

Concorso internazionale di progettazione

# Cavallerizza Reale di Torino.

2.1. Linee Guida alla Progettazione delle UMI 5, UMI 10 e UMI 11



Fondazione  
Compagnia  
di San Paolo



UNIVERSITÀ  
DEGLI STUDI  
DI TORINO



CITTA' DI TORINO

cdp''

# Indice.

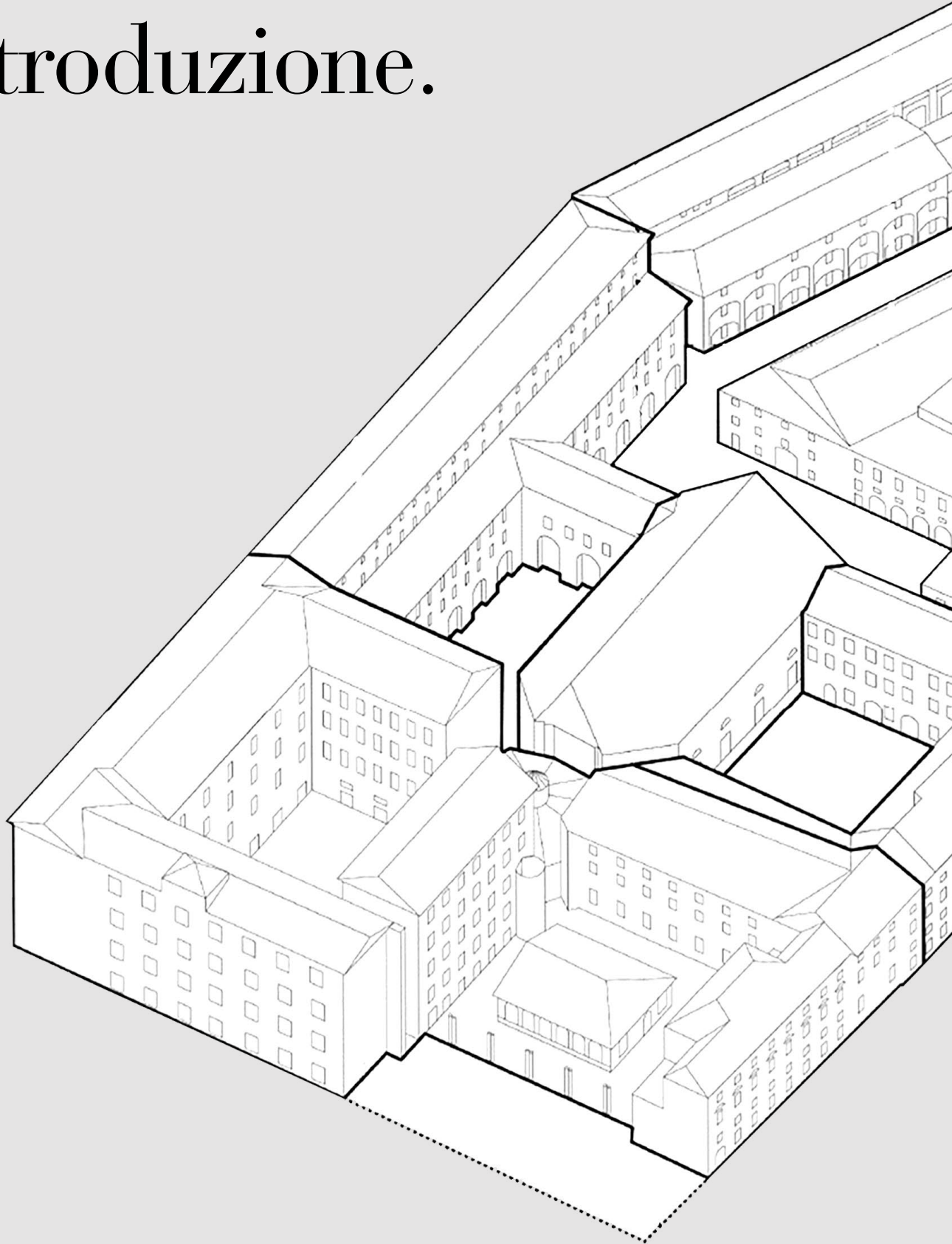
<b>1. Introduzione</b>	<b>4</b>
1.1 Il nuovo polo culturale della Cavallerizza Reale	5
1.2 La “Zona di Comando”	7
1.3 La Cavallerizza Reale e i recenti sviluppi	9
1.4 Ambito di intervento e oggetto del concorso	9
PERIMETRO 1 - Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica	11
PERIMETRO 2 - Linee Guida	13
1.5 Obiettivo del documento	14
<b>2. Stato di fatto</b>	<b>15</b>
2.1 Individuazione del complesso	16
2.2 Inquadramento urbanistico	18
Piano Regolatore Generale Comunale	18
Convenzione Quadro	20
Piano di Zonizzazione Acustica	20
Piano del Commercio	20
2.3 Vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004	21
2.4 Bonifiche ambientali e belliche	22
2.5 Situazione giuridica delle proprietà	22
2.6 Inquadramento catastale	24
UMI 5 - “Ala del Mosca”	24
UMI 10 - “Pagliere”	25
UMI 11 - “Piazzetta F.Ili Vasco e Passaggio Chiablese”	26
2.7 Stato dei luoghi	27
UMI 5 - “Ala del Mosca”	27
UMI 10 - “Pagliere”	29
UMI 11 - “Piazzetta F.Ili Vasco” e “Passaggio Chiablese”	31
<b>3. Indicazioni progettuali</b>	<b>32</b>
3.1 Quadro esigenziale	33
La Fondazione oggi	33
La nuova sede nell’Ala del Mosca	34
La piattaforma culturale delle “Pagliere”	42
I passaggi aperti di Piazzetta F.Ili Vasco e Passaggio Chiablese	44
3.2 Obiettivi della progettazione	45
Interventi di restauro	45
Organizzazione degli spazi, finiture e arredi	45
Energia e impianti	46
Opere strutturali	50
Sostenibilità ambientale	51
3.3 Livelli di progettazione ed elaborati grafici e descrittivi	53
Progettazione di fattibilità tecnica ed economica semplificata	53
Progettazione definitiva	53
Progettazione esecutiva	54
3.4 Forme di partecipazione	55
3.5 Limiti finanziari e stima dei costi di intervento	55

<b>3.6 Prime indicazioni per la gestione informativa</b>	<b>57</b>
Obiettivi generali	57
Livello di prevalenza contrattuale	57
Sezione tecnica	57
Sezione gestionale	58
<b>4. Regole e norme tecniche</b>	<b>60</b>
4.1 Urbanistica ed edilizia	61
4.2 Barriere architettoniche	61
4.3 Strutture e protezione antisismica	61
4.4 Prevenzione incendi	62
4.5 Beni culturali e del paesaggio	62
4.6 Igiene dei luoghi di lavoro	62
4.7 Acustica	63
4.8 Salvaguardia dell'ambiente e delle risorse - CAM	63
4.9 Qualità dell'aria - emissioni in atmosfera	64
4.10 Impianti elettrici e meccanici	64
4.11 Connettività	65
4.12 Impianti idrico sanitari	66
4.13 Sicurezza	67
4.14 Progettazione BIM	67
<b>5. Allegati</b>	<b>68</b>



1.

# Introduzione.



# Introduzione.

## 1.1 Il nuovo polo culturale della Cavallerizza Reale

La Fondazione Compagnia di San Paolo (nel seguito denominata anche CSP o “la Compagnia”), insieme con la Città di Torino (nel seguito denominata anche “la Città” o “il Comune”), l’Università degli Studi di Torino (nel seguito denominata anche “UniTO”) e CDP Immobiliare SGR S.p.A. (nel seguito denominata anche “CDPI SGR”) intende raccogliere la sfida di realizzare un polo culturale di livello internazionale nel cuore della città, nel segno della sostenibilità e delle tecnologie più avanzate.

Le opere di restauro e di risanamento conservativo, mirate a trasformare la Cavallerizza Reale in un polo per la cultura, intendono generare tre sostanziali ricadute positive per il territorio:

- La restituzione e la fruizione pubblica di un’importante area storica e verde della città.
- La creazione di un nuovo spazio cittadino dedicato alla formazione, all’arte, alla musica e alle varie espressioni della cultura.
- La valorizzazione di un’area monumentale, riconosciuta patrimonio mondiale dell’umanità UNESCO, come nuova meta di attrazione turistica.

Il progetto unitario della Cavallerizza Reale è costituito da un insieme di azioni organiche e integrate per progettare l’intero compendio sia negli spazi che nella strategia di innovazione culturale.

Gli 8 assi progettuali sono descritti in sintesi qui di seguito:

1. L’Ala del Mosca ospiterà la nuova sede della Fondazione Compagnia di San Paolo. Una struttura lavorativa polifunzionale e contemporanea che, al piano terreno, interagirà con le restanti parti del complesso, la città e i cittadini, rendendo fruibili gli spazi monumentali per attività di carattere culturale e di servizio.
2. Le Pagliere saranno una piattaforma culturale (nel seguito individuata anche come *Hub* culturale) al servizio del territorio e in una proiezione nazionale e internazionale, in relazione al distretto museale/culturale nel quale si inserisce, fungendo da volano del sistema culturale della Cavallerizza Reale e delle iniziative al suo interno.
3. Nel quadro del più ampio obiettivo di aumentare gli spazi cittadini dedicati alle attività accademiche, l’immobile del Corpo delle Guardie consentirà all’Università di Torino di aumentare la propria visibilità all’esterno e di affiancare all’Aula Magna nuovi spazi destinati a ospitare una serie di spazi di cerniera tra il mondo della formazione e del lavoro; spazi flessibili per la scuola unica di dottorato, con laboratori, sale didattiche, uffici, spazi per il *coworking* e sale per conferenze e seminari che potranno essere sfruttati con orari più flessibili e da utenze eterogenee.
4. Un sistema di spazi pubblici coperti e scoperti dovrà integrarsi con tutte le funzioni presenti nel compendio: (i) la Galleria Espositiva che, oltre a dare la possibilità di raggiungere i Giardini Reali da via Verdi, sarà un importante spazio pubblico di attraversamento della Cavallerizza Reale, destinato a ospitare esposizioni di arte contemporanea, mostre ed eventi connessi al mondo del *design*, della moda, della fotografia, della pittura e dell’arte in genere; (ii) il Salone delle Guardie sarà un accogliente luogo d’incontro culturale in stretta connessione con l’area esterna del cortile delle Guardie; (iii) la Piazzetta Vasco e il Passaggio Chiabrese: un nuovo intervento di architettura urbana consistente in un sistema lineare di collegamento tra via Verdi e via Rossini, attrezzato per attività espositive all’aperto e modello sperimentale di progettazione del verde e dello spazio pubblico.
5. Parte del complesso dell’Accademia Militare sarà dedicato ad attività ricettive. La struttura accoglierà anche gli artisti, gli studenti, le compagnie teatrali e i musicisti coinvolti nelle attività culturali della Cavallerizza Reale e nella programmazione annuale del Teatro Regio e del Teatro Stabile.
6. In posizione centrale, il Teatro, nella Cavallerizza Alfieriana, diventerà una struttura polivalente dotata di locali e servizi innovativi, ospiterà spettacoli di musica e arti performative in stretto contatto con il Teatro Regio, il Teatro Stabile e le altre realtà culturali, artistiche, teatrali e musicali nel territorio, oltre a poter essere utilizzato come spazio espositivo.
7. Una parte del complesso affacciata su via Verdi si prevede ospiti il Polo delle Arti, area dedicata alle attività dell’Accademia Albertina di Belle Arti di Torino e del Conservatorio “Giuseppe Verdi” di Torino. Centinaia di giovani artisti coinvolti nella formazione, nella sperimentazione multidisciplinare e nelle *performance* artistiche come espressione della musica jazz, elettronica, da camera, delle arti visive, della scultura, della scenografia e della danza in tutte le sue forme.

8. Con l'obiettivo di favorire la fruizione pubblica dell'intero complesso della Cavallerizza Reale, si prevede inoltre la connessione con l'area verde degli adiacenti Giardini Reali Alti, che diventeranno accessibili da più parti e che potranno essere attraversati nella loro intera estensione, in accordo con i Musei Reali.

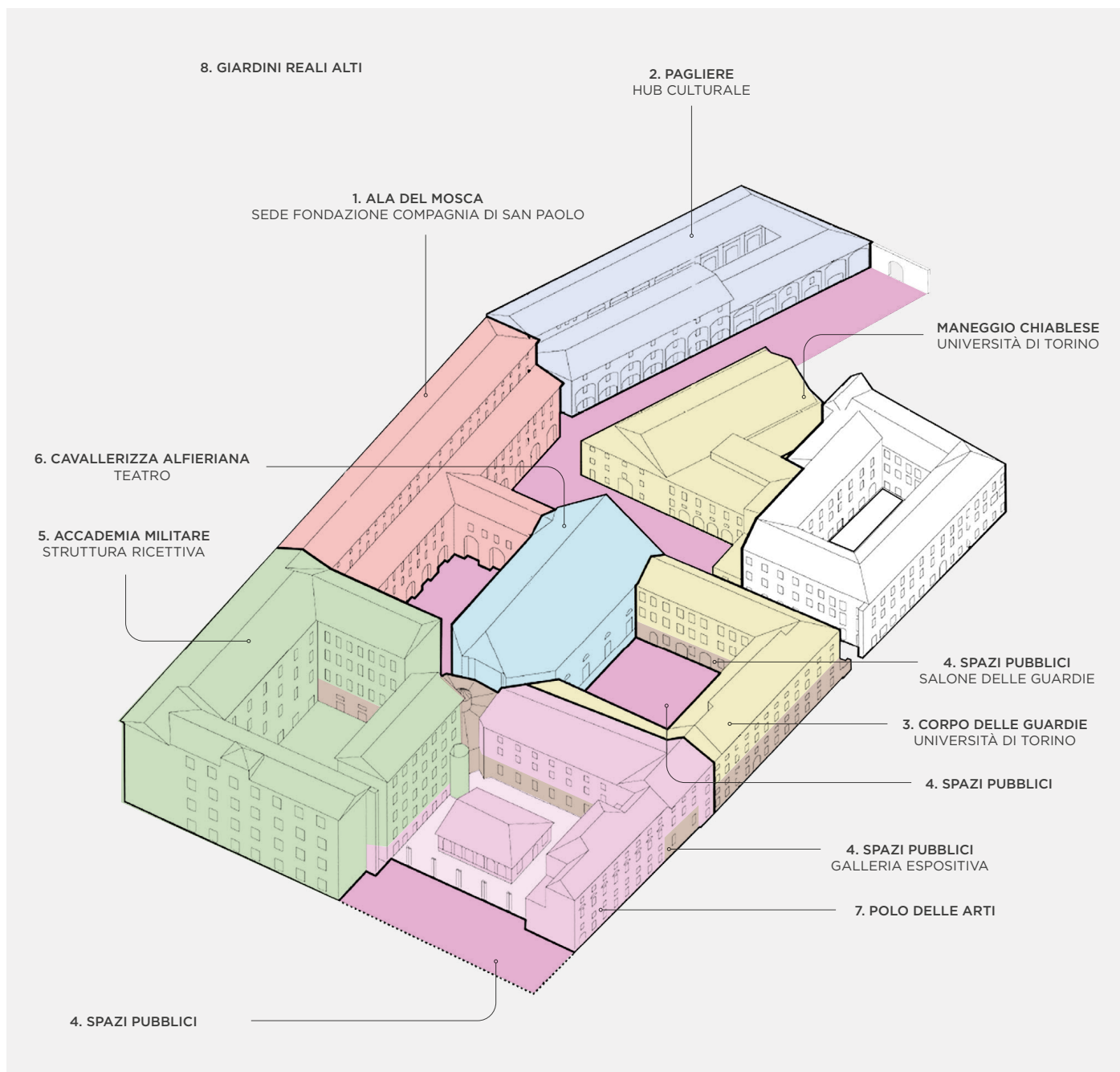


Figura 1. Il polo culturale della Cavallerizza Reale - ipotesi di sviluppo

## 1.2 La “Zona di Comando”

Si riporta di seguito un estratto della scheda tecnico-patrimoniale allegata al bando di alienazione<sup>1</sup> dell'area in oggetto, rimandando al Progetto Unitario di Riqualificazione allegato al bando di concorso per ulteriori approfondimenti storici circa l'evoluzione storica della “Zona di Comando” e del compendio della Cavallerizza Reale.

*Negli anni Settanta del XVII secolo l'ampliamento della città di Torino verso il Po consentì alla Corona di disporre di nuovi terreni a ridosso del complesso dei palazzi ducali, da destinare a sede delle attività governative. L'imponente progetto, disegnato dal conte e architetto Amedeo di Castellamonte, prevedeva di aggiungere al complesso di edifici esistenti un grande teatro, un'accademia per la formazione delle élite nobiliari ed una scuderia con maneggio. Il nuovo complesso architettonico immaginava, infatti, di connettere alla storica zona di comando una serie di edifici distinti ma contigui e tra loro comunicanti, retti dall'asse di una Grande Galleria, dedicata alla gloria di Carlo Emanuele II, emblema della magnificenza della dinastia regnante.*

*A causa della morte del duca nel 1675, il cantiere avviato nel 1674 vide naufragare fin da subito la realizzazione della maestosa galleria. La costruzione dell'Accademia Reale, invece, insieme alla fabbrica della Zecca collocata più ad oriente, venne iniziata per essere inaugurata nel 1680. Il palazzo, destinato all'educazione dei paggi di corte e dei rampolli dell'alta nobiltà piemontese e straniera, si articolava intorno ad un vasto cortile rifinito su tre lati da un doppio ordine di loggiati sorretti da colonne binate, a cui si connetteva, verso est, uno dei quattro bracci di scuderie disposte a croce, utilizzate sia dagli accademisti, che dalla corte stessa. Il sontuoso palazzo venne distrutto durante gli eventi bellici della Seconda Guerra Mondiale e completamente demolito per far posto al nuovo Teatro Regio; dell'edificio non restano che alcune colonne e capitelli provenienti dai porticati, ricomposti a margine della piazzetta aperta su via Verdi.*

*I disegni di Amedeo di Castellamonte prevedevano, fin da subito, accanto all'Accademia Reale, un maneggio e una scuderia «da fabbricarsi in forma di croce». I lavori vennero intrapresi simultaneamente alla realizzazione dell'Accademia militare, tanto che nel 1680 la manica di collegamento trasversale risultava già operativa. Gli altri tre bracci, che concludevano l'anticipata croce, insieme alla cortina edilizia che chiudeva il complesso sulla via Verdi, furono realizzati successivamente, tra il 1680 ed il 1686.*

*«La zona dell'Accademia reale e delle scuderie e maneggi regi si è a lungo prestata alla glorificazione del “progetto unitario”, qui impersonato dal complesso disegnato dal Castellamonte, che avrebbe dovuto comporre un tassello importante di una città di Stato estesa dal Palazzo Reale fino quasi al Po. In effetti, il primo impianto dell'area tendeva a formare un tutto armonico e integrato con gli altri edifici e spazi del potere e della corte; e non c'è dubbio che nonostante la sua realizzazione molto parziale, la grande croce progettata dal Castellamonte si sia a lungo tramandata sui fogli degli architetti come una presenza implicita, un grande disegno che fino a metà Settecento almeno nessuno ha voluto, o osato, smentire».<sup>2</sup>*

*Solo nel 1698 la Cavallerizza, sino a quel momento collocata sullo spalto del Bastion Verde, venne completata in struttura muraria in aderenza del fronte bastionato e trasferita presso le limitrofe scuderie “Castellamontiane”. L'assedio di Torino nel 1705 costrinse però la città ad orientare forze e capitali nella realizzazione e nel potenziamento delle strutture difensive e, conseguentemente, tutti i più importanti cantieri avviati per l'ampliamento orientale della città vennero sospesi. Anche la realizzazione del piano di Castellamonte subì pertanto dei rallentamenti fino al 1730, anno in cui i lavori ripresero con l'elaborazione del nuovo progetto da parte di Filippo Juvarra.*

<sup>1</sup> Indizione della gara mediante asta pubblica per la vendita di n. 5 immobili di proprietà della Società Cartolarizzazione Città di Torino del 23 aprile 2021.

<sup>2</sup> Piccoli E., *Indagine Storico-critica*, in M. Robiglio (a cura di) «Cavallerizza Distretto Culturale. Masterplan per la riqualificazione, valorizzazione e conservazione ad uso pubblico del complesso della Cavallerizza Reale in Torino», pp. 24-38.

Oggetto di interventi di modesta entità negli anni 1711-1726 ed escluse dal piano juvarriano di riorganizzazione funzionale della zona di comando, le scuderie furono in larga parte ricostruite a partire solo dal 1740 su progetto del Primo Architetto Regio Benedetto Alfieri. La Cavallerizza, luogo destinato agli esercizi e agli spettacoli equestri di corte, venne definita, nella sua attuale conformazione e ricompresa nella cosiddetta "Zona di Comando", tra il 1740 e il 1742.

La nuova Cavallerizza prese il posto della manica orientale della croce concepita dal Castellamonte, che venne demolita per permettere la realizzazione di uno spazio molto più aulico e rappresentativo: l'edificio, a due piani e a navata unica, doveva infatti svilupparsi verso est con una larghezza quasi doppia rispetto alla struttura preesistente e una lunghezza di oltre 73 metri. La costruzione nasceva dalla struttura della Rotonda Castellamontiana, che l'architetto regio decise di mantenere, prevedendone però una radicale trasformazione, consistente nella modifica dell'atrio del piano terreno e nella realizzazione di una cappella, ad uso dell'Accademia, ai piani superiori, per concludersi contro la Zecca, con una pista semicircolare in saliscendi per il rallentamento dello slancio dei concorrenti a cavallo nei tornei del saracino, che tuttavia non venne mai realizzata. Al piano superiore erano previsti gli appartamenti per i paggi, il capo scudiere, il maestro e i camerieri.

La porzione realizzata corrisponde circa a metà di quanto previsto: il piano superiore, destinato ad abitazioni, non venne mai edificato e ancora oggi è visibile il muro di tamponamento provvisorio della facciata a levante, oltre la quale si sarebbe dovuto terminare il progetto alfieriano. La cosiddetta "Zona di Comando", complesso dall'indubbia valenza architettonica, storica e simbolica, è stata iscritta dal 1997 tra i siti UNESCO Patrimonio Mondiale dell'Umanità. Il "Complesso della Cavallerizza è ricompreso in tale «Zona di Comando» intesa come quell' articolato complesso architettonico, di matrice barocca, che riunisce le «Segreterie di Stato», il Teatro Regio, l'Archivio di Stato, il complesso dei Giardini Reali superiori, estesi dal Bastion Verde a quello di San Maurizio, le superfici aperte dell'odierna Piazzetta Mollino, unitamente al complesso della «Cavallerizza Reale» e delle «Scuderie e Rotonda Castellamontiane», della «Regia Zecca», insediati nelle isole di Santa Lucia e San Guglielmo.

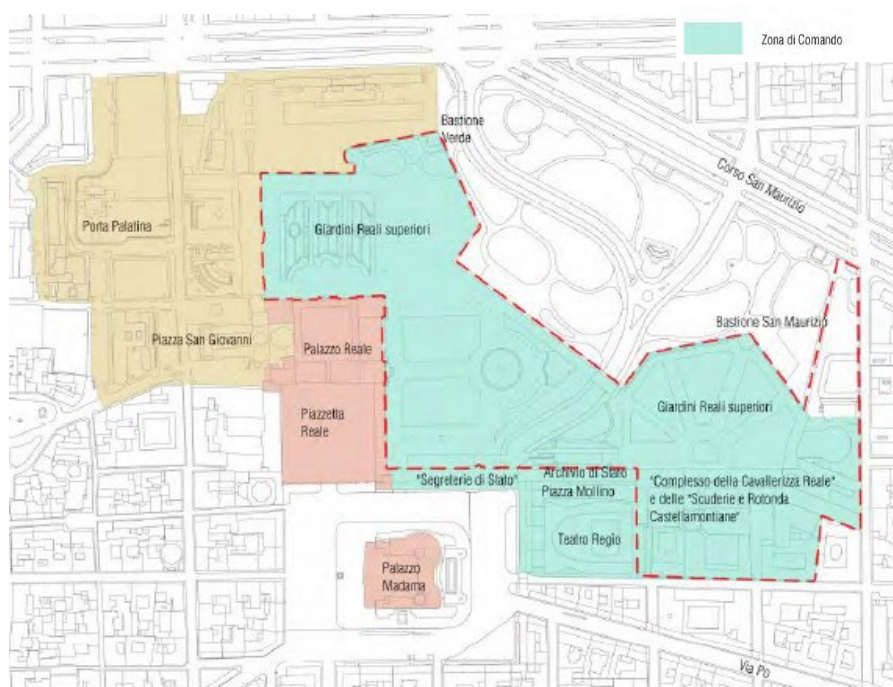


Figura 2. Inquadramento generale della "Zona di Comando"



### 1.3 La Cavallerizza Reale e i recenti sviluppi

Il 3 febbraio 2020, CDP Immobiliare SGR, Fondazione Compagnia di San Paolo, Università di Torino, il consorzio dell'Accademia Albertina di Belle Arti di Torino e il Conservatorio Statale di musica "Giuseppe Verdi" hanno manifestato alla Città di Torino interesse a sviluppare un progetto complessivo di riqualificazione del compendio della Cavallerizza Reale di cui all'introduzione del presente documento.

Il giorno 8 febbraio 2021 il Consiglio Comunale ha approvato il P.U.R. (Progetto Unitario di Riqualificazione) e il successivo 3 marzo 2021 è stata sottoscritta la Convenzione Quadro tra la Città di Torino, la Società Cartolarizzazione Città di Torino - CCT srl e CDP Immobiliare SGR. (**ALLEGATO A** e **ALLEGATO B**).

