



# CITTA' DI RIVALTA DI TORINO

Studio di fattibilità per la Ristrutturazione degli edifici di

Piazza della Pace – 10040 Rivalta di Torino (TO)

**Progetto preliminare**

**Relazione tecnico - illustrativa**

Redatto da:

Geom. Luigi ILLER

Via Amedeo Modigliani n. 7 – 10137 Torino

C.F. LLR LGU 88L29 A662T / P.iva 10687350016

Cell. 346.0273527 / e-mail l.iller@libero.it

## *Premessa*

---

Il presente progetto preliminare nasce dall'esigenza, manifestata dall'Amministrazione Comunale, di operare una riqualificazione dei locali di cui all'oggetto, con interventi rivolti sia all'aspetto architettonico esterno, mirati a valorizzare l'edificio e il contesto limitrofo, sia rivolti alla ristrutturazione funzionale interna, mediante una redistribuzione degli spazi ed uno studio più attento dei percorsi distributivi, il tutto finalizzato all'insediamento di un'attività commerciale di ristorazione.

Tutto quanto riportato nella seguente relazione tecnico-illustrativa è finalizzata allo studio dello stato dei luoghi e alla fattibilità delle opere, considerando il contesto in cui le stesse dovranno essere realizzate, nonché uno studio progettuale preliminare in cui vengono evidenziate le potenzialità della proposta progettuale stessa.

