

# eXTaB

concorso internazionale di progettazione  
ex **Manifattura Tabacchi di Torino**



*con il patrocinio di:*



**Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della  
provincia di Torino**



**Fondazione per l'architettura / Torino**

# **Documento di Indirizzo alla Progettazione**

*Capitolato tecnico prestazionale*

concorso internazionale di progettazione ex **Manifattura Tabacchi di Torino**

# Indice

<b>1</b>	<b>Finalità</b>	<b>7</b>
1.1	Introduzione	8
1.2	Visione e scopo	9
1.2.1	Il Polo Universitario: un Campus interateneo inclusivo	9
1.2.2	Il Polo Archivistico: un Policlinico della Cultura	10
1.2.3	Manifattura Tabacchi: verso un processo di rigenerazione urbana	12
<b>2</b>	<b>Oggetto del concorso</b>	<b>15</b>
2.1	Scale di intervento	16
2.2	Archivio compattato (Lotto 1)	20
<b>3</b>	<b>Descrizione ambito di intervento</b>	<b>23</b>
3.1	Inquadramento territoriale	24
3.2	Cenni storici	25
3.3	Descrizione stato di fatto	26
3.4	Inquadramento urbanistico	27
3.4.1	Profilo idrogeologico dell'area	28
3.4.2	Fasce di rispetto	31
3.4.3	Profilo edilizio	32
3.5	Inquadramento catastale	33
3.6	Disciplina vincolistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004	33
3.7	Integrazione della proposta con piani della Città di Torino: PUMS, piano resilienza climatica, piano strategico dell'infrastruttura verde	34
<b>4</b>	<b>Rigenerazione dell'area ex Manifattura: strategie generali di pianificazione</b>	<b>37</b>
4.1	Progettazione urbana integrata	38
4.2	Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio culturale di valore storico-artistico, anche immateriale (memoria)	38
4.3	Riuso e realizzazione di spazi con attenzione agli aspetti di sostenibilità	39
4.4	La città orizzontale: progettazione degli spazi di relazione tra le cose (il vuoto)	41

4.5	Dotazione standard	43
4.6	Mobilità	44
4.7	Rapporti dimensionali, volumetrici e inserimento paesaggistico	45
4.8	Accessibilità	47
<b>5</b>	<b>Il <i>Masterplan</i> del Polo Culturale</b>	<b>48</b>
5.1	Quadro Esigenziale	49
5.2	Scenario di progetto	50
5.3	Riconfigurazione del costruito: le demolizioni	55
5.4	Progettazione del costruito: nuova edificazione	55
5.4.1	Riconoscibilità della contemporaneità dell'intervento	57
5.4.2	Relazione con recupero edifici storici e dimensione temporale dei luoghi	58
5.4.3	Relazione spaziale tra Manifattura ed il contesto	59
5.5	Obiettivi di efficientamento energetico	62
5.6	Ristrutturazione e restauro	63
5.7	Tema apertura al pubblico: spazi espositivi e di uso condiviso tra i diversi enti per gestione funzionale	67
5.8	Progettazione del vuoto: aree di relazione del costruito	68
<b>6</b>	<b>Attuazione dell'intervento ed indirizzi</b>	<b>71</b>
6.1	Ipotesi attuazione per lotti funzionali	72
6.1.1	Definizione lotti funzionali	72
6.1.2	Definizione spazi comuni in termini di attuazione	73
6.1.3	Ipotesi programmazione degli affidamenti	74
<b>7</b>	<b>Il Concorso di Progettazione</b>	<b>75</b>
7.1	La proposta progettuale	76
7.2	Fasi del Concorso	77
7.3	Elaborati richiesti – livelli di progettazione	78
7.4	Indicazioni preventive per la gestione informativa	83
7.5	Limiti finanziari e calcolo del premio	85
7.6	Linee guida per la comunicazione	87

<b>8</b>	<b>Fase progettuale per lotti</b>	<b>89</b>
8.1	Disciplina dei successivi affidamenti	90
8.2	Cronoprogramma delle attività	92
8.3	Project Monitoring	94
<b>9</b>	<b>INDICAZIONI AMMINISTRATIVE</b>	<b>97</b>
9.1	Garanzie	98
9.2	Penali	101
9.3	Disciplina dei Pagamenti	102
9.4	Tracciabilità dei Flussi Finanziari	104
9.5	Divieto di sospendere o di rallentare la esecuzione	105
9.6	Obblighi specifici dell'Aggiudicatario	106
9.7	Oneri a carico dell'Aggiudicatario	107
9.8	Osservanza di norme previdenziali, assistenziali e a tutela del personale impiegato	108
9.9	Risoluzione contrattuale e Recesso	109
9.10	Divieto di cessione del contratto - cessione dei crediti	112
9.11	Obbligo di riservatezza	112
9.12	Responsabilità verso terzi	113
<b>10</b>	<b>Allegati</b>	<b>114</b>
<b>11</b>	<b>Riferimenti</b>	<b>116</b>



# 1

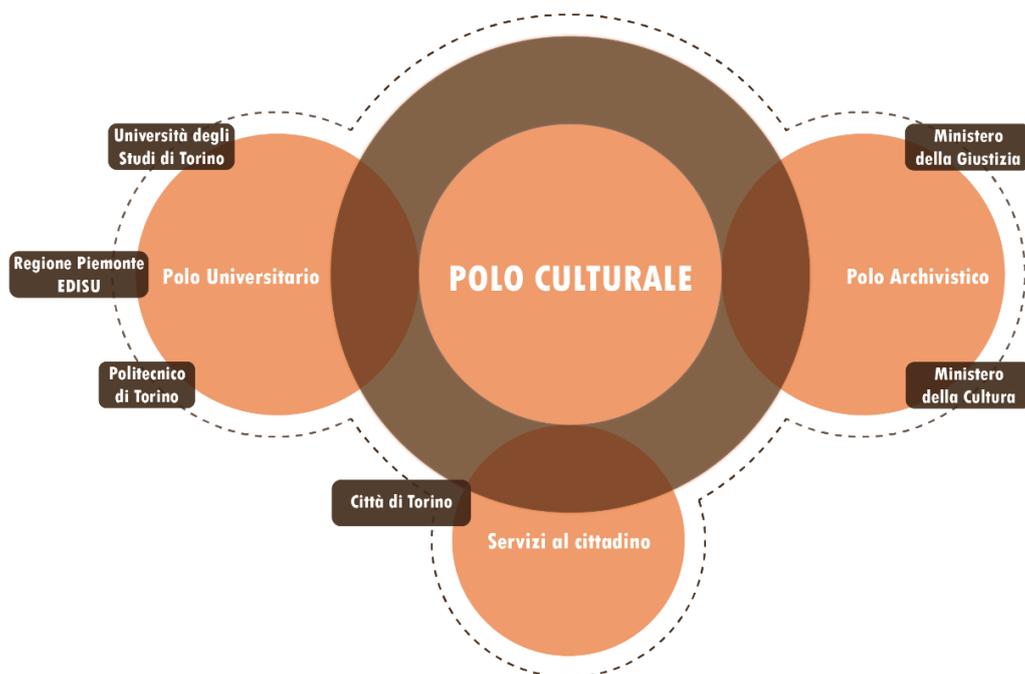
## Finalità

## 1.1 Introduzione

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 per ivi insediare un **nuovo Polo Culturale**.

L'Intesa tra i diversi Enti è stata 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 del Ministero della Cultura e del Ministero della Giustizia.

Le funzioni che verranno collocate nel complesso storico rigenerato si dovranno porre in stretta correlazione l'una con l'altra e consentiranno di avviare la riqualificazione dell'intero settore della città restituendo, allo stesso tempo, il compendio statale fruibile e aperto ai cittadini, in un percorso di digitalizzazione dei servizi e valorizzazione architettonica e ambientale dell'area.



L'iniziativa si va ad inserire nell'ambito di una progettualità più ampia che è volta alla rigenerazione urbana delle aree a Nord e a Nord-Est di Torino, ad oggi oggetto di numerosi finanziamenti stimolati anche dalla prossima realizzazione della linea 2 della metropolitana (ora in fase di progettazione definitiva), che prevede una fermata proprio su via Bologna, a circa 500 metri dal complesso dell'ex Manifattura Tabacchi.

## **1.2 Visione e scopo**

### **1.2.1 Il Polo Universitario: un Campus interateneo inclusivo**

*(contributo Politecnico di Torino - Università di Torino)*

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).

L'opportunità offerta dal progetto Manifattura Tabacchi e dagli spazi residenziali in esso previsti, consente di realizzare un vero e proprio *Campus Inter-ateneo dell'inclusione sociale*, dove gli spazi residenziali sono arricchiti da spazi per l'incontro e per la formazione avanzata, nei quali agli studenti 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 Archivistico potrà offrire elementi di riflessione in chiave storico-evolutiva di tale cultura.

Tale visione è resa inoltre più forte dalle opportunità generate 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.

## 1.2.2 Il Polo Archivistico: un Policlinico della Cultura

*(contributo MIC - DAG 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. 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.

Il progetto Manifattura Tabacchi rappresenta 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.

Il progetto Manifattura Tabacchi offre l'opportunità di far convergere patrimoni di eccezionale significato per la memoria del territorio. È chiaro 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.

Hanno manifestato interesse e disponibilità a tale convergenza la Direzione generale archivi del Ministero della Cultura (Archivi di Stato), l'Università di Torino, che già ospita presso la Manifattura il patrimonio museale dell'ASTUT (Archivio Scientifico e Tecnologico dell'Università di Torino), il Politecnico di Torino ed 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 disponibili, bensì di riservarne una parte per consentire salvataggi e acquisizioni di archivi aziendali a rischio di dispersione.

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.

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 rappresenta il luogo ideale in cui dare concretezza al progetto di un museo del lavoro, dell'industria e dell'innovazione.

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.

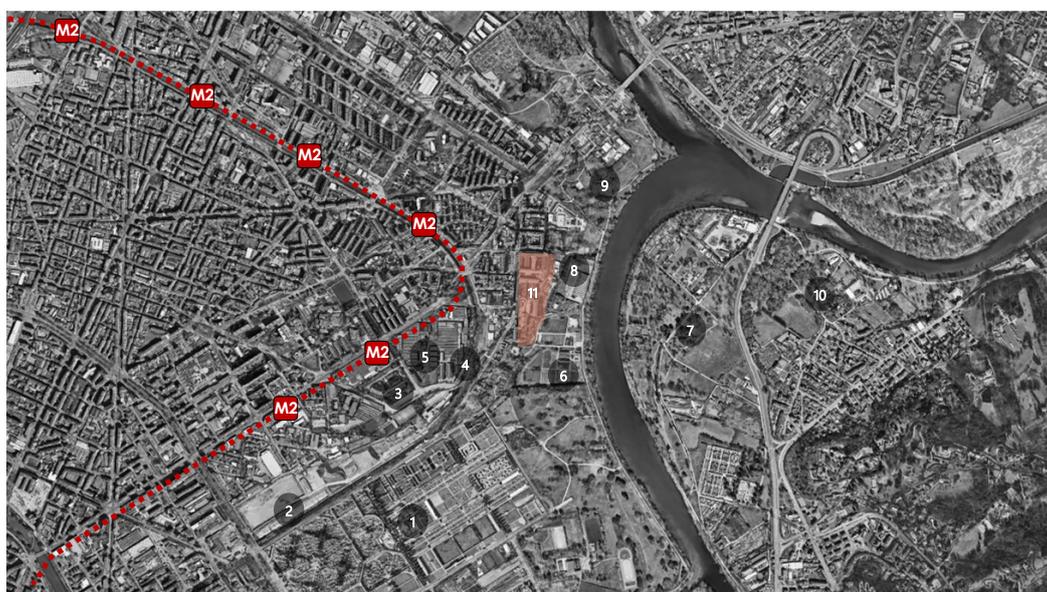
Non mero deposito chiuso e impenetrabile, ma **luogo di confronto ed elaborazione di conoscenze**: questo vuole essere il nuovo polo della conservazione di Manifattura Tabacchi.

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.

### 1.2.3 Manifattura Tabacchi: verso un processo di rigenerazione urbana

Come già accennato nell'introduzione, il progetto di rigenerazione del complesso storico della Manifattura Tabacchi si inserisce nell'ambito del processo di trasformazione in programma del quadrante Nord/Nord-Est della città di Torino. Alcune iniziative sono già partite, come quella sull'area dell'ex scalo Vanchiglia e la realizzazione della linea 2 della Metropolitana, altre invece potrebbero innescarsi per osmosi.



- |                         |                                    |                              |
|-------------------------|------------------------------------|------------------------------|
| 1. Cimitero Monumentale | 5. Ex MAR.DI.CHI                   | 9. Parco della Confluenza    |
| 2. Ex Scalo Vanchiglia  | 6. Vivaio comunale                 | 10. Riserva Naturale Meisino |
| 3. Ex Caserma Cimarosa  | 7. Parco Meisino ed ex galoppatoio | 11. Manifattura Tabacchi     |
| 4. Lanificio di Torino  | 8. Ex Fimit                        |                              |

Figura 1. Relazioni del complesso con il contesto urbano

Il progetto di riqualificazione del complesso dell'ex Manifattura Tabacchi assurge a rappresentare il fulcro di una progettualità di respiro più ampio, che le Amministrazioni coinvolte intendono avviare parallelamente al presente concorso di progettazione, ripensando il sistema delle connessioni – storiche, esistenti e realizzabili – e avviando un processo di rigenerazione

urbana di un'area più estesa che includa, per esempio, tutto l'ambito urbanistico di riferimento (cfr. la Relazione illustrativa al punto 3.1 PROFILO URBANISTICO ED EDILIZIO) nel rispetto delle destinazioni d'uso ivi previste.

In particolare, è in animo l'intenzione di implementare la rete dei collegamenti tra l'ex Manifattura e, da una parte il centro storico della città, dall'altra il fiume e le aree ex F.I.M.I.T, adiacenti all'area Manifattura, riqualficandole e rifunzionalizzandole. Il complesso ex Fimit, separato dall'area della Manifattura da un'area privata occupata da attività commerciali artigianali, è costituito da edifici in stato di degrado avanzato e la vicinanza al fiume Po suggerisce uno sviluppo improntato al restauro degli edifici vincolati e alla demolizione o alla riqualificazione degli altri, per insediarvi funzioni adatte alle indicazioni del vigente Piano d'Area della Riserva Naturale del Fiume Po e delle limitazioni imposte anche dalla classificazione idrogeologica dell'area posizionata a quota significativamente inferiore ed in dislivello rispetto agli edifici della Manifattura.

In questo quadro di potenziamento dei collegamenti del sistema di trasporto pubblico e delle dotazioni si inserisce l'intenzione di convertire una porzione della ex Manifattura in residenza Universitaria, per una capienza di circa 200 posti alloggio con relativa mensa. L'Agenzia del Demanio, attraverso la Struttura per la Progettazione potrà curare, per la Regione Piemonte, la progettazione degli interventi della porzione da destinare alle stesse residenze universitarie, al fine di contribuire oltretutto ai rilevanti obiettivi PNRR.

La **proposta progettuale** richiesta per la riqualificazione della Manifattura intende quindi, da una parte, "sfruttare" le potenzialità derivanti dalle previsioni sopra descritte e, dall'altra, offrire l'avvio di un processo di rigenerazione a scala maggiore: le ulteriori procedure di valorizzazione del vicino compendio "Ex Fimit" e delle connessioni "green" che verranno avviate saranno sinergiche e terranno conto della proposta di ridisegno urbano dell'area acquisita nell'ambito del concorso di progettazione promosso per

l'ex Manifattura che, pertanto, dovrà tenere conto di tutte le condizioni al contorno dell'ambito considerato, anche di quelle potenziali e future.





## **2** Oggetto del concorso

## 2.1 Scale di intervento

Il **concorso di progettazione** è finalizzato all'acquisizione di un'idea progettuale unitaria di rigenerazione che, nel rispetto dei vigenti indirizzi di programmazione e delle prescrizioni di dialogo con la porzione tutelata definite nell'ambito del Tavolo tecnico tra gli Enti coinvolti e in accordo con la proposta di masterplan elaborata dal *Gruppo MPt* del Politecnico di Torino (cfr. Allegato 1), definisca l'assetto urbano di riqualificazione del complesso dell'ex Manifattura Tabacchi congiuntamente alla definizione delle direttrici di connessione tra la città ed il sistema parco.

In particolare, coerentemente con detto Masterplan, è richiesta la trasformazione del compendio immobiliare in un **Polo Culturale** dove sviluppare:

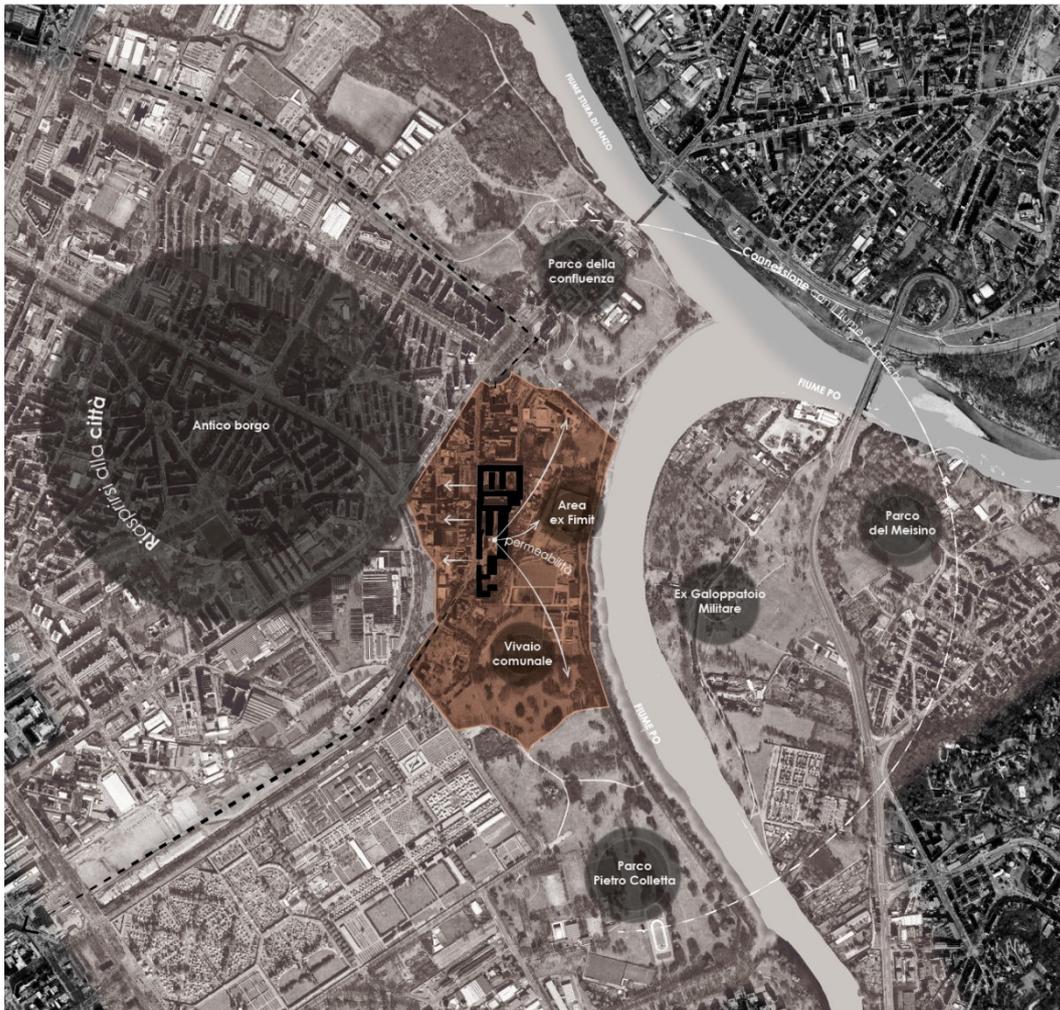
- Residenze universitarie, spazi per l'incontro e la formazione avanzata;
- un nuovo Polo Archivistico come spazio dell'integrazione fra patrimoni, con aule di consultazione e un centro studi;
- aree espositive e di ricerca, anche condivise fra vari Enti (in primis UniTO-PoliTO), sul tema del lavoro, dell'industria e dell'innovazione;
- aree commerciali di carattere locale;
- spazi a servizi del Comune di Torino;

così come meglio esplicitato nel planivolumetrico e nel quadro esigenziale al successivo capitolo 5.

Il **concorso di progettazione** diventa quindi l'occasione per **ripensare gli spazi urbani del tessuto edilizio della ex Manifattura** – rigenerato e destinato a servizi pubblici - nel complesso dialogo con la porzione di città di riferimento, e nella composizione delle relazioni tra gli edifici storici, il nuovo edificio Archivi e gli inserimenti volumetrici di prossima progettazione, ripensando termini e regole di realizzazione, anche in successivi lotti di intervento.

Poiché l'area di progetto si localizza in un ambito vincolato l'attenzione dovrà rivolgersi alla ricomposizione selettiva del tessuto edilizio, attualmente

frammentato, nell'ottica di dialogo e apertura alla socialità urbana. In particolare, bisognerà valorizzare le relazioni del sistema urbano che si manifestano tra le sue componenti fondamentali: **lo spazio e la società**, attraverso l'integrazione dei patrimoni, culturali, archivistici, spaziali e dei valori comuni.