Il 19 ottobre 2021 la Compagnia di San Paolo e l'Università di Torino si sono aggiudicate provvisoriamente le unità immobiliari denominate: Ala del Mosca, Pagliere e Corpo delle Guardie della Cavallerizza Reale, nell'ambito di una procedura pubblica di vendita, divenuta definitiva il 9 dicembre 2021.

All'aggiudicazione definitiva ha fatto seguito la stipula dell'atto di Compravendita e il successivo atto di divisione che assegna alla Compagnia di San Paolo la proprietà dell'Ala del Mosca, delle Pagliere e della Piazzetta F.lli Vasco e Passaggio Chiabrese mentre all'Università degli Studi di Torino la proprietà del Corpo delle Guardie, come meglio descritto nei successivi paragrafi del presente documento.

Alla luce del successo dell'operazione di acquisizione di parte del compendio, la Fondazione Compagnia di San Paolo intende dare avvio a un'importante opera di riqualificazione delle unità immobiliari di sua proprietà che, nel rispetto dei principi generali individuati dal Piano Unitario di Riqualificazione (P.U.R.), sia in grado di garantire la conservazione e la valorizzazione del patrimonio storico e architettonico, anche attraverso l'insediamento di funzioni a vocazione culturale consone e rispettose dell'impianto costruttivo.

### 1.4 Ambito di intervento e oggetto del concorso

Come definito dal Progetto Unitario di Riqualificazione approvato dalla Città di Torino, di cui si riporta di seguito un estratto grafico, l'intero compendio della Cavallerizza Reale è suddiviso in 11 Unità Minime di Intervento intese quali aree scoperte e/o aggregazione di uno o più corpi di fabbrica la cui funzionalità è strettamente legata a procedure unitarie di intervento.

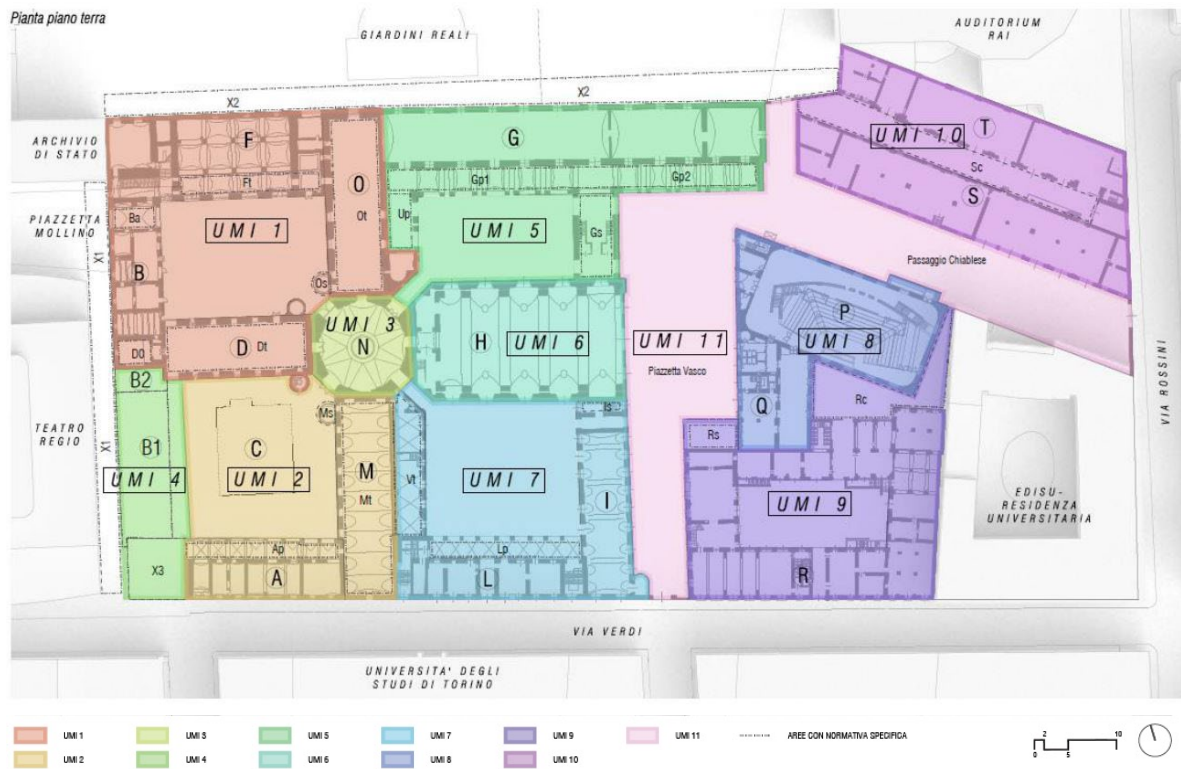


Figura 3. Le Unità Minime di Intervento individuate dal Piano Unitario di Riquilificazione

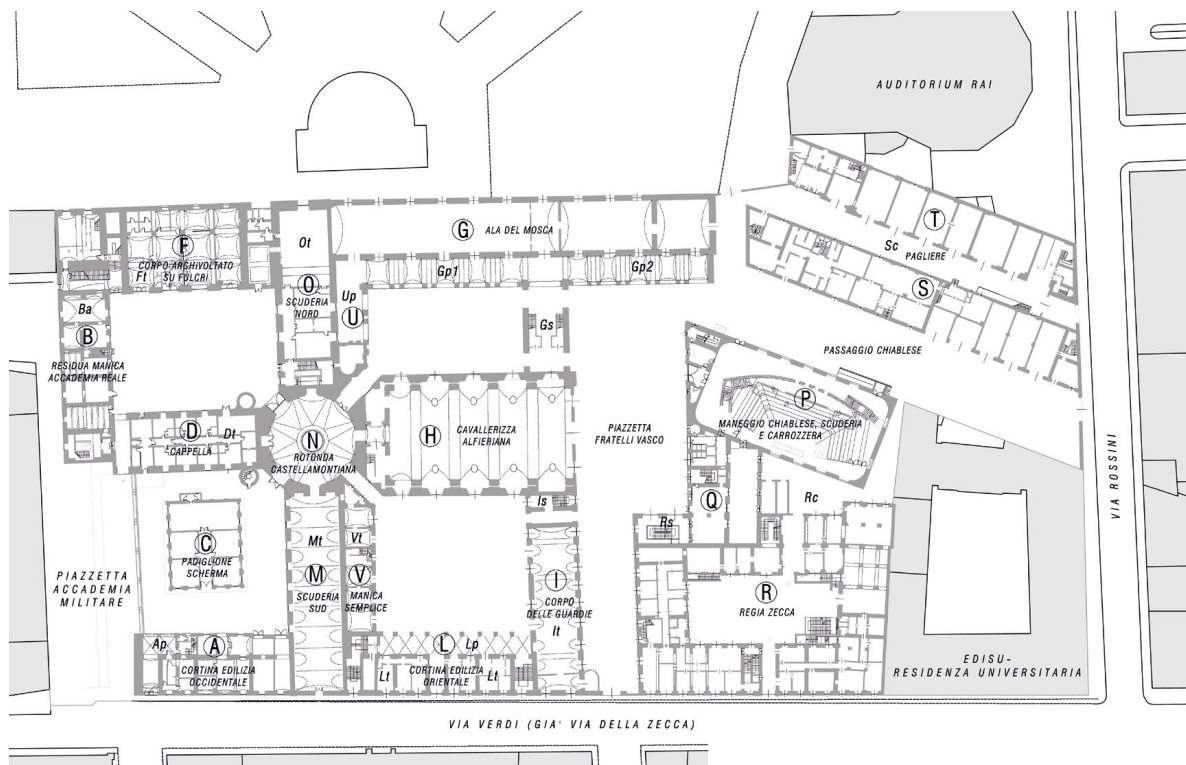


Figura 4. I principali corpi fabbrica del compendio della Cavalierizza Reale

Il concorso di progettazione in due fasi, indetto dalla Compagnia di San Paolo, riguarda gli immobili di sua proprietà nonché alcune porzioni degli immobili di proprietà di Università degli Studi di Torino, del Fondo Investimenti per la Valorizzazione (FIV) - Comparto Extra gestito da CDPI Immobiliare SGR S.p.A. e della Città di Torino.

L'area oggetto di concorso è caratterizzata dalla presenza di due "perimetri" di intervento come di seguito individuati e descritti.

### PERIMETRO 1 - Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica

L'area individuata dal perimetro rosso si compone di due ambiti, la cui progettazione dovrà essere intesa come unitaria:

- **Ambito 1** (con campitura gialla), all'interno del quale è prevista la realizzazione della nuova sede della Fondazione e dell'*Hub* culturale oltre alle opere di urbanizzazione connesse al recupero dell'UMI 5;
- **Ambito 2** (con campitura verde), al cui interno è previsto l'insediamento di attività culturali a disposizione di istituzioni e associazioni, la cui realizzazione in parte è da ricondurre alle opere di urbanizzazione connesse al recupero dell'UMI 1-2 e UMI 7 (si veda la Convenzione Quadro - **ALLEGATO B**).

Per i due ambiti è richiesta l'elaborazione di un progetto unico di livello pari ad un progetto di fattibilità tecnico-economica (PFTE semplificato) e complessivo di tutti i seguenti Sotto-ambiti.

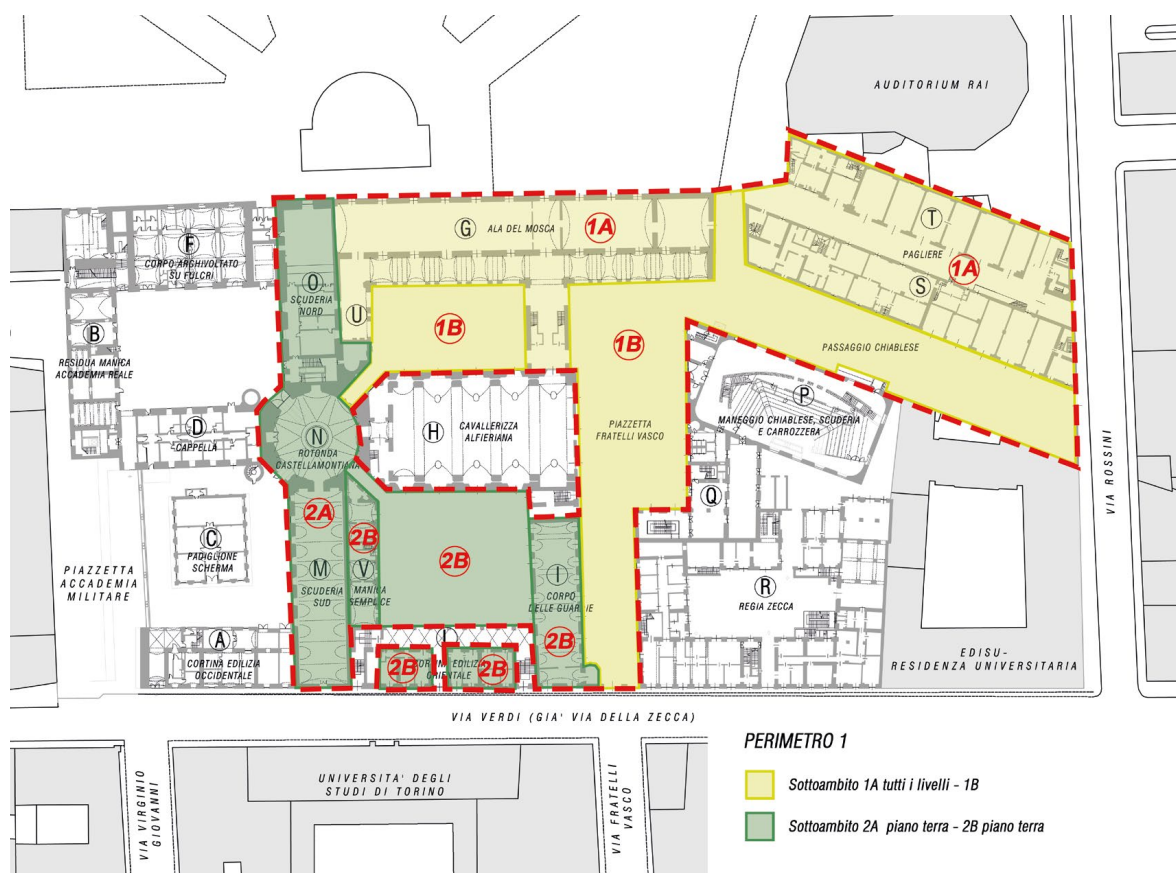


Figura 5. PERIMETRO 1

L'**Ambito 1** si compone di due sotto-ambiti (**1A** e **1B**):

- il **Sotto-ambito 1A** è costituito da tutti i livelli (entro e fuori terra) dei corpi di fabbrica "G" - Ala del Mosca (superficie di ca. 7.228 mq<sup>3</sup>), "S" e "T" - Pagliere (superficie di circa 4.535 mq) e relative aree pertinenziali (porticati "Up", "Gp1", "Gp2" "Gs" e passaggio Pagliere "Sc" per complessivi 1.135 mq). All'interno di questo ambito è richiesta la progettazione per la realizzazione della nuova sede della Fondazione (UMI 5) e di un *Hub*/piattaforma culturale (UMI 10), attenendosi alle indicazioni riportate nelle presenti linee guida, con particolare riferimento a quanto nel capitolo 3.

Ai concorrenti è richiesta, inoltre, la progettazione degli allestimenti e arredi interni della nuova sede della Fondazione (UMI 5) e dell'*Hub* culturale nelle Pagliere (UMI 10).

- Il **Sotto-ambito 1B**, relativo alla progettazione delle opere di urbanizzazione connesse al recupero della UMI 5, corrispondente al sedime della UMI 11 - Piazzetta Vasco e Passaggio Chiabrese (superficie di ca. 2.920 mq) e alla corte interna dell'Ala del Mosca (superficie di ca. 630 mq). È prevista la progettazione della sistemazione superficiale e dell'arredo urbano, attenendosi alle indicazioni riportate nelle presenti linee guida, con particolare riferimento a quanto nel capitolo 3.

L'**Ambito 2** si compone di due sotto-ambiti (**2A** e **2B**):

- il **Sotto-ambito 2A** è costituito dai piani terra dei corpi di fabbrica "M", "N" ed "O" individuate con le sigle "Ot", "N" ed "Mt" (superficie di ca. 1.705 mq). È previsto il restauro e l'allestimento delle ex scuderie e della Rotonda Castellamontiana destinate ad attività culturali in conformità agli indirizzi espressi dalla Città (**ALLEGATO ALL'AVVISO DI CONCORSO**) e dal P.U.R.

- Il **Sotto-ambito 2B**, è costituito dai piani terra dei corpi di fabbrica "V", "L" ed "I" individuate con le sigle "Vt", "Lt" ed "It", oltre che dal piano ammezzato del corpo "I" (superficie totale di ca. 905 mq) e dalla corte interna del Corpo delle Guardie (superficie di ca. 940 mq). E' prevista la progettazione della sistemazione superficiale e dell'arredo urbano del cortile della Corte delle Guardie, il restauro e l'allestimento dei locali ("Vt", "Lt", "It"), tra cui il Salone delle Guardie al piano terra del corpo "I" destinati ad attività culturali e di supporto e servizio all'adiacente teatro/spazio espositivo della Cavallerizza Alfieriana (UMI 6) in conformità agli indirizzi espressi dalla Città (**ALLEGATO ALL'AVVISO DI CONCORSO**) e dal P.U.R.

Con riferimento ai sotto-ambiti 1B, 2A e 2B il PFTE semplificato dovrà essere sviluppato tendendo in considerazione l'integrazione del linguaggio compositivo e formale degli spazi pubblici (interni e scoperti) afferenti a distinti assetti proprietari. Dovranno inoltre essere favorite le connessioni e la permeabilità degli spazi pubblici e i passaggi tra le varie corti al piano terra e collegamenti con i Giardini Reali come specificato nella tavola 04.03.a del P.U.R. al fine di consentire una fruizione libera da parte dei cittadini prefigurando una riqualificazione degli spazi pubblici in linea con la vocazione pedonale del centro storico.

---

<sup>3</sup> Questa superficie totale non comprende i mq del sottotetto, di cui è consentito il recupero i ai sensi della Legge Regione Piemonte n. 16/2018 e s.m.i., nonché la realizzazione di nuovi abbaini, così come previsto dal P.U.R.

## PERIMETRO 2 - Linee Guida

Oltre al Perimetro 1, oggetto di PFTE, sono state individuate aree con campitura azzurra, per le quali è richiesto ai concorrenti di sviluppare un progetto a livello di linee guida progettuali.

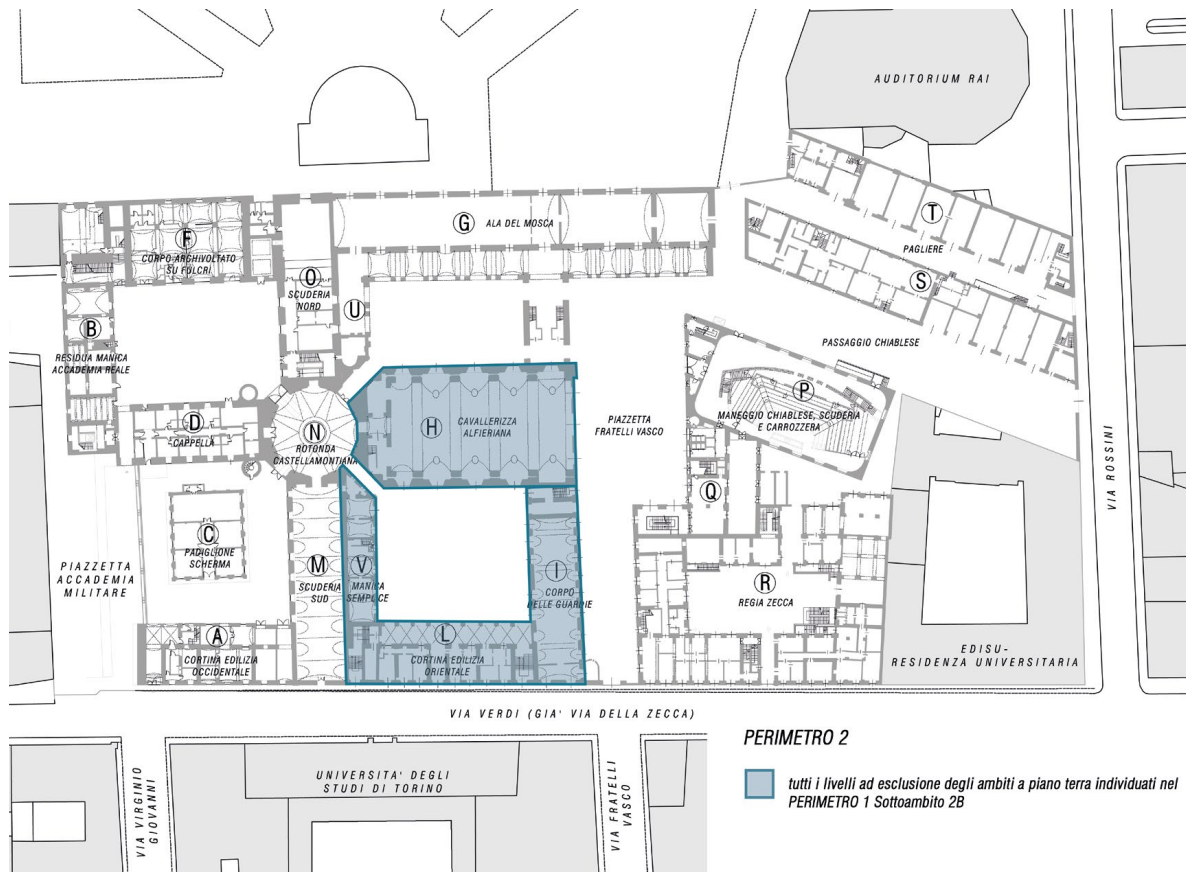


Figura 6. PERIMETRO 2

Nello specifico, si richiede di definire:

- per il corpo di fabbrica “H” (UMI 6 - Cavallerizza Alfieriana) da destinarsi a teatro/spazio espositivo, apposite linee guida di indirizzo alla progettazione per il raccordo del PFTE relativo alla Cavallerizza Alfieriana di cui alla premessa c., in fase di elaborazione da parte del Comune di Torino, con il PFTE semplificato di cui al Perimetro 1 al fine di garantire omogeneità progettuale del sito e un approccio unitario al recupero e la valorizzazione dell'intero compendio della Cavallerizza Reale nei successivi livelli progettuali, per le quali si rimanda agli indirizzi espressi dalla Città (**ALLEGATO ALL'AVVISO DI CONCORSO**).
- per i corpi di fabbrica “V”, “L” e “I”, a esclusione dei locali al piano terreno e ammezzato di cui al sotto-ambito 2B, destinati ad *Hub* di servizi dell'Università degli Studi di Torino, apposite linee guida di indirizzo alla progettazione per il raccordo del PFTE di cui alla premessa c. elaborato da parte di UniTO, con il PFTE semplificato di cui al Perimetro 1 (al fine di garantire omogeneità progettuale del sito e un approccio unitario al recupero e la valorizzazione dell'intero compendio della Cavallerizza Reale nei successivi livelli progettuali), per le quali si rimanda al Progetto di Fattibilità Tecnica-Economica (PFTE) per la realizzazione dell'*Hub* di servizi elaborato da UniTO (**ALLEGATI ALL'AVVISO DI CONCORSO**).

## 1.5 Obiettivo del documento

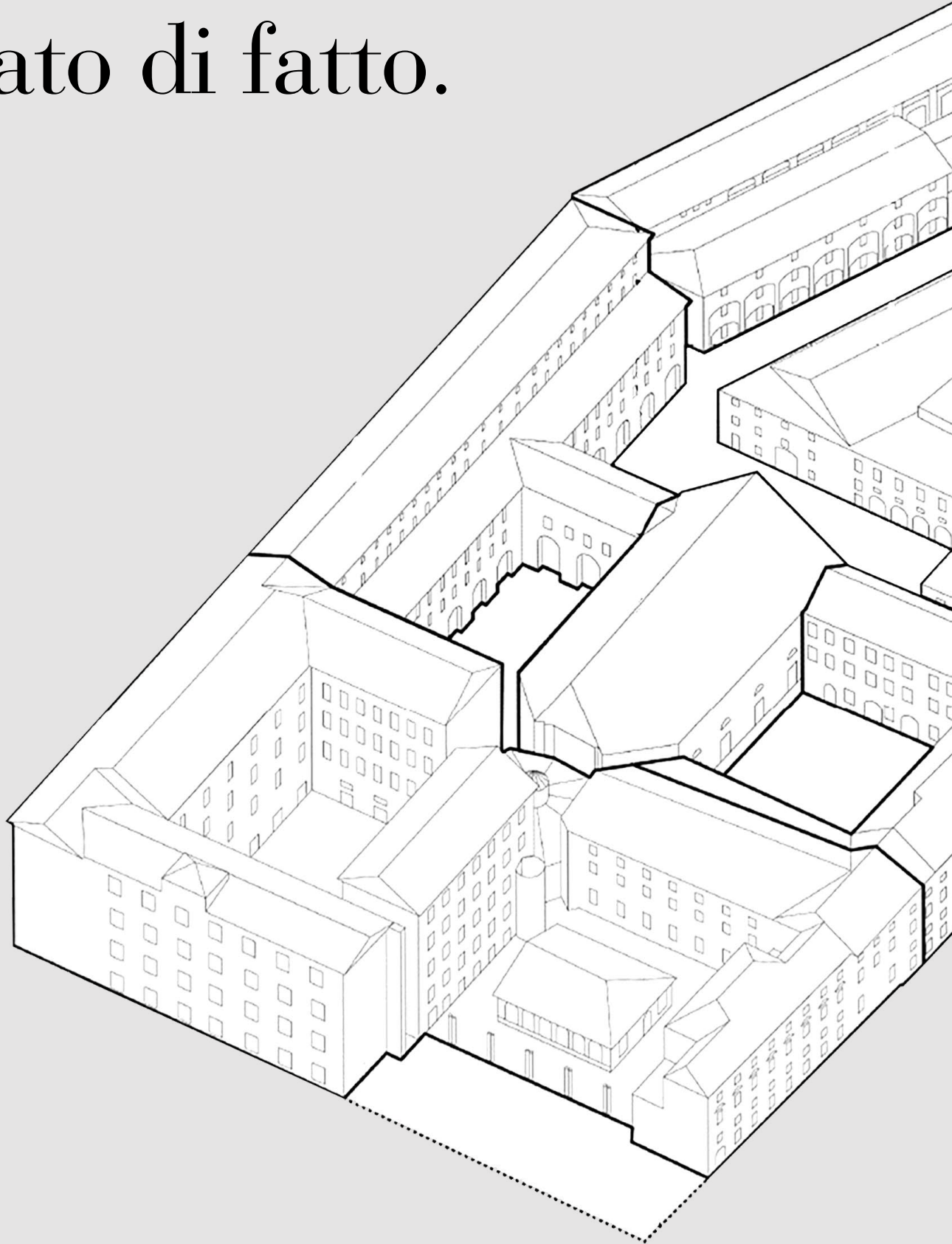
Indipendentemente dai perimetri del concorso di progettazione sopra individuati, il presente documento riporta - a valle di un breve inquadramento generale del compendio - le linee guida progettuali relative alle sole Unità Minime di Intervento di proprietà della Compagnia di San Paolo, di cui al sopracitato ambito 1:

- UMI 5 - “Ala del Mosca”;
- UMI 10 - “Pagliere”;
- UMI 11 - “Piazzetta Vasco” e “Passaggio Chiabrese”

Per le linee guida alla progettazione dell'Ambito 2 e del Perimetro 2 si rimanda agli altri documenti allegati all'Avviso di Concorso.

2.

