



Comune di
**Rivalta
di Torino**

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica

ai sensi degli articoli 38, 39, 40 della L.R. 56/77 e s.m.i., così come modificata dalla L.R. 3/2013

(approvato con DCC n. _____ del _____)

Elaborato integrativo n. 1

Relazione descrittiva del progetto

Professionista incaricato

prof. arch. Francesco Prizzon
coll. arch. Lorenzo Prizzon

AREA s.n.c. di F. Prizzon e c.
Via Varallo 28/A, 10153 Torino (TO)
tel: + 39 011 888600
mail: area@areatorino.it
sito: www.areatorino.it

(timbro)

Il sindaco
Mauro MARINARI

L'Assessore all'Urbanistica
Lucia GALLO

**Il Responsabile del
Procedimento del Settore
Tecnico**
arch. Maria VITETTA

data elaborato 13.03.2017

revisione n.

aggiornamento cartografico

1. IL COMPENDIO DI PROPRIETA' COMUNALE

L'Amministrazione di Rivalta di Torino intende riqualificare il compendio, di proprietà pubblica, ubicato all'interno del nucleo di antica formazione, nell'isolato posto tra Via Orsini, Via Bocca e Piazza Bionda. La proprietà è formata da due fabbricati - dismessi ed inagibili (un edificio residenziale a due piani fuori terra ed un basso fabbricato utilizzato in passato dai Vigili del Fuoco).



Figura 1 – Ortofoto dell'ambito

L'immobile residenziale (A in figura) contiene 10 alloggi ATC, dichiarati inagibili nel 2013 a causa di gravi carenze strutturali ed igienico-sanitarie e pertanto dismessi, mentre il fabbricato B è da tempo in disuso e degradato. Per la riqualificazione dell'ambito – che ha un fabbisogno manutentivo importante¹ - si ritiene opportuno attingere a risorse finanziarie esterne all'amministrazione pubblica, coinvolgendo partner privati. In quest'ottica, è stato redatto uno Studio di Fattibilità, definente un quadro di massima per il coinvolgimento di un operatore privato, in grado di sostenere il significativo costo di ristrutturazione del complesso, attivando una procedura in partenariato. **In estrema sintesi, l'amministrazione alienerà il bene a favore dell'operatore che interverrà, concedendogli un lieve incremento volumetrico, ed otterrà quale contropartita un certo numero di unità residenziali completamente ristrutturate, da destinarsi all'Edilizia Residenziale Pubblica Sociale (ERPS). Il numero minimo di alloggi che dovranno essere restituiti all'amministrazione è stato fissato in 4 unità, comprensive di posto auto assegnato.** La scelta dell'operatore avverrà attraverso una procedura concorsuale.

¹ Nel 2013 l'ATC segnalava un importo stimato per le opere manutentive necessarie pari a circa 625.000,00 €.

I dieci ERPS alloggi ora dismessi sono stati realizzati tramite finanziamento Regionale - ottenuto nel 1980 (in relazione al Bando "Il Biennio" Legge n.457/78 codice intervento 2/103-REC), per un importo pari a 360 mln di Lire (circa 185.000,00 euro) – attuando una integrale ristrutturazione del fabbricato esistente. Dal momento che l'operazione coinvolge un compendio di proprietà comunale per il quale è stato erogato un finanziamento regionale, è necessario *riassettare* in riduzione l'intervento: l'iter è stato già condiviso con il Settore Edilizia Sociale della Regione Piemonte, con esito favorevole².

2. VALORI DELL'AMBITO

Gli immobili – nella configurazione attuale – sono il frutto di vari rimaneggiamenti e trasformazioni radicali succedutesi nel tempo: si può affermare che non si sono conservati elementi con valenza storica e/o testimoniale significativa (si veda la documentazione fotografica allegata). Il fabbricato residenziale, come detto, è stato oggetto nel 1980 di un intervento di ristrutturazione integrale che ha del tutto trasformato l'edificio e grazie al quale sono stati realizzati 10 alloggi ERPS. Il basso fabbricato, seppur edificato sul sedime di una pre-esistenza ottocentesca, non presenta alcun richiamo alle tipologie edilizie appartenenti al centro storico e può al contrario essere definito quale superfetazione. La "connotazione" dell'area è definita dall'impostazione planimetrica: a metà dell'Ottocento essa era infatti piuttosto aderente a quella corrente, risultando composta da un fabbricato con pianta ad "L" affacciato sull'odierna Via Bocca e da un fabbricato accessorio collocato nell'interno cortile.