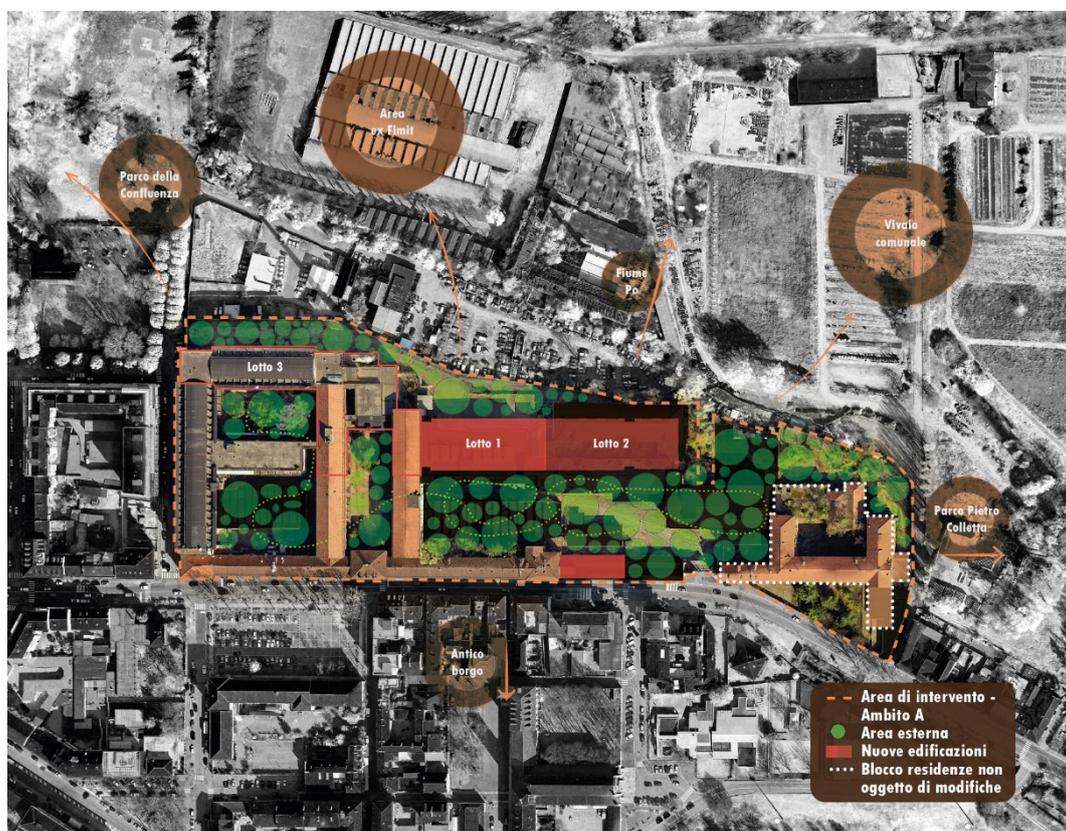


*Figura 2. Manifattura Tabacchi e la relazione con il contesto*

Sarà proprio il concorso a definire lo spazio futuro e quindi la generazione di un sistema capace di consolidare la rete esistente, valorizzare i luoghi precari e introdurre di nuovi e necessari alla creazione del detto nuovo *Polo Culturale*.

Il Concorso, come di seguito articolato, si caratterizza quindi per l'individuazione di **due ambiti complementari di intervento**, da sviluppare secondo diversi gradi e scale di approfondimento:

**AMBITO A** | Proposta ideativa d'insieme di rigenerazione edilizia e urbana, sulla base del Masterplan elaborato dal Politecnico (cfr. Allegato 1), che preveda lo studio delle connessioni urbane ed il disegno degli spazi di relazione tra gli edifici - liberati secondo lo schema delle demolizioni proposte - dell'intero **Polo Culturale** con attenzione alle funzioni da insediare e al contesto urbano del quadrante Nord/Nord-Est della città di Torino, approssimativamente delimitato come di seguito indicato:



*Figura 3. Definizione Ambito A*

**AMBITO B** | Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica (PFTE) relativo alla porzione da destinare ad **Archivio compactato del Tribunale** (parte della porzione in ocra-arancione nel Dossier del MPt del Politecnico), primo lotto del più ampio inserimento dell'edificio adibito ad Archivi da completare con la realizzazione del magazzino automatizzato da destinare al MiC.



Sulla base dei fabbisogni comunicati dal Ministero della Giustizia (MiG) e del Ministero della Cultura (MiC) e in relazione alla necessità di reperire i fondi da parte di entrambi i Ministeri, la Stazione Appaltante ritiene prioritario definire la progettazione della porzione di nuovo archivio (del tipo compattato) posto in aderenza alla manica del Fab. 5B, con una superficie coperta di circa 1.700 mq.

Di seguito un riepilogo dei dati principali da sviluppare unitamente allo schema di localizzazione dei Fabbricati e dei due lotti realizzativi dell'archivio:

#### PARAMETRI DELLA PROPOSTA PROGETTUALE – Lotto 1

- sup. coperta 1.700 mq
- minimo n. 3 livelli – interpiano  $h > 6$  m con h. totale 18-20m
- SLP totale minima 5.100 mq
- Sviluppo lineare archivio compattato  $> 60$  km
- Strutture acciaio e/o misto acciaio e c.a.
- Costo parametrico archivio compattato: € 1.500,00/mq \*

\* Restano esclusi i costi delle scaffalature compattabili

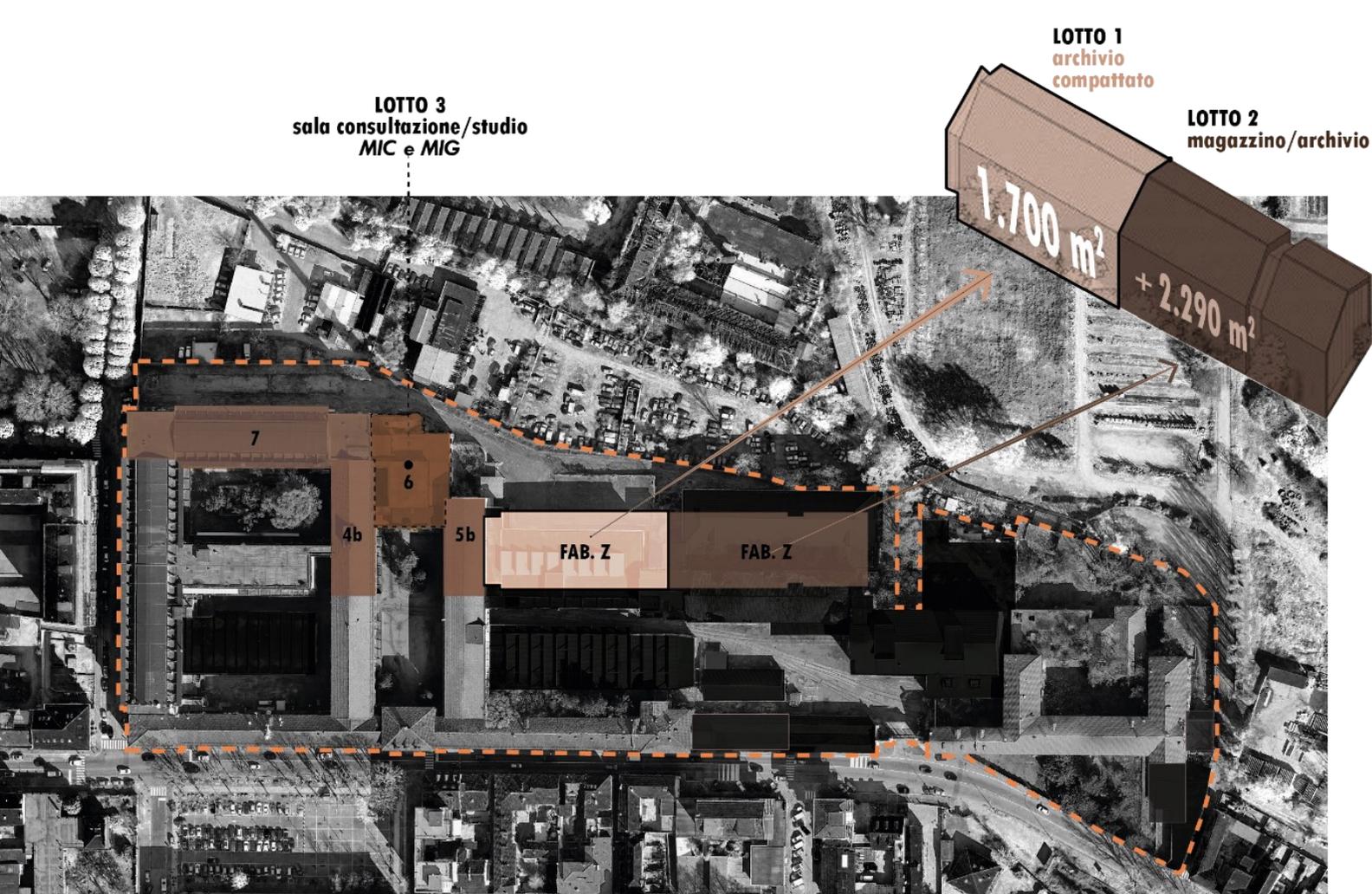


Figura 4. Definizione Ambito B

Nella stessa fase sono, inoltre, richieste:

- la stima di massima dei costi di allestimento dell'intero *Polo Archivistico* nel nuovo edificio (Lotti 1 e 2) e nei fabbricati esistenti (Lotto 3), con particolare *focus* sulla tipologia di archiviazione proposta (automatizzata e/o compattata) in merito a ottimizzazione della capienza e contenimento dei costi.
- le linee guida progettuali e indirizzi che illustrino le strategie di coordinamento e integrazione del PFTE (Lotto 1) con lo sviluppo del magazzino automatizzato (Lotto 2) nell'area di sedime indicata nel Masterplan (cfr. Allegato 1), nonché le strategie generali di recupero e valorizzazione dell'intero compendio della ex Manifattura Tabacchi.

## 2.2 Archivio compattato (Lotto 1)

Il Nuovo Edificio, da progettare avendo come riferimento le più recenti simili realizzazioni a livello europeo ed internazionale, sarà un edificio di nuova

generazione capace di dialogare con il contesto storicizzato, caratterizzato da elevati standard architettonici, energetici ed ambientali.

Funzionalmente sarà collegato da una parte al futuro magazzino automatizzato (Lotto 2) e dall'altra ai fabbricati esistenti (Fab. 5B-6-4B-7) coi quali creerà legami funzionali e distributivi.

Di seguito alcuni risultati attesi in termini di:

**elevata qualità progettuale:** sia ad una scala urbana, prevedendo il corretto inserimento dell'immobile nel tessuto edilizio di riferimento, sia nel dialogo architettonico tra i volumi della ex Manifattura traendo ispirazione dai più avanzati modelli urbanistici e compositivi;

**verde fruibile:** le aree esterne di relazione tra gli edifici del compendio, in considerazione del notevole aumento atteso delle superfici permeabili, dovranno essere caratterizzati da una significativa presenza di aree verdi attrezzate, utilizzabili da differenti tipologie di utenti, funzionali anche alla riconnessione dei diversi ambiti territoriali, alla resilienza ed all'adattamento ai cambiamenti climatici;

**iconicità:** l'edificio dovrà possedere un'immagine fortemente riconoscibile, lasciando emergere una chiara identità circa la natura delle attività culturali svolte all'interno del più ampio Polo Culturale;

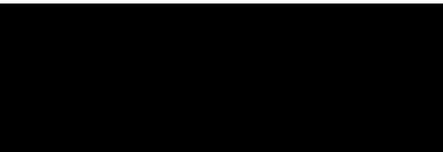
**implementabilità:** la proposta dovrà tenere conto della necessità di ampliamento e integrazione con gli altri edifici del compendio;

**sicurezza:** il nuovo archivio dovrà essere caratterizzato da un elevato livello di digitalizzazione (anche progettuale) e sicurezza del patrimonio in esso conservato;

**sostenibilità ambientale ed efficienza energetica:** è richiesta una proposta progettuale che non solo rispetti i requisiti minimi previsti dalla normativa in termini di risparmio energetico, ma che abbia anche un ridotto impatto ambientale, massimizzando gli obiettivi individuati dalla Stazione Appaltante in termini di criteri ESG (FER, ciclo di vita, efficienza energetica, qualità architettonica, sostenibilità ambientale, etc.);

**durabilità e manutenibilità:** il progetto dovrà mirare a garantire la massima durabilità degli elementi e l'ottimizzazione degli interventi manutentivi, individuando soluzioni per ridurre gli oneri di gestione e di manutenzione ordinaria e straordinaria (accessibilità e ispezionabilità dei singoli componenti impiantistici, pulibilità e sanificazione dei singoli elementi costruttivi, sostituibilità degli elementi tecnologici, etc.);

**memoria e patrimonio:** l'edificio dovrà essere espressione di un'impostazione culturale che tenga insieme la qualità del patrimonio conservato nell'intero *Polo Archivistico* e la memoria del carattere storico-industriale del sito, puntando alla funzionalità e l'armonia del costruito.



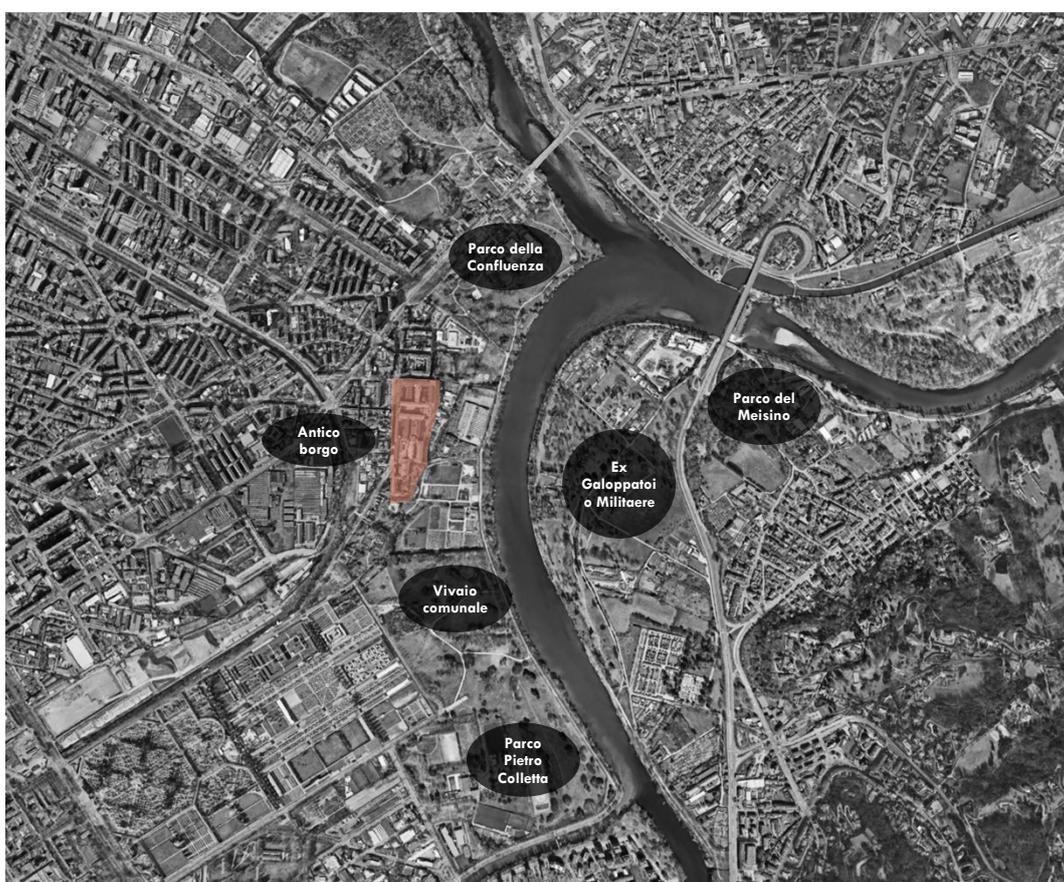
# 3

## Descrizione ambito di intervento

## 3.1 Inquadramento territoriale

*(contributo Città di Torino)*

Il complesso 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.



*5: Inquadramento territoriale del complesso*

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.

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 e un'area privata.

## **3.2 Cenni storici**

*(contributo MIC - Soprintendenza)*

Si riportano qui di seguito alcune notizie storiche sintetiche e si rimanda ai provvedimenti di tutela - D.C.R. 113 del 2019 e D.D.R. 626 del 2014 - (cfr. Allegati 1 e 3) 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

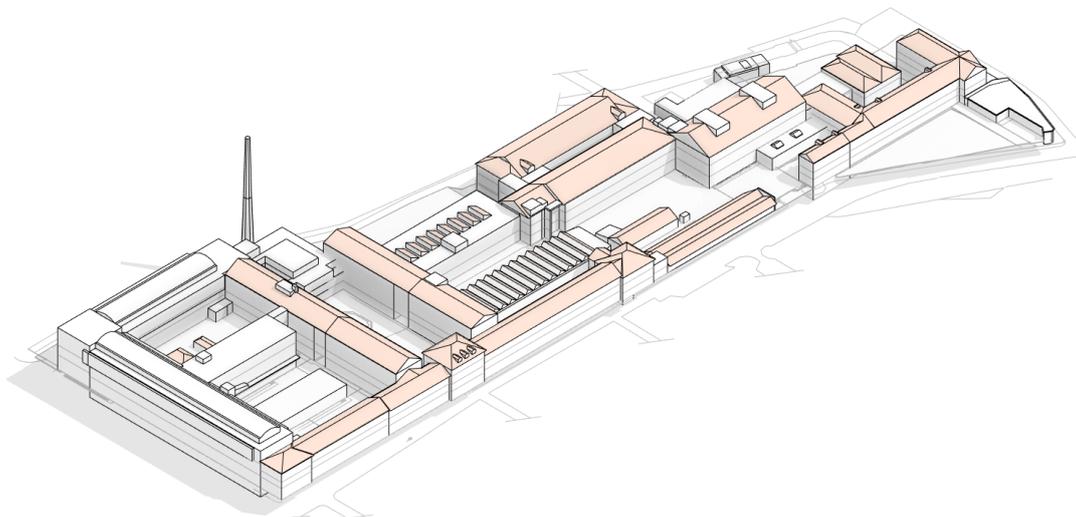
gravemente danneggiato, fu quindi ampliato con la costruzione di significativi fabbricati sotto il profilo architettonico lungo la strada pubblica – via Gabriele Rossetti - e ristrutturato con interventi ad opera dell'ingegnere Pier Luigi Nervi.

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

### **3.3 Descrizione stato di fatto**

Per la descrizione dello stato di fatto degli immobili si rimanda all'Allegato 3 del presente documento.

Il modello federato dello stato di fatto dell'intero complesso dell'ex Manifattura Tabacchi, elaborato dal Dipartimento di INGEGNERIA STRUTTURALE, EDILE E GEOTECNICA (DISEG) del Politecnico di Torino, è messo a disposizione dei concorrenti nella sezione *Elaborati Cartografici*.



*Figura 6. Estratto modello BIM complesso*

### 3.4 Inquadramento urbanistico

*(contributo Città di Torino)*

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.

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 QUANTITA' MINIME DI LEGGE) delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (N.U.E.A.) e in parte minore a:

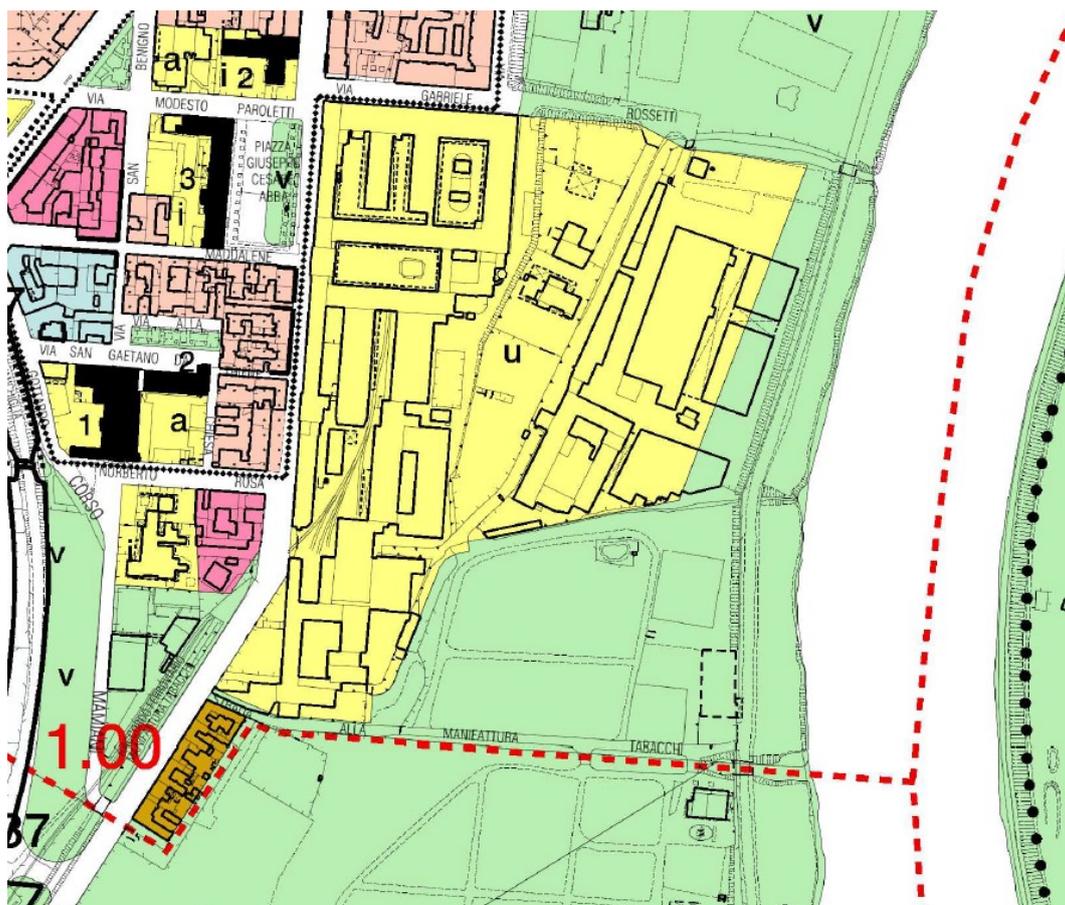
lettera "v – aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport" di cui all'art. 8, punto 15, comma 62.