# Stato di fatto.



# Stato di fatto.

## 2.1 Individuazione del complesso

Il Compendio della Cavallerizza è parte integrante della residua porzione dell'articolato complesso architettonico della "Zona di Comando" di Torino che, fatta eccezione per i fabbricati delle "Pagliere", dal 1997 risulta iscritta tra i siti UNESCO Patrimonio Mondiale dell'Umanità nell'ambito delle residenze sabaude piemontesi. Il compendio è situato nel centro storico di Torino nelle immediate vicinanze di via Po, che collega diagonalmente piazza Castello con piazza Vittorio Veneto.

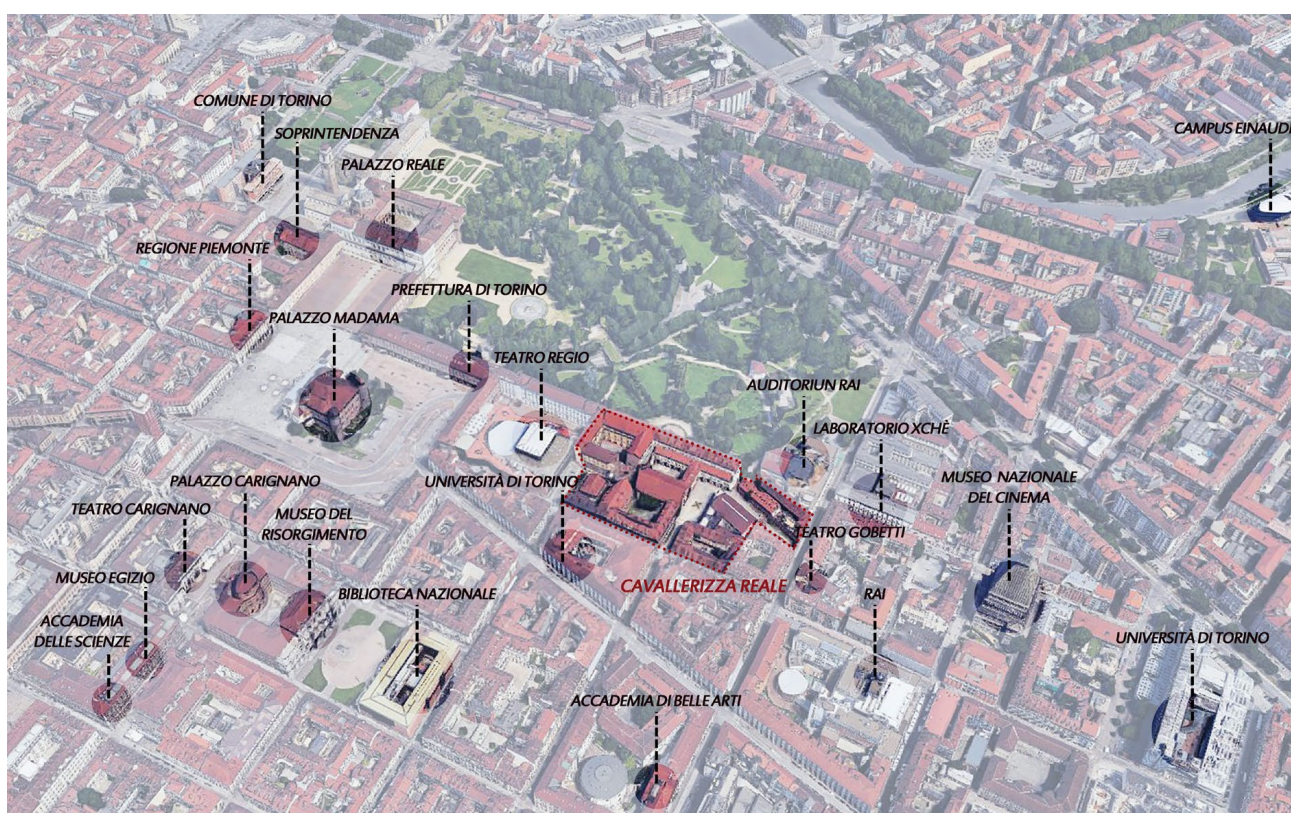


Figura 7. Ubicazione del complesso nel tessuto urbano del centro storico della città di Torino





Figura 8. Compendio della Cavalierizza Reale

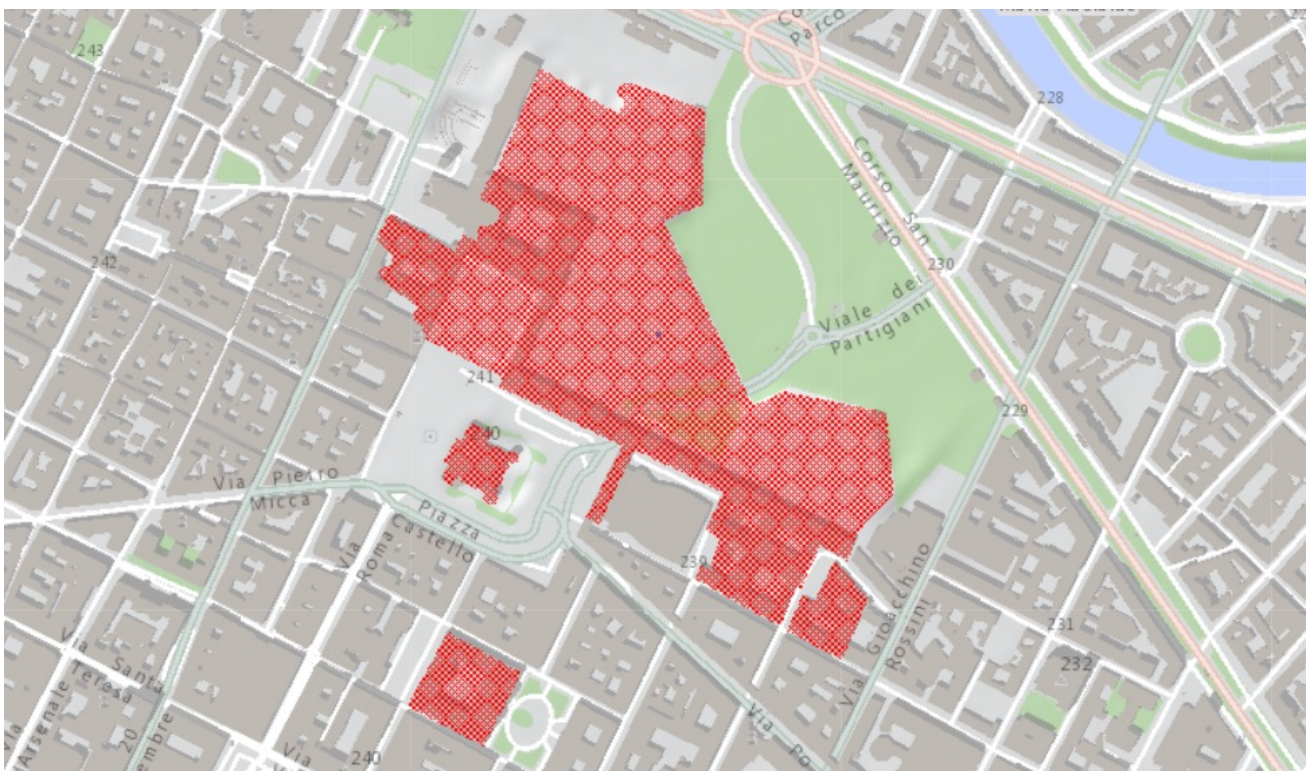


Figura 9. PPR della Regione Piemonte - Siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO - Residenze Sabaude

## 2.2 Inquadramento urbanistico

### Piano Regolatore Generale Comunale

Il vigente Piano Regolatore della Città di Torino colloca il complesso in oggetto all'interno della Zona Urbana Centrale Storica ove, come descritto all'art. 10 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (N.U.E.A) del Piano Regolatore Generale di Torino, *“gli interventi sono finalizzati alla tutela dell'architettura e dell'ambiente attraverso una corretta lettura dei valori storici, delle trasformazioni urbane e delle vicende che, nel tempo, hanno plasmato la città”*.

Tutti gli edifici del compendio sono classificati come “edifici di gran prestigio”, fatta eccezione per il Padiglione Scherma, classificato nell'ambito degli “edifici della costruzione ottocentesca della città”.

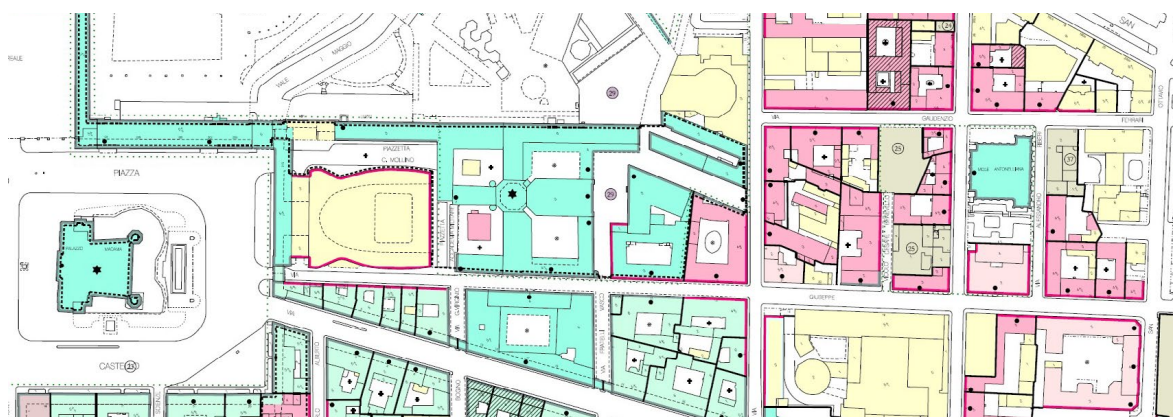


Figura 10. Estratto Tavola n. 3. Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995 ed elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 31 dicembre 2013

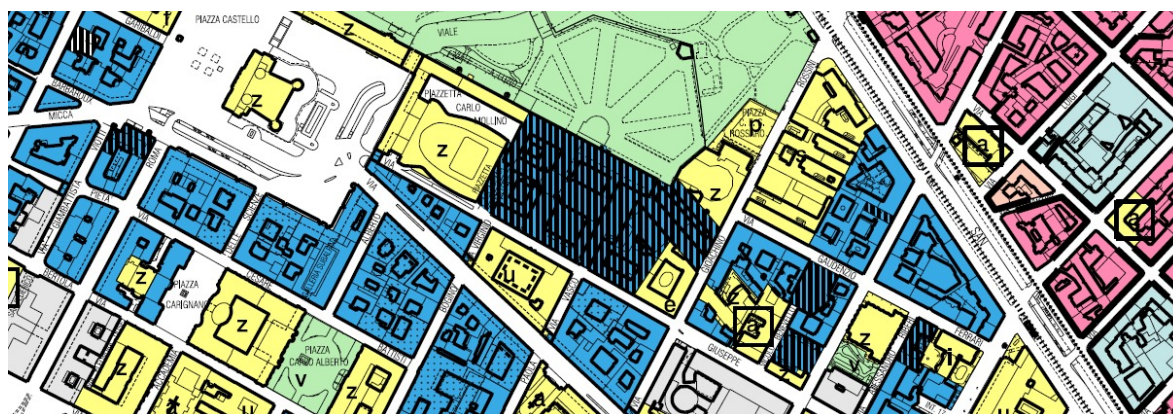


Figura 11. Estratto Tavola n. 1 - Foglio n. 9°. Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995 ed elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 31 dicembre 2021

L'intero compendio della Cavallerizza Reale è inoltre classificato tra le “Aree da trasformare comprese nella Zona urbana centrale storica AT” e regolamentato dalla scheda n. 29 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione, Volume II - testo coordinato al 30.06.2021 - che si riporta integralmente di seguito.

## 29 Complesso della Cavallerizza (perimetro di studio)

La Cavallerizza fa parte del più ampio complesso dell'Accademia Militare, in parte demolito dai bombardamenti e dall'insediamento, nel secondo dopoguerra, del nuovo teatro Regio.

E' situato a naturale proseguimento del sistema di edifici - segreterie, archivi di Stato - di piazza Castello.

Il Piano Regolatore intende riqualificare l'intero complesso prevedendo la collocazione di funzioni museali, espositive, culturali, universitarie, residenziali, ricettive, terziarie e attrezzature di interesse comune; tali funzioni possono essere integrate da Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese.

L'area ricompresa nel Perimetro di Studio è assoggettata alla redazione di un "Progetto Unitario di Riqualificazione", assunto con deliberazione del Consiglio Comunale, che definisce l'assetto generale del complesso, i tipi di intervento previsti sugli immobili, le unità minime di intervento, le specifiche destinazioni d'uso, ed ogni altra specificazione necessaria, con riferimento alle indicazioni emerse nell'ambito della Conferenza di Servizi per il Complesso della Cavallerizza conclusasi il 14 luglio 2004.

In sede di "Progetto Unitario di Riqualificazione" dovrà essere verificato l'uso pubblico a funzioni museali, espositive, universitarie e culturali della Cavallerizza Reale, della Rotonda e del Maneggio Chiabrese. La puntuale articolazione di tali funzioni di carattere generale deve essere specificata in sede attuativa. Le funzioni residenziali, che non potranno in ogni caso essere insediate al piano terra degli edifici, non possono superare il 50 % della S.L.P. complessiva, fatte salve diverse valutazioni in sede di esame del Progetto Unitario di Riqualificazione da parte del Consiglio Comunale.

Devono essere ripristinati i collegamenti pedonali della vietta Roma con la via Rossini e con i Giardini Reali, e deve essere realizzata la connessione pedonale attraverso il sistema dei cortili tra la piazzetta Mollino e la via Rossini.

Per quanto concerne le aree urbane interne al complesso della Cavallerizza, aventi accesso da via Verdi 9 e da via Rossini 11 (ivi comprese quelle che danno accesso alla Rotonda) quali censite al Catasto Fabbricati al foglio 1247 particella 111 subalterno 81, le stesse non devono essere sottratte alla pubblica fruizione della cittadinanza.

Per i Giardini Reali è prevista la riqualificazione finalizzata a ristabilire la continuità e la percorribilità dell'intero sistema dei giardini collegando, attraverso il percorso sui bastioni, la Cavallerizza alla piazza Castello e all'area delle Porte Palatine.

I progetti attuativi sull'area della Cavallerizza devono essere sottoposti al preventivo parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Archeologici e per i Beni Architettonici e Paesaggistici e della Commissione Locale per il Paesaggio.

Eventuali tipi di intervento in aggiunta a quelli consentiti dalle presenti N.U.E.A., possono essere assentiti dal Consiglio Comunale previo parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici e della Commissione Locale per il Paesaggio.

Nell'ambito della complessiva riorganizzazione funzionale, gli interventi attuativi potranno prevedere la realizzazione di parcheggi pertinenziali e pubblici interrati sia all'interno del complesso sia all'esterno, lungo la via Rossini, sottostanti il sedime della piazzetta Rossaro e delle aree limitrofe; qualora si realizzino parcheggi interrati all'interno dei cortili dovranno essere ripristinate le pavimentazioni originarie esistenti riposizionando gli stessi materiali, con particolare attenzione al sistema delle trottoie; per la piazzetta Rossaro dovrà essere prevista una sistemazione superficiale a piazza pedonale con adeguati elementi di arredo urbano.

Previo valutazione della competente Soprintendenza è ammessa la realizzazione di un nuovo volume edificato sul sedime dell'originaria manica del complesso tra la via Verdi e il retro del teatro Regio (piazzetta Accademia Militare). Tale volume deve svilupparsi a un piano fuori terra con altezza massima di metri 5 e S.L.P. massima pari a mq. 500; la profondità di manica e gli allineamenti dovranno essere valutati con specifici approfondimenti progettuali da sottoporre alla stessa Soprintendenza.

Per le nuove volumetrie previste e per i cambi di destinazione d'uso delle attività private, occorre reperire i relativi parcheggi pertinenziali (Legge 122/1989), da realizzarsi esclusivamente interrati. Per le eventuali nuove volumetrie è altresì necessario reperire le aree per servizi pubblici in rapporto alle attività insediate. Ai sensi dell'articolo 10, comma 37, delle N.U.E.A., in alternativa alla dismissione è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi pubblici come previsto all'articolo 6 delle N.U.E.A..

Gli interventi attuativi del Complesso della Cavallerizza si collocano nel più ampio perimetro di studio (rappresentato nella tavola di P.R.G. n. 3 alla scala 1:1000) che comprende, oltre agli edifici della Cavallerizza, la parte dei Giardini Reali delimitata dai bastioni.

Fatta eccezione per gli interventi attivati ai sensi dell'articolo 81 del D.P.R. n. 616/1977 e s.m.i., gli interventi si attuano anche per parti (unità minime di intervento) tramite permesso di costruire convenzionato o corredato da atto unilaterale d'obbligo."

[\*] Nota variante: id 418, var. n. 217 - riqualificazione del complesso della cavallerizza reale, approvata il 31/01/2011, mecc. 1008880/009

La Città di Torino, con Deliberazione della Giunta Comunale mecc. 2019 06671/09 del 30 dicembre 2019 ha preso atto della proposta del Progetto Unitario di Riqualificazione (P.U.R.) presentato da CDP Immobiliare SGR S.p.A. in data 19 dicembre 2019 relativa al Complesso della Cavallerizza Reale, in coerenza con quanto previsto dal vigente P.R.G.. Con successiva deliberazione del Consiglio Comunale dell'8 febbraio 2021, n° 78/2021 la Città ha approvato il Progetto Unitario di Riqualificazione in data 30 settembre 2020 e successiva integrazione del 5 novembre 2020, relativo al Complesso, con l'inerente Schema della Convenzione Quadro.

Il P.U.R., allegato alle presenti Linee Guida, si attua mediante permessi di costruire convenzionati corredati da Convenzioni o Atti Unilaterali d'Obbligo riguardanti una o più Unità Minime di Intervento (UMI) intese quali aree scoperte e/o aggregazione di uno o più corpi di fabbrica la cui funzionalità è strettamente legata a progetti unitari di intervento come individuati nel P.U.R. stesso.

Si segnala che l'Amministrazione Comunale ha in corso di predisposizione una variante al P.R.G. finalizzata ad eliminare, per i cambi di destinazione d'uso delle attività private, l'obbligo di reperire parcheggi pertinenziali introdotto a seguito dell'approvazione della Variante n. 217 nel 2011 relativa alla scheda AT n. 29.

### **Convenzione Quadro**

La Società Cartolarizzazione Città di Torino, la Città di Torino e CDP Immobiliare SGR S.p.A. hanno sottoscritto in data 3 marzo 2021 la Convenzione Quadro allegata alle presenti Linee Guida che disciplina:

- l'assetto generale dell'intero compendio immobiliare;
- l'attuazione del P.U.R. mediante permessi di costruire convenzionati riguardanti una o più Unità Minime di Intervento (UMI);
- l'impegno dei Soggetti Attuatori all'attuazione degli interventi edilizi previ vincolanti pareri della competente Soprintendenza ex. Art. 21 D.Lgs. 42/2004 e della Commissione Locale per il Paesaggio;
- le destinazioni d'uso, assicurando la funzione pubblica di alcune porzioni del Compendio;

Con l'acquisto di parte del compendio la proprietà risulta quindi impegnata:

- alla cessione gratuita e/o assoggettamento a uso pubblico a favore della Città di Torino delle aree e delle porzioni dei fabbricati destinati a funzioni pubbliche;
- alla realizzazione di opere di urbanizzazione su aree e/o porzioni di fabbricati pubblici o destinati a funzioni pubbliche, in parte a scapito degli oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti, in parte a cura e spese dei Soggetti Attuatori;
- all'attuazione degli interventi edilizi così come disciplinati dal P.U.R. e dalla Convenzione stessa.

### **Piano di Zonizzazione Acustica**

Secondo il Piano di Zonizzazione Acustica l'immobile è inserito da Fase IV in classe III - Aree di tipo misto, con limite assoluto di immissione diurno 60 dBA e limite assoluto di immissione notturno 50 Db.

L'area è interessata dalle fasce di pertinenza delle infrastrutture dei trasporti stradali di via Verdi, via Fratelli Vasco e via Rossini. In relazione ai possibili riusi dell'area sarà necessario procedere alla verifica della coerenza con il Piano di Classificazione Acustica del Comune di Torino o comunque verificarne la compatibilità ai sensi dei criteri di cui alla DGR 85-3892 del 06 agosto 2001 "L.R. 52/2000 art. 3 lett. A. "Linee Guida per la classificazione acustica del territorio" e s.m.i..

### **Piano del Commercio**

L'immobile è ricompreso nell'addensamento commerciale del centro storico principale tipo A1.

### 2.3 Vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004

Il compendio della Cavallerizza Reale risulta soggetto a Decreto di vincolo n. 9603 del 1° agosto 2005 emesso dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte (**ALLEGATO C**).

Con il medesimo Decreto la Direzione regionale – nel dichiarare l'immobile de quo di interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 10, comma 3, lettera a) poiché: *“costituisce parte delle annesse dipendenze settecentesche del Complesso del Real Palazzo di Torino, sede della monarchia Sabauda e più tardi italiana fino al trasferimento della capitale del Regno d'Italia da Torino a Firenze”* – ha autorizzato l'alienazione dell'immobile in oggetto che ha portato all'aggiudicazione dello stesso da parte della Compagnia di San Paolo e di Università degli Studi di Torino.

Nel provvedimento di autorizzazione all'alienazione sono state inoltre riportate le vincolanti prescrizioni per la conservazione del bene riportate sinteticamente di seguito:

- *Dovrà essere garantita la conservazione del bene mediante l'attuazione di adeguate opere di manutenzione, restauro e recupero, i cui progetti dovranno essere sottoposti all'approvazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio ai fini del rilascio del nulla osta, ai sensi del co. 3 dell'art. 57 del D.Lgs. 42/2004. In particolare:*
- *Potranno essere valutate edificazioni di nuovi volumi di raccordo fra l'ex Accademia e la testata su via Verdi purché di altezza modesta, coerenti con i limiti storici e tenenti conto dei volumi preesistenti;*
- *Le scelte progettuali riguardanti l'organizzazione e la sistemazione degli spazi afferenti ai percorsi interni, nonché le soluzioni relative agli affacci sugli stessi di servizi commerciali, di ristoro o quanto altro dovranno essere concordate mediante la predisposizione di “linee guida unitarie” concordate con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio affinché sia garantita la “compatibilità monumentale” di insegne, vetrine, corpi illuminanti, tende, eventuali dehors e altro;*
- *Dovranno essere definite linee guida anche per quanto riguarda le soluzioni relative al trattamento di prospetti di vari corpi di fabbrica affinché ne sia garantita una conforme risoluzione anche nel caso di interventi da effettuarsi in tempi differenti o a cura di soggetti diversi;*
- *Il complesso in questione non potrà essere destinato a usi incompatibili, potrà essere destinato, nel suo insieme, ad ospitare:*
  - *Residenze,*
  - *Servizi pubblici universitari,*
  - *Attività culturali, espositive e museali,*
  - *Attività terziarie,*
  - *Attività commerciali e artigianali purché non invasive, rispettose del contesto storico e non tali da richiedere servizi o tecnologie invasive,*
  - *Parcheggi.*

Si allega inoltre nota della Soprintendenza n. 13153 del 31/08/2020 relativa alla “valutazione preliminare di compatibilità” del P.U.R. (**ALLEGATO D**).

## 2.4 Bonifiche ambientali e belliche

In considerazione del fatto che l'intero complesso immobiliare è stato oggetto di bombardamenti da parte dell'aviazione inglese (RAF) e da parte dell'aviazione americana (USAAF) durante il periodo della Seconda Guerra Mondiale, non si può del tutto escludere la presenza di ordigni bellici inesplosi tali da necessitare l'effettuazione della specifica valutazione dei rischi e degli interventi di bonifica eventualmente necessari, ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e della L. 177/2012.

Non si può altresì escludere la presenza, sul suolo o nel sottosuolo, di sostanze inquinanti tali da necessitare l'effettuazione di interventi di bonifica così come previsti dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.. In particolare, nel sottosuolo della piazzetta Vasco è stata rilevata la presenza di un muro oltre il quale non può escludersi la presenza di uno o più serbatoi che potrebbero rendere necessarie operazioni di messa in sicurezza e/o di bonifica ambientale.

Poiché l'area occupata dalla UMI 6 (Cavallerizza Alfieriana) era utilizzata come autorimessa da parte della Polizia di Stato è altamente probabile che nel suo sottosuolo, nonché in quello confinante della UMI 11 - Piazzetta Vasco, siano presenti uno o più serbatoi atti al rifornimento dei veicoli della Polizia stessa. Non è verificata l'integrità e la tenuta di tali serbatoi che potrebbero, qualora ammalorati, aver inquinato parte del sottosuolo circostante richiedendo in tal senso l'effettuazione delle necessarie operazioni di bonifica e rimozione dei serbatoi e messa in sicurezza e/o di bonifica delle matrici ambientali.

Da planimetrie d'archivio non si può escludere, inoltre, la presenza di ulteriori serbatoi interrati asserviti a una centrale termica per riscaldamento ubicata al piano interrato al di sotto dell'UMI 11.

Nel sottosuolo della UMI 11 era stato rinvenuto un serbatoio interrato, posto sotto la superficie di Piazzetta F.lli Vasco, probabilmente adibito al contenimento di combustibile liquido (gasolio) per riscaldamento, successivamente rimosso e oggetto di procedimento di bonifica concluso come da Determinazione dirigenziale dell'Area Ambiente - Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città di Torino n. cron. 203, mecc. n°2014 43611/126, del 26.9.2014.

Sono attualmente in corso attività di indagine ambientale preliminare relativa agli edifici e sottosuolo della corte dell'Ala del Mosca, del Passaggio Pagliere, della Piazzetta Vasco e del Passaggio Chiablese. Saranno messi a disposizione dei progettisti gli esiti e una relazione tecnica descrittiva sui risultati delle indagini ambientali svolte.