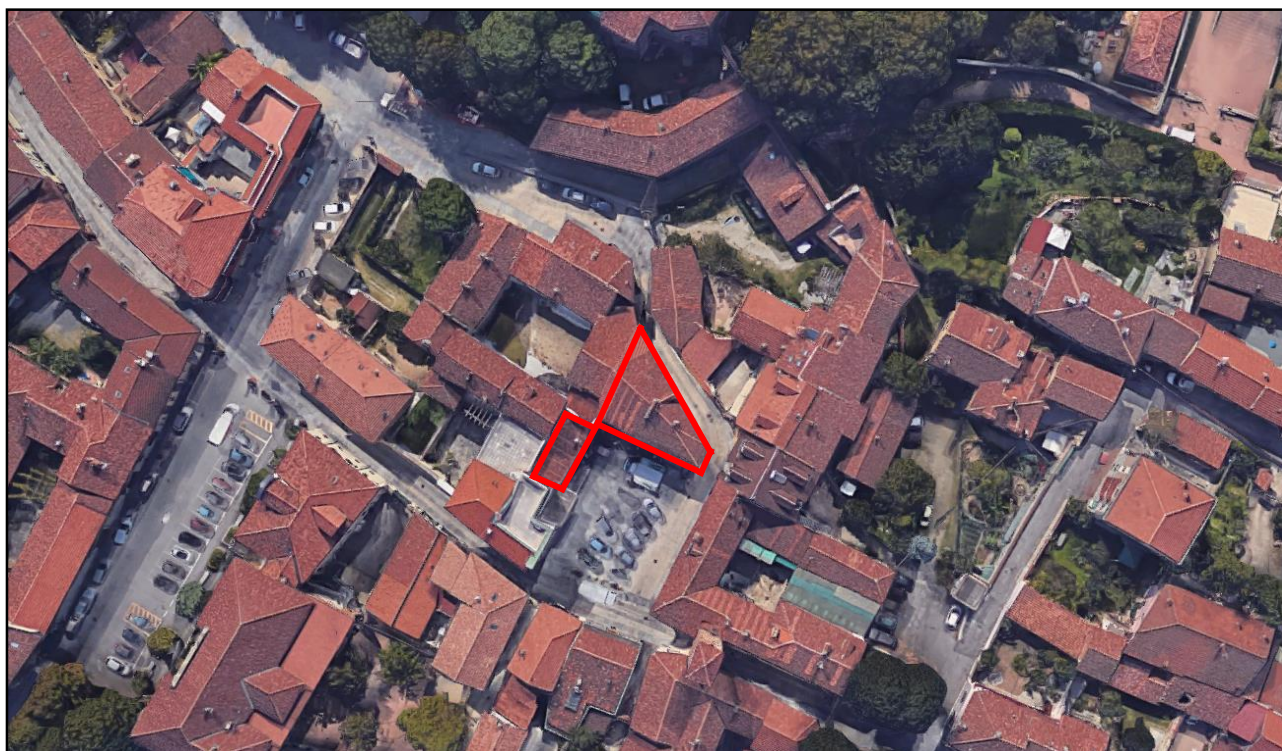
## *Esame dello stato dei luoghi*

---

L'edificio oggetto della presente valutazione è ubicato nella zona centrale della Città di Rivalta di Torino e si sviluppa lungo Piazza della Pace all'incrocio con Via Orsini. Nel suo complesso l'immobile si presenta a due piani fuori terra più sovrastante sottotetto allo stato grezzo, avente copertura a tre falde in coppi. La facciata prospiciente su Piazza della Pace risulta essere intonacata e tinteggiata mentre il risvolto su Via Orsini si presenta allo stato grezzo, presumibilmente risalente all'epoca di costruzione dell'edificio. A completamento di quanto suddetto, sono presenti un gabbiotto in aderenza alla facciata principale su Piazza della Pace e un locale deposito adiacente al corpo di fabbrica, entrambi, aventi le medesime tipologie costruttive del blocco principale. Internamente, lo stato dei materiali e delle finiture risulta considerevolmente deteriorato, i due piani sono collegati mediante una scala a due rampe in legno, la struttura portante si presenta in muratura di mattoni pieni intonacati con solai voltati e le tramezzature di compartimentazione dei locali sono in mattone di laterizio spessore 8 cm, anch'essi intonacati. Le aperture finestrate in facciata sono in legno con vetro singolo e provviste di inferriate al piano terra e gelosie in legno al piano primo. L'accesso principale alla struttura avviene mediante doppio ingresso da Piazza della Pace.

## *Inquadramento dell'area oggetto di intervento*

---





## Destinazione urbanistica

L'edificio ricade nella tipologia edilizia 3: case a tassello di epoca umbertina o ristrutturazioni tardo ottocentesche, come si evince dallo stralcio del Piano Regolatore Generale Comunale – Il variante generale, di seguito allegato. Tale zona è regolamentata dall'articolo 58.3 delle N.T.A. allegate al Piano Regolatore Generale e nella fattispecie:

### **Art. 58.3 – Tipologia Edilizia 3 – Case a tassello di epoca umbertina o ristrutturazioni tardo ottocentesche di nuclei preesistenti**

#### **Obiettivi di carattere generale**

*Recupero e valorizzazione di edifici, dislocati in modo casuale nell'impianto urbano, che rappresentano una fase importante di riqualificazione urbana attuata a sul finire dell'ottocento anche sulla base della prima legge urbanistica italiana, la cosiddetta "legge di Napoli" del 1885.*