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".



7: Estratto della Tavola n. 1 del P.R.G. "Azzonamento", Fogli 5B e 9B (parte).

### 3.4.1 Profilo idrogeologico dell'area

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.

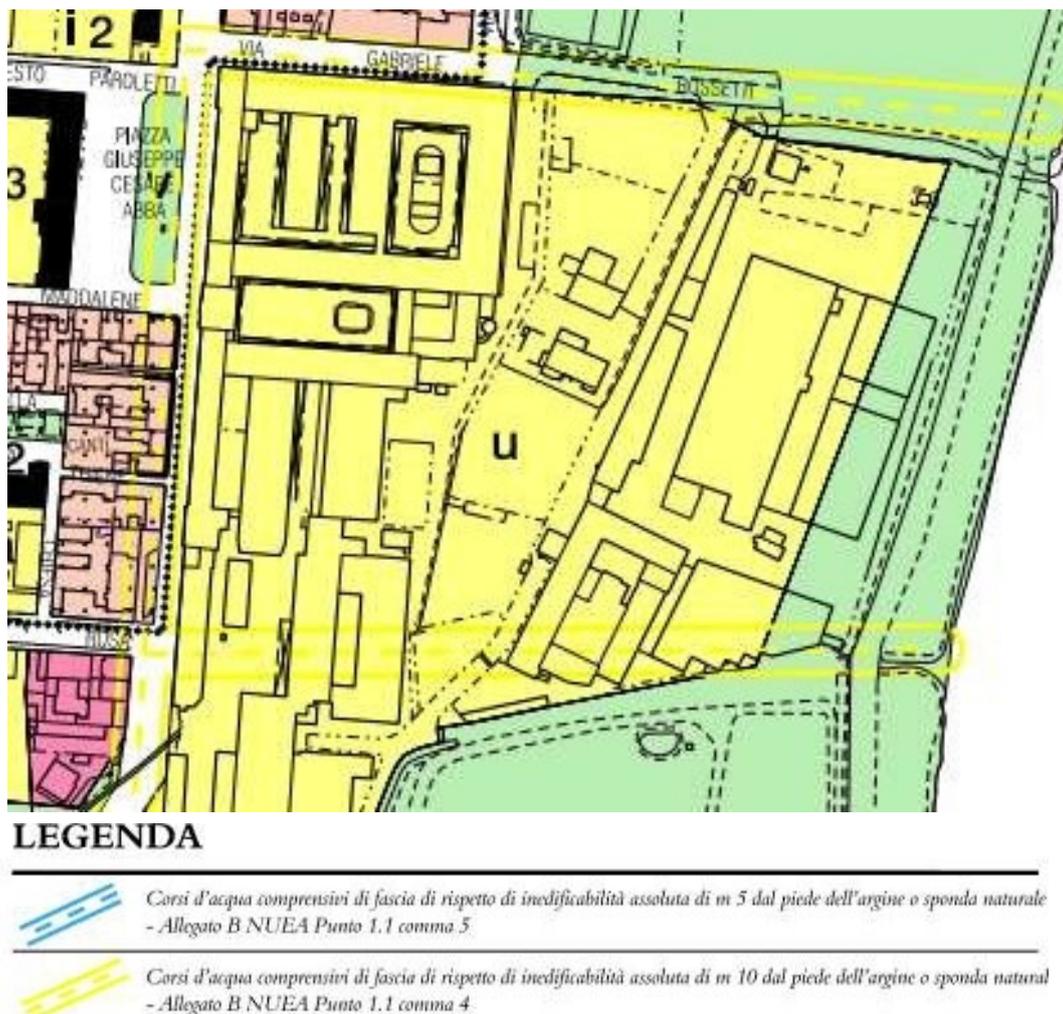
Le prescrizioni specifiche per le sottoclassi II (P) e IIIb4 (P) sono descritte nel capitolo "2.1.2 Disposizioni specifiche per le zone sottoposte a classificazione idrogeomorfologica – parte piana (P)" dell'Allegato B delle N.U.E.A. (cfr. Allegato 4).

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



8: 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).

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".



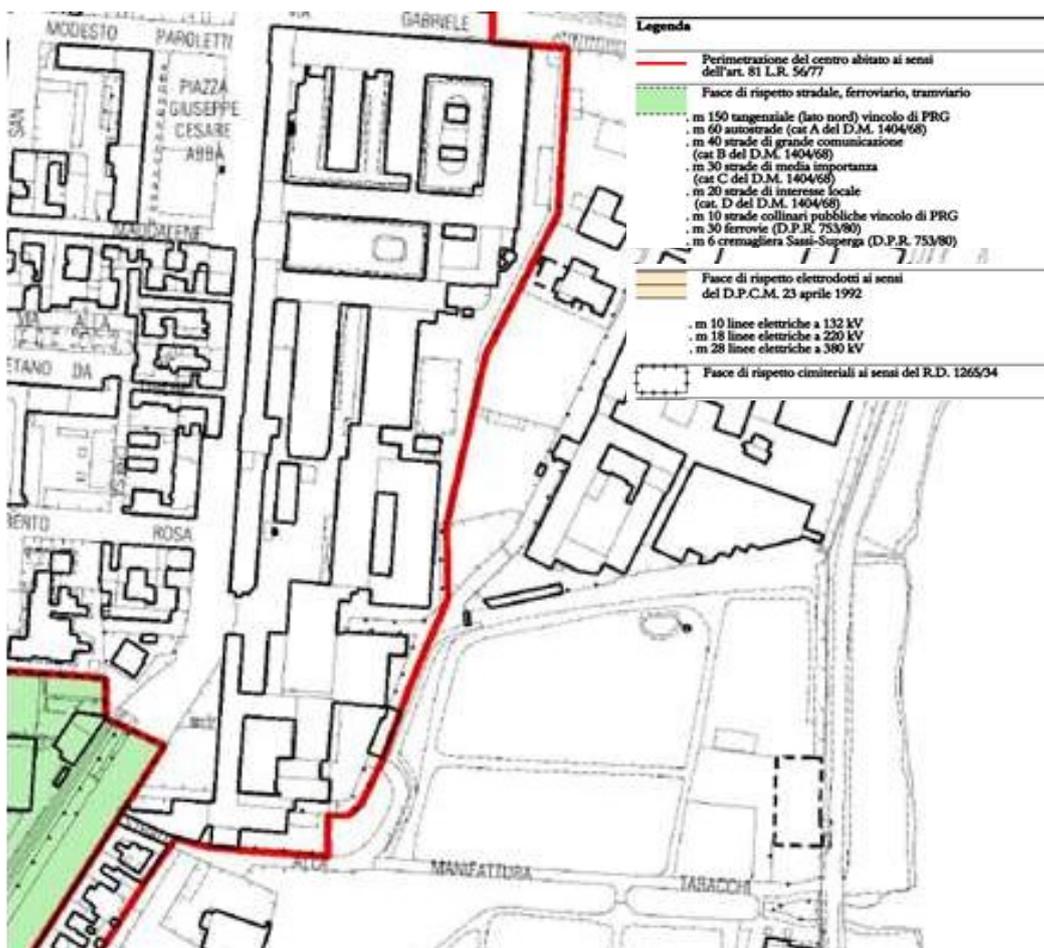
9: Estratto della Tavola a titolo illustrativo "Individuazione dei corsi d'acqua minori", Foglio 5B (parte).

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.

### 3.4.2 Fasce di rispetto



10: 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.

### **3.4.3 Profilo edilizio**

Sotto il profilo edilizio, il progetto 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.

Occorrerà valutare se l'intervento riferito all'intero complesso possa configurarsi come ristrutturazione edilizia con ridefinizione 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 4). 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 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 e edilizio cfr. l'Allegato 2.

### **3.5 Inquadramento catastale**

Il complesso è allibrato al catasto dei Terreni al foglio 1143, partt. 120, 171, 197 ed al catasto dei Fabbricati al foglio 1143, part. 120, subb. 58-59-60-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-98-99-100-101-102-103, part. 197 sub.1.

Si rimanda all'estratto di mappa catastale allegato al presente documento (Allegato 7).

### **3.6 Disciplina vincolistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004**

Il complesso della Manifattura Tabacchi 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. 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).

Si rimanda al Provvedimento di tutela allegato al presente documento (Allegato 3).



11: Tratteggiato in bianco gli Immobili sottoposti a tutela.

### **3.7 Integrazione della proposta con piani della Città di Torino: PUMS, piano resilienza climatica, piano strategico dell'infrastruttura verde**

La città metropolitana di Torino ha adottato, a livello pianificatorio, 2 strumenti relativi agli aspetti di mobilità e traffico che si integrano e completano vicendevolmente.

- Il Piano Urbano della Mobilità sostenibile (PUMS) di competenza della Città Metropolitana
- Il Piano Urbano della Mobilità sostenibile (PUMS) di competenza della Città di Torino redatto nel 2010

Il Piano Urbano della Mobilità sostenibile (PUMS) indica un programma di azioni e interventi sul territorio della Città metropolitana con un orizzonte temporale di dieci anni (da 2020 al 2030), sviluppando una visione del sistema della mobilità e dei trasporti più accessibile, sicura e meno inquinante, orientata a migliorare la qualità della vita delle persone.

Il piano si articola e si sviluppa in numerosi documenti tecnici e grafici con un particolare focus sulla conurbazione torinese

Si riportano in sintesi gli obiettivi peculiari del piano:

- Garantire il diritto alla mobilità, e prima ancora all'accessibilità, di tutti i cittadini senza differenze di genere, età e reddito.
- Rispondere alle grandi sfide di transizione energetica e ambientale dei prossimi vent'anni attraverso una progressiva riduzione del consumo di carburanti da fonti fossili e delle emissioni di gas serra.
- Garantire l'equità e l'efficacia dell'azione pubblica riducendo i costi della mobilità attraverso servizi integrati di trasporto e aumentando l'accessibilità ai servizi.
- Aumentare la sicurezza stradale evitando che l'errore umano generi conseguenze tragiche e irreversibili.
- Il piano offre uno stato dell'arte aggiornato dei flussi di traffico e di tutte gli indicatori afferenti al sistema mobilità utili per l'analisi del contesto.

Nello specifico ambito della Manifattura Tabacchi il piano indica alcune scelte relative alla mobilità.

È zona pedonale l'area che va da piazza Abba a S. Gaetano da Thiene ricomprendendo via Maddalene e l'area gioco tra via Alla Chiesa e S. Gaetano da Thiene. La via Regio Parco per il tratto adiacente la Manifattura è indicata come area "30".

Le aree adiacenti al fiume sono già attrezzate a piste ciclopedonali sia in sede propria che mista, facenti parte di una fitta rete cittadina.

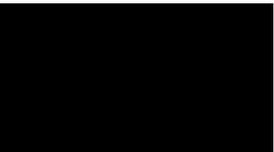
In questo contesto il progetto di riqualificazione della Manifattura Tabacchi deve poter valorizzare la rete ciclopedonale, sviluppare percorsi pedonali sfruttando la rete di trasporto pubblico in via di sviluppo (metropolitana).

Deve altresì prevedere ed interrogarsi sul traffico veicolare di via Regio Parco e su come sviluppare gli attraversamenti della via sia verso via Norberto Rosa e sia verso via Maddalene.

Il Piano d'Azione Torino 2030 del Comune di Torino disegna la città futura per costruire una Torino sostenibile e resiliente.

La città nell'ambito del piano di azione ha adottato il piano di resilienza climatica e al piano strategico dell'infrastruttura verde, ai quali il progetto deve attenersi e adeguarsi con l'obiettivo di mitigare gli effetti dei cambiamenti climatici quali isole di calore, scarsità d'acqua e gestione di precipitazioni intense.

Il **progetto delle aree verdi** del Polo Culturale della Ex Manifattura Tabacchi di Torino, con riferimento *allegato 6* del piano di resilienza climatica "Soluzioni di contrasto alle vulnerabilità", deve rispondere con **soluzioni innovative per la mitigazione degli effetti del cambiamento climatico** attraverso scelte progettuali che favoriscano l'invarianza idraulica, aumentino la permeabilità dei suoli, favoriscano il raffrescamento e l'ombreggiamento naturale.



# 4

## **Rigenerazione dell'area ex Manifattura: strategie generali di pianificazione**

## 4.1 **Progettazione urbana integrata**

La proposta progettuale dovrà coniugare i vari temi di sostenibilità, resilienza, inclusività sociale ed economica. Dovrà pertanto rendere l'ambiente urbano non solo adeguato al contesto e alle condizioni climatiche attuali, ma anche "adattativo", ovvero capace di adattarsi agli eventuali cambiamenti del contesto.

La trasformazione dell'ex Manifattura in un Polo Culturale dovrà inoltre offrire l'opportunità di approfondimento dei temi di uguaglianza, di equità e di inclusione sociale, andando a permeare di questa cultura un'area a forte rischio di marginalità sociale.

Il nuovo Polo dovrà inoltre essere in grado di attrarre nuove competenze, nuovo capitale umano e pertanto nuove risorse economiche.

La rigenerazione del complesso dovrà rappresentare **l'elemento propulsore per la rivitalizzazione del contesto urbano**, al fine di generare opportunità di apprendimento, aggregazione, lavoro e impresa sociale a favore della comunità locale.

## 4.2 **Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio culturale di valore storico-artistico, anche immateriale (memoria)**

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.

In linea generale l'idea progettuale deve mantenere la connotazione storico-industriale dell'intero compendio, prevedendo la conservazione ed il restauro degli elementi architettonici caratterizzanti e di interesse culturale e la progettazione dei nuovi interventi in piena sintonia con le preesistenze, anche con linguaggio contemporaneo.

La valorizzazione del complesso dovrà attuarsi mediante:

- il restauro delle parti ed i manufatti più squisitamente storici, come la manica rappresentativa prospiciente corso Regio Parco e la corte "aulica" con i corpi edilizi che la delimitano, o il blocco residenziale a Sud;
- la relazione tra le preesistenze di maggior pregio e vincolate ed i corpi edilizi a Nord, opera 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 (cfr. Allegato 1 "Dossier di progetto" – Sviluppo storico pag. 7);
- la liberazione dalle superfetazioni – come alcuni bassi fabbricati che rendono le corti illeggibili o alcuni grandi volumi verso il parco – che consentirà di ripensare la relazione del complesso con il parco.

### **4.3 Riuso e realizzazione di spazi con attenzione agli aspetti di sostenibilità**

Come noto, l'Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile dedica alle città un obiettivo specifico (*Goal 11 – Sustainable cities and communities*), declinato a sua volta in dieci target, tra i quali: promuovere un'urbanizzazione inclusiva e sostenibile e la capacità di una pianificazione/gestione partecipata e integrata dell'insediamento umano in tutti i Paesi; fornire l'accesso universale a spazi verdi pubblici sicuri, inclusivi e accessibili; sostenere rapporti economici, sociali e ambientali positivi tra le zone urbane, periurbane e rurali, rafforzando la pianificazione dello sviluppo nazionale e regionale.

La riqualificazione del compendio diventa pertanto un'occasione preziosa per l'attuazione dei target. Non solo perché si pone l'obiettivo di dotarsi di ampie aree a verde, orizzontali e verticali (es. coperture e prospetti), funzionali alla riconnessione ambientale con il parco fluviale, di sistemi a risparmio energetico, di connessioni intelligenti e sostenibili sul territorio, di un accesso sempre più smart ai servizi urbani grazie alla mobilità sostenibile. Ma anche perché, più in generale, promuove una visione di città maggiormente inclusiva e collaborativa: inclusiva perché riconosce a ogni cittadino un ruolo attivo nella creazione di una società più corale e più coesa;

collaborativa perché si rende conto delle proprie potenzialità e si attiva per realizzare un obiettivo comune.

La rifunzionalizzazione dell'intero comparto e i nuovi volumi dovranno essere considerati fortemente integrati alla fruibilità ed ottimizzazione degli spazi, coniugando elevati standard funzionali, energetici, di sicurezza e di sostenibilità ambientale, dimostrandone soprattutto un alto livello di fattibilità tecnico-realizzativa, anche in relazione ai tempi di costruzione.

Il disegno e l'assetto generale della proposta dovranno salvaguardare e garantire anche i principi di irraggiamento solare e di migliore disposizione delle funzioni, anche in relazione al contesto, alla distribuzione dei volumi e degli ambienti e alla percezione visiva interna ed esterna degli stessi.

Il progetto dovrà espressamente raccontare come ogni proposta tecnica ed operativa sarà finalizzata a garantire la qualità delle opere realizzate, la sostenibilità ambientale nelle scelte di costruzione, di realizzazione e di gestione del complesso, il contenimento dei costi di manutenzione ed esercizio, la capacità di resilienza al cambiamento climatico. A tal fine, il progetto dovrà portare in conto una valutazione quantitativa alla scala locale che permetta di valutare la diminuzione degli impatti climatici fornita dalle misure di adattamento a valle dell'intervento.

Proprio con riferimento agli obiettivi dell'Agenda 2030, l'Agenzia del Demanio ha introdotto un sistema di valutazione della sostenibilità secondo i principi ESG, ossia che tengono conto degli impatti di natura ambientale, sociale e di governance. Al fine di raggiungere obiettivi più sfidanti sugli aspetti della riduzione degli effetti del cambiamento climatico, dell'energia e dell'impronta ambientale il progetto dovrà rispettare.

Si precisa che nell'applicazione degli obiettivi ESG\_AdD i Professionisti dovranno sempre tenere in considerazione le norme ed i regolamenti tecnici nazionali, regionali o comunali, ed eventualmente allineare il livello prestazionale a quello più restrittivo

Gli indicatori sono quelli riportati nell'allegata *Tabella ESG - KPI\_AdD\_TOD0053*.

Il progetto dovrà rispettare, inoltre, il **Decreto del 23 giugno 2022 - Requisiti Ambientali Minimi**, andando anche oltre le prescrizioni dello stesso in termini di minimizzazione dell'uso del suolo e delle impermeabilizzazioni.

In particolare, in merito ai criteri dettagliati nell'allegato del suddetto Decreto, si sottolinea che tali criteri obbligatori di cui ai punti *2.3 – Specifiche tecniche progettuali di livello territoriale-urbanistico*, hanno lo scopo di:

- ridurre la pressione ambientale degli interventi sul paesaggio, sulla morfologia, sugli ecosistemi e sul microclima urbano;
- contribuire alla resilienza dei sistemi urbani rispetto agli effetti dei cambiamenti climatici;
- garantire livelli adeguati di qualità ambientale urbana (dotazioni di servizi, reti tecnologiche, mobilità sostenibile, ecc.).

In merito a tali criteri obbligatori, i Progettisti nel corso dello sviluppo della progettazione elaborano una Relazione CAM in cui, per ogni criterio ambientale minimo, si descrivono le scelte progettuali che garantiscono la conformità al relativo criterio e si indicano gli elaborati progettuali in cui sono rinvenibili i riferimenti ai requisiti relativi al rispetto dei criteri ambientali minimi e le verifiche grafico-numeriche proposte.

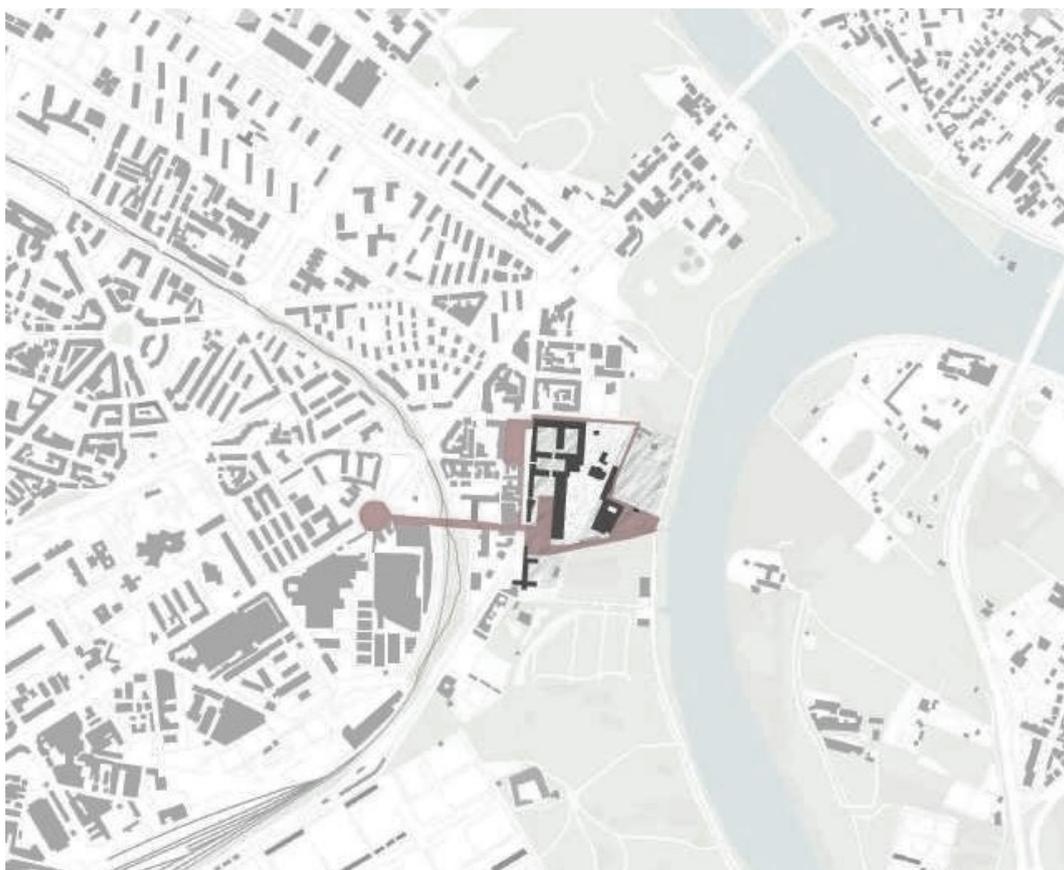
La Relazione CAM dovrà inoltre evidenziare eventuali criteri non applicabili, dettagliandone la motivazione.