## 2.5 Situazione giuridica delle proprietà

Come anticipato in premessa, il 19 ottobre 2021, la Compagnia di San Paolo e l'Università degli Studi di Torino si sono aggiudicate provvisoriamente le porzioni del compendio della Cavallerizza Reale note come "l'Ala del Mosca", "le Pagliere" e "il Corpo delle Guardie" nell'ambito di una procedura pubblica di vendita, divenuta definitiva il 9 dicembre 2021. Il 21 dicembre 2021 è stato stipulato l'atto di compravendita tra CCT (parte venditrice) e Compagnia di San Paolo con Università degli Studi di Torino (parte acquirente) in quote indivise, condizionata sospensivamente al mancato esercizio della prelazione da parte del Ministero e degli altri Enti aventi diritto, con successivo atto di constatazione di avveramento della condizione sospensiva del 22 febbraio 2022.

In data 22 aprile 2022 è stato quindi stipulato l'atto di divisione tra Compagnia di San Paolo e Università di Torino, che assegna alla prima la proprietà dell'Ala del Mosca, delle Pagliere e della Piazzetta F.lli Vasco e Passaggio Chiablese, mentre alla seconda la proprietà del Corpo delle Guardie, come meglio descritto di seguito con riferimento alle UMI individuate dal P.U.R.

Allo stato attuale la Compagnia di San Paolo risulta quindi proprietaria delle seguenti Unità Minime di Intervento:

- UMI 5 - “Ala del Mosca” e relativi spazi cortilizi;
- UMI 10 - “Pagliere” e relativi spazi cortilizi;
- UMI 11 - “Piazzetta F.lli Vasco” e “Passaggio Chiablese”

Le restanti UMI risultano così distribuite:

- Università degli Studi di Torino è proprietaria della UMI 7 - “Corpo delle Guardie” e relativi spazi cortilizi.
- Città di Torino è proprietaria delle UMI 6 - “Cavallerizza Alfieriana”, UMI 8 - “Maneggio Chiablese”, UMI 4 “Piazzetta Accademia Militare”.
- Fondo Investimenti per la Valorizzazione (FIV) - Comparto Extra gestito da CDP Immobiliare SGR S.p.A. è proprietaria delle seguenti:
  - UMI 1 - “Accademia Militare” e relativi spazi cortilizi;
  - UMI 2 - “Corpi di fabbrica di via Verdi” e relativi spazi cortilizi;
  - UMI 3 - “Rotonda Castellamontiana”;
- CCT - Cartolarizzazione Città di Torino è proprietaria della UMI 8 - “Regia Zecca” e relativi spazi cortilizi.

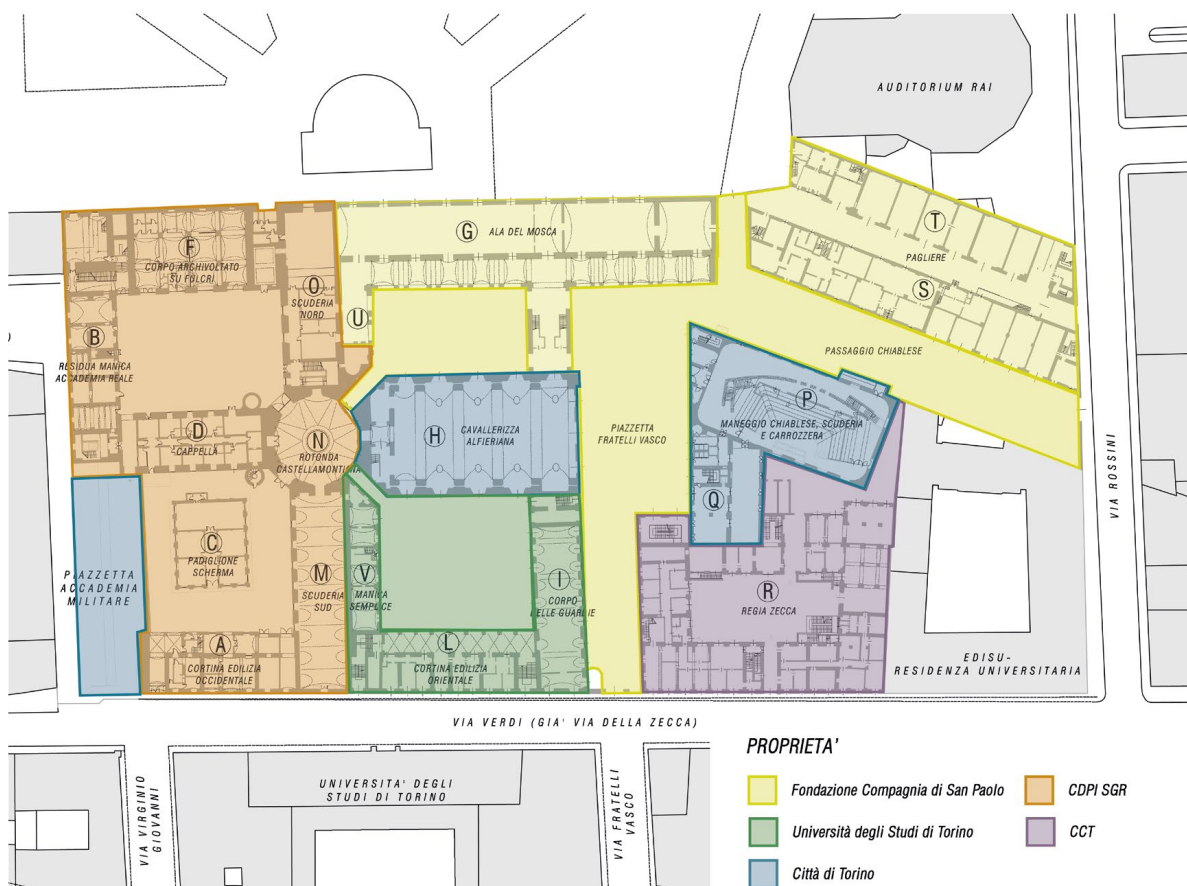


Figura 12. Planimetria delle proprietà del compendio

## 2.6 Inquadramento catastale

Si riportano di seguito gli estremi del censimento delle diverse UMI al N.C.E.U. come risultanti dall'atto di divisione stipulato dalla Compagnia di San Paolo e Università degli Studi di Torino, relativamente alle sole proprietà della Fondazione:

### UMI 5 - "Ala del Mosca"

FOGLIO	PART.	SUB.	INDIRIZZO	PIANO	ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
1247	111	103	Via Verdi 9	S1-2	1	A/3	3	8 vani	1.177,52
1247	111	104	Via Verdi 9	S1-2	1	A/3	3	8 vani	1.177,52
1247	111	105	Via Verdi 9	S1-2	1	A/3	2	3 vani	379,60
1247	111	113	Via Verdi 9	S1-3	1	A/3	3	4 vani	588,76
1247	111	115	Via Verdi 9	S1-3	1	A/3	3	5 vani	735,95
1247	111	117	Via Verdi 9	S1-3	1	A/3	2	2,5 vani	316,33
1247	111	120	Via Verdi 9	S1-3	1	A/3	3	6 vani	883,14
1247	111	133	Via Verdi 9	S1-4	1	A/3	2	4 vani	506,13
1247	111	136	Via Verdi 9	S1-4	1	A/3	3	5 vani	735,95
1247	111	139	Via Verdi 9	S1-4	1	A/3	3	4 vani	588,76
1247	111	142	Via Verdi 9	S1-4	1	A/3	2	3 vani	379,60
1247	111	151	Via Verdi 9	S1-5	1	A/3	3	5 vani	735,95
1247	111	163	Via Verdi 9	S1-3	1	A/3	2	3,5 vani	442,86
1247	111	164	Via Verdi 9	S1-3	1	A/3	3	5,5 vani	809,55
1247	111	165	Via Verdi 9	S1-3	1	A/3	2	4 vani	216,91
1247	111	166	Via Verdi 9	S1-3	1	A/3	3	4 vani	588,76
1247	111	167	Via Verdi 9	S1-3	1	A/3	3	7,5 vani	1.103,93
1247	111	168	Via Verdi 9	S1-3	1	A/3	3	5,5 vani	809,55
1247	111	169	Via Verdi 9	S1-3	1	A/3	4	8 vani	1.384,10
1247	111	170	Via Verdi 9	S1-3	1	A/3	3	4,5 vani	662,36
1247	111	171	Via Verdi 9	S1-3	1	A/3	3	4 vani	588,76
1247	111	174	Via Verdi 9	S1-4	1	A/3	3	5 vani	735,95
1247	111	175	Via Verdi 9	S1-4	1	A/3	1	2,5 vani	271,14
1247	111	176	Via Verdi 9	S1-4	1	A/3	3	5 vani	735,95
1247	111	177	Via Verdi 9	S1-4	1	A/3	3	5 vani	735,95
1247	111	178	Via Verdi 9	S1-4	1	A/3	2	3 vani	379,60



1247	111	179	Via Verdi 9	S1-4	1	A/3	3	4 vani	588,76
1247	111	180	Via Verdi 9	S1-5	1	A/3	3	6 vani	883,14
1247	111	181	Via Verdi 9	S1-5	1	A/3	2	3 vani	379,60
1247	111	182	Via Verdi 9	S1-5	1	A/3	1	2 vani	216,91
1247	111	183	Via Verdi 9	S1-5	1	A/3	1	2 vani	216,91
1247	111	184	Via Verdi 9	S1-5	1	A/3	1	2.5 vani	271,14
1247	111	185	Via Verdi 9	S1-5	1	A/3	3	4 vani	588,76
1247	111	186	Via Verdi 9	S1-5	1	A/3	2	3 vani	379,60
1247	111	187	Via Verdi 9	S1-5	1	A/3	3	5 vani	735,95
1247	111	188	Via Verdi 9	S1-5	1	A/3	2	3 vani	379,60
1247	111	190	Via Verdi 7	4	1	C/2	3	406 mq	1.572,61
1247	111	193	Via Verdi 9	S1-5	1	A/3	3	5 vani	735,95
1247	111	216	Via Verdi 9	T		F/4			
1247	111	223p	Via Verdi 9			F/1			
1247	111	224	Via Verdi 7/9	S1-T-1-2-4-5		F/1		Bene Comune non Censibile	

#### UMI 10 - "Pagliere"

FOGLIO	PART.	SUB.	INDIRIZZO	PIANO	ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
1247	111	223p	Via Verdi 9			F/1			
1247	112	6	V. Rossini 11	7	1	C/6	6	67 mq	612,47
1247	112	7	V. Rossini 11	T	1	C/6	6	61 mq	557,62
1247	112	10	V. Rossini 11	T	1	C/6	6	79 mq	722,16
1247	112	11	V. Rossini 11	T	1	C/6	6	67 mq	612,47
1247	112	16	V. Rossini 11	T	1	C/6	6	64 mq	585,04
1247	112	17	V. Rossini 11	T	1	C/6	6	58 mq	530,19
1247	112	18	V. Rossini 11	T	1	C/6	6	34 mq	421,43
1247	112	19	V. Rossini 11	T	1	C/6	8	30 mq	371,85
1247	112	32	V. Rossini 11	T	1	C/6	6	118 mq	1.078,67
1247	112	34	V. Rossini 11	T-1	1	A/3	4	7.5 vani	1.297,60

1247	112	35	V. Rossini 11	S1-T	1	C/2	3	132 mq	511,29
1247	112	36	V. Rossini 11	T-1	1	C/4	3	340 mq	1.650,60
1247	112	37	V. Rossini 11	T-1	1	B/1	1	2022 mc	2.228,77
1247	112	38	V. Rossini 11	1-2	1	A/3	4	6 vani	1.038,08
1247	112	39	V. Rossini 11	S1-1	1	A/3	4	5.5 vani	951,57
1247	112	41	V. Rossini 11	2	1	A/3	4	4 vani	692,05
1247	112	46	V. Rossini 11	T-1	1	A/3	2	7 vani	885,72
1247	112	47	V. Rossini 11	T	1	C/6	8	34 mq	421,43
1247	112	48	V. Rossini 11	T-1	1	D/1			6.656,00
1247	112	49	V. Rossini 11	T	1	C/6	8	18 mq	223,11
1247	112	50	V. Rossini 11	2	1	A/3	3	4.5 vani	662,36
1247	112	51	V. Rossini 11	3	1	C/2	3	213 mq	825,04
1247	112	52	V. Rossini 11	S1-2	1	A/3	2	5,5 vani	695,93
1247	112	53	V. Rossini 11	S1-T-1-2-3					Bene Comune non Censibile

#### UMI 11 - "Piazzetta F.lli Vasco e Passaggio Chiabrese"

FOGLIO	PART.	SUB.	INDIRIZZO	PIANO	ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
1247	111	89p	V. Rossini 11	S1		F/4			
1247	111	223p	Via Verdi 9			F/1			

## 2.7 Stato dei luoghi

### UMI 5 - “Ala del Mosca”

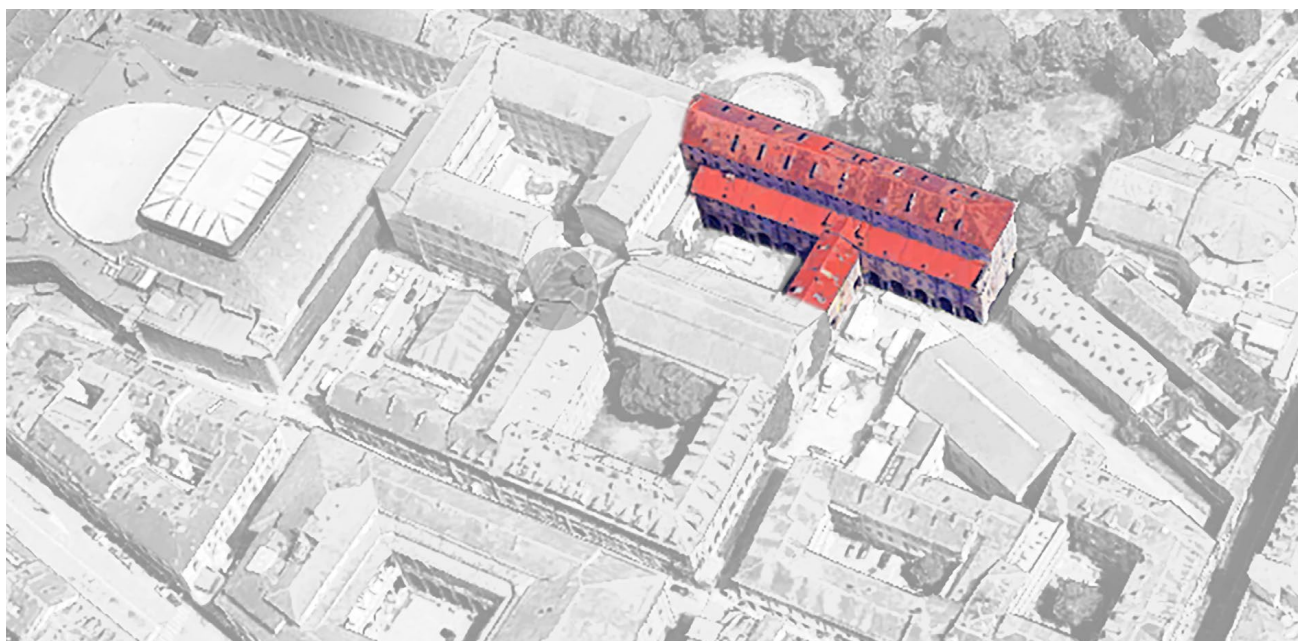


Figura 13. Fabbricato “Ala del Mosca”

L'edificio denominato “Ala del Mosca” venne realizzato a partire dal 1832 su disegno di Carlo Bernardo Mosca come atto di riordino dell'area “in attinenza al Maneggio Reale e le nuove contigue Pagliere”.

L'edificio, articolato su 5 piani fuori terra - compreso il sottotetto - e un piano interrato, presenta al piano terra una ampia aula voltata (di circa 10 m di altezza interna sotto chiave) attualmente suddivisa in 3 locali e originariamente dedicata agli stalli dei cavalli, accessibile dalla corte antistante l'edificio e dalla Piazzetta Vasco attraverso un ampio porticato. I piani superiori, raggiungibili percorrendo una scala a forbice posta perpendicolarmente alla manica dell'edificio in posizione baricentrica, sono distribuiti tramite corridoi longitudinali a realizzare un sistema cellulare dotato di vani scala interni posizionati nel corpo principale dell'edificio.

Il fabbricato, la cui ideazione e progettazione esprime un forte rigore compositivo finalizzato all'ottimizzazione della funzionalità dello stesso, presenta strutture portanti in muratura e orizzontamenti lignei la cui staticità appare - almeno per i piani superiori - frutto di un più ampio sistema di ripetute capriate in legno finalizzate al duplice sostegno degli orizzontamenti e delle strutture lignee di copertura.

Gli spazi sono distribuiti mediante partizioni in legno o muratura piena di limitato spessore, fatta eccezione per le pareti portanti di spina che si ripetono scandendo con regolarità gli spazi interni.

Lo stato di conservazione del fabbricato - considerati gli anni di abbandono e di utilizzi impropri -, fatte salve le semplici finiture, appare buono, segno della solidità e della razionalità progettuale di un ingegnere-architetto qual è stato il Mosca.

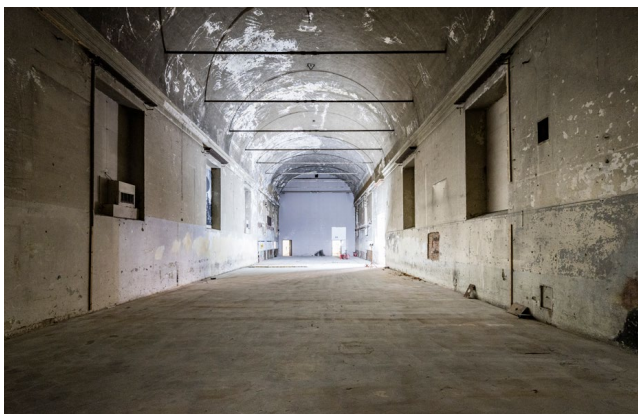
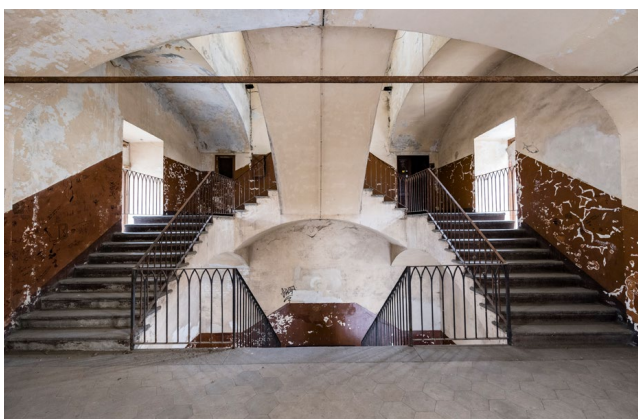


Figura 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21. Fabbricato Ala del Mosca

## UMI 10 - “Pagliere”

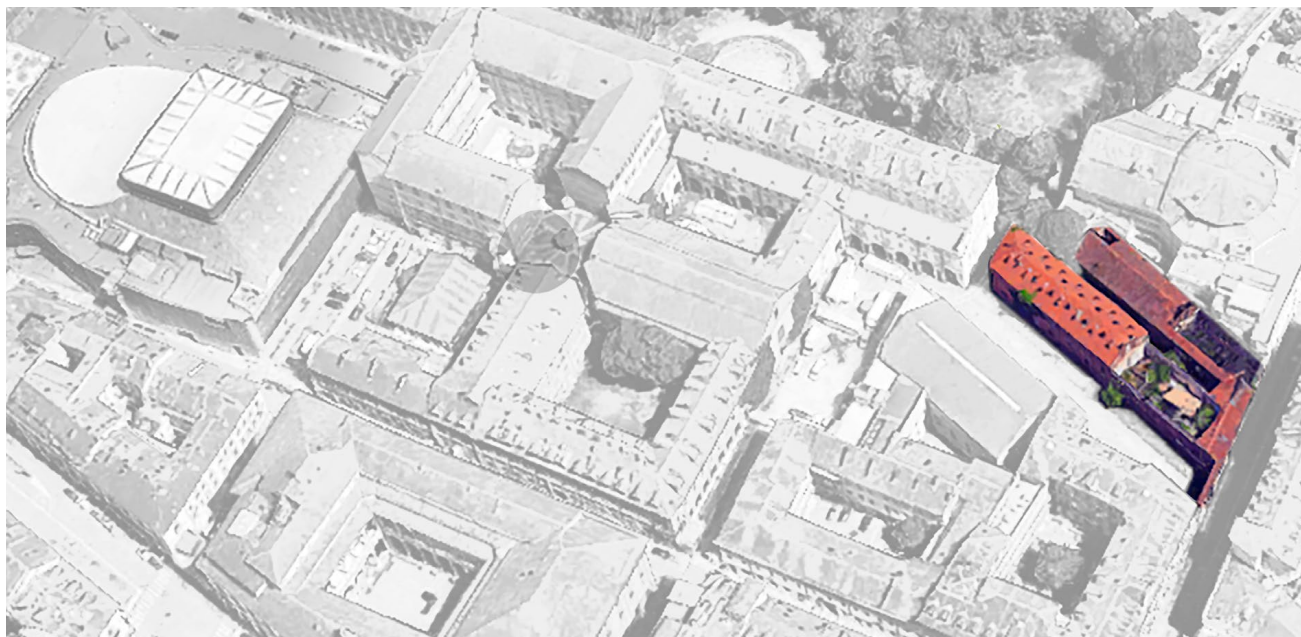


Figura 22. Fabbricato Pagliere

La UMI 10 - “Pagliere” è composta da due fabbricati che si fronteggiano parallelamente e che occupano la parte nordorientale del compendio della Cavalierizza Reale.

I due fabbricati in oggetto, come suggerisce anche l'esclusione dalla complessiva iscrizione della “Zona di Comando” alla lista dei siti Patrimonio Mondiale dell'Umanità UNESCO, risultano meno rilevanti dal punto di vista architettonico rispetto alla restante parte del compendio monumentale e lo stato di conservazione appare peggiore, principalmente a causa del recente susseguirsi di incendi dolosi che hanno interessato le aree attigue alla via Rossini nel 2014 e 2019, lasciando il fabbricato per buona parte privo di copertura.

Le due maniche delle Pagliere, realizzate tra il 1846 e il 1853 con materiali d'epoca seicentesca, presentano la struttura portante in muratura e una distribuzione degli spazi che al piano terra evidenzia la presenza di ambienti di rimessaggio privi di collegamenti distributivi interni.

I piani superiori, inizialmente concepiti come locali privi di elementi di partizione, presentano ora tramezzature divisorie nella manica sud a realizzazione di vani perimetrali collegati mediante corridoio longitudinale centrale.

Si segnala che attualmente sono in fase di avvio lavori sulle coperture dell'edificio “T” delle Pagliere (UMI 7), danneggiate in più punti a seguito di un incendio, ai fini della messa in sicurezza e della conservazione delle strutture portanti lignee, così come richiesti con nota prot. n. 21214 del 04/12/2019 dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino.



Figure 23, 24, 25, 26, 27, 28. Fabbricati Pagliere

### UMI 11 - “Piazzetta Flli Vasco” e “Passaggio Chiablese”

La UMI 11 è composta dalla zona di collegamento, priva di fabbricati (a eccezione della galleria di collegamento sotterranea che unisce il sottosuolo del Maneggio Chiablese con quello della Cavallerizza Alfieriana) che si snoda tra le UMI 5, 6, 7, 8, 9 e 10 e che, iniziando dal passaggio pedonale e carrabile in prossimità del civico n. 9 di via Verdi, raggiunge la piazzetta F.lli Vasco e il Passaggio Chiablese, che consente al compendio una comunicazione diretta con la via Rossini e i confinanti Giardini Reali.

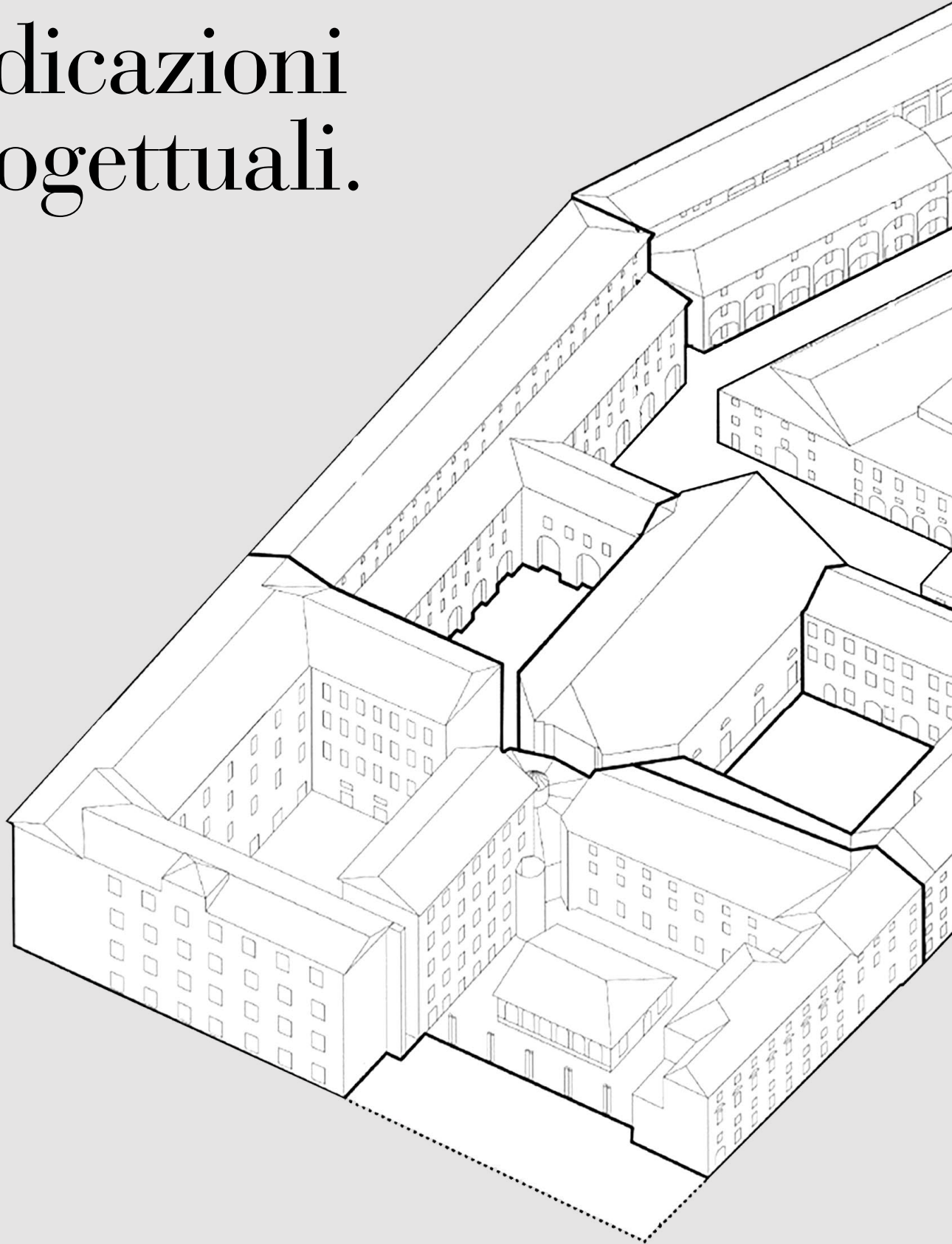
Con deliberazione della Giunta Comunale del 4 marzo 2008 è stata istituita l’“Area Pedonale Cavallerizza”, rendendo l’area interdetta al passaggio di automezzi a eccezione dei casi relativi ai mezzi dei servizi di pubblica sicurezza, soccorso e trasporto disabili, con deroga per la sosta temporanea dei mezzi di rifornimento, allestimento e servizi di carico/scarico.