#### **Prescrizioni particolari**

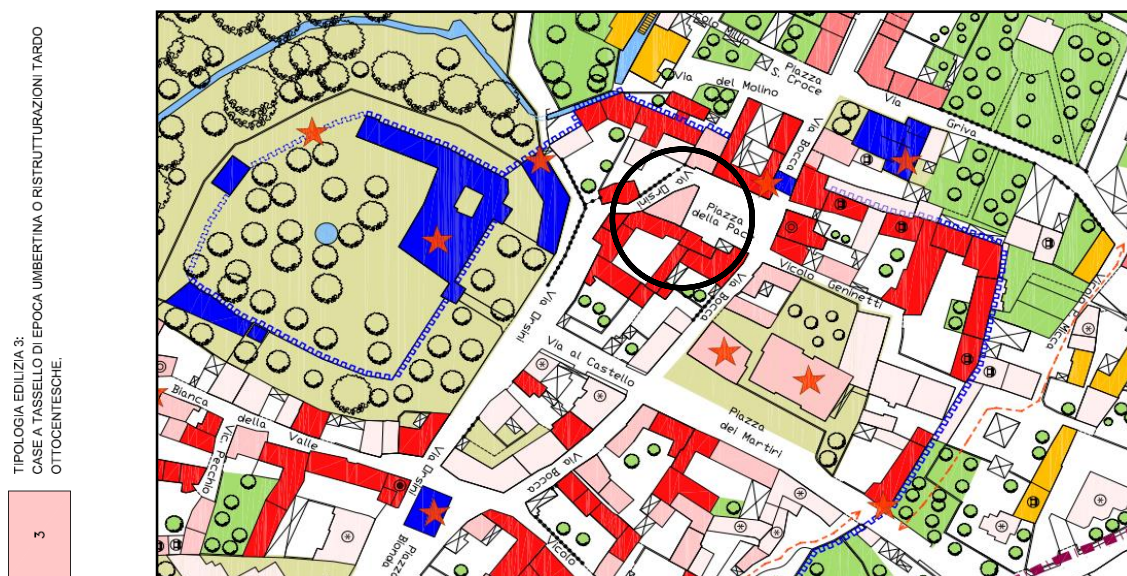
*Ripristino dei motivi decorativi delle facciate (cornici, bugnati poco rilevanti, decorazioni policrome ...) dei cornicioni o delle opere strutturali e/o decorative, degli sporti dei tetti (modiglioni o saettoni in legno).*

*Recupero di balconi su modiglioni in pietra e delle opere decorative ed accessorie in ferro battuto, in cotto, ecc. .*

*Le finiture e gli infissi non coerenti – per forme e materiali – con questa tipologia di edifici dovranno essere sostituiti.*

*Rivestimenti delle facciate in piastrelle o lastre di pietra non originali dovranno essere rimossi in occasione di interventi manutentivi sulle facciate stesse.*

Si riporta di seguito l'estratto del P.R.G.C. con evidenziata l'area di intervento.



Il locale deposito adiacente alla struttura principale, oggetto di valutazione, rientra nella Tipologia edilizia 1: Nastri di case rustiche edificate su corti interne alla antica fortificazione (fino alla fine del XVIII secolo). Non si ritiene necessario entrare nel dettaglio delle NUEA in quanto si prevedono, al suo interno, opere assimilabili alla manutenzione ordinaria, come di seguito descritto.

## *Descrizione del progetto*

---

L'idea progettuale si basa prevalentemente su criteri di organizzazione ed ottimizzazione funzionale, che vengono ripensati per coniugare al meglio le aree di lavoro e quelle aperte al pubblico creando percorsi interni lineari e facilmente leggibili dalla clientela e dal personale operante.

L'entrata, raggiungibile dal fronte principale, avviene da Piazza della Pace, facilmente accessibile anche dalle autovetture, le quali potranno sostare nell'area a parcheggio pubblico antistante il locale.

A partire dunque dal nuovo spazioso atrio d'ingresso, si arriva al bancone, luogo di accoglienza, dal quale sarà possibile dirigersi verso l'area di somministrazione veloce o quella ai tavoli nonché raggiungere, in maniera facile e agevole, il servizio igienico posto in prossimità della scala di collegamento al piano primo. Sempre al piano terra, è collocata la cucina, centro nevralgico della struttura, di ampia metratura, accessibile da due vie rispettivamente da retro bancone e ingresso secondario su Piazza della pace, ai fini di agevolare il ciclo di entrata e uscita delle materie prime e dei rifiuti senza interferire tra loro.

Al piano primo, il disimpegno crea un invito alla seconda sala di somministrazione, suddivisa in due parti, per accogliere i grandi gruppi con tavolate, sul lato destro e una clientela più ristretta nella parte sinistra. La restante parte del piano viene dedicata, invece, ai servizi per il personale quali spogliatoio, wc e locale deposito secondario, separati dalla zona di somministrazione da disimpegno dedicato.