#### **4.4 La città orizzontale: progettazione degli spazi di relazione tra le cose (il vuoto)**

Nel ripensare la trasformazione del complesso della Manifattura una particolare attenzione dovrà essere posta alla **permeabilità del complesso** ed alle **relazioni con il contesto urbano** al contorno sia verso la Piazza ed il quartiere (fermata della Metro 2 "Cimarosa- Tabacchi") sia verso il grande fiume e agli spazi circostanti la Ex F.I.M.I.T.

Non v'è dubbio che la proposta ideativa di rigenerazione del tessuto edilizio della ex Manifattura dovrà proiettare il disegno delle corti verso la nuova fermata della Metro 2 "Cimarosa- Tabacchi" attraverso uno spazio pubblico lineare, dove privilegiare la mobilità dolce e pedonale passando per l'ingresso alla nuova corte del complesso ed i nuovi edifici commerciali su Corso Regio Parco.

Attraverso lo **studio di corridoi visuali**, nuovi percorsi di attraversamento e con la valorizzazione dei preesistenti, il progetto deve relazionarsi con gli spazi pubblici già esistenti e consolidati esaltandone in modo reciproco i caratteri di fruibilità e integrazione, valorizzando la **permeabilità costruttiva dei nuovi e vecchi edifici** al piano terra dall'interno verso la città (via Sempione e P.zza Abba) e verso il fiume ed agli spazi circostanti (Ex F.I.M.I.T.).



*12 Connessioni con il contesto*

## 4.5 Dotazione standard

Dal punto di vista della dotazione di standard, considerato che l'intervento diminuirà il volume esistente, il progetto dovrà essere sviluppato nel rispetto dei parametri urbanistici edilizi della Zona e dell'Area normativa in oggetto.

Per la realizzazione di nuove volumetrie andrà garantita una dotazione minima di parcheggi corrispondente almeno al fabbisogno espresso dalla L. 24/3/89 n. 122.

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

		STATO DI FATTO	PROGETTO	Note
<b>F</b>	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	<b>58%</b>	<b>41%</b>	
<b>G</b>	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%	
<b>H</b>	Superficie verde (mq)	6.476,60	11.614,40	% Sup. permeabile / libera > 60% da decreto CAM 2.2.3
H / A	Indice sup. verde / sup. fondiaria	14%	25%	
H / G	Indice sup. verde / sup. libera	<b>33%</b>	<b>43%</b>	
<b>I</b>	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	<b>33%</b>	<b>92%</b>	

13: Standard urbanistici (cfr. Dossier MPt)

Per la realizzazione delle nuove aree commerciali andrà garantita una dotazione minima di parcheggi corrispondente almeno al fabbisogno espresso dall'allegato C alle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione; inoltre, dette 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.

## 4.6 Mobilità

*(contributo Città di Torino)*

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.



14. Integrazione con la mobilità locale

Lo sviluppo della Metro 2 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.

Il potenziamento delle piste pedonali e ciclabili esistenti, sia all'interno del quartiere sia a ridosso del fiume Po, creerà una nuova rete che dia la possibilità di raggiungere l'area della Manifattura e ogni spazio pubblico accessibile e nuovamente fruibile.

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.

#### **4.7 Rapporti dimensionali, volumetrici e inserimento paesaggistico**

Il progetto 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.

In sintesi, si deve mantenere la connotazione storico-industriale dell'edificio, restaurando gli elementi caratterizzanti e progettando gli interventi in armonia con le preesistenze.

Il **nuovo volume** destinato ad archivio potrà avere altezza filo gronda uguale o comunque non superiore a quella dei fabbricati esistenti contigui; il fronte aderente ai fabbricati esistenti dovrà essere indipendente sia strutturalmente e, per quanto concerne lo smaltimento delle acque meteoriche. La composizione volumetrica sviluppata in due lotti di intervento, del tutto indicativa nel Dossier di progetto redatto dal Gruppo Masterplan di Ateneo del Politecnico, dovrà tenere conto delle connessioni con i fabbricati esistenti e delle possibili relazioni fisiche e/o visuali con l'area sottostante del lungofiume. Il fronte di testata potrà, eventualmente, ospitare i collegamenti verticali tra la corte principale e l'area verde sottostante.

Vista la 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.

I fronti dovranno essere studiati in piena sintonia con il contesto industriale in cui si inseriscono e dovranno altresì tenere in conto, valorizzandolo, l'asse prospettico trasversale coincidente con l'attuale corso Regio Parco e con il principale accesso al compendio da progettare sul lato opposto.

I volumi previsti lungo Corso Regio Parco e a ridosso degli ex-edifici residenziali dovranno avere piena sintonia compositiva con il contesto in cui si inseriscono pertanto saranno caratterizzati dalla stessa quota di gronda e

di colmo, copertura a falde con identiche geometrie. Dovranno essere innestate in continuità con i fronti esistenti e contigui e dovranno rispettare il ritmo compositivo dei prospetti esistenti su via Regio Parco.

I nuovi volumi, gli spazi esterni e gli apparati tecnologici dovranno essere coerenti in termini di design, materiali e cromie. Inoltre, si deve assicurare uno stile architettonico uniforme, nonostante gli interventi vengano realizzati in fasi diverse.

In particolare, sebbene per la porzione di nuovo edificio (PFTE - Lotto 1) sia richiesto un sistema di archiviazione compattato, per gli edifici esistenti (Fabb. 7 - 4B - 5B - 6) e per i successivi *Lotto 2* (magazzino/archivio) e *Lotto 3* (Ed. esistenti/archivio e sale consultazioni) dovranno essere valutate le possibili alternative al sistema di archiviazione, valutando costi e benefici di eventuali soluzioni alternative e schemi preliminari di distribuzione, fermi restando gli obiettivi di archiviazione e di continuità funzionale, come comunicato dai futuri utilizzatori degli archivi statali (Ministero della Cultura e della Giustizia).

Nell'ambito dell'intero compendio non è preclusa l'installazione di impianti di fonti di energia rinnovabile a patto che sia svolta un'analisi visiva e un adeguato studio finalizzati ad individuare le aree in cui l'impatto visivo è minimo.

Per l'installazione di eventuali impianti fotovoltaici e solari termici dovranno essere privilegiate le coperture piane e/o gli edifici di nuova costruzione, conservando il principio di minimizzazione dell'impatto visivo. In ogni caso l'installazione di qualsiasi impianto sarà esclusa sugli edifici di maggiore valore storico-culturale e le coperture antiche in posizioni visibili.

Dovranno essere privilegiate scelte distributive interne che prediligano il comfort acustico per l'attenuazione dei rumori derivanti dal traffico cittadino, nonché soluzioni tecniche di attenuazione dell'inquinamento sonoro con elementi come barriere verdi, pannelli fonoassorbenti, o soluzioni similari.

## 4.8 Accessibilità

Il Polo Culturale dovrà essere progettato secondo i più elevati standard internazionali sull'accessibilità e i principi dell'Universal Design e dovrà essere accessibile a ogni categoria di persone, al di là dell'eventuale presenza di una condizione di disabilità. Dovrà pertanto essere posta attenzione al tema sia relativamente agli aspetti fisico/architettonici, che a quelli cognitivo/relazionali. Sia per quanto riguarda il Polo Culturale, sia per le connessioni e interazioni con gli altri edifici e per la progettazione dello spazio verde, è di fondamentale importanza rendere tutto universalmente accessibile ispirandosi ai principi della "*progettazione universale*" /*design for all* ed eventualmente anche applicando progetti di *Way finding*.

Dovranno, inoltre, essere favorite le connessioni e la permeabilità degli spazi interni e verso il contesto urbano, nonché i passaggi tra le varie corti al piano terra.



# 5

## ***Il Masterplan del Polo Culturale***

## 5.1 Quadro Esigenziale

Sulla base delle specifiche esigenze quantitative e qualitative espresse dai vari Enti sottoscrittori del Protocollo è stato elaborato il Quadro Esigenziale sottostante, di cui si dovrà tenere conto nello sviluppo dell'idea progettuale del *Polo Archivistico* nella più ampia proposta di inserimento urbano del Polo Culturale.

Funzioni	Esigenze	Specifiche
Aule Campus	450 mq	n.3 aule per challenge di dimensioni comprese tra i 100 e i 150 mq
Residenza universitaria	6.300 mq	per 31,5 milioni di €, 250 posti letto 3.400 mq - residenza 1.515 mq - servizi di supporto 50 mq - sale riunioni 350 mq - aree tecniche 605 mq - servizi ricreativi a cui aggiungere 2.700 mq di aree esterne di pertinenza
Archivio di Stato e Tribunale	280.000 ml	<b>Archivio di Stato e Tribunale</b> spazi possibilmente connessi per avere continuità di archiviazione <b>Archivio MIC</b> per le provincie di Torino, Asti, Biella, Cuneo e VCO <b>Totale 65.000 - 70.000 ml</b> <b>Archivio Tribunale</b> Corte d'Appello Torino 14.310 ml Tribunale di Sorveglianza di Torino 6.054 ml Tribunale per i minorenni di Torino 3.158 ml Tribunale di Alessandria 8.800 ml Tribunale di Asti 17.319 ml Tribunale di Biella 9.078 ml Tribunale di Cuneo 10.830 ml Tribunale di Ivrea 9.240 ml Tribunale di Novara 22.300 ml Tribunale di Torino 79.850 ml Tribunale di Vercelli 28.418 ml <b>Totale 210.000 ml</b>
Extra archivi a disposizione	max.45.000 ml	<i>Opzionale ed in caso di ottimizzazione degli spazi</i>
Politecnico di Torino	7.500 mq	Collezioni scientifiche di Ateneo - 4.500/5.000 mq Archivi - 15.000 ml
Città di Torino	5.000 mq	Spazio Archivio: circa 2.500+2.000 mq (per spostamento attuale Archivio Strada del Portone) Spazi interni alla Manifattura tra i 500 e i 1.500 mq collocazione al piano terra e accessibile dall'esterno

Università di Torino	8.900 mq	Archivio - 20.000 ml Archivio Biblioteca - 20.000 ml Collezione strumenti - 4.000 mq Stoccaggio biblioteca - 200 mq Laboratori archivistici - 200 mq
Centrale termica	200 mq	
Spazi commerciali	1.200 mq	
Parcheggi	1.911 mq	Oltre a tale superficie dovrà inoltre essere garantita una dotazione minima di parcheggi, afferente alle nuove aree commerciali, corrispondente almeno al fabbisogno espresso dall'allegato C delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione

## 5.2 Scenario di progetto

*(MPt - Politecnico di Torino)*

Sulla base del quadro esigenziale delineato e con l'intento di evitare di ridurre la trasformazione della Manifattura Tabacchi in una mera localizzazione di funzioni, sono stati individuati degli specifici **temi progettuali** considerati come "*pietre angolari*" per la realizzazione del **Polo Culturale** come vero e proprio organismo armonioso capace di attivare ulteriori progettualità nel tessuto urbano circostante.

Tali temi riguardano:

- la valorizzazione del compendio dal punto di vista architettonico, non solo mediante la conservazione dei manufatti storici e vincolati, ma anche curando il rapporto tra questi e i corpi edilizi a Nord, opera attribuita a Pier Luigi Nervi;
- la valorizzazione della posizione del compendio, come elemento di connessione tra la città ed il parco;
- l'apertura del complesso ad utenti terzi rispetto a quelli strettamente coinvolti nelle funzioni da insediarsi con particolare attenzione alla realizzazione del nuovo fronte di accesso da corso regio Parco previa demolizione del Fabb. 12 e ricostruzione del Fabb. Y;
- composizione del nuovo edificio (Fabb. Z) da destinare principalmente ad archivio compatto/automatizzato (o altra modalità efficiente

proposta dal concorrente) che instauri un dialogo con il contesto ed offra soluzioni coerenti con l'obiettivo del contenimento dei costi realizzativi e di gestione;

- la condivisione degli spazi comuni da parte dei vari enti per una gestione efficiente delle risorse (ipotizzati per esempio nel Fabb. 6);
- definizione di massima dell'inserimento volumetrico degli ampliamenti in testata (Fabb. X e K) nella porzione da destinare a *Residenza Universitaria*, di cui è atteso;
- valorizzazione dei fabbricati esistenti con particolare riguardo agli elementi architettonici caratteristici;
- disegno del nuovo accesso al compendio inclusa la definizione compositiva del nuovo edificio commerciale (Fabb. Y).

La volontà di coniugare il quadro esigenziale dei diversi enti promotori dell'iniziativa con i temi sopra elencati, ha portato alla costruzione di un grafico di intensità, ovvero una rappresentazione spaziale del modo in cui un'area, o un complesso di edifici, viene vissuta in base ai flussi che attrae e impone.

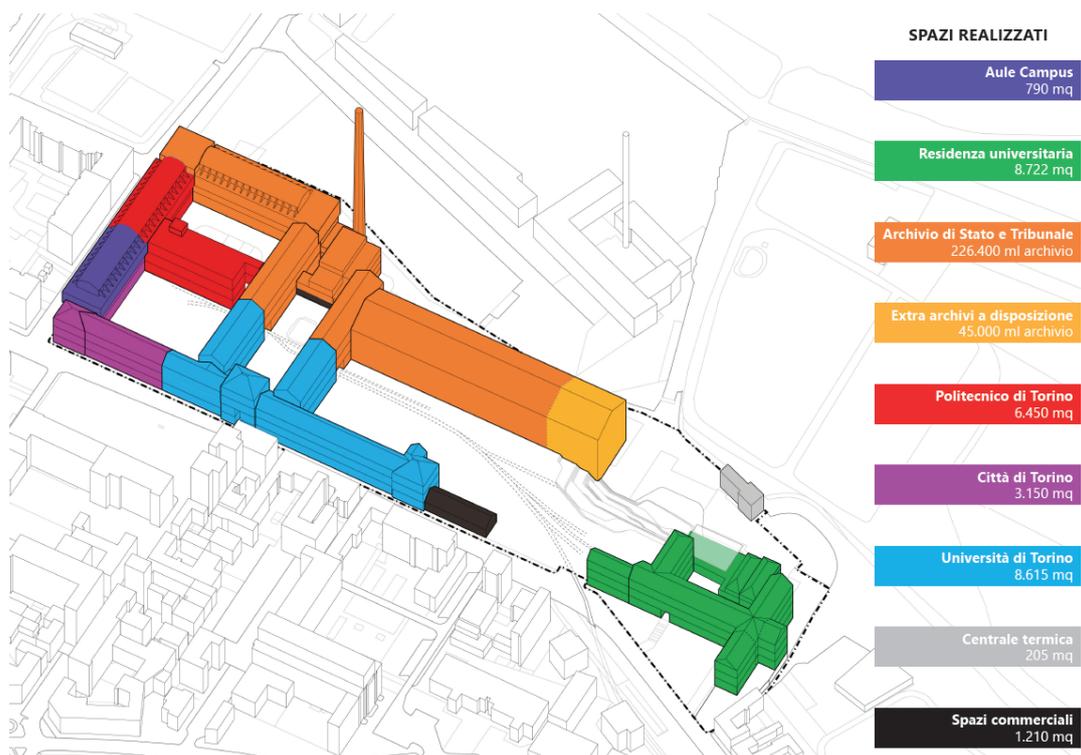
Le attività immaginate nel Polo Culturale hanno gradi molto diversi di intensità d'uso. Alcune parti sono "molto fredde", ovvero non portano movimento di flussi di persone esterne significative. Altre, per loro propria natura, sono invece "calde". Al primo gruppo appartengono ad esempio gli archivi nella 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.



15: Spazializzazione del quadro esigenziale: il grafico di intensità

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.

Sulla base delle precedenti considerazioni è stato pertanto definito lo scenario di progetto, che, fra tutte le diverse alternative insediative, favorisce una distribuzione lineare dei flussi 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, completando, 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.



16: Scenario di progetto: funzioni

Si precisa che la spazializzazione delle porzioni destinate ai vari Enti all'interno del Polo Culturale non potrà essere modificata dai concorrenti e costituisce, pertanto, la base di ogni proposta progettuale. Di contro, per la configurazione del nuovo edificio destinato ad Archivi (Fabb. Z), fermi restando i limiti di altezza massima del fabbricato e le relazioni con i fabbricati esistenti, è facoltà dei Progettisti proporre un'articolazione plani-volumetrica diversa per il nuovo volume.

Lo spazio del Comune di Torino è 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.

Uno degli aspetti relativi alle connessioni, i cui esiti progettuali sono da ritenersi paralleli a quelli del presente concorso, riguarderà specificatamente il tema del rapporto tra lo spazio dedicato al Comune nell'area della Ex Manifattura e la piazza.

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 interdisciplinare e condivisa che ne deve caratterizzare uso e attività.

In questo senso, la soluzione che lo scenario di progetto del Masterplan prefigura è quella che meglio bilancia il quadro esigenziale 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 condividendo, per esempio, aule di consultazione ed un centro studi, o tra parti espositive dei diversi enti, in modo che vadano a contribuire a un'unica esposizione culturale, o ancora, condividendo elementi distributivi.

Questo scenario consente inoltre 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, quindi, di molto 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.

### 5.3 Riconfigurazione del costruito: le demolizioni

Gli interventi proposti dovranno comprendere una riconfigurazione del costruito coerente con i temi affrontati nello scenario di progetto del Masterplan.

Pertanto, si dovrà tenere conto della demolizione dei fabbricati incongruenti e delle superfetazioni (cfr. immagine 10), in modo da ottenere la liberazione delle corti sia fronte strada, sia fronte parco, che potrà essere riconfigurato secondo lo scenario di progetto. Anche il basso fabbricato a Sud, lato strada, potrà essere riconfigurato, previa verifica su eventuali vincoli idraulici.



17: Demolizioni in giallo

### 5.4 Progettazione del costruito: nuova edificazione

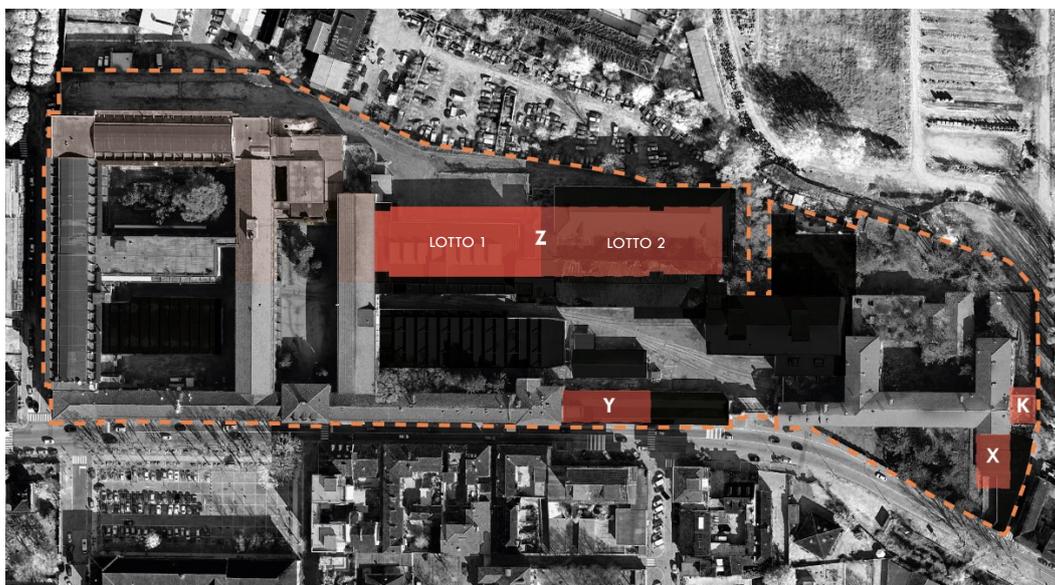
È prevista la costruzione di pochi, ma significativi nuovi fabbricati: in particolare due nuove maniche, la X e la K (cfr. immagine 18), in corrispondenza dell'edificato storico a Sud, che consentono la prosecuzione dell'impianto a croce delle maniche residenziali sfruttando le murature esistenti su cui già insistevano fabbricati, il cui sviluppo sarà oggetto di altra procedura di affidamento.

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 ricalifica il fronte verso il parco.

La composizione plani-volumetrica di detti fabbricati, la permeabilità (visiva e compositiva) ed il trattamento dell'involucro sono alcuni dei principali temi da approfondire, secondo la scala richiesta, nella proposta progettuale, già dalla fase di inserimento urbano e di disegno degli spazi di relazione tra gli edifici.

L'edificio Z, nella porzione anteriore rispetto al Lotto 1, dovrà poter ospitare all'interno 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 archivio compattabile. Resta inteso che nella seconda fase del concorso, l'approfondimento progettuale, a seguito dell'analisi dei costi del sistema automatizzato, dovrà prevedere una proposta alternativa allo stesso tale da restituire potenziali economie di realizzazione e gestione dell'Archivio.