Figura 2 – Estratto Catasto Rabbini, 1864

² Lettera Settore Edilizia Sociale Regione Piemonte del 29.12.2015, Prot. 47777/A1507A.

Gli edifici esistenti sono stati già oggetto della “procedura di verifica” di cui all’articolo del D.lgs 42/04, da parte del competente organo del Ministero. **Da tale accertamento non è emersa la sussistenza dell’"interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico per gli immobili", che risultano pertanto esclusi dal Titolo I.** La loro valenza si esplica nell’inserimento nel contesto storico, ambientale ed urbanistico al quale appartengono: il nucleo di antica formazione, nelle immediate vicinanze di beni significativi (il Castello, l’Ala di Piazza Bionda).

3. TRASFORMAZIONE DELL’AMBITO

Al di là delle scelte architettoniche, emerge per l’area una chiara valenza in quanto luogo di residenza, di commercio, di aggregazione sociale. La soluzione pre-progettuale adottata nel Piano Particolareggiato risponde a differenti esigenze. In riferimento all’auspicato coinvolgimento di un operatore privato, si è dovuto infatti ragionare circa l’effettiva appetibilità dell’intervento immobiliare, concedendo un ampliamento volumetrico rispetto alla situazione in essere. D’altra parte, la collocazione dell’ambito all’interno del nucleo di antica formazione, nelle immediate vicinanze del Castello, rende assolutamente necessaria la preservazione degli equilibri e della percezione dello spazio storico costruito. Considerando la natura e l’assenza di una valenza storica per gli immobili oggetto di intervento si ritiene opportuno procedere ad una integrale demolizione dell’esistente, operando una successiva ricostruzione con ampliamento. In riferimento alla ricostruzione, le scelte fondamentali operate riguardano:

- il mantenimento dell’impostazione planimetrica di massima dell’isolato, opzione che si traduce nella ricostruzione e nella sopraelevazione dell’esistente edificio residenziale;
- l’ampliamento degli spazi liberi e la liberazione dalle superfetazioni, con la demolizione del basso fabbricato precedentemente concesso in uso ai Vigili del Fuoco;
- **l’"apertura" e la permeabilità di tali spazi, prevedendo passaggi e attraversamenti in corrispondenza di Via Bocca e Piazza Bionda.**

Il volume edilizio, ricostruito e sopraelevato rispetto all’esistente, sarà articolato in diversi corpi di fabbrica, sviluppati con diversa altezza. **Pur avendo operato delle scelte, il Piano Particolareggiato traccia uno schema di massima, lasciando all’operatore che interverrà – dal momento che si intende procedere attraverso una modalità concorsuale - una certa libertà compositiva.** La tutela dei valori dell’ambito si attuerà attraverso il rispetto della normativa.

Le Norme del Piano Particolareggiato – nello specifico in riferimento all’Articolo 11 *“Inserimento dell’edificio nel Tessuto storico”* – si preoccupano infatti della coerenza tra il nuovo edificato ed il contesto di inserimento, dal momento che dal punto di vista "percettivo", l’intervento, seppur non

necessariamente mimetico, dovrà integrarsi con l'edificato circostante. In particolare vengono fornite indicazioni circa:

- le coperture, abbaini e lucernai
- i cornicioni
- i rivestimenti e zoccolature
- la forometria e gli infissi
- gli intonaci e le tinteggiature
- i balconi e le ringhiere.

Si ritiene particolarmente significativa la scelta di rendere usufruibile l'area libera per la cittadinanza rivaltese, prevedendo la "permeabilità" del nuovo edificato. Sono previsti due accessi da strada alla corte interna (1 su Via Bocca, 1 su Piazza Bionda, si vedano gli elaborati grafici). Il cortile NON sarà accessibile per le automobili.

Torino, lì 20.02.2017

Arch. Francesco PRIZZON