Il ciclo di somministrazione risulta agevole per i lavoratori che dovranno trasportare i cibi in quanto gli alimenti potranno essere serviti, al piano terra, tramite uscita diretta dalla cucina dal retro banco e tramite porta vivande elevatore al piano primo.

## *Descrizione degli interventi edilizi*

---

### **1. Opere di apprestamento cantiere**

Si intendono tutte quelle opere preventive all'inizio delle lavorazioni consistenti nella messa in sicurezza del cantiere, la recinzione dell'area, il montaggio della segnaletica di sicurezza e del ponteggio in elevazione lungo tutto il perimetro dell'edificio, facendo particolare attenzione a non precludere strade e/o passaggi di transito di veicoli o pedoni. Si considerano inoltre tutte quelle opere atte allo smantellamento del cantiere e il ripristino dello stato dei luoghi al termine del cantiere.

### **2. Opere di demolizione e rimozione**

Si intendono tutte quelle opere relative alla pulizia generale di eventuali materiali e/o attrezzature presenti all'interno dei locali siti al piano terra e primo, la rimozione delle strutture deteriorate e la demolizione dei

manufatti edilizi per il quale è prevista la sostituzione o il completo rifacimento nonché il loro relativo carico e trasporto presso le pubbliche discariche di competenza.

E' prevista:

- la rimozione completa dei serramenti e dei relativi controtelai lungo le facciate prospicienti su Piazza della Pace e Via Orsini nonché la rimozione delle inferriate al piano terra e le gelosie al piano primo, con accatastamento in cantiere per eventuale prossimo riutilizzo;
- la demolizione delle tramezzature in mattoni di compartimentazione dei locali interni, e di tutte le porte, con relativi controtelai;
- La demolizione di caldane e sottofondi in calcestruzzo e la relativa pavimentazione sovrastante considerando, al piano terra, di effettuare uno scavo lungo tutta la superficie calpestabile, per la creazione di piano di posa e la successiva installazione di vespaio aerato;
- La rimozione di rivestimenti e contro tamponamenti sulle pareti interne;
- La completa demolizione del gabbiotto in facciata prospiciente su Piazza della Pace e la rimozione di tutte gli impianti a vista sulla facciata stessa.

### **3. Opere di costruzione**

Si intendono tutte quelle opere atte alla ristrutturazione dell'edificio nella sua complessità e sulla base del progetto preliminare allegato.

E' prevista:

- la realizzazione di nuovi tramezzi in mattoni forati di laterizio, spessore 8 cm, ai fini di ridisegnare la distribuzione spaziale interna dei locali, le rifiniture degli stessi e la rasatura e/o riquadratura delle parti coinvolte nelle opere di demolizione;
- la realizzazione di nuova pavimentazione al piano terreno composto da piano di posa in calcestruzzo su scavo precedentemente predisposto, creazione di vespaio aerato tipo Cupolex, getto di riempimento e sovrastante sottofondo in calcestruzzo con interposta rete elettrosaldata, fornitura e posa del piano finito in piastrelle di gress o qualsiasi altra tipologia di materiale che sia in ogni caso facilmente lavabile e disinfettabile; Realizzazione di nuovo massetto di sottofondo e relativa pavimentazione sovrastante al piano primo.
- la fornitura e la posa di nuovi rivestimenti su pareti verticali piane, nei bagni, nella cucina e nei locali di deposito, in piastrelle di gress o smalto lavabile fino ad un'altezza di almeno 2 mt.
- la fornitura e la posa dello zoccolino battiscopa in tutti i locali ad esclusione delle pareti rivestite;
- la coibentazione dell'estradosso della soletta di calpestio del sottotetto, in pannelli di lana di roccia e applicazione di carta politenata, contro le dispersioni termiche e l'isolamento acustico;