Figure 29, 30, 31, 32. Piazzetta F.lli Vasco e Passaggio Chiablese

3.

# Indicazioni progettuali.





# Indicazioni progettuali.

## 3.1 Quadro esigenziale

### La Fondazione oggi

Dal 1563, la Compagnia di San Paolo<sup>4</sup>, è un agente di sviluppo sostenibile dei territori per il bene comune, attraverso interventi, investimenti e azioni di accompagnamento che mettono al centro la persona.

Se questo è lo statement che descrive l'agire della Fondazione, essa può essere oggi definita come **grande, filantropica, orientata all'innovazione**.

- **Grande** in quanto prima per erogazioni in Italia e tra le 10 più grandi per patrimonializzazione della *Philanthropy Europe Association*, l'associazione europea delle fondazioni; CSP è dotata di una tra le più lunghe storie istituzionali, nonché di un *brand* anche per questo unico e conosciuto, le cui origini si collocano nel tardo medioevo torinese (1563).
- **Filantropica** perché dedicata allo sviluppo inclusivo e sostenibile, al rapporto tra ambiente e comunità umana, alla cultura e al sapere quale ricchezza per l'individuo e la società; e perché mette sempre al centro la persona, con le sue qualità e specificità, promuovendo lo sviluppo pieno dei talenti individuali e il raggiungimento delle aspirazioni, dell'autonomia e della responsabilità di ciascuno, a partire dai più fragili, nel rispetto e nella valorizzazione delle diversità e riconoscendo l'importanza di tutte le relazioni attraverso le quali si sviluppa la vita delle persone; e perché rispetta e valorizza tutte le diversità, a partire da quella di genere, declinando questo approccio al proprio interno e condividendo l'attenzione per l'inclusione delle diversità anche nelle collaborazioni che sviluppa con i suoi partner, promuovendo progetti e contribuendo a creare e a diffondere strategie e strumenti improntati a questo obiettivo trasversale.
- **Orientata all'innovazione**, in quanto impegnata a utilizzare, immaginare, progettare e testare le più efficaci strategie, modalità e strumentazioni di intervento, in un dialogo serrato con le migliori pratiche e culture della filantropia internazionale. Incarna una chiara funzione di agente di sviluppo e di creazione di opportunità in una comunità territoriale.

La Fondazione, in coerenza con il Documento Programmatico Pluriennale 2021-24, guarda al progetto della propria nuova sede come una occasione di vera innovazione urbana, con ricadute di rigenerazione culturale e di nuova socialità. Le maggiori fondazioni europee pensano sempre più le loro sedi come luoghi di incontro, attività e esposizioni in costante relazione con l'intorno urbano al quale appartengono.

L'ambizione di Compagnia di San Paolo, in relazione alla storia secolare della Fondazione e del Compendio della Cavallerizza Reale, è quella di offrire a Torino un segno architettonico **autorevole, iconico e riconoscibile**, che diventi un punto di riferimento per le attività culturali e turistiche del territorio.

---

<sup>4</sup> [www.compagniadisanpaolo.it](http://www.compagniadisanpaolo.it)

## La nuova sede nell'Ala del Mosca

### Organizzazione e relazioni

Attualmente in Fondazione Compagnia di San Paolo lavorano circa 96 persone, distribuite tra la sede di corso Vittorio Emanuele II n. 75 e la sede di piazza Bernini n.5 di Torino.

La struttura operativa della Fondazione è riconducibile alle funzioni rappresentate nello schema seguente:

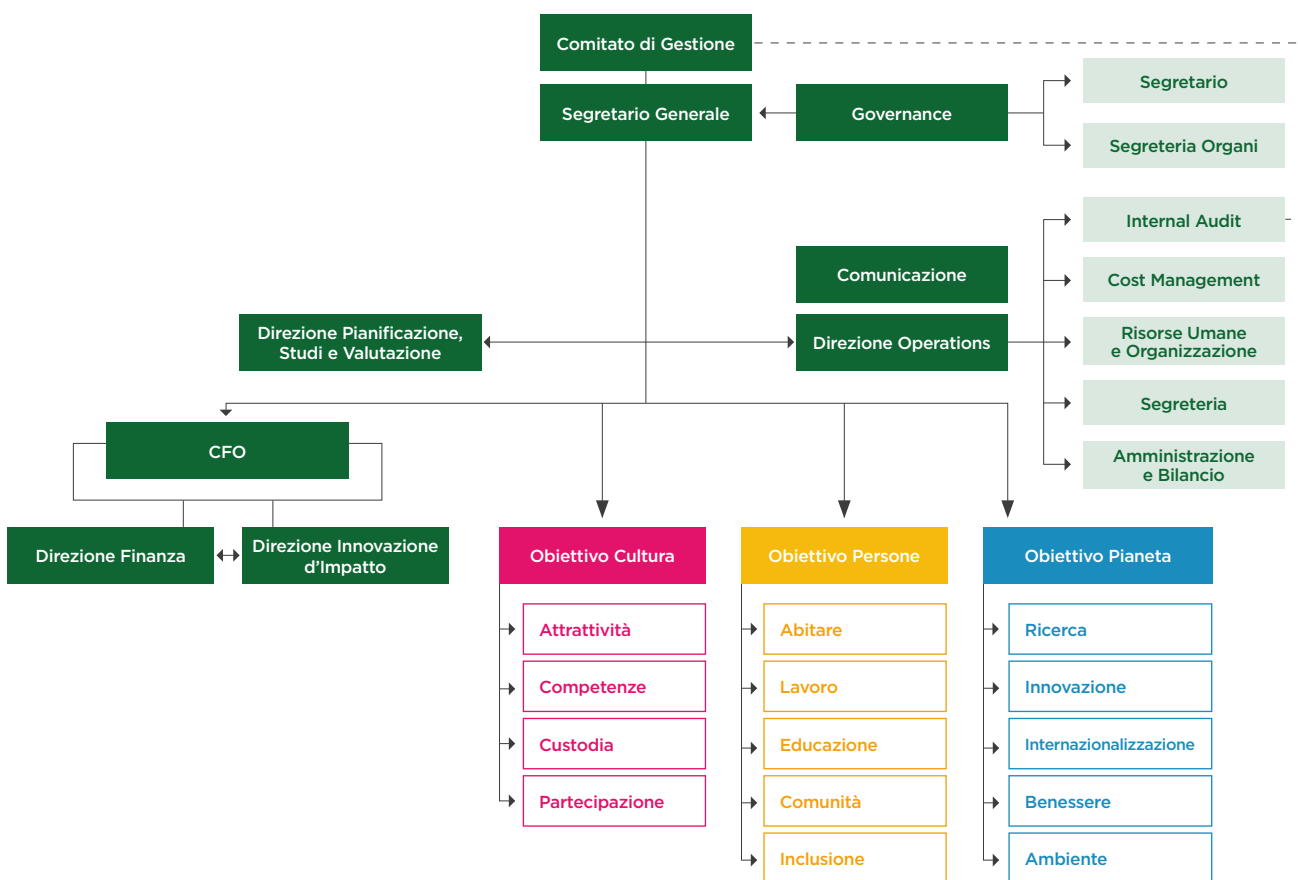


Figura 33. Struttura operativa della Fondazione

Il **Segretario Generale** è a capo della struttura operativa della Fondazione ed è supportato dal **Segretariato**.

Il **Presidente** è il legale rappresentante della Fondazione e dirige i lavori del Consiglio Generale e del Comitato di Gestione. Gli **Organi** guidano la Fondazione e sono costituiti dal Consiglio Generale che è l'organo di indirizzo (17 componenti), il Comitato di Gestione (5 componenti) che ha tutti i poteri per l'ordinaria e la straordinaria amministrazione della Fondazione, il Collegio dei Revisori (3 componenti) che è l'organo di controllo.

La **Segreteria degli Organi** gestisce la documentazione e i flussi informativi relativi agli Organi Collegiali.

La **Comunicazione** cura la comunicazione esterna e interna e gestisce gli eventi istituzionali.

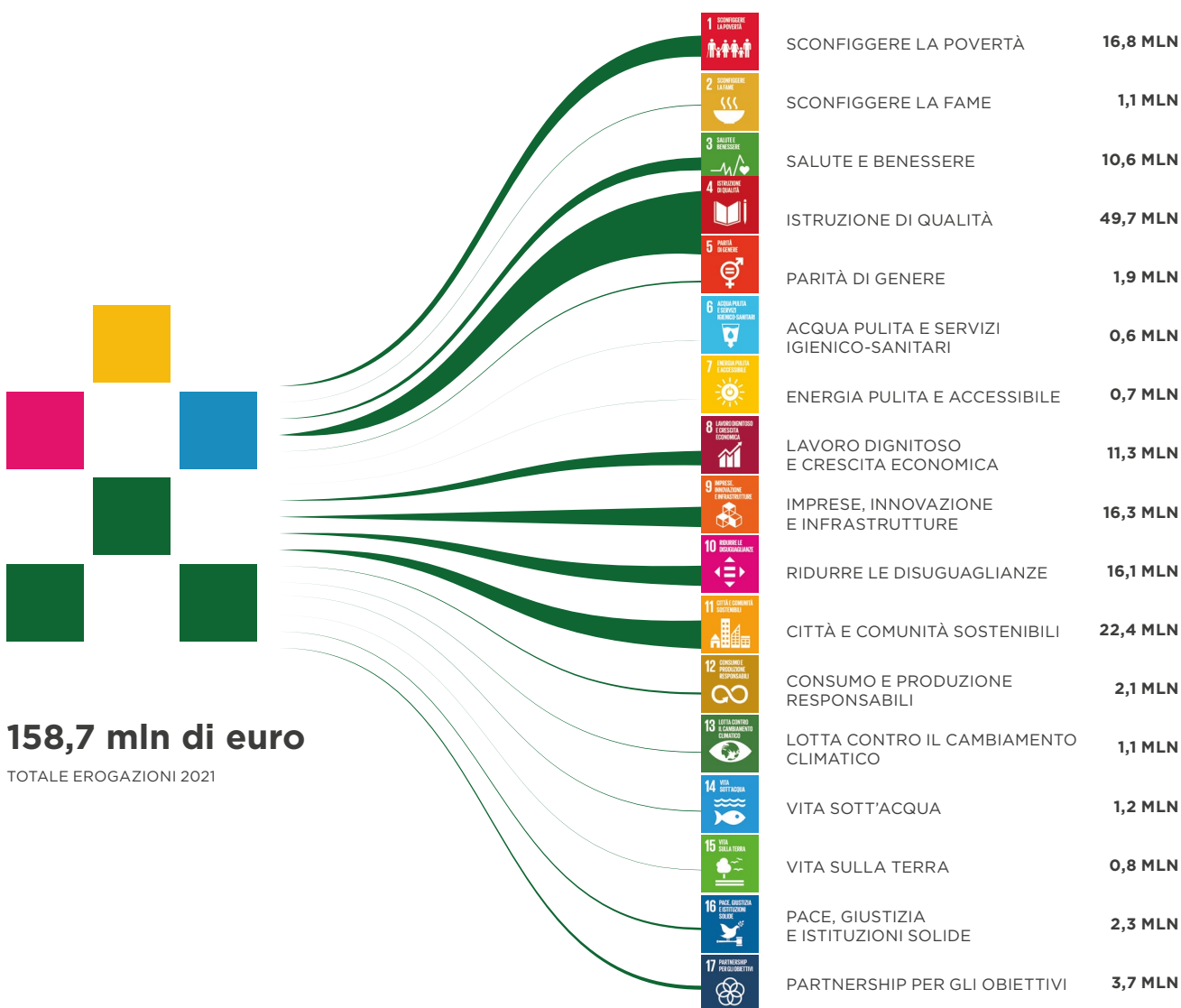
La **Direzione Pianificazione, Studi e Valutazione** coordina la pianificazione strategica.

La **Direzione Operations** presidia gli aspetti amministrativi e organizzativi avvalendosi delle attività degli uffici di **Internal Audit**, **Cost management**, **Risorse Umane e Organizzazione**, **Amministrazione e Bilancio** e **la Segreteria**.

Il **Chief Financial Officer** ha la responsabilità della gestione patrimoniale della Fondazione, coordinando le attività della **Direzione Finanza** e della **Direzione Innovazione d'Impatto**.

Il modello organizzativo della Compagnia di San Paolo è ispirato alle pratiche di pianificazione europea, che sottolineano al tempo stesso la coerenza, l'integrazione e la flessibilità dell'azione all'interno di un sistema organizzativo, nel quale la focalizzazione intenzionale (cioè con una specifica missione) di ciascuna unità operativa contribuisce al perseguimento dell'obiettivo di fondo. L'"obiettivo di fondo" genera missioni che a loro volta sviluppano coerenti progetti di missione.

## L'allineamento strategico con l'agenda 2030 delle Nazioni Unite.



Ripartizione delle risorse stanziate nel 2021 per SDG, un modello per il piano

Nella declinazione della CSP, che ha sviluppato un proprio lessico, lo “sviluppo sostenibile dei territori per il bene comune” figura come “*grand challenge*”, perseguito attraverso i tre Obiettivi che identificano (alla luce dell'agenda 2030) tre dimensioni chiave: Cultura, Persone, Pianeta. Gli Obiettivi sono perseguiti tramite quattordici Missioni, ciascuna delle quali gestisce portafogli di progetti tematicamente e finalisticamente coerenti (**ALLEGATO E**).

Di seguito un focus sull'area istituzionale:

- L'**Obiettivo Cultura** si articola in quattro gruppi di lavoro, dedicati a quattro Missioni: Creare attrattività, Sviluppare competenze, Custodire la bellezza, Favorire partecipazione attiva.
- L'**Obiettivo Persone** si articola in cinque gruppi di lavoro, dedicati a cinque Missioni: Abitare tra casa e territorio, Favorire il lavoro dignitoso, Educare per crescere insieme, Diventare comunità, Collaborare per l'inclusione.
- L'**Obiettivo Pianeta** si articola in cinque gruppi di lavoro, dedicati a cinque Missioni: Valorizzare la ricerca, Accelerare l'innovazione, Aprire scenari internazionali, Promuovere il benessere, Proteggere l'ambiente.

GRAND CHALLENGE

Sviluppo sostenibile dei territori per il bene comune.

Impostazione dell'agenda politica e impegno civico

### Obiettivo Cultura

### Obiettivo Persone

### Obiettivo Pianeta

Obiettivi chiari e mirati

Missioni

- 1. Creare attrattività.** Promuovere l'attrattività dei territori attraverso la cultura e la creatività.
- 2. Sviluppare competenze.** Sostenere la formazione per le competenze in ambito culturale come agente di sviluppo nella società.
- 3. Custodire la bellezza.** Assicurare la custodia del patrimonio artistico culturale e dei paesaggi.
- 4. Favorire partecipazione attiva.** Promuovere la partecipazione dei cittadini alla comunità e alla cultura per favorire una società inclusiva volta al benessere delle persone.

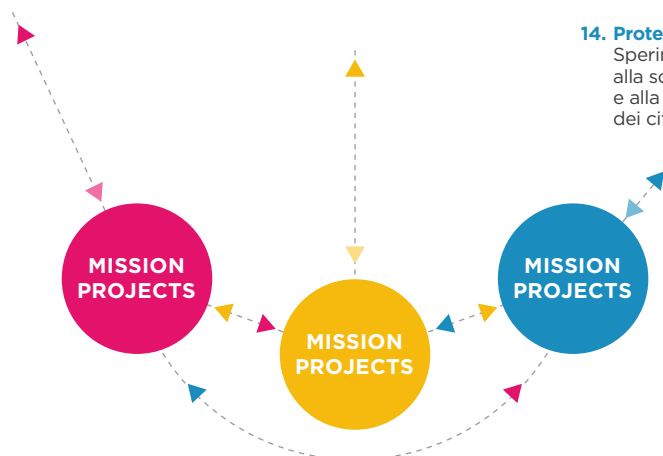
Missioni

- 5. Abitare tra casa e territorio.** Sostenere l'abitare sociale e la rigenerazione urbana.
- 6. Favorire il lavoro dignitoso.** Accrescere opportunità stabili ed eque di occupazione delle persone fragili.
- 7. Educare per crescere insieme.** Promuovere un'educazione inclusiva, di qualità, pari opportunità educative e il benessere di bambini e adolescenti.
- 8. Diventare comunità.** Promuovere comunità solidali e resilienti.
- 9. Collaborare per l'inclusione.** Contribuire a reti e territori inclusivi, interconnessi e competenti.

Missioni

- 10. Valorizzare la ricerca.** Favorire la ricerca e la formazione di eccellenza per migliorare i fondamentali economici e favorire lo sviluppo del territorio.
- 11. Accelerare l'innovazione.** Finanziare e promuovere innovazione e trasferimento tecnologico, anche orientati all'impatto sulle sfide sociali.
- 12. Promuovere il benessere.** Diffondere stili di vita sani e rafforzare i sistemi di prevenzione attraverso servizi sanitari efficaci.
- 13. Aprire scenari internazionali.** Sostenere la vocazione internazionale dei soggetti locali e attrarre nuove opportunità internazionali per il territorio.
- 14. Proteggere l'ambiente.** Sperimentare azioni rivolte alla sostenibilità ambientale e alla consapevolezza dei cittadini.

Portfolio di progetti e sperimentazioni dal basso



## *Il Concept*

A marzo 2020 l'emergenza Covid-19 ha travolto l'intero sistema Paese modificando significativamente anche il modo di lavorare delle persone e determinando una sostanziale evoluzione degli spazi di lavoro. Negli ultimi dieci anni la concezione dell'ufficio si è evoluta verso un modello incentrato sulla flessibilità: il modello organizzativo agile, declinato nello *smart working* a livello gestionale e nell'*activity based working* a livello spaziale, ha sostituito quello tradizionale caratterizzato dal controllo, dagli orari fissi e dalle postazioni assegnate. Questo fenomeno è stato esponenzialmente accelerato dalla pandemia Covid-19, che ha portato a un balzo in avanti di almeno 5 anni.

La nuova sede della Fondazione dovrà assumere un ruolo identitario, dove promuovere il senso di appartenenza, l'engagement, la socializzazione e la relazione. Il design degli spazi dovrà, quindi, necessariamente evolversi per adattarsi a nuovi modi di lavorare: gli ambienti dovranno coniugare aspetto e dimensioni in un'ottica di condivisione, informalità e *design* accogliente, che stimoli l'interazione e la socializzazione e la spontaneità delle relazioni tra colleghi.

È in questa prospettiva che gli uffici dovranno essere ripensati con uno scopo completamente nuovo e *worker-centric*. Le persone desiderano lavorare dove si sentono più produttive, a loro agio e sicure, prevedendo di passare la maggior parte del tempo in ufficio, ma con la libertà di scegliere se lavorare da casa o da qualsiasi altro luogo in base all'attività che devono svolgere. L'ufficio viene così interamente re-immaginato non più come luogo statico dove svolgere la propria attività lavorativa quotidiana ma come spazio di socializzazione, condivisione e lavoro di gruppo, dove è possibile recarsi quando si necessita di momenti con i propri colleghi per scambiare idee, innovarsi e sentirsi parte di una comunità.

In quest'ottica la Compagnia di San Paolo pensa a una sua nuova sede in cui tutti gli spazi di lavoro siano pensati per i dipendenti; essa dovrà trasmettere il forte messaggio che la Fondazione porta avanti nel suo impegno quotidiano: mettere al centro la persona con le sue qualità e specificità nel rispetto e nella valorizzazione delle diversità. La nuova sede dovrà essere il tassello centrale dell'esperienza lavorativa in un edificio dove si respira la storia ma che inevitabilmente guarda al futuro e all'innovazione offrendo il maggior numero di esperienze possibili.

La progettazione degli spazi lavorativi dovrà tenere in considerazione le seguenti 5 linee guida:

### **1. Diversificazione dello spazio**

I nuovi uffici devono essere parte di un'esperienza lavorativa più ampia a livello di luoghi e modalità di lavoro; ogni utente avrà a disposizione diverse opzioni e potrà scegliere la migliore in funzione dell'attività da svolgere. Non si può più pensare ad un ambiente unico indifferenziato per tutte le attività, ma gli spazi devono essere diversificati: per esperienze creative sono richiesti spazi stimolanti e di contaminazione positiva, per attività che richiedono concentrazione sono necessari ambienti tranquilli che garantiscano l'isolamento acustico da disturbi esterni e per attività di collaborazione sono necessari spazi che agevolino l'interazione e la partecipazione di tutti, oltre alla riduzione di ambienti rigidi e formali a favore di aree di collaborazione informale, aree *break* e aree *lounge*. Nella progettazione degli ambienti, anche le tre modalità di utilizzo permettono una diversificazione spaziale. Gli spazi *public* sono luoghi di massima promiscuità in cui avvengono incontri informali e casuali, i luoghi *privileged* sono aree riservate o zone condivise, in cui avvengono incontri informali più riservati e dove è anche possibile svolgere il lavoro individuale di concentrazione e gli spazi *private*, uffici o *workspace* assegnati, sono luoghi adatti al lavoro individuale.

### **2. Spazi per la collaborazione**

Il progetto dovrà ripensare i pesi degli spazi a favore di dinamiche positive che rafforzino il lavoro in *team*. La progettazione degli spazi di lavoro vedrà assegnare meno spazio alle singole postazioni operative a favore di spazi di lavoro dedicati alla collaborazione, la condivisione di idee e l'apprendimento. Il design dell'ufficio si baserà su spazi condivisi con una vasta gamma di scelte d'arredo per facilitare il lavoro di gruppo formale e informale, il *mentoring* e le chiacchiere occasionali con i colleghi per far nascere idee, sale riunioni ben attrezzate e spazi di lavoro che favoriscano l'interazione.

### 3. La qualità dello spazio

La progettazione della nuova sede dovrà mettere al primo posto il benessere degli utenti e realizzare ambienti di lavoro salubri. Saranno da privilegiare, oltre che la diversificazione degli spazi, la qualità e quantità dell'aria, il *comfort* acustico, il *comfort* termico, la luce, l'utilizzo del verde all'interno degli spazi di lavoro per stabilire connessioni quotidiane con la natura, una strategia di *design* che promuova l'attività fisica. La qualità dello spazio *indoor*, basata sui principi del *design* biofilico, influenza non solo il benessere delle persone, ma anche la loro produttività. L'obiettivo è creare un ambiente che incentivi il benessere psicologico e mentale (*wellness* e *wellbeing*), attraverso l'organizzazione degli spazi e degli arredi anche con l'inserimento di elementi naturali e artistici, la scelta dei colori in base alla funzione specifica e l'utilizzo di componenti ergonomici e personalizzabili.

### 4. Flessibilità

Il *design* dell'ufficio dovrà essere in grado di assorbire potenziali nuove emergenze, modalità di lavoro diverse e l'aumento dell'occupazione. Gli arredi modulari e flessibili dovranno diventare una soluzione sempre più utilizzata per modificare facilmente la configurazione delle zone riunione e ospitare gruppi più piccoli o più grandi. Gli arredi saranno scelti per supportare il *desk-sharing*, compresi gli armadietti per la condivisione di documenti e i *locker* per riporre gli oggetti personali, e verrà posta una notevole enfasi sulla mobilità per consentire ai dipendenti di lavorare ovunque.

### 5. Apertura al territorio

La nuova sede nell'Ala del Mosca dovrà avere una propria riconoscibilità e identità, diventando un punto di riferimento per la città. La sua immagine dovrà richiamare quella di un luogo aperto al quartiere e alla città, culturalmente vivo, il cui scopo sarà quello di avvicinare i cittadini al mondo della Fondazione e alle realtà culturali satelliti.

#### *Programma funzionale*

Nell'edificio Ala del Mosca la Fondazione ha intenzione di trasferire la propria sede, la quale dovrà poter ospitare circa 130-150 persone, un numero variabile perché si deve contemplare un possibile aumento del personale nel corso degli anni rispetto alla situazione odierna. Per questo motivo è richiesto che la configurazione degli spazi sia sufficientemente flessibile per permettere l'inserimento di nuove risorse senza dover stravolgere l'impianto planimetrico degli uffici. Si presuppone, dunque, che il progetto sia in grado di mettere in risalto la capacità dell'immobile di recepire e adattarsi ai cambiamenti.