18: Costruzioni in rosso

Si riportano di seguito gli indirizzi di tutela specifici del MIC - Soprintendenza:

*Il nuovo volume di maggiori dimensioni, destinato ad archivio, dovrà avere 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.*

*Gli altri nuovi volumi previsti lungo corso Regio Parco e a ridosso degli ex-edifici residenziali dovranno essere progettati 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.*

#### **5.4.1 Riconoscibilità della contemporaneità dell'intervento**

*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 (linee di indirizzo MIC – Soprintendenza).*

#### **5.4.2 Relazione con recupero edifici storici e dimensione temporale dei luoghi**

*Nell'ambito dell'intero complesso dovrà essere 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, in tal senso, dovrà essere 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 (linee di indirizzo MIC – Soprintendenza).*



Tale percorso evocativo e di conservazione della memoria, materiale e immateriale dei luoghi, da prevedere in spazi espositivi posti all'interno o all'esterno, potrà essere reso, su proposta dei concorrenti, anche tramite l'installazione permanente di opere e progetti artistici (es. progetto dell'artista JR - Unframed, Ellis Island).

#### **5.4.3 Relazione spaziale tra Manifattura ed il contesto**

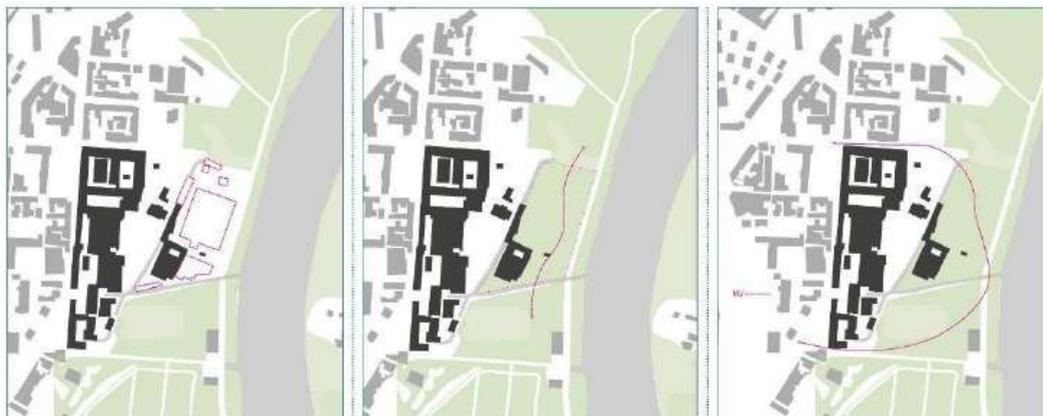
La riconfigurazione dei volumi permetterà di realizzare un vero e proprio corridoio urbano di collegamento tra la città ed il parco fluviale, aprendo a diverse possibilità sulla caratterizzazione del salto di quota, con possibili percorsi e terrazzamenti, trattamento a verde dei prospetti e delle coperture, anche puntuali, che uniscono fisicamente i due livelli: al livello inferiore, quindi, anche attraverso opere di sistemazione a verde, lo spazio aperto si connette ai piani terra dei fabbricati posti lungo il confine est e con le ampie corti esterne delle residenze universitarie, che potrebbero lì ospitare gli spazi comuni o quelli da dedicare a mensa.

Il grande volume Fabb. 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. È evidente e chiaro che la scala e la posizione della Manifattura non possono solo definire il suo potenziale ruolo nella città, ma è anche l'interfaccia tra il sistema costruito e il fiume. Ciò consente la possibilità di stabilire una nuova correlazione della città attraverso le vie Maddalene e Norberto Rosa, trasformandole così in un asse di passaggio, offrendo nuove opportunità per il quartiere. Allo stesso tempo, dobbiamo ripensare al collegamento nord/sud del lungo-Dora Colletta e il Parco della Confluenza, che ora è separato dal complesso abbandonato.

La riconfigurazione di questo volume potrebbe creare un vero e proprio corridoio urbano che collega la città e il parco fluviale, con una serie di terrazze che collegano fisicamente i due livelli. Lo spazio aperto al livello inferiore può essere collegato direttamente allo spazio più ampio del dormitorio universitario, con la possibilità di creare aree comuni e sale da pranzo. Il grande volume Z è quindi necessario per ridefinire l'equilibrio formale tra il complesso e il sito nel suo complesso e per fornire un nuovo contesto al parco. In questo senso, il volume consente l'integrazione di tagli e aperture che aumentano la trasparenza percettiva e comunicano chiaramente la dimensione tecnica.

*(contributo Città di Torino)*

Per una maggiore compatibilità con le nuove funzioni immaginate all'interno dell'area della Manifattura e al fine di consentire un rinnovato affaccio sul fiume, l'idea progettuale dovrà considerare l'area Ex F.I.M.I.T. libera da tutti gli edifici esistenti non sottoposti a tutela.



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.

Nello scenario di progetto illustrato nel paragrafo 5.1 all'interno del complesso della Manifattura è previsto l'insediamento di uno spazio del Comune di Torino, collocato strategicamente con affaccio su Piazza Abba, che possa aumentare quantità e qualità delle attività di prossimità, di relazione e socialità del quartiere. Tale insediamento diventa cruciale per garantire un'implementazione delle funzioni nell'ottica di un più ampio

interesse pubblico, a completamento di quello perseguito dai soggetti sottoscrittori del Protocollo d'Intesa.



## 5.5 Obiettivi di efficientamento energetico

*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 (linee di indirizzo MIC – Soprintendenza).*

## **5.6 Ristrutturazione e restauro**

*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 3) 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.). (Linee di indirizzo MIC – Soprintendenza).*

Si riportano inoltre gli indirizzi di tutela specifici del MIC – Soprintendenza:

*Per i fabbricati sottoposti a tutela indicati nel decreto di vincolo DCR 113/2019 (cfr. Allegato 3) 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 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 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.*



## 5.7 Tema apertura al pubblico: spazi espositivi e di uso condiviso tra i diversi enti per gestione funzionale

Nel 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 risulta di primaria importanza la messa in sequenza degli spazi.

Questo implica non solo valorizzare la diversa vocazione degli spazi aperti, mediante la liberazione dalle superfetazioni, ma anche pensare le allocazioni dei diversi utenti secondo un principio relazionale che consenta un'effettiva continuità tra gli spazi, ad esempio immaginando 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, come 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.



I diversi attori non dovranno 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 maggiore della sommatoria delle parti.

## **5.8 Progettazione del vuoto: aree di relazione del costruito**

Si riportano di seguito gli indirizzi di tutela specifici del MIC – Soprintendenza.

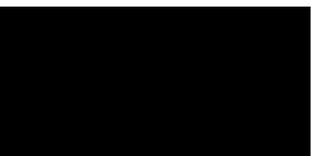
*Per i sedimi sottoposti a tutela si chiede di:*

- *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 (i cui esiti saranno forniti dall'Agenzia al vincitore del concorso per il successivo sviluppo della progettazione);*
- *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 Comunal).*

*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.*





# 6

## Attuazione dell'intervento ed indirizzi

## 6.1 Ipotesi attuazione per lotti funzionali

L'Agenzia del Demanio, nell'ambito dei numerosi tavoli tecnici condotti con gli Enti coinvolti, si è impegnata, a propria cura e spese, ad affidare i servizi di ingegneria e architettura inerenti alle attività propedeutiche alla progettazione (i.e. le indagini ambientali e quelle finalizzate alla verifica della vulnerabilità sismica, i rilievi con restituzione in BIM, la verifica preventiva dell'interesse archeologico) su tutta la porzione del compendio destinata a *Polo Archivistico* ed altre funzioni.

Gli esiti di tali indagini saranno condivisi il vincitore del Concorso e con i vari Enti sottoscrittori del Protocollo d'Intesa che, nell'ambito dell'Accordo attuativo, si sono impegnati, in funzione della disponibilità finanziaria ed in coerenza con la proposta progettuale vincitrice del concorso, a sviluppare i successivi livelli di progettazione, nonché i lavori, procedendo per lotti funzionali, in modo da assicurare l'indipendenza della progettazione e dell'esecuzione di ciascun lotto.

### 6.1.1 Definizione lotti funzionali

Per le finalità descritte nel paragrafo precedente, vengono definiti i seguenti **n. 6 lotti funzionali**, ai quali potranno corrispondere altrettante procedure esecutive secondo un principio di indipendenza della progettazione e dell'esecuzione di ciascun lotto:

- **Lotto funzionale A:** destinato ad ospitare gli archivi del MiC e del MiG, a sua volta suddiviso in 3 "sub-lotti", meglio identificati al §2:

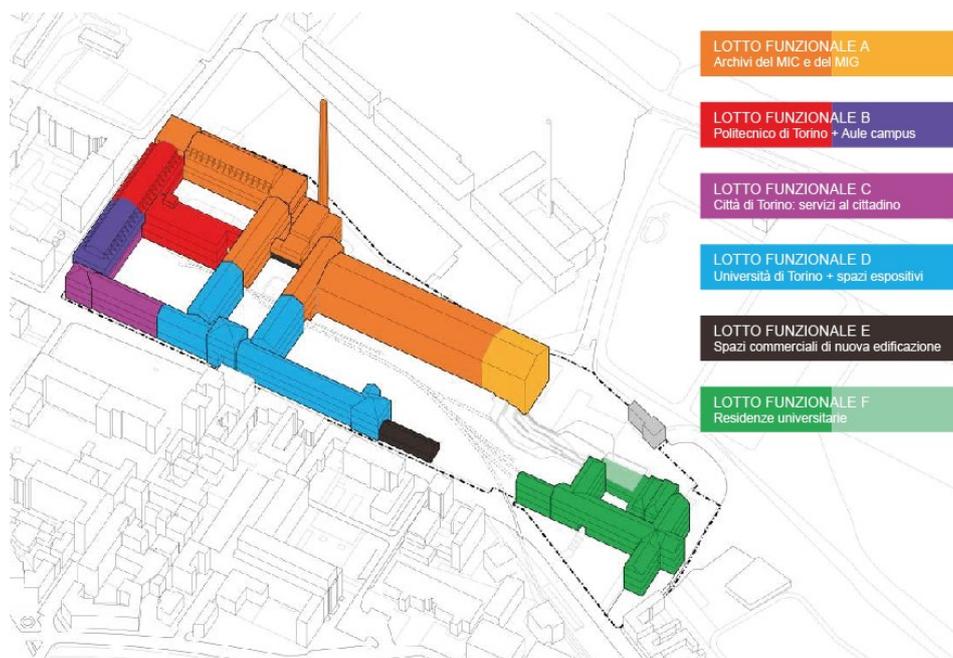
*Lotto 1* (Fab. Z - Archivio compattato)

*Lotto 2* (Fab. Z - Magazzino/Archivio)

*Lotto 3* (Fab. 4B-5B-6-7 - Archivio con aule studio e consultazione)

- **Lotto funzionale B:** Aule Campus e archivi del Politecnico di Torino
- **Lotto funzionale C:** Uffici della Città di Torino – servizi al cittadino

- **Lotto funzionale D:** Aule, archivi e spazi espositivi dell'Università di Torino
- **Lotto funzionale E:** Spazi commerciali di nuova edificazione e relative aree esterne
- **Lotto funzionale F:** Residenze universitarie e relativi spazi di condivisione



19: Individuazione dei lotti funzionali

### 6.1.2 Definizione spazi comuni in termini di attuazione

A ciascun lotto dovrà corrispondere anche una porzione proporzionale di aree esterne, da meglio indentificare a cura dei concorrenti, dettagliando le modalità esecutive di tali spazi nelle relazioni di progetto.

Gli interventi sulle corti esterne comuni dovranno poter essere eseguiti anche simultaneamente con finanziamento erogato da parte degli Enti sottoscrittori del Protocollo, in modo proporzionale rispetto alla SLP assegnata.

Tale aspetto dovrà essere oggetto di ulteriore approfondimento e definizione nell'ambito delle successive fasi progettuali con l'obiettivo di

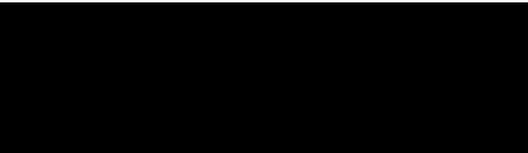
raggiungere economie di realizzazione e di gestione delle corti esterne e delle aree a verde.

### 6.1.3 Ipotesi programmazione degli affidamenti

Il concorrente vincitore del presente concorso, qualora sia in possesso dei requisiti previsti, sulla base dell'idea progettuale unitaria sviluppata, e acquisiti gli esiti delle indagini preliminari affidate a cura dell'Agenzia del Demanio (vulnerabilità sismica, ambientali preliminari e verifica preventiva di interesse archeologico) dovrà completare lo sviluppo della proposta progettuale, redigendo tutti gli elaborati del **progetto di fattibilità tecnica ed economica** (PFTE) maggiormente dettagliati di seguito.

Sulla base dell'effettiva disponibilità dei fondi di questa Stazione Appaltante, potrà, inoltre, essere affidato al soggetto vincitore della procedura concorsuale il successivo livello di progettazione (Progetto Esecutivo) del Lotto 1, ai sensi dell'art. 46, comma 3, del D.Lgs. 36/2023.

E ancora, relativamente agli ulteriori Lotti individuati dalla Stazione Appaltante (Lotto 2 e Lotto 3) relativi alle sole opere in quota allo Stato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 120, co. 1, lett. a) del D. Lgs. n. 36/2023, potranno essere affidati opzionalmente le attività di progettazione dei suddetti Lotti, tenuto conto delle diverse tempistiche e modalità di relativo finanziamento.



# 7

## **Il Concorso di Progettazione**

## 7.1 La proposta progettuale

I concorrenti dovranno elaborare una proposta progettuale che tenga conto degli indirizzi forniti dall'Amministrazione, individuati dettagliatamente nei precedenti paragrafi.

L'idea progettuale d'insieme dovrà prevedere **schemi e studi di inserimento urbanistico della proposta** nel contesto urbano di riferimento, prevedendo soluzioni durevoli per la rigenerazione del tessuto socioeconomico del quartiere, l'arricchimento culturale della comunità, il miglioramento della coesione sociale, la qualità urbana e della vita dei cittadini in un'ottica di restituzione della memoria dei luoghi unitamente agli obiettivi di innovazione e sostenibilità economica e ambientale.

Nelle previsioni progettuali dovranno, quindi, essere rispettati tutti i principali indicatori ambientali secondo le attuali previsioni normative nazionali e regionali, e dovrà essere garantito il fabbisogno stimato di parcheggi anche in relazione alle attività commerciali insediate, privilegiando soluzione volte al contenimento dei costi sia realizzativi sia gestionali.

La proposta dovrà prevedere **accessi autonomi** rispetto a ciascuna delle funzioni insediate e, in funzione della possibile realizzazione del *Polo Culturale* per lotti funzionali di intervento e sotto ambiti, potrà prevedere l'inserimento di corpi, strutture o installazioni, anche dal valore simbolico, che definiscano gli accessi e implementino la fattibilità del processo di attuazione e la flessibilità delle occupazioni.

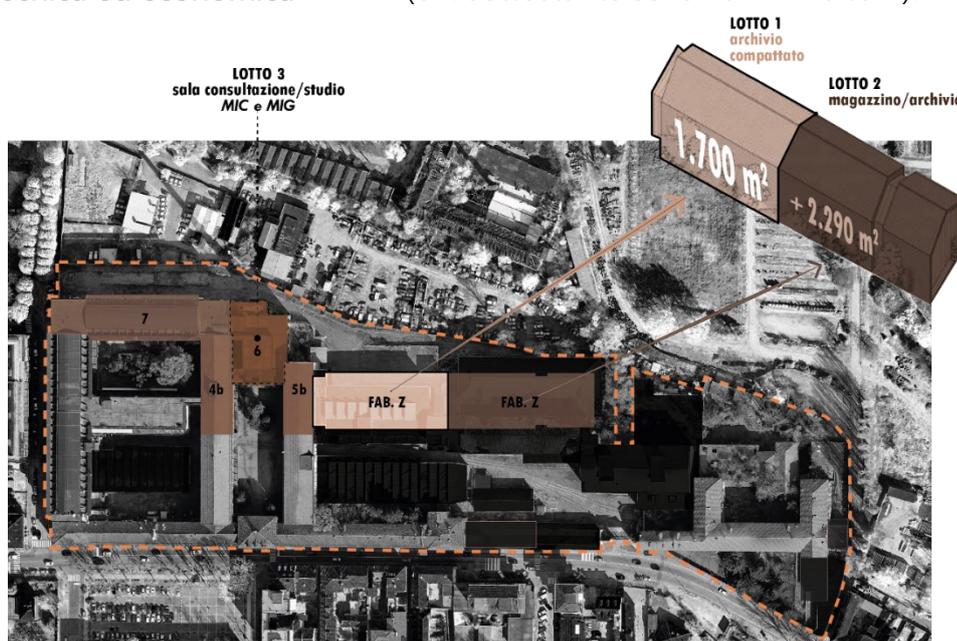
Gli elaborati di progetto prodotti ad esito della procedura, complessivamente assimilabili al livello di **PFTE** per la porzione in quota allo Stato identificata come *Lotto 1*, dovranno prevedere un maggiore livello di approfondimento nella proposta di layout alternativi per le funzioni statali del *Polo Archivistico*, definendo una stima di massima complessiva delle relative opere, delle modalità di allestimento e delle tempistiche di esecuzione dei diversi scenari di intervento proposti.

Il Vincitore del concorso, dopo l'approvazione della graduatoria finale e successiva proclamazione, nonchè acquisiti gli esiti delle indagini preliminari affidate a cura dell'Agenzia, perfezionerà la proposta presentata dotandola di tutti gli elaborati previsti dalla presente procedura concorsuale, elaborando la matrice delle alternative progettuali scaturite dal concorso.

## 7.2 Fasi del Concorso

L'Agenzia del Demanio, considerata la complessità dell'operazione ed i diversi soggetti coinvolti nella creazione di un **Polo Culturale** di livello nazionale in un'area fortemente storicizzata della Città di Torino, ha quindi previsto di indire un **concorso di progettazione articolato in due fasi** in forma anonima:

1. la **prima fase** ha lo scopo di selezionare un massimo di **5 migliori proposte**, da ammettere alla seconda fase, che definiscano l'identità architettonica dei nuovi corpi di fabbrica, la loro distribuzione volumetrica ed il disegno delle ampie aree esterne di collegamento;
2. la **seconda fase** è finalizzata a individuare la migliore proposta progettuale del *Lotto 1 – Archivio compattato*, nonché dell'inserimento urbano della stessa, tra quelle selezionate nella prima fase. Per detta porzione è richiesto lo sviluppo della **progettazione a livello di fattibilità tecnica ed economica** – PFTE (cfr. sottostante schema - Ambito B).



Relativamente, invece, alla restante porzione destinata ad archivi nel Masterplan del MPt (individuata in giallo-ocra nel Dossier – Allegato 1) sono richiesti approfondimenti in merito ai seguenti temi:

- costi, modalità di allestimento e capienza del magazzino/archivio (Lotto 2), compresa ogni altra soluzione migliorativa proposta dal Progettista che contempli minori costi a parità di capienza e digitalizzazione del servizio.
- costi e modalità di allestimento degli edifici oggetto di rifunzionalizzazione (Lotto 3) da destinare a *Polo Archivistico* (Fabb. 7 - 4B - 5B - 6) che, se interamente destinati al Ministero della Giustizia dovranno contenere sino a 150.000 ml di archivio, con particolare focus sulle alternative tipologiche di archiviazione proposte (automatizzata e/o compattata) al fine di massimizzare la capienza massima realizzabile coerentemente con il fabbisogno finanziario indicato;
- le linee guida progettuali e gli indirizzi che illustrino le strategie di coordinamento e integrazione del PFTE (Lotto 1) con lo sviluppo del magazzino (Lotto 2) nell'area di sedime indicata nel Masterplan (gruppo MPt), nonché le strategie generali di recupero e valorizzazione dell'intero compendio della ex Manifattura Tabacchi.

### **7.3 Elaborati richiesti – livelli di progettazione**

Nell'ambito della presente procedura l'obiettivo è quello di sviluppare, a cura del vincitore del concorso, una proposta progettuale sino a **livello di PFTE**, coerente con il DIP, che consenta una definizione progettuale del primo lotto del Polo Archivistico necessaria alla **valutazione degli aspetti distributivi e dei costi** da proporre alle Amministrazioni coinvolte.

Saranno, inoltre, valutati gli aspetti progettuali utili a definire le dotazioni impiantistiche e le caratteristiche tecniche del nuovo fabbricato Archivio.

Per il dettaglio degli elaborati richiesti per la partecipazione alla prima ed alla seconda fase del concorso si rimanda al Disciplinare della procedura concorsuale.

Si specifica che, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 36/2023, la progettazione di ciascun Lotto del *Polo Archivistico* come dettagliato al successivo § 8.1, comprensivo degli affidamenti opzionali, dovrà essere articolata nei seguenti due livelli successivi, da sviluppare in modalità BIM a partire dal modello tridimensionale federato dello stato di fatto messo a disposizione dall'Agenzia coerentemente con quanto indicato nel successivo paragrafo relativo alla modellazione e gestione informativa.

### **Progetto di Fattibilità Tecnica Economica - PFTE**

Gli elaborati minimi, per i cui contenuti si rimanda alle vigenti norme, da consegnare per il perfezionamento del **PFTE** da parte del vincitore del concorso, anche per gli affidamenti opzionali, saranno quindi i seguenti:

1. **Relazione generale** contenente: aspetti e dati di progetto, tabelle di confronto quadri esigenziali, schemi grafici, soluzioni alternative, fattibilità dell'intervento (indagini geologiche, idrologiche e idrauliche), analisi dei vincoli, fasi attuative, accessibilità, manutenzione dell'opera, riepilogo degli aspetti economici di progetto (calcoli estimativi e quadro economico).