- la fornitura e la posa di nuove porte interne a singolo battente e di tutti i serramenti esterni sulle facciate prospicienti Piazza della Pace e Via Orsini nonché la sostituzione/revisione delle vecchie inferriate e gelosie;
- le opere interne ed esterne di decorazione, sabbiatura delle volte in mattoni, tinteggiatura delle parti metalliche e revisione della scala di collegamento tra i piani con trattamento protettivo anti usura e antiscivolo;
- la fornitura e la posa di nuova pavimentazione esterna in materiale lapideo;
- il ripassamento del tetto principale e del basso fabbricato adiacente ad uso deposito, comprendente la rimozione e la sostituzione delle tegole ammalorate, il fissaggio dei tegoloni di colmo, la sostituzione, ove necessaria, della piccola orditura compresa la provvista delle tegole e dei listelli da sostituire; revisione e/o sostituzione dei doccioni di gronda e dei tubi pluviali, comprese tutte le provviste occorrenti, staffe e chioderia;
- l'installazione di linea vita sulla copertura principale e del basso fabbricato adiacente ad uso deposito, sulla base di schemi redatti da ditta specializzata, comprensivo di pali, funi e punti di ancoraggio; realizzazione di velux passauomo delle dimensioni minime di 0,50 mq per l'accesso alla copertura.

#### **4. Impianti**

Si intendono tutte quelle opere atte alla completa realizzazione di impianto termico, idrico, elettrico, condizionamento e antifurto a servizio dei locali, forniti, posati e certificati dalle ditte installatrici.

E' prevista:

- **IMPIANTO ELETTRICO:** realizzazione dell'impianto elettrico di illuminazione, forza motrice ed impianti speciali, realizzati in conformità alle norme vigenti, comprensivo di materiali quali frutti e placchette; realizzazione di impianto antifurto con sensori volumetrici e videocamera esterna con sistema a circuito chiuso.
- **IMPIANTO IDRICO-SANITARIO E CLIMATIZZAZIONE:** realizzazione di impianto idrico-sanitario, rete fognaria e impianto di climatizzazione. Nello specifico:
  - gli scarichi sotto malta per le acque nere e meteoriche saranno in Geberit. La rete esterna della fognatura, compresi gli allacciamenti alla rete urbana, sarà eseguita in pvc pesante; i pozzetti di raccordo, di ispezione e le cassette sifonate, saranno in cemento;
  - rete di distribuzione per impianto idrico-sanitario composta da montante principale in tubo di acciaio zincato e derivazioni ai gruppi di servizio. Tubazione principale ai piani in acciaio zincato e derivazioni in materiale plastico multistrato. Fornitura e posa di apparecchi sanitari in materiale ceramico completi di gruppo miscelatore e pilette, vasi a cacciata completi di cassetta da incasso a pulsante tipo Geberit; realizzazione di rete di alimentazione gas per la cucina, comprensiva di valvola di arresto.

- impianto di riscaldamento del tipo autonomo, con circuito a ventilconvettori a servizio dei locali di somministrazione e radiatori per i servizi igienici e i loro accessori, circuito aria primaria per il ricambio igienico. Le tubazioni arriveranno ai piani ed in corrispondenza di ogni stanza o locale sarà praticata la derivazione per i fan-coil e per i radiatori. Come indicazione di massima si considerano radiatori in acciaio tubolare, installati a muro mediante apposite mensole e dotati di termo valvole; I ventilconvettori saranno installati a parete o a soffitto, adatti per il riscaldamento e il raffrescamento dei locali: ogni unità sarà comandata da termostato ambiente con commutatore di velocità. I fan coil saranno inoltre dotati di scarico della condensa che si allaccerà all'impianto di scarico dei servizi igienici. Verrà installato un sistema di ricambio igienico e relativo impianto di estrazione di aria esausta. La quantità di aria primaria sarà calcolata in funzione del numero massimo di persone previste.