Le varie parti che comporranno il complesso dovranno essere chiare e facilmente individuabili: il piano terra come luogo che si apre al pubblico e in dialogo con il resto del compendio e con la città; i piani superiori sede degli uffici della Fondazione Compagnia di San Paolo. Gli accessi e i percorsi dovranno essere studiati in modo tale da agevolare l'orientamento e lo spostamento delle diverse categorie di utenti, siano essi visitatori o dipendenti. Gli accessi pedonali alle diverse attività dovranno essere indipendenti. I portici a piano terra dovranno essere un filtro tra gli spazi esterni pubblici, adiacenti l'edificio (il cortile interno, la Piazzetta Vasco e il Passaggio Chiabrese) e l'ampio salone voltato al piano terra. Si sottolinea che, in ogni caso, l'assetto distributivo del piano terra dovrà garantire la massima funzionalità delle attività terziarie dei piani superiori (accessi, spazi *reception*, collegamenti verticali, ecc.). Le funzioni che dovranno essere previste nel nuovo complesso sono elencate qui di seguito.

Al **piano terra** dell'Ala del Mosca, a contorno delle aree di lavoro vere e proprie, la Fondazione vorrebbe inserire funzioni a servizio degli utenti interni ed esterni. Tutto il piano terra deve essere permeabile verso gli spazi esterni, filtrati dal porticato, e verso i Giardini Reali alti.

### Sala polivalente

Nel progetto deve essere prevista una sala polivalente per incontri e attività inerenti a una funzione di promozione culturale come conferenze, presentazioni, proiezioni, piccoli concerti, aperti anche al pubblico, oltre che come sala di rappresentanza per la Fondazione Compagnia San Paolo per iniziative ed eventi.

È auspicabile che la sala, con la configurazione flessibile per conferenze ed eventi, abbia una capienza di circa 150 persone. L'allestimento deve essere improntato alla massima modularità e a geometria di allestimento variabile per tipologie diverse di attività, munita di dotazioni tecnologiche avanzate (*conference call*, registrazioni, proiezioni nei vari formati, traduzione simultanea, banda larga, etc.). Va previsto uno spazio di eventuale stoccaggio di arredi e materiali. La sala deve essere dotata di sala regia. La sala deve avere a disposizione una zona per rinfreschi e *coffee break* oltre a uno spazio di servizio per il *catering*.

Gli spazi devono essere in collegamento con gli uffici della Compagnia e nello stesso tempo autonomi per aperture in giorni e orari diversi da quelli degli uffici.

### Caffetteria / Ristorazione leggera

È da prevedere la collocazione di una caffetteria che possa svolgere sia un servizio bar, sia un servizio di ristorazione leggera a disposizione del pubblico che transita nel compendio della Cavallerizza, degli utenti delle attività delle Pagliere e del personale della Compagnia di San Paolo. Per rendere tale funzione coerente con la vocazione culturale, assegnata agli altri spazi della Cavallerizza, è suggerito che la filosofia della caffetteria, l'allestimento e anche l'offerta abbiano un'impronta socio-culturale, valorizzando i temi della sostenibilità e anche promuovendo alcune iniziative che legano la cultura al *food* (a titolo esemplificativo sul modello del caffè letterario).

La caffetteria dovrà prevedere una zona di lavoro, oltre l'area del bancone anche una cucina e i locali di servizio necessari e una zona di consumo per i clienti e i servizi igienici. Da valutare l'eventuale estensione della caffetteria agli spazi porticati ed, eventualmente, ai giardini adiacenti.

Gli spazi saranno autonomi per aperture in giorni e orari differenti dalle attività circostanti (**ALLEGATO F**).

### Spazio espositivo

È prevista una funzione di *temporary showroom* culturale inteso come spazio espositivo a disposizione sia della Compagnia di San Paolo, sia delle istituzioni e delle realtà culturali territoriali, come vetrina aperta al pubblico (cittadini, visitatori, turisti) per esporre e mostrare documenti, opere e iniziative utili a testimoniare aspetti significativi dell'attività culturale cittadina (a titolo esemplificativo e non esaustivo: dalla rappresentazione delle progettualità della Fondazione, alla descrizione delle evoluzioni del compendio della Cavallerizza, all'azione di antenna e riverbero per eventi e iniziative di rilevante importanza in corso nella città presso altri luoghi culturali). È raccomandata una collocazione che ne massimizzi la visibilità e l'accessibilità e la possibilità di uno spazio flessibile e riconfigurabile a seconda del fabbisogno. Qualora vi siano le condizioni in termini di spazio disponibile tale funzione può essere allocata alternativamente nell'immobile delle Pagliere.

### Reception evoluta

È da prevedere un'area, al piano terra dell'immobile, per il servizio di *reception* per l'accoglienza dei dipendenti e degli ospiti, oltre che il controllo degli ingressi, e il ricevimento di posta e merci. L'area dovrà ospitare 4 postazione di lavoro e avere a disposizione uno spogliatoio e un locale di servizio per lo stoccaggio di materiale.

Ai **piani superiori** dell'Ala del Mosca (piano ammezzato, primo piano, secondo piano, terzo piano e sottotetto) dovranno essere organizzati gli uffici della Fondazione.

Nella configurazione degli spazi per la sede sono da considerare due macrocategorie di ambienti: le **aree di lavoro**, le **aree collaborative in condivisione** e le **Formal meeting room** per gli organi statutari della Compagnia di San Paolo.

A tutti i concorrenti, che accederanno alla seconda fase di concorso, verranno fornite ulteriori specifiche riguardanti le caratteristiche degli spazi di lavoro, nonché indicazioni circa il numero di utenti, attuali e futuri, le aree di lavoro ad uso esclusivo e le aree collaborative in condivisione.



All'interno della riconfigurazione complessiva dell'Ala del Mosca, ad integrazione degli spazi destinati agli uffici, sono da prevedere ulteriori superfici per le seguenti funzioni:

#### **Sala da pranzo riservata con zona di servizio**

Una sala per 6-8 persone per accogliere ospiti per un pranzo di lavoro. Deve essere corredata di spazio di servizio per il *catering* e la preparazione/conservazioni di cibo.

#### **Spazi per il *wellbeing* psico-fisico**

Sono previsti spazi polifunzionali aperti agli utenti della Fondazione e agli utenti degli altri Enti che abitano il compendio. Per il dimensionamento è da considerare la presenza contemporanea di circa 15 persone. Dovranno essere previsti spogliatoi, servizi igienici con docce.

#### ***Baby parking* / Nido**

La Compagnia di San Paolo intende offrire ai propri dipendenti un servizio di *baby parking*, eventualmente estendibile ai dipendenti/fruitori delle altre zone del compendio, con una presenza di circa 20 bambini. Sono da prevedere tutti gli spazi necessari (servizi igienici differenziati, sale, locali di servizio). Gli spazi del *baby parking*/nido possono eventualmente essere aperti anche a utenti esterni.

#### **Ufficio Servizi generali**

È un ufficio condiviso con 4-6 postazioni per l'area esterna Servizi generali che si occuperà della gestione dell'immobile. A titolo esemplificativo i Servizi generali dovranno occuparsi della gestione dell'organizzazione generale, della *reception*, dei *catering* e della sovrintendenza della manutenzione degli uffici.

#### **Funzioni accessorie**

Dovranno essere previsti locali accessori a servizio delle funzioni insediate nell'edificio, quali ad esempio a titolo non esaustivo ed in numero e superficie adeguato alle funzioni precedentemente descritte:

- servizi igienici – alcuni dei quali dotati di docce - nel numero e dimensione occorrente e posizionati secondo il layout di progetto proposto ad eccezione delle richieste specifiche evidenziate precedentemente;
- locali per il servizio di gestione pulizie con spogliatoi;
- locali per il servizio di gestione manutenzione impianti e stoccaggio materiale;
- archivi di conservazione di documentazione;
- locali *copy* per il posizionamento di fotocopiatrici, stampanti, scanner e per il deposito del materiale da ufficio;
- locali tecnici;
- studio di registrazione (audio / video), attrezzato con luci e sfondo e palco per la produzione di interviste e video con tecnica *chromakey*;
- data center;
- locali rifiuti;
- ulteriori locali dedicati a servizi/attività coerenti con il *concept*.

Tale quadro esigenziale non è vincolante, ma potrà essere modificato dai progettisti secondo la migliore suddivisione degli spazi, degli accessi e dei flussi interni all'edificio in relazione alla propria proposta progettuale.

## La piattaforma culturale delle “Pagliere”

### Il Concept

La Compagnia di San Paolo ha immaginato che gli spazi delle Pagliere siano indirizzati a una vocazione culturale, in grado di servire politiche e strategie rivolte ai diversi settori della cultura.

In particolare, si prevede che i suddetti spazi siano destinati a funzioni che consentano di svolgere nel loro complesso un ruolo di piattaforma per la trasformazione culturale per la città e il territorio, al fine di rafforzare il *milieu* creativo e culturale, favorire lo sviluppo e l'innovazione degli attori culturali, generare nuove pratiche socio-culturali e divenire un presidio comunitario a leva culturale.

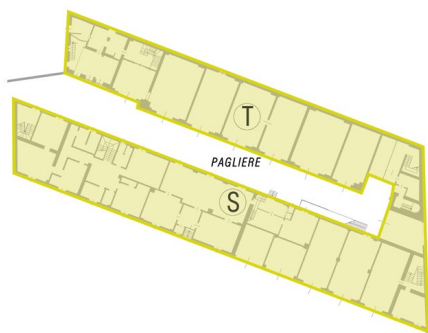
Le Pagliere costituiranno la componente centrale della piattaforma, abilitandone la missione di *hub* culturale e ospitandone le principali funzioni e i profili di offerta conseguenti rivolti agli attori culturali e alla comunità.

Per un approfondimento si rimanda all'**ALLEGATO F**.

### Il Programma funzionale

Nell'immobile delle Pagliere, costituito dai corpi S e T, sono previste diverse funzioni, qui di seguito elencate:

#### Al piano terreno:

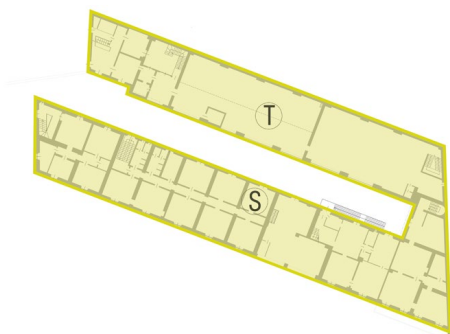


**1. Funzione di “serra progettuale”** costituita da attività di sviluppo, laboratorio e accompagnamento per progetti culturali e creativi promossi da organizzazioni culturali, a rotazione, con il coinvolgimento della comunità e dei cittadini mediante pratiche partecipative, con flussi mediamente importanti regolamentati e programmati. Per spazi laboratoriali s'intendono ambienti in grado di accogliere più persone per riunioni, dimostrazioni, presentazioni, attività in piccoli gruppi, formazione, quindi con possibilità di allestimento interno e d'impiego duttile e variabile a seconda delle necessità. Una stima del tutto approssimativa ipotizza che possano essere ricavati intorno agli **8 spazi laboratoriali** di taglia diversa (tra le 20 e le 40 persone), alcuni dei quali convenzionabili con le istituzioni locali. Si suggerisce di valutare la possibilità che alcuni di questi spazi possano essere comunicanti oppure, ove possibile, avere pareti divisorie mobili che consentono l'unione di due o più ambienti aumentando la capienza all'occorrenza.

In termini di tecnologie è auspicabile la massima dotazione di soluzioni e infrastrutture tecniche che consentano la più ampia capacità di connessioni ITC, allacci, allestimenti e utilizzi, così come è suggerito un sezionamento degli impianti in modo che ogni spazio laboratoriale sia autonomo consentendo risparmi dei consumi (illuminazione, riscaldamento, refrigerazione).

**2. Funzione di *showroom* e *info point* culturale** a disposizione di cittadini e turisti per accedere a informazioni e materiali sull'offerta culturale e turistica territoriale (area metropolitana, regione). Tale funzione va allocata in uno o più ambienti con accesso esterno sulla strada ben visibile e richiede la presenza di spazi espositivi e di un *desk* di contatto con il pubblico unitamente a dispositivi che consentano autonomamente di ottenere notizie (espositori, raccoglitori, monitor, etc.).

Al primo piano:

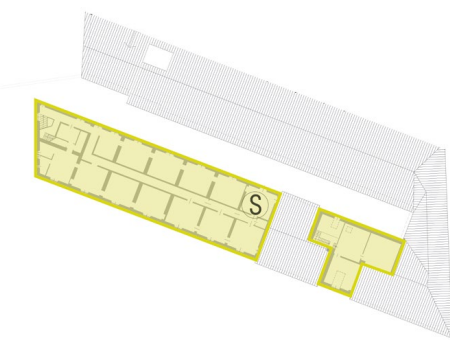


**3. Funzione di “acceleratore delle competenze”** rappresentata dall’ospitalità data a soggetti esterni alla Fondazione in grado di offrire servizi di tipo consulenziale per le organizzazioni culturali, le istituzioni, gli enti locali e le *start up* creative. Per l’espletamento di tali servizi si prevedono spazi in forma di singoli uffici dedicati alle principali tematiche oggetto di supporto (giuridico, credito, amministrativo, progettazione, etc.), di cui 4 o 5 con doppia postazione, in grado di poter ricevere ciascuno almeno 2 o 3 utenti mediante appuntamento. Per garantire la gamma delle tipologie di servizi previsti è stimato un numero di minimo di 11 uffici.

In aggiunta è previsto che vi sia uno spazio dove fornire servizi informativi e di orientamento al lavoro a sportello per artisti, singoli operatori culturali e studenti di discipline culturali, anche in questo caso attrezzato con un *desk* per l’attività a sportello e allestimento di dotazioni dove autonomamente reperire notizie (bacheche fisiche ed elettroniche, monitor, raccoglitori, etc...).

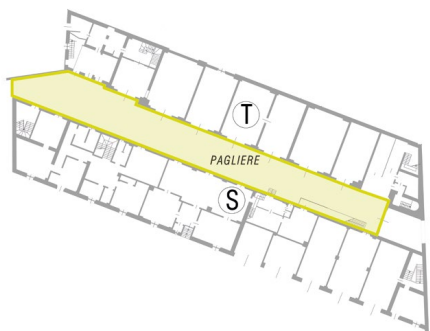
Sono altresì previsti 6 uffici dedicati ad accogliere le funzioni e gli addetti preposti alla gestione delle Pagliere (di cui 1 singolo, 3 con doppia postazione e 2 open space 4-6 postazioni); almeno 4 sale riunioni di varie dimensioni, per favorire incontri che richiedono la presenza di più persone. L’insieme di uffici e sale riunioni richiede la presenza di un punto di scambio con un *desk* che consenta d’indirizzare gli utenti e una o più zone di attesa, unitamente ai servizi di *back-office* (fotocopiatrice/stampante, magazzino, etc.). I flussi previsti sono contenuti trattandosi di servizi erogati a richiesta e su appuntamento.

Al secondo piano e nel sottotetto:



**4. Funzione di di ospitalità permanente** di uffici di organismi di significative istituzioni culturali attive sul territorio della città metropolitana di Torino. Gli enti ospitati si presuppone possano essere almeno 3 e che per ciascuno si rendano necessari almeno 2-3 uffici, a doppia postazione. Anche in questo caso vanno previsti servizi di *back-office* (fotocopiatrice/stampante, spazi per stoccare materiali, etc.).

Nell'area esterna del Passaggio Pagliere:



È intenzione di Compagnia di San Paolo valorizzare gli spazi pubblici (percorsi, corti, Piazzetta Vasco) con micro-attività di natura artistico culturale a regime. La morfologia raccolta e contenuta dell'area ricompresa tra i due corpi delle Pagliere, oltre alla funzione di passaggio (con la riapertura su via Rossini) e di accesso agli ambienti dei due edifici, si presta idealmente a questo tipo d'interventi, che si ricollegano poi alle funzioni ospitate nella struttura.

Qualora si proceda a una copertura dell'area (ipotesi prospettata), anche come elemento di rafforzamento della connessione tra i due fabbricati, si suggerisce di esplorare la possibilità che essa sia calpestabile e accessibile, in modo da incrementare lo spazio per iniziative culturali.

### **I passaggi aperti di Piazzetta F.lli Vasco e Passaggio Chiablese**

La UMI 11 è composta dalla zona di collegamento scoperta che, iniziando dal passaggio pedonale e carroio in prossimità del civico 9 di via Verdi, raggiunge la Piazzetta Fratelli Vasco - collocata di fronte all'edificio "Ex Maneggio Chiablese" oggi Aula magna dell'Università degli Studi di Torino -, l'"Ex Cavallerizza Alfieriana" nonché l'ex Zecca; Attraversata la piazza centrale si accede al Passaggio Chiablese che consente al compendio una comunicazione diretta con la via Rossini ed i confinanti Giardini Reali.

La riqualificazione delle aree esterne della UMI 11 e della corte della Ala del Mosca, nel rispetto delle indicazioni del P.U.R. e della deliberazione G.C. 4 marzo 2008 n. mecc. 0801158/119, che ha istituito l'"Area Pedonale Cavallerizza", dovrà:

- garantire l'accesso a tutti gli edifici che si affacciano su tale spazio aperto e mantenere il collegamento con gli spazi pubblici delle corti interne del Corpo delle Guardie e dell'Ala del Mosca;
- porre particolare attenzione al tema dell'accessibilità, prefigurando una riqualificazione degli spazi pubblici in linea con la vocazione pedonale del centro storico, con particolare riferimento alla presenza di studenti (UniTo e Polo delle Arti).

Le aree pubbliche all'aperto del complesso della Cavallerizza Reale (piazze, aree verdi) dovranno essere concepiti come un proseguimento ideale delle funzioni culturali all'esterno e prevederanno una fruizione libera da parte dei cittadini: una vera e propria strada dell'arte e della cultura a disposizione di istituzioni e associazioni, un punto di incontro dove poter stare, leggere, studiare, incontrarsi o assistere a piccoli eventi e attività.

Tali spazi dovranno configurarsi non tanto come luogo di passaggio, bensì come luogo di incontro e socializzazione, sicuro e facilmente accessibile, vera e propria parte integrante del compendio della Cavallerizza Reale.

La riqualificazione degli spazi pubblici dovrà prevedere la sistemazione superficiale attraverso il mantenimento e la salvaguardia delle pavimentazioni esistenti in acciottolato, e l'individuazione di elementi di arredo urbano, verde e illuminazione pubblica.

Le soluzioni di arredo fisse da esterni dovranno coniugare piacevolezza estetica e caratteristiche di robustezza, resistenza e facilità di manutenzione.

Tenuto conto della possibile realizzazione della Linea 2 della Metropolitana nel sottosuolo del complesso, potrà essere necessaria la realizzazione di limitate opere tecniche, anche in superficie sugli spazi aperti non costruiti, ove indispensabili per la realizzazione e la funzionalità della linea stessa.

## 3.2 Obiettivi della progettazione

### Interventi di restauro

Il progetto dovrà garantire la conservazione del bene, mediante l'attuazione di adeguate opere di restauro e recupero, i cui interventi dovranno essere sottoposti all'approvazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per i Paesaggio ai fini del rilascio del nulla osta.

Si rimanda al capitolo "05. Indicazioni per il recupero e il restauro e nuclei omogenei di progettazione" del P.U.R. in cui sono riportate le indicazioni, a titolo generale e particolare, volte a delineare gli step metodologici che dovranno essere assunti nel progetto di recupero della Cavallerizza Reale. In particolare, rispetto agli interventi di restauro e conservazione sulle superfici e sui manufatti decorativi del complesso architettonico sono definite schede specifiche per le differenti tipologie di manufatti (laterizio, stucchi e intonaci, opere metalliche, materiali lignei, materiali lapidei) e ciascuna UMI.

Si sottolinea che per quanto attiene l'UMI 5 - Ala del Mosca è da prevedersi il recupero a fini abitativi del sottotetto, ai sensi della Legge Regione Piemonte n. 16/2018 e s.m.i., nonché la realizzazione di nuovi abbaini su entrambe le falde di copertura, come previsto dal P.U.R. allegato, previa autorizzazione della Soprintendenza.

### Organizzazione degli spazi, finiture e arredi

La progettazione delle soluzioni architettoniche interne ed esterne dovrà essere votata al soddisfacimento delle esigenze funzionali connesse alle destinazioni d'uso precedentemente descritte e alla conservazione e valorizzazione dell'identità storica degli edifici. Le proposte progettuali dovranno rispettare gli indirizzi generali del P.U.R. ed essere basate sui principi di conservazione del patrimonio culturale promosso dalla Soprintendenza per i beni culturali, promuovendo soluzioni in grado di ottenerne la necessaria approvazione preventiva.

Unitamente al progetto architettonico, ai progettisti è richiesto di definire il progetto relativo agli allestimenti degli uffici e degli spazi ad essi connessi (sala polivalente, spazio espositivo, *baby parking*, ecc.). All'interno del Quadro Economico per la realizzazione dell'opera è stata stanziata una somma per la sola progettazione di arredi sia standard che su misura. Sarà facoltà del progettista decidere se optare per arredi disponibili sul mercato oppure progettare elementi *ad hoc*. L'allestimento dovrà costituire un valore aggiunto del progetto e contribuire a definire in maniera più organica lo spazio e le diverse funzioni previste. Farà parte dell'arredo anche la proposta illuminotecnica finalizzata a garantire non soltanto la corretta quantità di luce, ma anche a migliorare l'atmosfera interna degli spazi di lavoro, individuando il corretto grado di illuminazione delle varie aree.

L'allestimento degli spazi interni dovrà essere progettato con l'obiettivo di realizzare ambienti attuali, accoglienti, aperti e funzionali alle diverse destinazioni d'uso degli spazi di lavoro e annessi. I progettisti dovranno elaborare una proposta di allestimento tenendo conto dei principi progettuali di seguito richiamati.

#### *Flessibilità e modularità*

La sede sarà caratterizzata da spazi dinamici e flessibili, che potranno essere riconfigurati rapidamente per accogliere diversi tipi di eventi e attività lavorative. Per modificare facilmente la configurazione degli spazi di lavoro gli allestimenti dovranno essere preferibilmente modulari e flessibili. Tali spazi dovranno essere facilmente trasformabili e riconfigurabili per adattarsi a possibili e mutevoli esigenze di configurazione degli ambienti sia di lavoro che quelli destinati a spazi per conferenze/*meeting*/attività culturali, ecc... Nello specifico, gli arredi destinati agli uffici - e conseguentemente le dotazioni impiantistiche - dovranno essere in grado di supportare il *desk-sharing* e la mobilità per consentire ai dipendenti di lavorare in qualunque spazio dell'edificio. Tutte le soluzioni progettate dovranno quindi essere coerenti con questa necessità. Si richiedono pertanto soluzioni di arredo robuste, ma leggere, facili da spostare che consentano all'occorrenza di ridisegnare gli spazi. Queste caratteristiche sono richieste anche agli elementi su misura, eventualmente proposte dai progettisti. Sia gli arredi di serie che quelli progettati su misura devono conformarsi a un principio di modularità per permettere la loro composizione e scomposizione, al fine di un eventuale ricollocazione in ambienti di dimensione e/o forma diverse.

### **Qualità estetica**

Per diventare davvero un luogo all'avanguardia dove lavorare, collaborare, condividere e socializzare si dovranno offrire spazi accoglienti e confortevoli attraverso una vasta gamma di scelte di arredi e allestimenti. Laddove compatibile con le funzioni previste, è importante che le soluzioni proposte incentivino e favoriscano l'interattività e lo scambio interpersonale. Sotto questo punto di vista, gli arredi e le finiture rivestono una funzione fondamentale. Per raggiungere questo obiettivo, i concorrenti possono proporre l'uso di elementi di design, sia ricorrendo a prodotti di serie, sia a soluzioni disegnate su misura e *site-specific*, con particolare attenzione ai temi della sostenibilità dei materiali, naturali o riciclati/riciclabili, nell'ottica della circolarità del prodotto e con riferimento alla coerenza complessiva del progetto nel suo insieme dal punto di vista valoriale (ESG, SDGs).

### **Compatibilità dell'arredo con le componenti tecnologiche**

Ai progettisti è richiesto che le soluzioni di arredo proposte siano selezionate tenendo conto della necessità di mobilità degli utenti. Ad esempio, tutte le postazioni di lavoro dovranno essere attrezzate per consentire agli utenti di allacciare i propri dispositivi alla rete elettrica; tutte le postazioni per la consultazione di PC (in piedi o al tavolo) devono essere cablate; tutte le sale di lavoro in condivisione (sala polivalente, sale riunioni, ecc.) dovranno essere predisposte per la proiezione e la diffusione audio, ecc...

### **Accessibilità degli spazi**

Tutte le aree interne degli immobili dovranno essere facilmente accessibili, indipendentemente dalle proprie abilità.

Più in particolare, si elencano di seguito alcune prescrizioni che i progettisti dovranno osservare:

- l'accesso alla sede deve essere facilmente identificabile dall'esterno;
- le porte o i varchi di accesso di ogni locale dovranno essere facilmente manovrabili, con luce netta tale da consentire un agevole transito anche da parte di persona in sedia a rotelle (non inferiore a 80 cm); il vano della porta e gli spazi antistanti e retrostanti dovranno essere complanari e dimensionati per consentire facilmente le manovre con la sedia a rotelle;
- le porte, le finestre dovranno essere facilmente utilizzabili anche da persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali, così come i meccanismi di apertura.
- i terminali degli impianti (interruttori, prese, ecc.) dovranno essere predisposti per l'utilizzo agevole anche da persone con ridotta capacità motoria e sensoriale;
- in ogni piano dell'edificio dovranno essere previsti servizi igienici accessibili anche a disabili attrezzati in modo da consentire le manovre necessarie per l'utilizzazione degli apparecchi sanitari anche a persone in sedia a rotelle;
- i gradini delle scale dovranno avere pedata antidrucciolevole a pianta rettangolare. I corrimani dovranno garantire facili prendibilità e dovranno essere realizzati con materiale resistente e non tagliente;
- la disposizione degli arredi fissi nei diversi ambienti dovrà essere tale da consentire il transito della persona su sedia a rotelle e l'agevole utilizzabilità delle attrezzature in essi contenute;
- è necessario garantire ai tavoli di studio e di consultazione un agevole accostamento delle sedie a rotelle.