E ancora fornirà informazioni approfondite in merito ad aspetti Architettonici, Strutturali, Impiantisti, Antincendio.

2. **Relazione tecnica**: riporta lo sviluppo degli studi tecnici specialistici del progetto ed indica requisiti e prestazioni che devono essere riscontrate nell'intervento e descrive in dettaglio le indagini effettuate e la caratterizzazione del progetto dal punto di vista edilizio ed urbanistico, descrive e motiva le scelte tecniche del progetto.

E ancora, le Relazioni tecniche specialistiche, corredate da rilievi, accertamenti, indagini e studi specialistici, forniranno informazioni di dettaglio in merito ad aspetti Architettonici, Strutturali, Impiantistici (MEP), Antincendio del progetto.

3. **Relazione di sostenibilità dell'opera**: la Relazione di sostenibilità dell'opera dovrà essere sviluppata e contenere gli elementi declinabili di

cui al punto 3.2.4 delle Linee Guida MIMS luglio 2021, con il grado di definizione ed approfondimento nelle diverse discipline in cui si articola il progetto.

4. **Elaborati grafici:** forniranno informazioni approfondite pari a quello del progetto definitivo in merito ad aspetti Architettonici, Strutturali, Impiantistici, Antincendio nei relativi elaborati sinteticamente riassunti:

- Planimetria generale di inquadramento territoriale, urbanistico e catastale
- Piante di tutti i livelli nello stato *ante e post operam*
- Piante rappresentative delle demolizioni e ricostruzioni
- Sezioni principali nello stato *ante e post operam*
- Prospetti nello stato *ante e post operam*
- Layout destinazioni d'uso/schemi distributivi/planimetrie arredate
- Schemi costruttivi e/o tipologici
- Relazione tecnico-illustrativa degli impianti (elettrici/speciali - meccanici - idrico e sanitario)
- Planimetrie, sezioni tipologiche e schemi di distribuzione (elettrici/speciali - meccanici - idrico e sanitario)
- Modellazione e gestione informativa dell'opera
- Calcoli delle strutture e degli impianti: secondo le rispettive normative vigenti
- Relazione geologica
- Relazione geotecnica
- Relazione idrologica
- Relazione idraulica
- Relazione sismica

- Relazione tecnica in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici di cui al comma 1 dell'articolo 8 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192
- Relazione CAM e di rendicontazione degli obiettivi ESG dell'Agenzia del Demanio
- Relazione di rendicontazione dei protocolli di sostenibilità energetico-ambientali
- Elaborati di Progettazione antincendio: elaborati e relazioni con le finalità del livello progettuale
- Prime indicazioni e prescrizioni per la stesura dei Piani di Sicurezza, coerenti con il livello progettuale
- Prime indicazioni del piano di manutenzione
- Calcolo sommario della spesa (il computo metrico estimativo verrà redatto nel successivo livello di progettazione secondo all'art. 2, comma 3, dell'allegato I.13 al D. Lgs. 36/2023)
- Cronoprogramma
- Quadro economico di progetto

#### **Progettazione esecutiva** (ulteriore affidamento opzionale) - PE

Il progetto del **Lotto 1** (e degli eventuali Lotti opzionali) redatto al livello di Progetto Esecutivo (PE), in conformità al PFTE approvato in sede di Conferenza dei servizi, dovrà contenere, oltre alle eventuali prescrizioni impartite nella stessa sede di approvazione, quanto di seguito indicato:

##### **1. Relazioni generali e specialistiche**

##### **2. Elaborati grafici esecutivi delle opere** costituiti da tavole che:

- sviluppano nelle opportune scale (almeno scala 1:100) tutti gli elaborati grafici del precedente livello progettuale;

- risultino necessarie all'esecuzione delle opere o dei lavori sulla base degli esiti, degli studi e di indagini eseguite in sede di progettazione esecutiva;
- contengano tutti i particolari costruttivi;
- ritenute utili ad illustrare le modalità esecutive di dettaglio;
- contengano il dettaglio delle lavorazioni necessarie al rispetto di norme e prescrizioni degli Enti deputati all'approvazione delle diverse tematiche progettuali;
- definiscano le caratteristiche dimensionali, prestazionali e di assemblaggio dei componenti, anche prefabbricati, e le fasi costruttive assunte per le strutture.

### 3. Modellazione e gestione informativa dell'opera

4. Calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti: secondo le rispettive normative vigenti

### 5. Particolari costruttivi ed esecutivi di dettaglio

### 6. Computo estimativo dell'opera

### 7. Elenco prezzi

### 8. Analisi prezzi

### 9. Quadro incidenza manodopera

### 10. Schema di contratto

### 11. Capitolato Speciale di Appalto

### 12. Cronoprogramma

### 13. Quadro economico di progetto

### 14. Piano di sicurezza e coordinamento (PSC)

### 15. Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti

Nello sviluppo del presente livello progettuale si dovrà tener conto delle due macro-fasi realizzative (Lotto 1 e Lotto 2).

Resta inteso che si ritengono inclusi tutti gli approfondimenti e le relazioni necessarie per l'applicazione dei Protocolli (PEA) ed il rispetto dei CAM e degli obiettivi ESG.

## **7.4 Indicazioni preventive per la gestione informativa**

Considerato che tutte le fasi di progettazione, anche opzionali, dovranno essere svolte necessariamente mediante metodologia BIM, gli elaborati presentati già in sede di partecipazione al presente concorso potranno essere sviluppati in modalità BIM, utilizzando come base anche il modello allegato.

Al fine di standardizzare l'intero processo BIM, l'Agenzia del Demanio si è dotata internamente di una propria Linea Guida Corporate (*BIM Corporate Methodology BIMCM*), che raccoglie il complesso di regole necessarie alla digitalizzazione dei processi, nonché alla definizione dell'Opera Digitale, ovvero l'insieme di Informazioni grafiche e non grafiche, che descrivono in maniera più o meno particolareggiata l'Opera Reale, nonché di una propria Linea Guida di Produzione Informativa BIM (*Method Statement Process - BIMMS*).

Tra gli elaborati della seconda Fase, la Relazione tecnico-illustrativa dovrà essere corredata, quale allegato, del Piano/Offerta di gestione informativa dell'opera redatta sulla base del template fornito dalla Stazione Appaltante, nella quale esplicitare in maniera anonima la propria struttura informativa indicando ruoli e responsabilità del processo BIM.

E ancora, nella fase di **PFTE e dei successivi affidamenti opzionali**, il modello BIM prodotto dovrà rispondere a tutte le caratteristiche specificate nei capitoli informativi e relativi documenti di processo BIM allegati, nonché negli ulteriori seguenti documenti:

- "BIMSM SPECIFICA METODOLOGICA - PFTE - Nuova Costruzione".
- BIMSM - SPECIFICA METODOLOGICA - PFTE – Edifici esistenti;

- BIMSM - SPECIFICA METODOLOGICA - Progettazione esecutiva – Nuova costruzione;
- BIMSM - SPECIFICA METODOLOGICA – Progettazione esecutiva – Edifici esistenti;
- BIMSM – SPECIFICA METODOLOGICA – Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione;

Sia chiaro per il professionista il perseguimento dei seguenti obiettivi generali:

- Maggior controllo sulla spesa pubblica e conseguente razionalizzazione della stessa;
- Reperibilità tempestiva e attendibilità delle informazioni utili per la gestione dell'opera nella successiva fase di esercizio;
- Maggior efficienza processi decisionali supportati da informazioni strutturate e quindi facilmente e tempestivamente reperibili, nonché aggiornate ed attendibili lungo tutto il ciclo di vita dell'opera;
- Mitigazione del rischio di varianti in corso d'opera grazie ad un maggior coordinamento della progettazione multidisciplinare;

La produzione, il trasferimento e la condivisione dei contenuti del progetto avverranno attraverso supporti informativi digitali.

Tutti gli elaborati di progetto, con formattazione .PDF, dovranno essere corredati da "firma digitale" di tutti gli elaborati **ad eccezione dei modelli digitali BIM**, i quali andranno restituiti sia nel **formato interoperabile \*IFC** e sia **in quello nativo del software di BIM authoring** utilizzato per la modellazione.

Relativamente allo stato di fatto verrà fornito all'Affidatario il modello BIM federato AS-IS (Rilievo) a disposizione della Stazione Appaltante.

All'Affidatario verranno forniti tutti i documenti utili all'interno dell'allegato **08\_Allegati tecnici BIM** al presente documento.

## 7.5 Limiti finanziari e calcolo del premio

Per le finalità descritte nei paragrafi precedenti, sulla base della **stima preventiva delle opere effettuata** dal Gruppo masterplan di ateneo (MPT) del Politecnico di Torino, il costo complessivo degli interventi può essere riassunto come di seguito:

IMPORTO LAVORI   QUOTA STATO	€ 53.823.809,00
IMPORTO LAVORI   QUOTA ALTRI ENTI	€ 65.449.735,00
Costi forfettari per l'eventuale BONIFICA del Complesso (da definire a fronte delle indagini ambientali preliminari)	€ 2.000.000,00
<b>COSTO TOTALE OPERE - POLO CULTURALE</b> di cui: (esclusi oneri per la sicurezza estrinseci 2%)	<b>€ 121.273.544,00</b>

A tale costo complessivo delle opere di realizzazione del Polo Culturale, vanno aggiunti i costi stimati per arredi e allestimenti relativi agli Archivi compattabili, alle aule universitarie, agli uffici ed alle residenze universitarie, come sotto riportato:

<b>COSTO TOTALE ARREDI E ALLESTIMENTI</b> di cui:	<b>€ 8.013.825,00</b>
<i>Arredi compattabili e per aree a scaffale aperto</i>	€ 6.614.585,00
<i>Arredi aule universitarie</i>	€ 410.280,00
<i>Arredi uffici</i>	€ 388.960,00
<i>Arredi residenze universitarie</i>	€ 600.000,00

Il totale generale del costo di Opere, Arredi e allestimenti è pari dunque a 129.287.329 €.

Tenuto conto di tale costo complessivo dell'intervento è stata sviluppata, per la quota Stato, la superficie lorda (SLP) minima destinata all'archivio compattato pari ad almeno 5.100 mq da ricavare su più livelli, su una superficie coperta di 1.700 mq, necessaria per garantire il trasferimento della prima porzione di Archivio del Tribunale (almeno 60 km lineari).

Di conseguenza, per il calcolo delle sole opere oggetto del Concorso, assunto un **costo parametrico per il Lotto 1 pari a 1.500 €/mq**, si riporta di seguito il dettaglio economico per categoria d'opera:

CATEGORIE		IMPORTO LAVORI PER CATEGORIA		QUOTA
PFTE - LOTTO 1: ARCHIVIO COMPATTATO		NUOVA EDIFICAZIONE		
		5100 MQ		
E15	Edilizia	€	3.060.000,00	40,00%
S03	Strutture	€	2.295.000,00	30,00%
IA01	Impianti Idrico e Antincendio	€	994.500,00	13,00%
IA02	Impianto Riscaldamento/Raffrescamento	€	688.500,00	9,00%
IA04	Impianto Elettrico	€	612.000,00	8,00%
TOT. COSTO ARCHIVIO COMPATTATO		€	7.650.000,00	

Le ulteriori categorie di opere sono state (E15-E18-E20-E22) sono state estrapolate dal costo complessivo dell'opera con la finalità di stimare la prestazione relativa alla **proposta ideativa d'insieme di rigenerazione edilizia e urbana**, calcolata sulla base della prestazione *Qbl.13 - studio di inserimento urbanistico*.

E15	Edilizia - nuova costruzione quota Stato - Lotto 2	€	4.637.355,43	100,00%
E20	Edilizia - ed. esistente - quota Stato - Lotto 3	€	6.388.200,00	100,00%
E22	Edilizia - ed. esistente vincolato - quota Stato - Lotto 3	€	9.180.288,00	100,00%
E18	Aree esterne - intero compendio	€	5.177.300,00	100,00%

Sulla base di tali suddivisioni, in ragione alle categorie riconducibili agli interventi da eseguire sulle diverse porzioni del complesso (E15 – E18 – E20 – E22 – S03 – IA01 – IA02 – IA04) e considerata la richiesta dello sviluppo della progettazione in modalità BIM, sono stati calcolati i compensi delle relative attività, anche in base al differenziato grado di approfondimento richiesto.

Per ogni ulteriore dettaglio si rimanda all'allegato calcolo dei corrispettivi.

Il **montepremi complessivo** del Concorso è, quindi, pari a **€ 453.818,66**, oltre IVA ed eventuali oneri previdenziali, se dovuti.

Al **vincitore** del Concorso verrà riconosciuto **un premio e un compenso professionale** totale pari a **€ 393.309,51** (euro trecentonovantatremilatrecentonove/51), al netto di oneri previdenziali e IVA se dovuti, a fronte delle prestazioni rese dettagliate nelle due fasi del concorso.

Con tale pagamento, come stabilito dall'art. 46 comma 3 del D. Lgs. 36/2023, la proprietà del progetto vincitore viene acquisita dall'Ente banditore

Ai restanti **concorrenti dal 2° al 5° classificato**, a insindacabile giudizio della Commissione giudicatrice, sarà corrisposto un rimborso spese di importo pari a € 15.127,29 (euro quindicimilacentosettanta/29), al netto di oneri previdenziali e IVA se dovuti.

Su richiesta, agli autori dei progetti premiati o meritevoli di menzione, previo esito positivo della verifica dei requisiti, verrà rilasciato un Certificato di Buona Esecuzione del Servizio utilizzabile a livello curricolare.

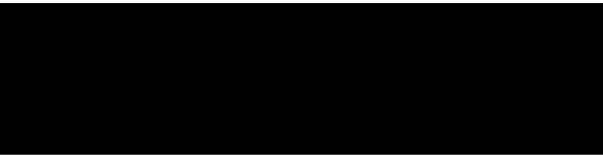
## **7.6 Linee guida per la comunicazione**

Per promuovere l'intervento e per condividere con il pubblico (cittadini, associazioni, media, ecc.) le diverse fasi di attuazione e progettazione, anche per singoli lotti, è richiesto che il soggetto affidatario, selezionato ad esito della procedura concorsuale, affianchi e supporti l'Agenzia in una campagna dedicata di comunicazione promossa sui canali/media istituzionali della stessa Agenzia (stampa, tv, radio, web, social, ecc.), per raggiungere tutti i suoi target parlando a ciascuno con un linguaggio adeguato.

Pertanto, sin dalla prima fase e per tutta la durata dell'appalto, è richiesto ai concorrenti di curare, anche con il supporto di specialisti del settore, attraverso l'elaborazione di un piano di comunicazione specifico, una serie di attività, tra cui:

- Sviluppo di una immagine coordinata originale e riconoscibile;
- Realizzazione di materiali di comunicazione, come ad esempio totem informativi, brochure, schede progetto, infografiche statiche e interattive, miniclip/card/grafiche/videoanimazioni dedicate per i social e per il web, materiale video e fotografico di qualità sullo stato di avanzamento;
- Sviluppo di Rendering e *virtual tour* in 3D del progetto;
- Video di presentazione del progetto e dell'assetto urbano su cui incide con dati e informazioni utili per comprenderne la portata e l'impatto sul territorio;

- Supporto all'organizzazione di eventi e alle attività di ufficio stampa dell'Agenzia del Demanio per la comunicazione delle tappe del progetto di maggior rilevanza mediatica;
- Ideazione di una postazione informativa mobile in occasione di fiere o altri importanti eventi in città;
- In fase di progettazione esecutiva dei singoli lotti, realizzazione di grafica di pannelli informativi per allestire la recinzione lungo il perimetro del cantiere e percorsi visitabili, che spieghino il progetto con un linguaggio divulgativo e non tecnico se non necessario.



# 8

## Fase progettuale per lotti

## 8.1 Disciplina dei successivi affidamenti

In considerazione dei numerosi soggetti coinvolti per l'attuazione dell'operazione di rigenerazione dell'area della ex Manifattura Tabacchi, richiamato quanto riportato al precedente § 6.1.3, si specifica che l'attuazione dell'iniziativa, realizzata anche nell'ambito del PNRR/PNC, sarà legata alla disponibilità finanziaria dei vari Enti sottoscrittori dell'Accordo attuativo.

Tale Accordo attuativo ha come oggetto, tra l'altro, l'impegno reciproco degli Enti a reperire le risorse finanziarie e a facilitare l'espletamento delle azioni amministrative necessarie al raggiungimento degli obiettivi del progetto.

In particolare, per la sola quota di opere in capo allo Stato pari a € 53.823.809,00 come meglio dettagliato nel Disciplinare di gara, l'Ente banditore, ai sensi e per gli effetti dell'art. 120, co. 1, lett. a) del D. Lgs. n. 36/2023, si riserva la facoltà di procedere all'**affidamento al vincitore del concorso del completamento della progettazione** secondo la programmazione dei lotti esecutivi e degli investimenti, come di seguito dettagliato:

LOTTI FUNZIONALI	VALORE Opere	TOTALE Prestazioni	ATTIVITA'
Lotto 1: Archivio compattato	€ 7.650.000,00	€ 252.795,31 (incl. Rimborsi spese e oneri accessori 5%)	Progettazione ESECUTIVA in modalità BIM secondo linee guida della S.A.
Lotto 2: Magazzino archivio + aree esterne	€ 9.618.000,00 + € 2.070.920,00	€ 504.569,13 (incl. Rimborsi spese e oneri accessori 5%)	Progetto fattibilità tecnica economica - PFTE in modalità BIM secondo linee guida della S.A.
		€ 368.594,17 (incl. Rimborsi spese e oneri accessori 5%)	Progettazione ESECUTIVA in modalità BIM secondo linee guida della S.A.
Lotto 3: Edifici esistenti [14.181 mq]	€ 29.939.400,00	€ 1.287.936,67 (incl. Rimborsi spese e oneri accessori 5%)	Progetto fattibilità tecnica economica - PFTE in modalità BIM secondo linee guida della S.A.

		<b>€ 945.633,87</b> (incl. Rimborsi spese e oneri accessori 5%)	<b>Progettazione ESECUTIVA</b> in modalità BIM secondo linee guida della S.A.
--	--	--	--

Nelle diverse fasi di attuazione e progettazione dell'opera per singoli lotti, il soggetto affidatario dovrà guidare la trasformazione dell'area in un disegno unitario di sviluppo, già definito nella prima fase progettuale dello studio di fattibilità promosso nell'ambito del concorso.

Le attività sui singoli lotti dovranno considerare anche le relazioni con gli altri interventi previsti e attuati dai diversi Enti.

Più in dettaglio, il gruppo di lavoro dovrà svolgere tutte le attività di progettazione focalizzandosi sull'integrazione complessiva (Stato ed Enti) degli spazi pubblici del *Polo Culturale* e la valorizzazione della dimensione sociale ed economica dell'investimento:

- o condivisione e informazione in merito a proposte di fruizione/utilità pubblica, attraverso il coinvolgimento di soggetti collettivi del territorio;
- o eventuale attivazione di processi partecipativi per le porzioni di principale fruizione pubblica;
- o condivisione e contenimento dei costi di gestione del *Polo Culturale*.

Il gruppo dovrà quindi garantire la presenza di professionisti con competenze complementari utili alla comprensione del contesto urbano di riferimento, sia dal punto di vista ambientale e infrastrutturale sia secondo dinamiche economico-culturali e di innovazione sociale.

Sia per l'affidamento oggetto della procedura concorsuale, sia per i suddetti affidamenti opzionali verrà stipulato apposito contratto mediante scrittura privata in modalità elettronica ai sensi dell'art. 18, comma 1, del D.Lgs. 36/2023. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese contrattuali, gli oneri fiscali quali imposte e tasse - ivi comprese quelle di registro ove dovute - relative alla stipulazione del contratto.

Qualora in corso di esecuzione si rendesse necessario un aumento o una diminuzione delle prestazioni fino alla concorrenza del quinto dell'importo

del contratto, la stazione appaltante/Ente Banditore può imporre all'appaltatore l'esecuzione alle condizioni originariamente previste. In tal caso l'appaltatore non può fare valere il diritto alla risoluzione del contratto.

## 8.2 Cronoprogramma delle attività

Si riporta di seguito una programmazione dei seguenti *step* esecutivi relativamente alla fase concorsuale (incluso PFTE) ed al successivo affidamento della progettazione esecutiva del Lotto 1, ai sensi dell'art. 46 comma 3 del D.Lgs. 36/2023.

Si definisce, inoltre, l'indicazione preliminare delle tempistiche esecutive delle attività relative ai "*servizi opzionali*" per i Lotti 2 e 3 di completamento del Polo Archivistico:

STEP ESECUTIVI SUCCESSIVI E ATTIVITÀ OPZIONALI		DURATA
Step 1	Elaborazione dell'idea progettuale vincitrice della procedura concorsuale: <b>Fase 1 + Fase 2</b>	secondo tempistiche del concorso di prog.
Step 2	Acquisizione degli esiti delle <b>indagini preliminari</b> affidate dalla Stazione Appaltante	<i>n.d.</i>
Step 3	<b>Perfezionamento</b> degli elaborati richiesti al vincitore del concorso di progettazione: <b>PFTE Lotto 1</b>	90 giorni dall'avvio del RUP
Step 4	Conferenza di servizi e approvazione progetto, con eventuale aggiornamento degli elaborati	secondo tempistiche degli Enti
Step 5	<b>Verifica PFTE</b> (Lotto 1)	30 giorni dall'avvio del RUP
<b>Affidamenti OPZIONALI</b> <i>previo reperimento dei fondi da parte dei vari Enti (MiC e MiG) in funzione del fabbisogno finanziario quantificato nei precedenti Step della procedura</i>		
Step 6	Redazione del Progetto esecutivo: <b>PE Lotto 1</b>	60 giorni dall'avvio del RUP
Step 7	<b>Verifica e Validazione PE</b> (Lotto 1)	45 giorni dall'avvio del RUP
Step 8	Ulteriori affidamenti <b>PFTE + PE - Lotti 2 e 3</b> (in funzione della disponibilità dei fondi), comprensivi dei supporti per la partecipazione alle relative conferenze di servizi e approvazione progetto, con eventuale aggiornamento degli elaborati	<b>PFTE</b> 90 giorni dall'avvio del RUP <b>PE</b> 60 giorni dall'avvio del RUP

<b>Step 9</b>	<b>Verifica e Validazione PFTE + PE (Lotto 2 e 3)</b>	45 giorni dall'avvio del RUP
---------------	---	------------------------------

I diversi *step* esecutivi possono anche essere avviati contemporaneamente, qualora non vi sia interferenza o propedeuticità tra le stesse.