## **5. Opere su deposito esterno**

Si intendono tutte quelle opere precedentemente descritte, nei punti di cui sopra, ai fini di ristrutturare e rendere salubre l'ambiente ai fini dello scopo a cui sarà destinato. Si intendono tutte quelle opere di demolizione e rimozione di pavimenti, infissi e rivestimenti e il loro completo rifacimento, nonché la ritinteggiatura interna ed esterna con i criteri utilizzati per la struttura principale.

## **6. Fornitura di attrezzature**

A completamento di tale stima, vengono inseriti tutti quei costi necessari alla fornitura e l'allestimento del locale cucina secondo quanto richiesto dalla tipologia che ne deriverà; comprese saranno anche tutte quelle opere necessarie all'allontanamento dei fumi prodotti mediante fornitura e posa di canna fumaria coibentata, in acciaio inox, creazione di comignolo sfociante almeno 1 metro oltre il colmo del tetto e tutte quelle opere atte al raggiungimento della copertura che dovrà avvenire internamente e non su facciata esterna, considerando l'ubicazione dell'edificio nel centro storico. Nello specifico si prevedono le dotazioni minime indispensabili come di seguito descritto:

Macchina affettatrice, Tavoli da lavoro con ripiano e alzatina, n. 3 Armadi frigo per magazzino positivo, n. 1 Armadio frigo doppio negativo, Forno con supporto base per inserimento abbattitore, Cuoci pasta 1 vasca a gas, Cucina a gas 6 fuochi con portine, n. 2 Lavandini doppia vasca con sgocciolatoio, Cestino rifiuti in acciaio inox con ruote, Lavastoviglie, il tutto comprensivo di rubinetteria, sifoni, fornita e posata.

Fornitura e posa di montacarichi portavivande di collegamento ai piani, avente una struttura modulare portante con elementi zincati altamente resistenti alla corrosione, porte di piano a doppia ghigliottina o a singolo battente, in acciaio inox con maniglione di apertura manuale, indicatori luminosi e pulsantiera di chiamata.

La progettazione definitiva dovrà approfondire tutti gli argomenti trattati nel presente progetto preliminare. In particolare dovranno essere approfonditi gli aspetti tecnici riguardanti le caratteristiche costruttive di tutti



gli impianti da realizzarsi. Dovrà inoltre essere effettuata una verifica statica di tutte le parti strutturali interessate dai lavori in progetto.

### ***Studio di prefattibilità ambientale***

---

Le successive fasi di progettazione dovranno rispettare quanto stabilito ed evidenziato nel presente progetto preliminare, soprattutto in riferimento agli obiettivi che lo stesso intende perseguire, dettati anche dalle esigenze attuali dello stato di fatto.

Al fine di valutare la fattibilità dell'intervento si fa riferimento al Piano Regolatore del Territorio comunale.

L'immobile è classificato come "Tipologia edilizia 3" ed è ubicato nel centro storico di Rivalta di Torino.

Da quanto sopra emerso si può dedurre che non sussiste alcun particolare vincolo o limitazione interferente sull'area di intervento che ne possa condizionare la fattibilità.