### **Energia e impianti**

I sistemi impiantistici a servizio dell'edificio, nel loro complesso, dovranno essere coerenti con la soluzione progettuale proposta, garantire i requisiti di comfort negli ambienti in funzione delle differenti destinazioni d'uso, nonché garantire la minimizzazione dei consumi energetici, nel rispetto del budget indicato, della normativa vigente legata alla sicurezza funzionale e di esercizio e dei vincoli storico-architettonici dell'edificio. Ogni unità funzionale gestionalmente indipendente (es. sede, caffetteria, *baby parking*, ecc.) dovrà essere dotata di propria fornitura di energia per ogni tipologia di impianto da collegare alle reti pubbliche. Qualora una o più forniture siano a servizio di più unità funzionali queste dovranno essere opportunamente contabilizzate. Le forniture di energia dovranno essere realizzate secondo le indicazioni dei gestori delle reti pubbliche.

Gli ambienti interni dovranno offrire spazi adeguati alle funzioni svolte ed essere dotati di infrastrutture tecnologiche moderne che supportino e consentano agevolmente lo svolgimento delle attività in ogni ambiente e che siano dotati di innovativi sistemi di comunicazione interattiva e strumentali in grado di contribuire alla semplificazione del lavoro e dei processi.

Sul piano **gestionale gli spazi dovranno essere progettati secondo un indirizzo di gestione computamente *data driven***, dovranno cioè essere predisposti con sensori e dispositivi per consentire una raccolta sistematica e continua di dati che, opportunamente elaborati e interpretati, costituiranno un sistema di supporto all'Asset e al Facility Management per la gestione e le decisioni (*digital twin*). Il gemello digitale permetterà di leggere i dati (geometrie e contenuti informativi), analizzare l'utilizzo e l'usura dell'immobile e incrociare informazioni derivanti dalla realtà (IoT) e dal progetto (modello *as-built*), al fine di monitorare le prestazioni e programmare gli interventi in modo efficace e ridurre la dispersione di costi e risorse.

Gli stessi utenti saranno produttori di dati, che saranno raccolti nell'ambito delle loro molteplici interazioni con gli spazi, i servizi e gli strumenti messi a disposizione.

Gli impianti dovranno essere esteticamente non invasivi e comunque compatibili con le scelte compositive individuate. Si riporta di seguito una breve descrizione dei principali criteri progettuali che i progettisti sono chiamati a seguire.

#### *Sistemi Building Energy Management System - BEMS*

Con questa tecnologia è possibile monitorare, controllare e regolare gli impianti anche da remoto, garantendo quindi il massimo controllo delle condizioni di comfort interne all'edificio e, allo stesso tempo, definire e monitorare l'implementazione delle strategie di gestione dell'energia e riduzione dei costi operativi grazie alla disponibilità di informazioni aggiornate in tempo reale. Il BEMS introduce l'intelligenza artificiale all'interno dell'edificio e abilita modalità innovative di automazione, gestione e controllo da remoto degli impianti. Si compone di una parte hardware, basato su sensori intelligenti che comandano e controllano il corretto funzionamento degli impianti, e di una parte software che monitora e ottimizza in tempo reale i consumi energetici attraverso l'applicazione di algoritmi di intelligenza artificiale.

#### *Impianti elettrici e di illuminazione*

Gli ambienti oggetto di progettazione dovranno essere classificati ai sensi della normativa vigente, al fine di definire le misure di protezione contro i contatti diretti e indiretti. L'impiantistica elettrica dovrà essere progettata con architettura a zone e/o a piano, intendendo per "zona" gli ambienti e gli spazi aventi medesima destinazione d'uso, ovvero funzionale. Le singole zone dovranno essere dotate di protezioni separate su differenti circuiti e distinte, ad esempio, per circuiti luce e prese di energia terminali. La distribuzione dell'energia dovrà essere progettata al fine di garantire un'agevole manutenibilità dell'impianto successivamente alla sua realizzazione, permettendo l'accesso in sicurezza a tutti gli elementi nodali, mirando alla riduzione del disservizio in caso di guasto o malfunzionamento.

Il progetto dovrà inoltre valutare la possibilità di collocare infrastrutture di ricarica per la mobilità e micromobilità elettrica. I sistemi illuminotecnici dovranno essere flessibili e innovativi; dovranno essere individuati utilizzando criteri e soluzioni di riduzione dei consumi di energia e prevedendo, compatibilmente con i vincoli del progetto architettonico, per la massima parte possibile, l'utilizzo dell'illuminazione naturale.

I requisiti di illuminamento, nel funzionamento ordinario e in quello di sicurezza, dovranno essere rispondenti alla vigente normativa tecnica.

#### *Impianti elettronici*

Gli impianti elettronici, quali bus di campo e sistemi di regolazione, dovranno essere progettati ricorrendo a sistemi aperti che utilizzino protocolli standard. I sistemi aperti devono poter consentire la connessione di dispositivi attuatori e sensori, anche di diversi produttori di componenti. Le condutture degli impianti elettronici dovranno essere separate rispetto a quelli degli impianti elettrici. L'edificio dovrà essere dotato di un impianto antintrusione, prevedendo l'installazione di sensoristica e di un impianto di videosorveglianza, attraverso l'installazione di telecamere.

Il sistema di TVcc, sia per gli aspetti impiantistici che per quelli gestionali, dovrà essere progettato in conformità del regolamento per la privacy. Viste le destinazioni d'uso degli ambienti, il progetto dovrà valutare la possibilità di dotare alcuni ambienti di sistemi di diffusione sonora da utilizzare per prove e/o eventi, nonché di impianti radiotelevisivi e antenne per la distribuzione dei segnali DVB T2 e SAT per i locali destinati ad attività di meeting e/o conferenze.

### **Connettività**

L'area oggetto del concorso pone una serie di complessità connesse all'estensione, alla natura del costruito (un edificio di particolare interesse storico) e alla necessità di predisporre le più moderne soluzioni infrastrutturali per rispondere alle esigenze operative e progettuali del gruppo Compagnia di San Paolo attuali e del prossimo futuro tenendo in considerazione la velocità evolutiva delle tecnologie in ambito ICT.

La necessità di strumenti digitali in ogni parte zona/locale dell'area richiederà una progettazione attenta al fine di dotare di connettività *wireless* e *wired* ad alte prestazioni ogni zona utilizzabile dal personale di Compagnia di San Paolo così come tutte le altre aree, non utilizzabili dal personale ma possibili punti di interconnessioni di tipo *machine to machine* (m2m). Qualità, pervasività, prestazioni, sicurezza e flessibilità sono le parole chiave dell'approccio da adottare nella definizione progettuale degli impianti di trasmissione dati integrati (IDT) del complesso della Cavallerizza.

Le linee guida tecniche per la realizzazione degli impianti di cablaggio strutturato per gli immobili oggetto del concorso, oltre alle specifiche tecniche e prestazionali dei prodotti (passivi) necessari alla realizzazione di una rete di cablaggio strutturato a supporto delle tecnologie di comunicazione elettronica di ultima generazione sono descritte nell'**ALLEGATO G**. Tutte le componenti dovranno essere conformi e rispondenti alle normative vigenti per quanto riguarda la sicurezza e le emissioni/compatibilità elettromagnetica, nonché conformi e rispondenti alla normativa in materia di emissione di sostanze pericolose delle apparecchiature fornite (direttiva 2011/65/UE, anche nota come "Restriction of Hazardous Substances" (RoHS 2), recepita dalla legislazione italiana con L. 6 agosto 2013, n. 96 (in attuazione della direttiva Rhos 2 sul divieto di utilizzo di sostanze pericolose).

I sistemi impiegati dovranno, inclusi tutti i componenti, i sottosistemi e gli accessori, essere conformi ai requisiti stabiliti nella Direttiva 1999/5/CE, recepita nel nostro ordinamento con D.Lgs. 9 maggio 2001, n. 269 e, quindi, laddove richiesto dovranno essere dotati della "Marcatura CE" ai sensi dell'articolo 13 del predetto D.Lgs. 9 maggio 2001, n. 269.

I cavi proposti dovranno essere conformi al regolamento CPR (UE) n. 305/2011, che fissa condizioni armonizzate per la commercializzazione dei prodotti da costruzione e che abroga la direttiva 89/106/CEE e sono stati scelti in funzione della classificazione dei luoghi riportata nella norma CEI 64/8 e tabella CEI UNEL 35016 EN 50575, EN 50399 EN 13501.

### **Sistemi di produzione e distribuzione dell'energia**

Nel rispetto della possibilità di sviluppare in modo autonomo la riqualificazione degli edifici che compongono ciascuna UMI, è comunque intenzione di tutti i soggetti proprietari del compendio della Cavallerizza Reale quella di valutare l'individuazione di strategie energetiche e ambientali comuni alle quali l'intero complesso dovrà attenersi al fine di renderlo, su scala di "quartiere", un caso esemplare di riqualificazione urbana sostenibile.

Il tema della produzione e della distribuzione dell'energia costituisce un punto centrale degli interventi di riqualificazione e richiede certamente l'individuazione di una strategia non solo su scala di edificio ma anche su scala di quartiere. A questo scopo a tutte le figure che accederanno alla seconda fase di concorso verranno fornite sullo specifico tema apposite linee guida strategiche da porre alla base delle progettazioni dei vari lotti che costituiscono il complesso.

I principi alla base della selezione dei sistemi di produzione posti alla base del processo progettuale sono:

- riduzione/eliminazione di emissioni di gas climalteranti;
- miglioramento della qualità dell'aria del centro cittadino;
- controllo delle emissioni acustiche;
- possibilità di sfruttare la variabilità delle tariffe energetiche offerte dal mercato;
- tutela dell'integrità dei manufatti edilizi.



D'altro canto occorre considerare le condizioni al contorno del contesto, ovvero:

- vincoli all'installazione di sistemi da produzione da energia solare;
- inapplicabilità eolico;
- assenza di teleriscaldamento;
- energia elettrica e gas da reti cittadine come unici vettori energetici disponibili.

Stante questo quadro, la linea di sviluppo che appare più promettente per ottimizzare la sostenibilità energetico ambientale del complesso e massimizzare l'efficienza energetica dei sistemi di conversione è quella di mirare ad una elettrificazione diffusa degli usi finali di energia. Tale strategia, oltre che essere coerente con i concetti ed i vincoli sopra illustrati, è anche una fra le linee di indirizzo raccomandate dalle politiche di transizione energetica nazionale ed Europea. Poiché localmente, per quanto già detto, non sarà possibile produrre energia rinnovabile, occorrerà accompagnare la crescita della penetrazione delle RES con una transizione che consenta di passare dai sistemi attuali, dove si opera con una "generazione a domanda", a sistemi innovativi che operino secondo uno schema di "consumo a domanda" al fine di meglio sincronizzare gli usi finali (che seguono) con la generazione istantanea di energia (che guida). In pratica questo si ottiene solo se i consumi energetici diventano flessibili e se la domanda diviene "responsiva".

A questo scopo il sistema impiantistico dovrà rispondere ai requisiti della massima flessibilità energetica. La "flessibilità energetica" di un edificio è commisurata alla quantità di domanda energetica istantanea che lo stesso può shiftare nel tempo - senza compromettere il comfort degli occupanti e soddisfacendo i vincoli tecnologici imposti dagli impianti.

A tale scopo si intendono applicare i seguenti schemi:

- sfruttare la "massa termica" degli edifici (stoccando energia termica nelle strutture e nell'involucro edilizio, tramite il cosiddetto "accumulo passivo"),
- attuare "shift" e "reshaping" dei carichi termici per la climatizzazione (utilizzando, ad esempio degli accumuli di energia realizzati *ad hoc*, tramite il cosiddetto "accumulo attivo"),
- implementare la ricarica dei veicoli elettrici,
- attuare lo *shift* dei carichi elettrici interni (*plug loads*).

Premettendo che il teleriscaldamento, per la zona in oggetto, non solo non è attualmente disponibile, ma non lo sarà neanche in futuro dato che il centro cittadino è ad oggi escluso dai piani di ampliamento della rete cittadina da parte di Iren, alla luce delle sopra indicate strategie, le scelte di base su cui dovrà essere sviluppato il *concept* generale del sistema impiantistico del complesso della Cavallerizza sono:

- rete generale di "quartiere" di acqua tecnologica in grado di scambiare calore con il sottosuolo e rendere disponibile per i vari edifici/UMI una sorgente termica per l'allacciamento dei sistemi di produzione energetici locali;
- utilizzo, per i vari edifici/UMI, di gruppi condensati ad acqua per la produzione dell'energia termica e frigorifera in modo da garantire la completa elettrificazione degli usi finali termici (nessuna emissione localizzata di inquinanti, massimizzazione delle opportunità di sfruttare energia prelevata dalla rete e prodotta - non *on site* - da RES) e nel contempo permettere una generazione con elevati livelli di efficienza e limitato impatto acustico;
- adozione di accumuli freddi e caldi di edificio/UMI per limitare il prelievo di energia elettrica durante le ore a maggior costo e/o le ore durante le quali l'energia elettrica è prodotta in modo meno sostenibile e nel contempo limitare il prelievo istantaneo di energia termica dalla rete generale di acqua tecnologica;
- utilizzo di terminali impiantistici che permettano lo sfruttamento della massa termica degli edifici per realizzare un accumulo passivo.

### *Impianti di climatizzazione*

In tutti i locali dovranno essere garantite le condizioni termo-igrometriche e di ventilazione consone alla destinazione d'uso secondo le indicazioni normative e le esigenze della proprietà. Il progetto della struttura dovrà rispondere alla normativa vigente sul contenimento del fabbisogno energetico degli edifici. In particolare, la soluzione impiantistica elaborata dovrà privilegiare l'adozione di sistemi che, a parità di condizioni ambientali degli spazi interni, garantiscano il migliore comfort, l'utilizzo di terminali a bassa temperatura e lo sfruttamento della massa termica dell'edificio.

Vista la destinazione d'uso degli ambienti e la collocazione del sito, il sistema impiantistico dovrà garantire limitate emissioni acustiche sia verso l'ambiente esterno che interno e comunque conformi ai limiti normativi. L'impianto dovrà essere suddiviso in zone omogenee, adottando gli stessi criteri utilizzati per l'impiantistica elettrica, e dovrà essere dotato di sistemi di regolazione automatica in grado di garantire un elevato livello di controllo, il risparmio energetico e l'ottimizzazione della gestione. Particolare attenzione dovrà essere posta alla scelta delle posizioni e delle tipologie dei componenti in campo, sia nell'ottica di favorire gli interventi manutentivi, che in relazione al rispetto dei vincoli storici degli immobili e delle prescrizioni per il restauro contenute nel P.U.R. Il sistema dovrà essere dotato di sistemi di telegestione e lettura a distanza dei parametri termo-igrometrici (temperatura, umidità relativa, livello di CO<sub>2</sub>) nonché di contabilizzazione dei consumi termici che elettrici per le varie utenze.

### *Impianti di sollevamento di persone e cose*

La struttura dovrà essere dotata di impianti ascensori a servizio degli utenti sia eventualmente di impianti montacarichi. In ogni caso si dovrà privilegiare, in fase di progetto, l'assenza di barriere architettoniche di ogni tipo.

### *Impianti di protezione antincendio*

La struttura dovrà essere dotata di impiantistica di protezione e rilevazione antincendio in accordo con la vigente normativa.

## **Opere strutturali**

Nell'ambito del complessivo intervento di riqualificazione dei fabbricati in oggetto dovrà essere posta particolare attenzione al tema della sicurezza strutturale sia dal punto di vista statico che da quello sismico, valutando la vulnerabilità degli immobili e attuando gli interventi necessari al raggiungimento dei requisiti prestazionali e di sicurezza di seguito specificati.

I professionisti incaricati dovranno analizzare il problema della sicurezza strutturale delle costruzioni ed effettuare le opportune verifiche tecniche di vulnerabilità sismica in funzione delle nuove destinazioni d'uso previste. La verifica dovrà essere svolta nel rispetto della normativa di settore, tra cui si segnalano, senza pretesa di esaustività, le seguenti:

- D.M. 17 gennaio 2018 - Aggiornamento delle "Norme Tecniche per le Costruzioni";
- Circolare del 21 gennaio 2019 - Istruzioni per l'applicazione dell'aggiornamento delle "Norme Tecniche per le Costruzioni";
- Linee Guida per la valutazione e la riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale.

L'attività di valutazione della vulnerabilità dovrà essere attuata attraverso la definizione di un modello di riferimento per le analisi secondo quanto previsto al par. 8.5 del D.M. 17 gennaio 2018 e dovrà innanzitutto prevedere una fase conoscitiva finalizzata al raggiungimento di un livello di conoscenza minimo pari a LC2, come definito al par. C8.5.4 della Circolare del 21 gennaio 2019. I professionisti incaricati dovranno redigere un apposito piano delle indagini definendo quantitativamente e qualitativamente le attività da porre in atto per il raggiungimento del livello di conoscenza desiderato.

Sulla base delle conoscenze acquisite dovrà essere condotta la verifica complessiva del fabbricato in ogni sua componente, sia nei confronti dei carichi statici che rispetto ai carichi sismici. Il progetto di intervento dovrà consentire il raggiungimento dei seguenti requisiti minimi prestazionali, anche qualora essi non siano specificamente richiesti dalle normative vigenti per lo specifico caso in esame:

- l'adeguamento dei fabbricati nei confronti dei carichi statici;
- il raggiungimento di un valore minimo pari a 0,6 per il parametro  $\zeta_E$  come definito al par. 8.3 delle NTC, corrispondente al rapporto tra l'azione sismica massima sopportabile dalla struttura e l'azione sismica massima che si utilizzerebbe nel progetto di una nuova costruzione.

A tutti i concorrenti che accederanno alla seconda fase di concorso verrà fornita una relazione riportante gli esiti di una preliminare campagna di indagine, attualmente in corso di esecuzione, finalizzata a consentire un primo rilievo speditivo e alla valutazione del generale stato di conservazione delle strutture esistenti.

La valutazione della vulnerabilità sismica e lo specifico progetto degli interventi dovrà essere eseguito solo in occasione delle successive fasi di progettazione; in occasione della redazione del PFTE semplificato oggetto del presente concorso si richiede una valutazione metodologica/qualitativa degli interventi previsti dal punto di vista del loro contributo ai fini del raggiungimento dei requisiti prestazionali richiesti, fermo restando che tutti gli interventi dovranno essere approvati dalla Soprintendenza Architettura Belle Arti e Paesaggio in funzione del vincolo di cui al par. 2.3 del presente documento.

## **Sostenibilità ambientale**

### *Principi generali di sostenibilità ambientale*

È richiesto ai progettisti l'adozione di soluzioni il più possibile efficienti anche dal punto di vista energetico. In un'ottica di minimizzazione delle emissioni climalteranti si dovrà porre attenzione ai temi della sostenibilità ambientale e della circolarità delle fasi del processo edilizio, con un *focus* specifico sulla selezione dei materiali e sulle scelte impiantistiche nel rispetto dei vincoli storici degli immobili e delle prescrizioni per il restauro contenute nel P.U.R., al fine di garantire:

- elevato contenuto di materia recuperata o riciclata;
- uso di materiali rinnovabili;
- minimizzazione della distanza di approvvigionamento dei prodotti da costruzione, al fine di stimolare l'economia circolare.

La proposta progettuale dovrà ricercare soluzioni che garantiscano il minor impatto ambientale possibile lungo l'intero ciclo di vita degli edifici. In linea generale, nella progettazione dell'intervento si dovranno tenere in considerazione i seguenti aspetti:

- qualità ambientale interna;
- illuminazione naturale;
- areazione naturale e qualità dell'aria negli ambienti;
- inquinamento indoor e salubrità degli ambienti con la riduzione dell'inquinamento elettromagnetico indoor la riduzione delle emissioni dei materiali;
- comfort acustico;
- comfort termoigrometrico.

I progettisti dovranno prevedere l'utilizzo di materiali di alta qualità, durevoli e più idonei ai vari ambienti, tenendo in considerazione non solo la valenza estetica, ma soprattutto quella funzionale, e considerando le caratteristiche intrinseche dei materiali stessi (ad esempio la fonoassorbenza) e il modo migliore in cui possono essere impiegati e associati alle varie lavorazioni previste in modo da garantire un elevato comfort per gli utenti.

Il progetto dovrà essere in grado di garantire la massima durabilità e l'ottimizzazione degli interventi manutentivi delle opere. Il progettista dovrà infatti individuare soluzioni che consentano di ottimizzare e ridurre gli oneri di gestione e di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificio e dei suoi elementi prestando attenzione a garantire l'accessibilità e l'ispezionabilità dei singoli componenti impiantistici, la pulibilità e sanificabilità dei singoli elementi costruttivi, la sostituibilità degli elementi tecnologici, e che tali operazioni non comportino oneri particolarmente elevati per la proprietà.

#### *Protocolli di sostenibilità ambientale*

È intenzione dei proprietari del compendio della Cavallerizza Reale certificare il complesso con il protocollo GBC Quartieri del Green Building Council Italia. A tale scopo procederà alla registrazione del progetto presso GBC Italia per quindi accedere alla procedura di certificazione.

Il protocollo GBC Quartieri si applica ad aree oggetto di riqualificazione, per le quali si intende promuovere le prestazioni di sostenibilità ambientale del territorio, delle infrastrutture e degli edifici sostenibili.

Relativamente a questo processo di certificazione, la progettazione dell'interventi su scala di quartiere prenderà in considerazione tematiche quali in particolare:

- trasporti pubblici e mobilità sostenibile;
- collegamento dell'area ai servizi di base;
- efficienza delle infrastrutture;
- progettazione e gestione delle aree verdi;
- gestione delle acque;
- efficienza energetica del complesso;
- selezione, utilizzo e smaltimento dei materiali;
- impatto acustico dell'intervento.

Le proprietà dei singoli edifici si riservano la facoltà di certificare la sostenibilità del singolo intervento di riqualificazione. Prioritariamente si intende perseguire la doppia certificazione secondo i protocolli GBC Historic Building del Green Building Council Italia e LEED® V4 BD+C - Building Design and Construction.

I protocolli GBC HB e LEED BD+C V4 si applicano ad interventi di riqualificazione o recupero, che coinvolgono interventi sugli impianti di climatizzazione e che valutano possibili soluzioni di miglioramento prestazionale dell'involucro edilizio, compatibilmente con le esigenze di salvaguardia degli edifici storici.

Le proprietà si riservano inoltre la facoltà di certificare la sostenibilità dei singoli edifici in termini di salubrità e comfort *indoor* e benessere in degli occupanti, con l'obiettivo di mantenere tali requisiti prestazionali non solo in fase iniziale ma anche in fase di esercizio. I committenti identificano come strumento per l'ottenimento di tale obiettivo il protocollo WELL® sviluppato dall'International WELL Building Institute (IWBI). Si ritiene quindi importante l'integrazione dei requisiti WELL nella progettazione degli edifici.

### 3.3 Livelli di progettazione ed elaborati grafici e descrittivi

La progettazione, a partire dal modello tridimensionale secondo la metodologia BIM messa a disposizione dalla proprietà, dovrà essere articolata sui seguenti tre livelli:

1. Progettazione di fattibilità tecnica ed economica semplificata (oggetto del concorso) e successivi perfezionamenti;
2. Progettazione definitiva;
3. Progettazione esecutiva.

Si riporta di seguito un elenco indicativo dei principali elaborati progettuali richiesti in occasione dei livelli di progettazione previsti.

#### **Progettazione di fattibilità tecnica ed economica semplificata**

Per quanto concerne gli elaborati progettuali oggetto del presente concorso di progettazione si rimanda al bando di concorso.

#### **Progettazione definitiva**

Il progetto definitivo, predisposto sulla base del progetto di fattibilità tecnica ed economica approvato, individua compiutamente i lavori da realizzare nel rispetto di tutti i vincoli esistenti, del quadro esigenziale e delle presenti linee guida, degli eventuali ulteriori criteri ed indicazioni espressi della Fondazione. Il progetto definitivo contiene, altresì, tutti gli elementi necessari ai fini del rilascio delle prescritte autorizzazioni e approvazioni da parte di tutti gli Enti preposti, il cronoprogramma delle diverse fasi attuative dell'intervento, nonché la quantificazione definitiva del limite di spesa per la realizzazione dell'intervento attraverso l'utilizzo del prezzario regionale della Regione Piemonte e, ove necessario, di altri prezzari ufficiali eventualmente approvati dalla proprietà.

Il progetto definitivo dovrà indicativamente prevedere i seguenti elaborati, ove applicabili:

- relazione generale;
- relazioni tecniche e relazioni specialistiche;
- rilievi plano-altimetrici e studio dettagliato di inserimento urbanistico;
- elaborati grafici;
- studio di impatto ambientale o studio di fattibilità ambientale;
- nei casi previsti dalla legislazione vigente, piano di utilizzo delle terre e rocce da scavo;
- calcoli delle strutture e degli impianti;
- disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici;
- censimento e progetto di risoluzione delle interferenze;
- elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;
- computo metrico estimativo;
- aggiornamento del documento contenente le prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza, finalizzati alla tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro, ai sensi del D.Lgs 9 aprile 2008, n. 81 e successive modificazioni ed integrazioni;
- quadro economico, con l'indicazione dei costi della sicurezza desunti sulla base del documento di cui al punto precedente e dei costi delle opere di mitigazione e compensazione ambientale nei relativi limiti di spesa, ove stabiliti;
- cronoprogramma dei lavori.