### 8.3 Project Monitoring

L'Aggiudicatario dovrà mettere in campo ogni possibile azione e strumento atto a consentire alla Stazione Appaltante di esercitare le attività di *Project Monitoring* in ordine allo sviluppo di ogni singola fase dell'affidamento o step esecutivo consentendo e favorendo, fra l'altro, il **controllo dello sviluppo della proposta progettuale** in merito ai lotti di intervento, agli aspetti di sostenibilità ambientale, dei parametri di esercizio e di costo e dei piani di gestione dell'opera al fine del contenimento dei costi di esercizio e di gestione.

L'Aggiudicatario dovrà consegnare alla Stazione Appaltante, entro 7 giorni dalla sottoscrizione del contratto, il **Piano di lavoro** comprensivo del cronogramma dettagliato delle prestazioni completo delle date di approntamento degli elaborati intermedi e finali, oltre al Piano di Gestione Informativa dell'opera.

Il Piano dovrà tenere conto delle scadenze intermedie e dovrà comprendere almeno le seguenti sezioni:

- organizzazione e struttura del Gruppo di Lavoro del Progettista e riferimenti delle sue interfacce esterne;
- elenco degli elaborati progettuali e dei disegni previsti;
- struttura ed indice preliminare degli elaborati da emettere;
- strumenti informatici (HW e SW) utilizzati, compresi gli eventuali strumenti digitali adottati per la condivisione intermedia degli elaborati;
- cronoprogramma dettagliato del Servizio volto ad agevolare i processi di project monitoring da parte della Stazione Appaltante e comprendente la pianificazione delle consegne intermedie e delle riunioni periodiche;

Il Piano di lavoro dovrà essere dettagliato, indicare per ogni *step* le fasi esecutive, e dovrà riguardare tutte le attività a carico del Progettista e dovrà essere costantemente aggiornato.

**N.B.:** Sarà cura dell’Affidatario, prima dell’avvio, presentare un cronoprogramma delle attività nel quale indicare per ogni *step* esecutivo, previa condivisione con il RUP, la data prevista di una o più consegne intermedie, finalizzata alla verifica degli obiettivi prefissati da parte della Stazione Appaltante, nonché alla verifica degli elaborati prodotti effettuata ai sensi dell’art. 42 del D.Lgs. 36/2023.

Resta inteso che i tempi necessari, per la suddetta verifica non incideranno sulla durata complessiva dello *step* esecutivo, ma le eventuali richieste di integrazioni da parte della Stazione Appaltante devono essere completate comunque entro il termine della stessa; pertanto, l’Affidatario dovrà completare le consegne entro il tempo residuale a disposizione.

Qualora l’Affidatario necessitasse di tempi aggiuntivi per le integrazioni a completamento degli elaborati, tale tempistica aggiuntiva sarà oggetto di penale, calcolata secondo quanto indicato al § 9.2 del presente Capitolato.

**Esempio: DURATA STEP ESECUTIVO - 90 GIORNI**

Avvio fase giorno 0 - consegna intermedia proposta dall’Operatore al 60° giorno – aggiornamento elaborati post verifica entro il 90° giorno.

Eventuali giorni eccedenti al 90° giorno saranno oggetto di penale al netto dei tempi necessari per la verifica da parte della Stazione Appaltante.

Inoltre, ogni 20 giorni naturali e consecutivi l’Affidatario è tenuto a consegnare al Committente, con apposita relazione e condivisione su piattaforma digitale, lo stato di avanzamento progressivo della progettazione corredato dagli elaborati grafici, di calcolo e documentali ultimati o in corso relativamente ad aspetti progettuali oggetto di confronto.

Al fine di monitorare lo stato d’avanzamento della produzione progettuale, inoltre, sono previste riunioni di aggiornamento intermedie tra Stazione Appaltante, Aggiudicatario e Referenti delle Pubbliche Amministrazioni coinvolte, ogni volta che lo sviluppo della progettazione lo renda necessario.

Tutto il materiale potrà essere sottoposto in visione anche alla Commissione per la qualità progettuale, qualora istituita presso l’Agenzia del Demanio, al

fine di consentire gli eventuali atti di indirizzo che saranno comunicati da parte del RUP, finalizzati all'ottenimento dei requisiti tecnici ed essenziali richiesti.

I termini temporali sopra indicati sono da considerarsi perentori, tassativi e indifferibili e sarà considerata grave inadempienza contrattuale il mancato rispetto dei termini per colpa dell'Aggiudicatario o il rilascio di prodotti, anche intermedi, carenti o incompleti.

Resta facoltà dell'Aggiudicatario, ai sensi dell'art. 121 del Codice, chiedere sospensioni della prestazione qualora circostanze particolari, non prevedibili al momento della stipulazione del presente Contratto, impediscano la regolare esecuzione delle prestazioni affidate. In tal caso il RUP può disporre la sospensione della prestazione compilando apposito verbale sottoscritto dall'Aggiudicatario. Al cessare delle ragioni che hanno imposto la sospensione è redatto analogo verbale.



# 9

## INDICAZIONI AMMINISTRATIVE

## 9.1 Garanzie

Ai sensi dell'art. 117 del D.Lgs. 36/2023 l'aggiudicatario dovrà produrre le seguenti garanzie:

A) a garanzia di tutti gli oneri ivi derivanti e prima della stipula del contratto, **una cauzione definitiva**, con le modalità previste dall'art. 106 del codice degli appalti.

La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del Codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

Ai sensi dell'art. 117, comma 3, del Codice degli Appalti, la garanzia è prestata per l'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto e per il risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse, nonché per il rimborso delle somme pagate in più all'esecutore rispetto alle risultanze della liquidazione finale, salva comunque la risarcibilità del maggior danno verso l'appaltatore. La garanzia cessa di avere effetto solo alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione e secondo le modalità previste dal comma 8. La stazione appaltante può richiedere all'aggiudicatario la reintegrazione della garanzia ove questa sia venuta meno in tutto o in parte; in caso di inottemperanza, la reintegrazione si effettua a valere sui ratei di prezzo da corrispondere. Alla garanzia definitiva si applicano le riduzioni previste dall'articolo 106, comma 8, per la garanzia provvisoria.

La Stazione Appaltante ha altresì diritto di valersi sulla cauzione definitiva, ai sensi dell'art. 117 comma 5, del Codice degli Appalti, per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento dei lavori, servizi o forniture nel caso di risoluzione del contratto disposta in danno dell'esecutore. Possono altresì incamerare la garanzia per il pagamento di quanto dovuto dall'esecutore per le inadempienze derivanti dalla inosservanza di norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e sicurezza fisica dei lavoratori addetti all'esecuzione dell'appalto.

La garanzia è progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione, nel limite massimo dell'80 per cento dell'iniziale importo garantito. L'ammontare residuo della garanzia definitiva permane fino alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione, o comunque fino a dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato. Lo svincolo è automatico, senza necessità di nulla osta del committente, con la sola condizione della preventiva consegna

all'istituto garante, da parte dell'appaltatore, degli stati di avanzamento dei lavori o di analogo documento, in originale o in copia autentica, attestanti l'avvenuta esecuzione. Tale automatismo si applica anche agli appalti di forniture e servizi. Sono nulle le pattuizioni contrarie o in deroga. Il mancato svincolo nei quindici giorni dalla consegna degli stati di avanzamento o della documentazione analoga costituisce inadempimento del garante nei confronti dell'impresa per la quale la garanzia è prestata.

Ai sensi dell'art. 117, comma 9, del Codice degli Appalti, il pagamento della rata di saldo è subordinato alla costituzione di una cauzione o di una garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa pari all'importo della medesima rata di saldo maggiorato del tasso di interesse legale applicato per il periodo intercorrente tra la data di emissione del certificato di collaudo o della verifica di conformità nel caso di appalti di servizi o forniture e l'assunzione del carattere di definitività dei medesimi.

**Nota:** il mancato reintegro della cauzione in caso di inottemperanza e di impossibilità di rivalersi sui ratei successivi da corrispondere, comporta la risoluzione del contratto con l'Affidatario, ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile.

L'importo della garanzia, ai sensi dell'art. 106 co. 8, e del suo eventuale rinnovo è ridotto del 30 per cento per gli operatori economici ai quali sia rilasciata, da organismi accreditati, ai sensi delle norme europee della serie UNI CEI EN 45000 e della serie UNI CEI EN ISO/IEC 17000, la certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI CEI ISO 9000. Si applica la riduzione del 50 per cento, non cumulabile con quella di cui al primo periodo, nei confronti delle micro, delle piccole e delle medie imprese e dei raggruppamenti di operatori economici o consorzi ordinari costituiti esclusivamente da micro, piccole e medie imprese. L'importo della garanzia e del suo eventuale rinnovo è ridotto del 10 per cento, cumulabile con la riduzione di cui al primo e secondo periodo, quando l'operatore economico presenti una fideiussione, emessa e firmata digitalmente, che sia gestita mediante ricorso a piattaforme operanti con tecnologie basate su registri distribuiti ai sensi del comma 3. L'importo della garanzia e del suo eventuale rinnovo è ridotto fino ad un importo massimo del 20 per cento, cumulabile con le riduzioni di cui al primo e secondo periodo, quando l'operatore economico posseda uno o più delle certificazioni o marchi individuati, tra quelli previsti dall'allegato II.13, nei documenti di gara iniziali che fissano anche l'importo della riduzione, entro il limite massimo predetto. In caso di cumulo delle riduzioni, la riduzione successiva è calcolata sull'importo che risulta dalla riduzione precedente. Per

fruire delle riduzioni di cui al presente comma l'operatore economico segnala, in sede di offerta, il possesso dei relativi requisiti e lo documenta nei modi prescritti dalle norme vigenti. In sede di prima applicazione del codice, l'allegato II.13 è abrogato a decorrere dalla data di entrata in vigore di un corrispondente regolamento adottato ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400, con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica e il Ministro per gli affari europei, che lo sostituisce integralmente anche in qualità di allegato al codice.

**B) una polizza assicurativa per la copertura dei rischi di natura professionale** (polizza di responsabilità civile professionale), per una copertura minima pari almeno all'importo delle opere progettate relative alla fase concorsuale, con estensione in caso di affidamento dei successivi "servizi opzionali", per i rischi derivanti dallo svolgimento di tutte le attività di propria competenza, così come quantificati ai fini della determinazione del compenso professionale posto a base di gara. Tale polizza deve coprire i rischi derivanti anche da errori o omissioni progettuali, che abbiano determinato a carico della Stazione Appaltante nuove spese di progettazione e/o maggiori costi.

Qualora il concorrente partecipi nella forma di RT, alla stregua di quanto previsto per la copertura contro i rischi professionali richiesta quale requisito di capacità economico finanziaria, si ritenga che il raggruppamento nel suo complesso debba essere "coperto" dalla polizza contro i rischi professionali secondo una delle opzioni di seguito indicate:

- a) somma dei massimali delle polizze dei singoli operatori del raggruppamento e, in ogni caso, ciascun componente il raggruppamento deve possedere un massimale in misura proporzionalmente corrispondente all'importo dei servizi che esegue;
- b) unica polizza della mandataria per il massimale indicato, con copertura estesa a tutti gli operatori del raggruppamento.

L'Affidatario è il solo responsabile, senza riserve ed eccezioni, nei confronti della Stazione Appaltante relativamente alla gestione del servizio reso con il proprio personale impiegato, ed è responsabile dei danni materiali e patrimoniali a chiunque causati, personale, utenti o terzi e cose in genere, in relazione all'espletamento del servizio o a cause ad esso connesse. Sono da ritenersi a carico dell'Affidatario gli oneri ed i rischi derivanti dall'utilizzo di attrezzature, materiali e quant'altro necessario per lo svolgimento del servizio stesso.

L'Affidatario solleva la Stazione Appaltante da qualsiasi pretesa, azione o molestia che possa derivargli da terzi per mancato adempimento degli obblighi contrattuali ricadenti su di esso e/o da ogni eventuale responsabilità penale e civile verso terzi comunque connessa alla realizzazione ed all'esercizio delle attività di servizio affidate, incluso l'esecuzione delle prove sulle strutture. Nessun ulteriore onere potrà dunque derivare a carico dell'Amministrazione, oltre al pagamento del corrispettivo contrattuale.

Nessuna responsabilità potrà essere imputata alla Stazione Appaltante per furti, dispersioni o danni a materiali ed attrezzature di proprietà dell'Affidatario verificatisi presso il luogo del servizio.

## **9.2 Penali**

L'Aggiudicatario dei servizi è responsabile dell'esatto adempimento delle prestazioni nascenti dal contratto e dell'esecuzione delle attività appaltate.

Le prestazioni dovranno essere compiute secondo le tempistiche riportate nel presente DIP/Capitolato tecnico prestazionale, secondo le due fasi concorsuali.

L'Agenzia potrà disporre, in ogni momento, verifiche e controlli sull'esatto adempimento delle prestazioni richieste.

Qualora l'Aggiudicatario non rispetti i termini finali o intermedi previsti per la consegna degli elaborati, sarà applicata, per ogni giorno di ritardo sulla consegna finale o parziale, una penale da calcolare nella misura **dell'1 ‰ (uno per mille)** dell'ammontare netto contrattuale, che sarà trattenuta sul saldo del compenso; in ogni caso l'ammontare complessivo della penale non può eccedere il 10% (dieci per cento) del corrispettivo pattuito. Ai fini del calcolo della penale si devono considerare i compensi per tutti gli atti tecnici da redigere o predisporre, anche qualora il ritardo riguardi uno solo di tali atti. La penale non esclude la responsabilità dell'Aggiudicatario per eventuali maggiori danni subiti dalla Stazione Appaltante purché debitamente provati secondo le norme del vigente ordinamento giuridico. I tempi necessari per eventuali decisioni o scelte della Stazione Appaltante o per l'ottenimento di pareri o nulla-osta preventivi, purché certificati dal RUP, non potranno essere computati nei tempi concessi per l'espletamento dell'incarico.

Non si darà luogo all'applicazione delle penali qualora il ritardo dipenda da cause di forza maggiore o caso fortuito, purché le stesse siano comunicate a mezzo PEC all'Agenzia entro 5 (cinque) giorni dal loro verificarsi.

Per motivi validi e giustificati, la Stazione Appaltante, potrà concedere proroghe, previa richiesta motivata presentata dall'Aggiudicatario al RUP, prima della scadenza del termine fissato.

Affinché i tempi possano ritenersi rispettati gli elaborati consegnati entro la scadenza prefissata dovranno essere esaustivi e completi in ogni loro aspetto tecnico, economico e amministrativo.

Gli eventuali inadempimenti contrattuali idonei a dare luogo all'applicazione delle penali verranno formalmente contestati all'Appaltatore per iscritto dal Responsabile del Procedimento a mezzo PEC.

L'aggiudicatario dovrà quindi comunicare sempre a mezzo PEC le proprie deduzioni al RUP nel termine massimo di cinque giorni lavorativi dalla contestazione. Qualora dette deduzioni non vengano ritenute fondate ovvero l'appaltatore non trasmetta alcuna osservazione entro i termini concessi, potranno essere applicate le penali di cui sopra. Tale attività potrà essere svolta anche al termine dell'appalto, in occasione della verifica finale sull'andamento medesimo.

### **9.3 Disciplina dei Pagamenti**

I corrispettivi saranno predisposti previa verifica del servizio reso, nonché della regolarità contributiva come risultante dal Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) o documento equipollente. In particolare, l'importo relativo al premio e al compenso del vincitore del concorso verrà liquidato entro 30 (trenta) giorni a decorrere:

- dall'avvio del servizio per la quota pari al PREMIO dei finalisti oltre a quella del 20% sul valore dell'affidamento della PFTE;
- dal completamento della documentazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica, per un'ulteriore quota pari al 50%;
- ad esito positivo dell'attività verifica del PFTE, per la restante parte.

L'importo relativo ai finalisti verrà liquidato entro 30 (trenta) giorni a decorrere dall'aggiudicazione del concorso.

Nel caso di raggruppamenti l'importo al vincitore e i riconoscimenti di partecipazione verranno liquidati esclusivamente al soggetto indicato quale capogruppo nella domanda di iscrizione.

L'affidamento dei servizi opzionali avrà effetto solo successivamente alle determinazioni di affidamento di realizzazione dell'opera progettata, fermo restando che, qualora l'Agenzia per qualsiasi motivo non decidesse di dare corso alla prosecuzione della procedura (progetto esecutivo e appalto dei lavori) nulla sarà dovuto all'Aggiudicatario dell'appalto a fronte di tali attività se non le competenze effettivamente rese e maturate per le attività svolte fino a quel momento. È esclusa qualunque forma di indennizzo per cessata prestazione unilaterale da parte della Stazione Appaltante.

Detti importi sono remunerativi per ogni attività e in nessun caso potranno essere addebitati alla Stazione Appaltante oneri aggiuntivi o rimborsi per spese sostenute nello svolgimento del servizio.

Si intendono comunque comprese le attività di ottimizzazione e integrazione degli elaborati che fossero richiesti dalla Stazione Appaltante prima della validazione e verifica del progetto. Restano a carico dell'Affidatario i costi relativi alla predisposizione della documentazione necessaria e l'ottenimento dei permessi, certificati di prove in laboratorio e in genere tutti gli oneri quali, a titolo indicativo e non esaustivo:

- oneri di trasferta;
- spese per la produzione degli elaborati cartacei da consegnare alla Stazione Appaltante;
- comunicazione tempestiva all'Amministrazione delle eventuali variazioni della propria struttura organizzativa coinvolta nell'esecuzione dell'appalto, indicando analiticamente le variazioni intervenute ed i nominativi dei nuovi responsabili.

Si precisa che tali oneri non rappresentano per l'Operatore Economico un corrispettivo aggiuntivo rispetto a quello indicato nell'offerta economica, bensì una componente specifica della stessa.

Qualora, a seguito di carenze progettuali riscontrate in sede di validazione e/o verifica, si rendesse necessario apportare al progetto adeguamenti e modifiche di varia natura ed entità, la Stazione Appaltante ne darà comunicazione all'Affidatario.

In tal caso l'Affidatario è tenuto a introdurre dette modifiche e adeguamenti entro i 10 (dieci) giorni successivi alla data in cui essi saranno stati comunicati, apportando le integrazioni e le prescrizioni ordinate, a pena dell'applicazione delle penali.

Il progetto così modificato sarà ulteriormente esaminato dalla Stazione Appaltante e nel caso in cui non dovesse essere approvato a seguito di ulteriori carenze, la Stazione Appaltante si riserva la facoltà di procedere alla rescissione del contratto in danno all’Affidatario.

La liquidazione dei relativi importi avverrà secondo le modalità fissate nel presente Documento e Disciplinare.

Il corrispettivo per le prestazioni oggetto dell’appalto sarà liquidato come sopra indicato previa verifica del servizio reso a seguito dell’emissione del certificato di regolare esecuzione nonché della regolarità contributiva.

## **9.4 Tracciabilità dei Flussi Finanziari**

Il contratto d’appalto è soggetto agli obblighi in tema di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla L. 13 agosto 2010, n. 136.

L’affidatario deve comunicare alla Stazione appaltante:

- gli estremi identificativi dei conti correnti bancari o postali dedicati, con l’indicazione dell’opera/servizio/fornitura alla quale sono dedicati;
- le generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare sugli stessi;
- ogni modifica relativa ai dati trasmessi.

La comunicazione deve essere effettuata entro sette giorni dall’accensione del conto corrente ovvero, nel caso di conti correnti già esistenti, dalla loro prima utilizzazione in operazioni finanziarie relative ad una commessa pubblica. In caso di persone giuridiche, la comunicazione de quo deve essere sottoscritta da un legale rappresentante ovvero da un soggetto munito di apposita procura. L’omessa, tardiva o incompleta comunicazione degli elementi informativi comporta, a carico del soggetto inadempiente, l’applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 3.000 euro.

Il mancato adempimento agli obblighi previsti per la tracciabilità dei flussi finanziari relativi all’appalto comporta la risoluzione di diritto del contratto.

In occasione di ogni pagamento all’appaltatore o di interventi di controllo ulteriori si procede alla verifica dell’assolvimento degli obblighi relativi alla tracciabilità dei flussi finanziari.

Il contratto è sottoposto alla condizione risolutiva in tutti i casi in cui le transazioni siano state eseguite senza avvalersi di banche o di Società Poste Italiane S.p.a. o anche senza strumenti diversi dal bonifico bancario o postale che siano idonei a garantire la piena tracciabilità delle operazioni per il corrispettivo dovuto in dipendenza del presente contratto.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 3 della legge 136/10, l'Aggiudicatario dovrà utilizzare il conto corrente bancario o postale dedicato alla commessa che sarà comunicato (ovvero, in caso di raggruppamento senza mandato all'incasso in favore della mandataria, i conti correnti bancari o postali dedicati alla commessa che ciascun componente del raggruppamento avrà comunicato) prima della stipula del contratto unitamente all'indicazione dei soggetti abilitati ad eseguire movimentazioni sullo stesso.