### ***Prescrizioni progettuali relative alla nuova attività***

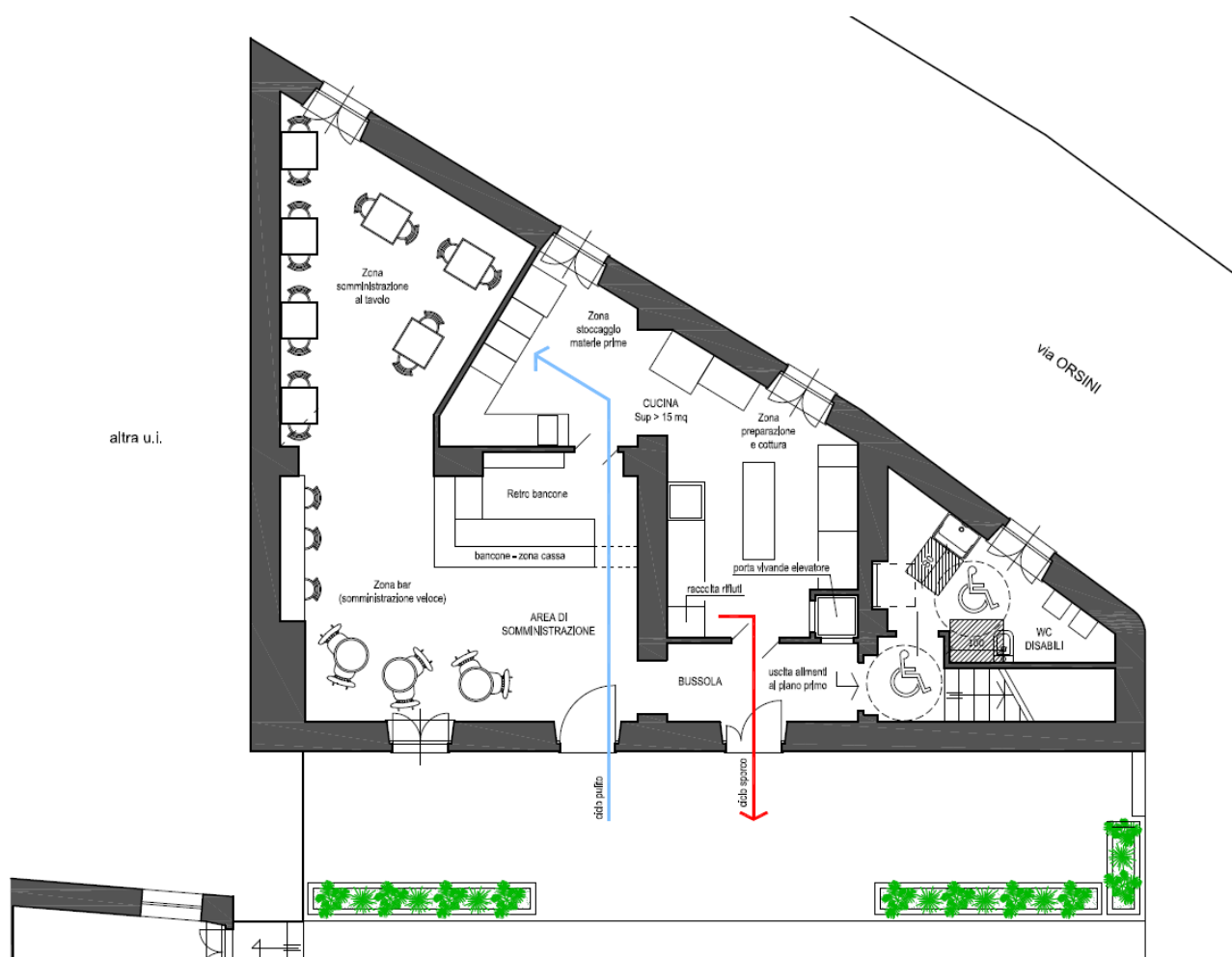
---

Il presente studio preliminare, da approfondire nelle successive fasi progettuali, tiene conto di tutte quelle prescrizioni dettate dalle norme per la disciplina della preparazione e somministrazione di alimenti e bevande, relativamente all'attività di ristorazione tradizionale. Nella fattispecie, trattasi di locali studiati per accogliere un'attività di ristorazione di Tipologia 4 che nello specifico prevede attività di preparazione alimenti, configurabile come ristorazione tradizionale. Si riportano di seguito le prescrizioni di base che dovranno essere rispettate:

In linea generale la disposizione dei locali e delle attrezzature deve consentire di organizzare il lavoro secondo il principio della marcia in avanti a partire dalla zona di ricezione merci fino al punto di somministrazione, evitando il più possibile incroci tra percorsi e operazioni sporche e pulite. Le superfici dei locali, quali pavimenti e rivestimenti nonché delle attrezzature, dovranno essere in materiale liscio, facilmente lavabile e disinfettabile, non assorbente e non tossico. I locali dovranno essere di dimensioni adeguate all'attività e alla potenzialità produttiva. Vengono designati appositi locali destinati a spogliatoio, wc del personale e deposito, da dimensionare in fase progettuale definitiva, sulla base del numero di addetti. Per il dettaglio delle prescrizioni si rimanda al testo della normativa vigente.

## Prescrizioni progettuali relative alle barriere architettoniche

Essendo l'edificio aperto al pubblico, saranno rispettate le norme relative all'accessibilità delle persone disabili. Sarà garantito un livello di accessibilità degli spazi interni tale da consentire la fruizione dell'edificio secondo le disposizioni di cui al D.M. 236/89. Nella fattispecie, il complesso soddisfa, per gli spazi interni ed esterni, il requisito di accessibilità in quanto la sala di somministrazione e il servizio igienico al piano terra risultano essere fruibili in completa autonomia da parte di persone con ridotta od impedita capacità motoria. Il percorso esterno al locale risulta essere complanare e non presenta mai pendenze superiori all'8%. Le soglie degli accessi principali, saranno realizzate entro il dislivello di 2 cm dalla pavimentazione esterna. Le porte di accesso avranno dimensioni adeguate mai inferiore a 80 cm. Tutti i disimpegni avranno dimensioni adeguate nel rispetto della larghezza minima di 100 cm. Tutte le porte interne avranno luce netta mai inferiore a 80 cm.



## *Prime disposizioni per la sicurezza*

---

Gli interventi in progetto ricadono nell'ambito di applicazione del D.Lgs 81/2008.

La redazione del Piano di sicurezza e di coordinamento, come pure del Fascicolo tecnico con le caratteristiche dell'opera, è demandata in sede di progetto definitivo.

I rischi particolari ai quali bisognerà prestare dovuta attenzione saranno quelli di pericolo di caduta dall'alto, caduta e ribaltamento delle attrezzature, eventuale presenza di sotto servizi non conosciuti, cavi elettrici in facciata e interferenza con la viabilità esterna al cantiere.

Tutto quanto sopra esposto verrà esaminato nel dettaglio e reso edotto ai lavoratori ai fini di realizzare le opere in sicurezza, secondo i dettami che verranno indicati nel Piano di sicurezza e coordinamento.

## Quadro economico

---

a) Somme a base d'asta:

- Importo per l'esecuzione delle opere (a corpo, soggette a ribasso) di cui:
  - Opere di apprestamento cantiere (1): 10.000,00 euro
  - Opere di demolizione e rimozione (2): 15.000,00 euro
  - Opere di costruzione (3+5): 95.000,00 euro
  - Impianti (4): 30.000,00 euro
- Importo per oneri di sicurezza (non soggette a ribasso): 3.000,00 euro

**TOTALE IMPORTO LAVORI A BASE D'ASTA: 153.000,00 euro**

b) Somme a disposizione della stazione appaltante, di cui:

- Spese relative ad allacciamenti ai pubblici servizi: 1.500,00 euro
- Spese relative alla fornitura di attrezzatura (6): 60.000,00 euro
- Spese tecniche (progettazione, attività preliminari, coordinamento sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, direzione lavori, ecc.): 20.000,00 euro
- IVA (a) ed eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge: 33.000,00 euro
- Imprevisti: 12.500,00 euro

**TOTALE IMPORTO SOMME A DISPOSIZIONE: 127.000,00 euro**

**TOTALE GENERALE (a+b): 280.000,00 euro**

Rivalta di Torino, 22 novembre 2018

Geom. Luigi ILLER