L'Aggiudicatario dovrà, altresì, inserire nei contratti sottoscritti con i subappaltatori e subcontraenti un'apposita clausola, a pena di nullità, con la quale ciascuno di essi assume gli obblighi di tracciabilità finanziaria prescritti dalla citata Legge.

L'Aggiudicatario dovrà dare immediata comunicazione alla Stazione Appaltante ed alla Prefettura territorialmente competente della notizia dell'inadempimento della propria controparte (subappaltatore/subcontraente) agli obblighi di tracciabilità finanziaria.

L'Aggiudicatario dovrà, inoltre, trasmettere i predetti contratti alla Stazione Appaltante, ai fini della verifica di cui all'art. 3 comma 9 della legge n. 136/2010.

L'inadempimento degli obblighi previsti nel presente articolo costituirà ipotesi di risoluzione espressa del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

In caso di cessione del credito derivante dal contratto, il cessionario sarà tenuto ai medesimi obblighi previsti per L'Aggiudicatario nel presente articolo e ad anticipare i pagamenti al Professionista incaricato mediante bonifico bancario o postale sul conto concorrente dedicato.

## **9.5 Divieto di sospendere o di rallentare la esecuzione**

La sospensione dell'esecuzione delle prestazioni è disciplinata dall'art. 121 del Codice degli Appalti e può essere altresì disposta dal RUP per ragioni di necessità o di pubblico interesse, tra cui l'interruzione dei finanziamenti per esigenze sopravvenute di finanza pubblica, disposta con atto motivato delle Amministrazioni competenti.

Il soggetto Aggiudicatario non può sospendere o rallentare i servizi con sua decisione unilaterale in nessun caso, nemmeno quando siano in atto controversie con l'Agenzia.

La sospensione o il rallentamento dei servizi per decisione unilaterale del soggetto Aggiudicatario costituisce inadempienza contrattuale grave e tale da poter motivare la risoluzione del contratto per dolo di questi, qualora - dopo la diffida a riprendere il lavoro entro il termine intimato dall'Agenzia attraverso il RUP e nei modi stabiliti dal presente

Documento – l'Aggiudicatario stesso non vi abbia ottemperato nel termine decorrente dalla data di ricevimento della comunicazione.

In tale ipotesi restano a carico del soggetto Aggiudicatario del servizio tutti gli oneri e le conseguenze derivanti da tale risoluzione.

## **9.6 Obblighi specifici dell'Aggiudicatario**

Il soggetto Aggiudicatario dovrà eseguire le prestazioni oggetto del contratto a perfetta regola d'arte, con la massima diligenza ed elevati livelli qualitativi, nel rispetto delle norme vigenti e secondo le condizioni, le modalità ed i termini previsti nella documentazione presentata in sede di gara e nel presente documento.

Fermo quanto previsto nel precedente punto, l'Aggiudicatario si obbligherà, a titolo esemplificativo e non esaustivo a:

- osservare la massima riservatezza su notizie o informazioni di qualsiasi natura in ogni modo acquisite nello svolgimento del servizio oggetto dell'appalto;
- comunicare all'Agenzia del Demanio ogni informazione ritenuta idonea a dare conoscenza del corretto svolgimento del servizio;
- ad eseguire le prestazioni conformemente alla documentazione di gara e secondo quanto indicato nella documentazione presentata in sede di gara;
- a manlevare e tenere indenne la Stazione Appaltante da tutte le conseguenze derivanti dall'eventuale inosservanza delle norme applicabili;
- a dare preventiva comunicazione alla Stazione Appaltante di eventuali situazioni di potenziale incompatibilità al fine di valutarne congiuntamente gli effetti, restando inteso che in caso di inosservanza di detto obbligo l'Agenzia ha la facoltà risolvere di diritto il contratto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 c.c.;
- a consentire all'Agenzia del Demanio di procedere, in qualsiasi momento, anche senza preavviso, alle verifiche sulla piena e corretta esecuzione del contratto e a prestare la propria collaborazione per consentire lo svolgimento di tali verifiche. Si intenderanno assunti dal Progettista tutti gli oneri e responsabilità connessi al completo espletamento della prestazione di cui trattasi con le modalità e nei tempi prescritti nella documentazione di gara e delle vigenti disposizioni in materia.

Tutti gli elaborati prodotti saranno debitamente timbrati e sottoscritti dall'Aggiudicatario e segnatamente dai soggetti indicati e abilitati alla firma del progetto.

Tali oneri specifici e responsabilità si intendono compensati nel corrispettivo contrattuale.

A tal riguardo, si precisa che l'osservanza delle prescrizioni del presente Documento e nel contratto nonché l'ingerenza dell'Agenzia nella progettazione e realizzazione delle opere non esime la piena responsabilità del Progettista incaricato circa l'espletamento dell'incarico secondo le sopraccitate modalità.

L'Aggiudicatario si obbliga ad eseguire tutte le prestazioni previste nel rispetto delle norme vigenti e secondo le condizioni, le modalità, i termini e le prescrizioni contenute nel presente Documento.

L'Aggiudicatario con la partecipazione al concorso prende atto dell'impegno richiesto dalle attività richieste nel presente Documento di Indirizzo alla Progettazione/Capitolato tecnico prestazionale, e che quindi la sua offerta è presentata considerando tutto quanto riguarda lo sviluppo dell'incarico.

## **9.7 Oneri a carico dell'Aggiudicatario**

È onere dell'Aggiudicatario per l'affidamento in oggetto nonché per i successivi "servizi operazionali" il reperimento di tutti i dati che si rendessero eventualmente necessari per l'espletamento dell'incarico in oggetto. L'Affidatario si impegna ad interfacciarsi periodicamente con l'ufficio del RUP per verificare congiuntamente lo stato di avanzamento dell'attività, recepire le indicazioni di dettaglio relative ai fabbisogni da soddisfare, nonché orientare la redazione degli elaborati al fine di un celere ottenimento delle approvazioni ed autorizzazioni necessarie.

Attraverso l'ufficio del RUP, l'Affidatario riceverà ulteriori specificazioni delle esigenze funzionali e distributive da parte delle Amministrazione interessata dall'intervento. A tal fine, si svolgeranno delle riunioni periodiche presso gli uffici dell'Agenzia del Demanio, oltre a quelle eventualmente necessarie presso il compendio oggetto dell'intervento.

Sono a carico dell'Aggiudicatario tutte le spese necessarie ed accessorie per l'espletamento dei servizi richiesti nell'appalto quali, a titolo indicativo e non esaustivo:

- oneri di trasferta;
- tutte le attività che l'Affidatario riterrà necessarie per l'esecuzione dei rilievi, analisi, verifiche dello stato di fatto sia dell'edificio oggetto d'intervento che della situazione circostante (ove

necessario) e qualunque altra prova, verifica, ispezione o attività necessaria volta a conoscere lo stato dei luoghi e comunque quanto occorrente per l'espletamento dell'incarico, escluse ulteriori indagini di dettaglio che l'Affidatario potrà proporre di effettuare alla stazione appaltante e che il RUP potrà eventualmente autorizzare e far eseguire a terzi;

- la redazione di tutte le relazioni necessarie per l'esecuzione dei progetti in relazione alle disposizioni legislative nazionali e locali (relazione impianti elettrici, relazione impianti termici ecc.) ed in relazione alla tipologia di intervento;

- la redazione di tutti gli atti ed elaborati necessari per acquisire le autorizzazioni, pareri e quant'altro previsto dalle leggi nazionali o locali vigenti;

- assistenza alla Stazione Appaltante per la predisposizione degli eventuali documenti da produrre per le richieste delle autorizzazioni da presentare presso gli Enti competenti;

- rilievo geometrico-architettonico-strutturale e restituzione grafica di qualunque infrastruttura di servizio e/o rete tecnologica interessata dalla progettazione;

- l'assistenza – attraverso l'ufficio del RUP - in fase di certificazione del/dei protocollo/i energetico-ambientale/i eventualmente attivati dalla Stazione Appaltante, comprese le eventuali modifiche e/o integrazioni richieste dall'ente terzo di certificazione.

Per quanto riguarda le prestazioni indicate nel presente documento, la Stazione Appaltante accetterà solamente elaborati regolarmente timbrati e firmati da professionisti abilitati per la prestazione professionale richiesta, in base alla normativa vigente e indicati nel gruppo di lavoro.

## **9.8 Osservanza di norme previdenziali, assistenziali e a tutela del personale impiegato**

L'Affidatario è unico responsabile nei confronti del personale impiegato e dei terzi coinvolti nell'espletamento del servizio. Esso è obbligato a osservare la normativa vigente a tutela dei lavoratori, sotto ogni profilo, anche quello previdenziale e della sicurezza ed in particolare ricadono sull'Affidatario:

- l'obbligo di garantire il personale impiegato per le ipotesi di infortunio di qualsiasi genere che possano verificarsi nello svolgimento delle attività oggetto del presente servizio, dotandolo tutta la strumentazione e i Dispositivi di Protezione individuali per eseguire le lavorazioni e i rilievi richiesti e sollevando la Stazione Appaltante da ogni eventuale richiesta di risarcimento;

- l'obbligo di osservare, oltre che il presente Capitolato/DIP, tutta la normativa cogente, vigente alla data attuale o che assume validità durante l'espletamento del servizio, in tema di assicurazioni sociali del personale addetto, e di corrispondere i relativi contributi, esonerando la Stazione Appaltante da ogni responsabilità civile in merito;
- l'obbligo di applicare al proprio personale, impiegato nell'espletamento del servizio, condizioni normative e retributive adeguate e in linea con il contratto collettivo nazionale e territoriale in vigore per il settore e la zona di riferimento;

I suddetti obblighi vincolano l'Affidatario per tutta la durata del servizio e indipendentemente dalla natura e dalle dimensioni dello stesso.

In caso di inadempienza contributiva risultante dal documento unico di regolarità contributiva relativo al personale dipendente dell'Affidatario o del subappaltatore impiegato nell'esecuzione del contratto, ovvero di ritardo nel pagamento delle relative retribuzioni dovute, si applicano le disposizioni di cui all'art. 11, comma 6, del Codice degli Appalti.

## **9.9 Risoluzione contrattuale e Recesso**

Il contratto potrà essere risolto in tutti i casi di inadempimento di non scarsa importanza, ai sensi dell'art. 1455 c.c., previa diffida ad adempiere, mediante pec, entro un termine non superiore a 15 (quindici) giorni dal ricevimento di tale comunicazione.

Fermo restando quanto previsto dall'art. 122 del Codice, l'Agenzia potrà inoltre risolvere il contratto, fatti salvi e impregiudicati l'incameramento della garanzia definitiva e ogni pretesa risarcitoria della Stazione Appaltante, al verificarsi anche di una soltanto delle seguenti situazioni:

- a) grave inadempimento successivo a 3 (tre) diffide, comunicate a mezzo pec, aventi ad oggetto prestazioni anche di diversa natura oggetto di diffida ai sensi del comma 1;
- b) manifesta incapacità o inidoneità, anche solo legale, nell'esecuzione del servizio;
- c) ingiustificato ritardo nell'avvio del servizio, per ingiustificata sospensione, per ingiustificata interruzione dello stesso, quando il ritardo, la sospensione e l'interruzione si protraggano per un periodo superiore a 15 (quindici) giorni decorrenti dalla data di avvio dell'esecuzione del servizio o dall'ultimo giorno di regolare svolgimento dello stesso;
- d) mancato reintegro della cauzione definitiva nei termini previsti;
- e) applicazione di penali per un importo complessivo superiore al 10% dell'importo contrattuale;

- f) inosservanza del “Modello di organizzazione, gestione e controllo dell’Agenzia ex D.Lgs. n. 231/2001” e dell’“Impegno Etico” reperibili sul sito istituzionale dell’Agenzia del Demanio;
- g) inadempimento agli obblighi di tracciabilità previsti dal presente documento;
- h) violazione degli impegni anticorruzione assunti con la sottoscrizione del Patto di integrità presentato in sede di partecipazione alla procedura;
- i) non veridicità, anche parziale, delle dichiarazioni fornite ai fini della partecipazione alla gara e alla fase contrattuale;
- j) quando venga accertato da parte dell’Agenzia il mancato rispetto della normativa sulla sicurezza e sulla salute dei lavoratori di cui al D.Lgs. n. 81/2008;
- k) violazione delle norme relative al subappalto;
- l) sopraggiunte cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all’art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011 nonché le situazioni di cui all’art. 84, comma 4 e all’art. 91, comma 6, del medesimo Decreto Legislativo (comunicazione/informativa antimafia avente esito negativo);
- m) mancanza, anche sopravvenuta successivamente all’aggiudicazione dell’appalto, dei requisiti minimi di partecipazione alla gara prescritti;
- n) mancata validazione del progetto o l’esito di valutazione “negativa assoluta”;
- o) violazione delle prescrizioni contenute nel Disciplinare di Gara, nel presente Documento e nei relativi allegati, nonché delle vigenti normative in tema di appalti pubblici;
- p) frode, grave negligenza o grave inadempienza nell’esecuzione degli obblighi e delle condizioni contrattuali, indipendentemente dall’applicazione delle penali di cui al presente Documento;
- q) fallimento, concordato preventivo o altra procedura concorsuale che dovesse coinvolgere l’Affidatario;
- r) inosservanza degli obblighi di riservatezza secondo quanto prescritto dal presente Documento;
- s) per inosservanza del divieto di cessione a terzi, anche solo parziale, del contratto;
- t) per la mancata applicazione o la sussistenza di gravi inosservanze delle disposizioni legislative e/o contrattuali che disciplinano il rapporto di lavoro con il personale dipendente dell’Affidatario;
- u) mancato possesso e/o perdita in capo all’Appaltatore dei requisiti di carattere generale di cui agli artt. 94-98 del d.lgs. n. 36/2023 e speciali richiesti per l’espletamento del servizio;

v) mancato rinnovo della polizza di responsabilità civile professionale di cui al presente Documento;

w) per il mancato pagamento o la recidiva morosità nel pagamento di somme dovute, a qualsiasi titolo, all'Agenzia;

x) mancata comunicazione nei termini delle variazioni alla compagine del soggetto Affidatario.

La risoluzione espressa, prevista nel precedente comma, diventerà operativa a seguito della comunicazione ex art. 1456 c.c. che la Stazione Appaltante darà per iscritto all'Affidatario a mezzo pec.

Ove nel corso dell'esecuzione del servizio per esigenze sopravvenute, al momento non prevedibili, l'Agenzia non ritenesse di proseguire nella realizzazione dell'intervento il contratto sarà risolto, fermo restando il corrispettivo dovuto per le prestazioni rese, detratte eventuali penalità.

In caso di risoluzione sarà corrisposto all'Affidatario il prezzo contrattuale delle attività effettuate, detratte le eventuali penalità e spese di cui ai precedenti articoli. La risoluzione dà, altresì, alla Stazione Appaltante il diritto di affidare a terzi l'esecuzione del servizio, in danno dell'Affidatario, con addebito a esso dei costi sostenuti in più rispetto a quelli previsti per l'intero appalto.

Ai sensi dell'art. 124 del Codice la Stazione Appaltante potrà interpellare progressivamente i soggetti che hanno partecipato all'originaria procedura di gara, come risultanti dalla relativa graduatoria, al fine di stipulare un nuovo contratto al completamento del servizio.

L'affidamento avverrà alle medesime condizioni già proposte dall'originario aggiudicatario in sede in offerta.

La Stazione Appaltante si riserva inoltre la facoltà di recedere unilateralmente dal contratto secondo le modalità ed i termini di cui all'art. 123 del Codice degli Appalti, dandone un preavviso a mezzo PEC all'Affidatario con un termine di almeno 20 (venti) giorni.

In caso di recesso da parte della Stazione Appaltante l'affidatario avrà diritto al pagamento di un corrispettivo commisurato all'attività svolta, purché regolarmente effettuata, comprensiva delle spese sostenute e dovute dalla Stazione Appaltante, rinunciando lo stesso espressamente, ora per allora, a qualsiasi ulteriore eventuale pretesa, anche di natura risarcitoria, e a ogni ulteriore compenso, indennizzo e/o rimborso spese, anche in deroga a quanto previsto dall'art.1671 del c.c.

Il pagamento di quanto previsto sarà effettuato previa presentazione della documentazione giustificativa del servizio prestato e delle spese sostenute.

## **9.10 Divieto di cessione del contratto - cessione dei crediti**

Fatto salvo quanto previsto all'art. 120, comma 1, lett. d), punto n. 2, del d.lgs. n. 36/2023 in materia di vicende soggettive dell'esecutore del contratto, è fatto assoluto divieto all'Appaltatore di cedere, a qualsiasi titolo, il presente contratto, a pena di nullità della cessione stessa.

In caso di inadempimento degli obblighi di cui al precedente comma, il presente contratto s'intenderà risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ. nei confronti dell'Appaltatore inadempiente.

Con riferimento alla cessione dei crediti da parte dell'Appaltatore, si applica il disposto di cui all'art. 120, comma 12, del d.lgs. n. 36/2023 e le disposizioni di cui alla Legge 21 febbraio 1991, n. 52, mentre l'opponibilità alla Stazione Appaltante è disciplinata dall'Allegato II.14 al richiamato D.lgs. n. 36/2023.

Ai sensi dell'art. 48 - bis del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 602, qualora al momento della notifica della cessione del credito l'Appaltatore risultasse inadempiente agli obblighi di versamento, l'Agenzia si riserva il diritto, e l'Appaltatore espressamente accetta, di opporsi alla cessione la quale resterà inefficace nei suoi confronti.

L'opposizione potrà essere esercitata mediante semplice comunicazione scritta all'Appaltatore. In ragione della specificità, dell'unitarietà ed inscindibilità del servizio di verifica la cui paternità deve essere riconducibile ad un unico Operatore in possesso dei requisiti di cui all'art. 34, comma 2, lett. a) dell'Allegato I.7 del Codice, non è ammissibile il subappalto.

## **9.11 Obbligo di riservatezza**

L'Affidatario, a pena di risoluzione del contratto, ha l'obbligo di mantenere riservati i dati e le informazioni, ivi comprese quelle che transitano per le apparecchiature di elaborazione dati, di cui venga a conoscenza o in possesso durante l'esecuzione del servizio o comunque in relazione a esso, di non divulgarli in alcun modo e forma, e di non farne oggetto di utilizzazione a qualsiasi titolo per scopi diversi da quelli strettamente necessari all'esecuzione del presente servizio.

L'obbligo di cui al comma precedente sussiste, altresì, relativamente a tutto il materiale, originario o predisposto in esecuzione, del presente servizio.

L'affidatario è responsabile per l'esatta osservanza, da parte dei propri dipendenti, consulenti e collaboratori, nonché di tutti coloro che sono coinvolti, a vario titolo, nell'esecuzione del servizio, degli obblighi di riservatezza anzidetta.

L'affidatario si impegna, altresì, al rispetto del Regolamento 2016/679/UE e ss.mm. e ii., nonché dei relativi regolamenti di attuazione, a pena di risoluzione del contratto.

## **9.12 Responsabilità verso terzi**

L'Aggiudicatario solleva la Stazione Appaltante da ogni eventuale responsabilità penale e civile verso terzi in ogni caso connessa alla realizzazione ed all'esercizio delle attività affidate. Nessun altro onere potrà dunque derivare a carico della Stazione Appaltante, oltre al pagamento del corrispettivo contrattuale.

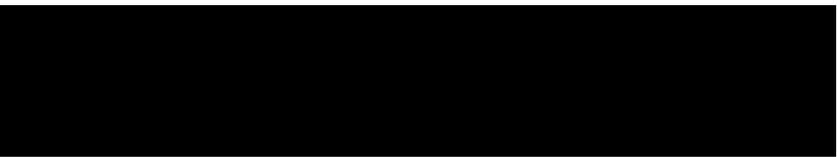
**Il Responsabile Unico del Progetto**  
arch. Davide Alessandro Napoli



**10**

**Allegati**

1. Manifattura Tabacchi\_dossier MPt
2. Relazione illustrativa
3. Provvedimento di Tutela D.C.R. 113-2019
4. Estratti norme urbanistiche ed edilizie
5. Estratti circa il complesso Ex FIMIT
6. Tabella ESG - KPI\_AdD\_TOD0053
7. Estratto di mappa catastale
8. Allegati tecnici BIM
9. Scheda di riepilogo prestazioni oggetto del concorso
10. Compensi professionali: concorso e successivi affidamenti



# 11

## Riferimenti

- contributo Città di Torino. (21 dicembre 2022). Relazione di sintesi dei tavoli tecnici tra Agenzia del Demanio, Politecnico di Torino, MIC, Università di Torino, Città di Torino.
- contributo MIC - DAG Archivi. (21 dicembre 2022). Relazione di sintesi dei tavoli tecnici tra Agenzia del Demanio, Politecnico di Torino, MIC, Università di Torino, Città di Torino.
- contributo MIC - Soprintendenza. (21 dicembre 2022). Relazione di sintesi dei tavoli tecnici tra Agenzia del Demanio, Politecnico di Torino, MIC, Università di Torino, Città di Torino.
- contributo Politecnico di Torino - Università di Torino. (21 dicembre 2022). Relazione di sintesi dei tavoli tecnici tra Agenzia del Demanio, Politecnico di Torino, MIC, Università di Torino, Città di Torino.
- MPt - Politecnico di Torino. (21 dicembre 2022). Relazione di sintesi dei tavoli tecnici tra Agenzia del Demanio, Politecnico di Torino, MIC, Università di Torino, Città di Torino.