### **Progettazione esecutiva**

Il progetto esecutivo è redatto in conformità al progetto definitivo e determina in ogni dettaglio i lavori da realizzare, il relativo costo previsto ed il cronoprogramma coerente con quello del progetto definitivo. Il progetto esecutivo deve essere sviluppato ad un livello di definizione tale che ogni elemento sia identificato in forma, tipologia, qualità, dimensione e prezzo. Il progetto deve essere, altresì, corredato da apposito piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti, in relazione al ciclo di vita dell'opera stessa.

Il progetto esecutivo è redatto nel pieno rispetto delle prescrizioni dettate nei titoli abilitativi o in sede di accertamento di conformità urbanistica.

Il progetto esecutivo dovrà indicativamente prevedere i seguenti elaborati, ove applicabili:

- relazione generale;
- relazioni specialistiche;
- elaborati grafici comprensivi anche di quelli relativi alle strutture ed agli impianti, nonché, ove previsti, degli elaborati relativi alla mitigazione ambientale, alla compensazione ambientale, al ripristino ed al miglioramento ambientale;
- calcoli del progetto esecutivo delle strutture e degli impianti;
- piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- piano di sicurezza e di coordinamento ai sensi dell'articolo 100 del D.Lgs 9 aprile 2008, n. 81, con il relativo quadro di incidenza della manodopera;
- cronoprogramma dei lavori;
- elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;
- computo metrico estimativo e quadro economico;
- schema di contratto e capitolato speciale di appalto.

Indipendentemente da quanto indicato nell'elenco di cui sopra, da ritenersi indicativo e non esaustivo, l'elenco degli elaborati necessari in sede di progettazione esecutiva e i rispettivi contenuti minimi e verrà definito puntualmente in sede di affidamento dell'incarico.

Per una più estesa descrizione dell'elenco degli elaborati previsti e dei relativi contenuti minimi per le fasi di progettazione definitiva ed esecutiva si rimanda alla normativa per gli appalti pubblici e allo schema di Decreto Ministeriale recante "Definizione dei contenuti della progettazione nei 3 livelli progettuali" ai sensi dell'art. 23, comma 3 del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, al D.P.R. 5 ottobre 2010 n.207 e al D.M. 22 agosto 2017, n.154. Fondazione Compagnia di San Paolo non rientra fra i soggetti cui si applica il D.Lgs. 50/2016 e disposizioni connesse e attuative e pertanto non trova attuazione ed i richiami alle norme sopra indicate sono da intendere quale rinvio recettizio unicamente volto a identificare i contenuti dell'attività di progettazione.

### 3.4 Forme di partecipazione

La Fondazione Compagnia di San Paolo promuove la comunicazione e la condivisione delle progettazioni e intende valorizzare l'alto valore simbolico del bene oggetto della gara. In quest'ottica, è richiesto che il soggetto affidatario abbia comprovate capacità di ascolto e sappia affiancare la Fondazione nelle attività di comunicazione, condivisione e coinvolgimento, da svolgersi in collaborazione con Urban Lab Torino durante tutto il periodo di trasformazione dell'area.

Più in dettaglio, il soggetto affidatario dovrà svolgere le seguenti attività, principalmente focalizzate sugli spazi pubblici:

- condivisione e informazione in merito a proposte di fruizione/utilità pubblica, attraverso il coinvolgimento di soggetti collettivi, attori locali e *stakeholder* significativi del territorio;
- eventuali interlocuzioni con altri processi partecipati, di terzi o attivati dalla committenza in complementarità, con il medesimo oggetto;
- ascolto ed eventuale progettazione partecipata delle parti di fruizione pubblica "dell'attesa", cioè delle azioni da attivare nei tempi del cantiere, in attesa della completa realizzazione dell'infrastruttura e dell'apertura.

Tutte le suddette attività dovranno considerare anche le relazioni con gli altri interventi previsti.

L'affidatario dovrà presentare a tale scopo, all'interno del gruppo di lavoro, professionisti con competenze complementari individuate in sede di presentazione dell'offerta allegando il relativo curriculum professionale. Il gruppo di lavoro dovrà garantire esperienze e competenze nei seguenti ambiti di facilitazioni e accompagnamento:

- definire e conoscere gli elementi costitutivi del contesto urbano che determinano sia la dimensione fisica, ambientale e infrastrutturale, sia la dimensione sociale, le reti immateriali, le dinamiche economiche e culturali;
- gestione di dinamiche di gruppo;
- strutturare e gestire percorsi di accompagnamento di processi di rigenerazione urbana e innovazione sociale;
- accompagnare la progettazione attraverso l'ascolto e il coinvolgimento attivo delle persone e degli *stakeholder* locali.

### 3.5 Limiti finanziari e stima dei costi di intervento

Il costo massimo dell'intervento da realizzare (Quadro Economico, comprensivo di importo dei lavori, costi di progettazione, direzione lavori, collaudi, costi per la sicurezza, spese del concorso e somme a disposizione della Proprietà) è fissato nell'importo di ca. € 34.550.000,00 (IVA inclusa). Restano esclusi i costi relativi alle analisi, alla progettazione e alla realizzazione di quanto eventualmente necessario per la bonifica dei terreni). La quota relativa ai lavori è definita pari a ca. € 20.310.000,00 (IVA esclusa) ed è così suddivisa:

- € 19.212.075,00 (IVA esclusa) quale quota lavori relativa al restauro e riqualificazione della nuova sede della Fondazione - Ala del Mosca e dell'*Hub* culturale - Pagliere (Sotto-ambito 1A);
- € 1.096.950,00 (IVA esclusa), quale quota lavori relativa alla sistemazione superficiale delle aree scoperte di Piazzetta Vasco e Passaggio Chiablese oltre al cortile dell'Ala del Mosca (Sotto-ambito 1B).

All'interno del Quadro Economico per la realizzazione dell'opera è prevista inoltre una somma per la progettazione e fornitura degli arredi e degli allestimenti della nuova sede della Fondazione; il valore delle relative opere è stato quantificato sulla base di stime parametriche, rispettivamente in:

- € 3.235.650,00 (IVA esclusa), per gli arredi e allestimenti della nuova sede della Fondazione (UMI 5) e dell'*Hub* culturale nelle Pagliere (UMI 10).

Relativamente ai citati importi, le categorie che compongono l'opera sono elencate nella seguente tabella che riporta la composizione dell'opera e le corrispondenze tra:

- Classificazione ai sensi del D.P.R. 207/2010
- Classificazione ai sensi della L. 143/1949 e s.m.i.
- Classificazione ai sensi del D.M. Giustizia 17/06/2016.

#### Sotto-ambito 1A

IMPORTO OPERE	CLASSIFICAZIONE D.P.R. 207/2010	CLASSIFICAZIONE L. 143/1949	CLASSIFICAZIONE D.M. GIUSTIZIA 17/06/2016
97.546,50 €	OG2	I/d	E.19
8.709.006,00 €	OG2	I/e	E.22
4.076.556,00 €	OG2	I/g	S.04
941.214,00 €	OS3	III/a	IA.01
2.316.225,00 €	OS28	III/b	IA.02
2.511.952,50 €	OS30	III/c	IA.04
<b>18.652.500,00 €</b>	<b>IMPORTO TOTALE LAVORI</b>		
<b>559.575,00 €</b>	<b>COSTI DELLA SICUREZZA</b>		
<b>19.212.075,00 €</b>	<b>IMPORTO TOTALE OPERE</b>		
2.588.520,00 €	-	I/c	E.18
647.130,00 €	-	I/d	E.19
<b>3.235.650,00 €</b>	<b>IMPORTO TOTALE ALLESTIMENTI, APPARATI, ARREDI</b>		

#### Sotto-ambito 1B

IMPORTO OPERE	CLASSIFICAZIONE D.P.R. 207/2010	CLASSIFICAZIONE L. 143/1949	CLASSIFICAZIONE D.M. GIUSTIZIA 17/06/2016
846.675,00 €	OG2	I/d	E.19
-	OG2	I/e	E.22
-	OG2	I/g	S.04
127.800,00 €	OS3	III/a	IA.01
-	OS28	III/b	IA.02
90.525,00 €	OS30	III/c	IA.04
<b>1.065.000,00 €</b>	<b>IMPORTO TOTALE LAVORI</b>		
<b>31.950,00 €</b>	<b>COSTI DELLA SICUREZZA</b>		
<b>1.096.950,00 €</b>	<b>IMPORTO TOTALE OPERE</b>		



### 3.6 Prime indicazioni per la gestione informativa

Dal momento che, fatta salva la progettazione relativa al presente concorso, tutte le successive fasi di progettazione dovranno essere svolte necessariamente mediante metodologia BIM, il presente capitolo riporta alcune prime indicazioni in relazione alle necessità di gestione informativa della Fondazione.

Prima dell'avvio delle successive fasi di progettazione la Fondazione condividerà con il team aggiudicatario del servizio il Capitolato per la gestione informativa sulla base del quale dovrà essere redatto il Piano di Gestione Informativa (*BIM Execution Plan*).

#### Obiettivi generali

La gestione informativa del processo di progettazione e realizzazione delle attività oggetto del presente documento dovrà essere volta al perseguimento dei principali obiettivi di seguito riportati:

- soddisfacimento degli obiettivi generali di progetto;
- qualità della progettazione;
- gestione del coordinamento tra le varie discipline;
- ottimizzazione delle fasi di progettazione e realizzazione delle opere;
- ottimizzazione della gestione della salute e sicurezza dei lavoratori impiegati nel cantiere;
- ottimizzazione dei processi di *time & cost control*;
- digitalizzazione della fase gestionale dell'immobile.

#### Livello di prevalenza contrattuale

La produzione, il trasferimento e la condivisione dei contenuti del progetto avviene attraverso supporti informativi digitali in un ambiente di condivisione dei dati, pur permanendo la prevalenza contrattuale della riproduzione su supporto cartaceo di tutti gli elaborati oggetto dell'incarico.

#### Sezione tecnica

##### *Hardware e software*

Il team di progettazione dovrà dotarsi di hardware idoneo alle attività di gestione digitale dei processi informativi relativi alle diverse fasi progettuali.

I software utilizzati dovranno essere compatibili con il formato proprietario definito dalla Fondazione nel capitolato informativo in relazione agli strumenti già in uso e in dotazione alla stessa, nonché in grado di leggere, scrivere e gestire anche i file in formato aperto \*.ifc.

I software utilizzati dovranno essere dotati di regolari contratti di licenza d'uso.

### *Protocollo di scambio dei dati dei modelli e degli elaborati*

MODELLI INFORMATIVI	Formato proprietario e formato aperto secondo specifiche indicazione del capitolato informativo
ELABORATI INFORMATIVI	Formato proprietario e formati .pdf, .dwg, .txt, .jpg
VERIFICA ED ANALISI DELLE INTERFERENZE GEOMETRICHE	Formato proprietario secondo specifiche indicazione del capitolato informativo
COMPUTI	Formato proprietario secondo specifiche indicazione del capitolato informativo e formato .xml

I modelli in condivisione tra le parti non dovranno superare la dimensione di 150 Mb.

#### *Sistema di coordinate*

Il capitolato informativo conterrà le indicazioni relative al sistema di coordinate di riferimento da utilizzare per la modellazione, che verranno definite congiuntamente con le altre proprietà del compendio al fine di garantire coerenza nella localizzazione, orientamento e settaggio dei diversi modelli di futura realizzazione.

#### *Livello di sviluppo informativo dei modelli grafici e degli oggetti*

Per le fasi di progettazione successive a quella concorsuale dovrà essere prevista la realizzazione di un modello BIM a dettaglio crescente e l'aggiornamento dello stesso come "as-built in progress". Lo stesso modello, opportunamente generalizzato, dovrà consentire la registrazione dei dati d'uso e di manutenzione dell'opera realizzata.

Le attività di modellazione per la creazione dei modelli BIM e dei disegni dovranno attenersi agli standard normativo-tecnici vigenti in materia di sistemi informativi e livelli di approfondimento nella definizione dei dati.

La modellazione dovrà avvenire rispettando livelli di LOIN coerenti con la specificità degli elementi che dovranno essere realizzati e in funzione del livello di progettazione. Le proprietà associate alle classi di elementi e la loro strutturazione dovranno essere preventivamente proposte dal BIM Manager e approvate dalle figure appositamente incaricate allo scopo dalla Fondazione.

#### *Competenze ed esperienze del team di progettazione*

Il team di progettazione è responsabile del soddisfacimento dei requisiti di formazione specifica in ambito di gestione informativa BIM ed è tenuto a intraprendere una formazione sufficiente per soddisfare in modo efficace i requisiti del progetto. I livelli di esperienza, conoscenza e competenza dell'Aggiudicatario devono essere idonei a soddisfare i requisiti minimi necessari per attuare una gestione digitale dei processi informativi del progetto.

#### **Sezione gestionale**

La quantità e qualità dei contenuti informativi degli elaborati e dei modelli deve essere almeno quella necessaria e sufficiente per assicurare gli obiettivi delle relative fasi del processo, ossia:

- per la progettazione definitiva, la definizione delle prestazioni a livello di spazi e di sistemi, ottenimento di autorizzazioni e pareri di enti, rispetto dei vincoli;
- per la progettazione esecutiva, definizione delle tecnologie, rispetto dei vincoli, programmazione dell'esecuzione.

### *Strutturazione e organizzazione della modellazione digitale*

In linea di principio e salvo diverse proposte del team di progettazione da sottoporre a preventiva autorizzazione da parte della Fondazione, il modello virtuale dovrà sviluppare contestualmente le diverse discipline coinvolte attraverso strategie quali, a titolo esemplificativo:

- Utilizzo dei *workset* e di strategie utili a far lavorare contemporaneamente più professionisti su un unico modello per disciplina;
- Utilizzo di un modello principale (*Master*) e “n” modelli collegati per disciplina, congiuntamente all’utilizzo di strumenti di copia e controllo.

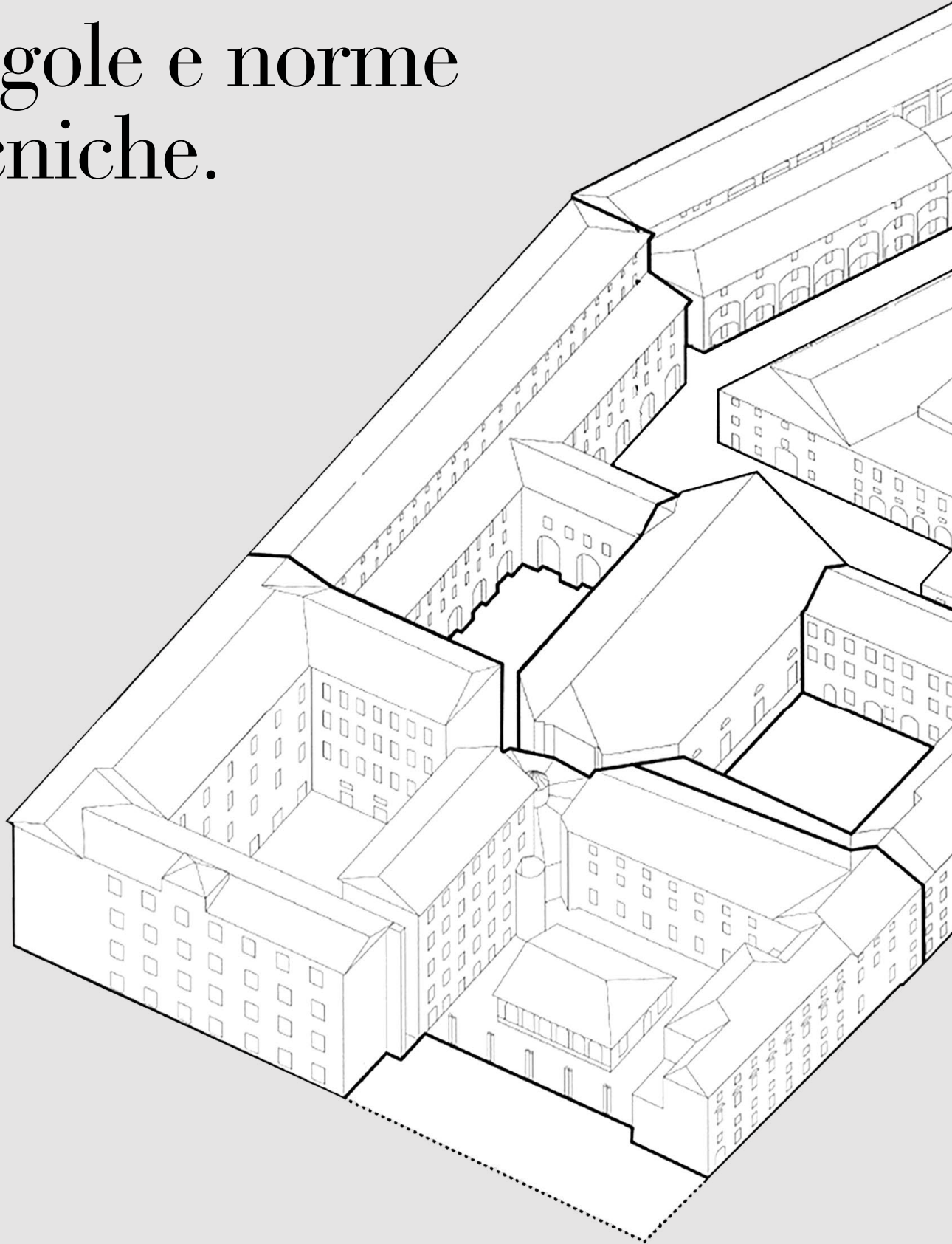
I modelli dovranno contenere specifici riferimenti agli aspetti di manutenzione ordinaria programmata attraverso parametri di progetto eventualmente modificabili e/o integrabili in fase realizzativa, in modo da anticipare in fase progettuale la risoluzione di criticità tipiche dell’attività di cantiere o gestionale dell’immobile.

### *Tutela e sicurezza del contenuto informativo*

Tutte le informazioni di progetto saranno soggette agli obblighi di riservatezza stabiliti dal contratto di affidamento dell’incarico.

4.

# Regole e norme tecniche.



# Regole e norme tecniche.

Fermo restando il richiamo alle norme generali, si riporta di seguito un elenco indicativo e non esaustivo dei principali riferimenti normativi a cui la progettazione dovrà rifarsi in tutti i suoi livelli in funzione degli specifici ambiti.

Si richiamano inoltre, in generale, tutte le norme CEI pertinenti agli impianti in esame (norme CEI per gli impianti e norme CEI per i componenti), le norme ISPESL, UNI, CTI, CEI, CIG, IMQ, ENPI, ASL etc... per gli impianti elettrici e speciali e per gli impianti meccanici.

Si evidenzia che l'eventuale mancanza di riferimenti a specifiche norme tecniche nell'elenco di seguito non comporta il mancato obbligo di rispetto delle relative prescrizioni.

## 4.1 Urbanistica ed edilizia

- D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- Regolamento edilizio del Comune di Torino approvato con D.C.C. in data 20 dicembre 2004 e successive modifiche;
- Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione del Comune di Torino - Aggiornamento del 31 dicembre 2021.

## 4.2 Barriere architettoniche

- D.M. 28 marzo 2008 n. 114 - Linee guida per il superamento delle barriere architettoniche nei luoghi di interesse culturale;
- D.P.R. del 24 luglio 1996 n. 503 e ss.mm.ii., "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici; Prevenzione incendi e sicurezza";
- D.M. 14 giugno 1989 n. 236 "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visibilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche";
- L. 09 gennaio 1989 n. 13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati".

## 4.3 Strutture e protezione antisismica

- D.D. 12 gennaio 2022 n. 29 "Modalità attuative per lo svolgimento delle procedure di gestione e controllo dell'attività urbanistico-edilizia ai fini della prevenzione del rischio sismico di cui alla DGR 10-4161 del 26/11/2021".
- D.G.R. 26 novembre 2021 n. 10-4161 "Approvazione delle nuove procedure di semplificazione attuative di gestione e controllo delle attività urbanistico-edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico. Revoca delle D.G.R. 49-42336/1985, 2-19274/1988, 61-11017/2003, 4-3084/2011, 7-3340/2012, 65-7656/2014, 4-1470/2020, 14-2063/2020 e sostituzione dell'Allegato alla D.G.R. 5-2756 del 15 gennaio 2021".
- D.G.R. 30 dicembre 2019 n. 6-887 Presa d'atto e approvazione dell'aggiornamento della classificazione sismica del territorio della Regione Piemonte, di cui alla D.G.R. del 21 maggio 2014, n. 65- 7656
- C.M 21/01/2019 n. 7 "Istruzioni per l'applicazione dell' "Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni";
- D.M. MIT 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni" (NTC 2018);
- O.P.C.M. 20 marzo 2003 n. 3274 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica"
- D.P.C.M. 21 ottobre/2003 "Disposizioni attuative dell'art. 2, commi 2, 3 e 4, dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003";
- L. 5 novembre 1971 n.1086 "Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica"

#### 4.4 Prevenzione incendi

- D.M. 15 maggio 2020 “aggiornamento capitolo V.6 “Attività di autorimessa”
- D.M. 14 febbraio 2020 “aggiornamento dei capitoli V.4, V.5, V.6, V.7, V.8”
- D.M. 12 aprile 2019 “aggiornamento di tutti i capitoli ad esclusione di V.4-V.8.”
- D.M. 8 giugno 2016 nuovo capitolo V.4 “Uffici”;
- D.M. 3 agosto 2015 “Norme tecniche di prevenzione incendi, ai sensi dell’art. 15 del D.Lgs 8 marzo 2006, n. 139”, (Codice di Prevenzione incendi);
- D.M. 7 agosto 2012 “Disposizioni relative alle modalità di presentazione delle istanze concernenti i procedimenti di prevenzione incendi e alla documentazione da allegare, ai sensi dell’articolo 2, comma 7, del decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151;
- D.P.R. 1° agosto 2011 n. 151 “Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell’articolo 49, comma 4- quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122”;
- D.M. 20 dicembre 2012 “Regola tecnica di prevenzione incendi per gli impianti di protezione attiva contro l’incendio installati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi”
- D.M. 13 luglio 2011 “Regola tecnica di prevenzione incendi per la installazione di motori a combustione interna accoppiati a macchina generatrice elettrica o ad altra macchina operatrice e di unità di cogenerazione a servizio di attività civili, industriali, agricole, artigianali, commerciali e di servizi”;
- D.M. 9 marzo 2007 “Prestazioni di resistenza al fuoco delle costruzioni nelle attività soggette al controllo del Corpo nazionale dei vigili del fuoco”;
- D.M. 16 febbraio 2007 “Classificazione di resistenza al fuoco di prodotti ed elementi costruttivi di opere da costruzione”;
- D.M. 22 febbraio 2006, “Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l’esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici”;
- D.M. 10 marzo 1998 “Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell’emergenza nei luoghi di lavoro”;
- D.M. 12 aprile 1996 “Regola tecnica di prevenzione incendi per impianti termici alimentati da combustibili gassosi”;
- D.M. 30 novembre 1983 e ss.mm.ii., “Termini, definizioni generali, simboli grafici di prevenzione incendi”;
- C.M. 5 maggio 1998 n.9 “Decreto del Presidente della Repubblica 12 gennaio 1998, n. 37 - Regolamento per la disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione incendi - Chiarimenti applicativi”;
- D.M. 04 maggio 1998 e ss.mm.ii., “Disposizioni relative alle modalità di presentazione ed al contenuto delle domande di prevenzione incendi, nonché all’uniformità dei connessi servizi resi dai Comandi provinciali dei vigili del fuoco”;
- Normativa di riferimento in relazione al tipo di impianto termico scelto e al relativo combustibile.

#### 4.5 Beni culturali e del paesaggio

- D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137” e ss. mm. ii.”.

#### 4.6 Igiene dei luoghi di lavoro

- D.Lgs. 3 agosto 2009 n.106 “Disposizioni integrative e correttive del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”;
- D.Lgs. 9 aprile 2008 n.81 “Attuazione dell’articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n.123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”;
- D.P.R. 22 aprile 1994 n.425 ss.mm.ii., Agibilità degli edifici.

## 4.7 Acustica

- D.Lgs. 17 febbraio 2017 n. 42 “Disposizioni in materia di armonizzazione della normativa nazionale in materia di inquinamento acustico, a norma dell’articolo 19, comma 2, lettere a), b), c), d), e), f) e h) della legge 30 ottobre 2014, n. 161.”;
- D.M. 16 marzo 1998, “Tecniche di rilevamento e di misurazione dell’inquinamento acustico”;
- D.P.C.M. 05 dicembre 1997 e Nota del Ministero dell’Ambiente n. 3632/SIAR/98 e s.m.i., “Determinazioni dei requisiti acustici passivi degli edifici”;
- D.P.C.M. 14 novembre 1997, “Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore”;
- L. 26 ottobre 1995 n. 447 e ss.mm.ii., “Legge quadro sull’inquinamento acustico”;
- D.P.C.M. 01 marzo 1991, “Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell’ambiente esterno”;
- Norma Tecnica Pr EN 12354 1/2/3, “Stima dei requisiti acustici dell’edificio a partire dai requisiti degli elementi”;
- Norma UNI EN ISO 717, “Determinazione dell’indice di valutazione del potere fono isolante”.

## 4.8 Salvaguardia dell’ambiente e delle risorse - CAM

- D.M. 11 ottobre 2017 approvazione dei C.A.M. relativi a “Affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici”;
- D.M. 27 settembre 2017 approvazione dei CAM “per l’acquisizione di sorgenti luminose per illuminazione pubblica, l’acquisizione di apparecchi per l’illuminazione pubblica, l’affidamento del servizio di progettazione di impianti per illuminazione pubblica”;
- D.M. 7 marzo 2012 recante approvazione dei CAM relativi a “Affidamento servizi energetici per gli edifici, servizio di illuminazione e forza motrice, servizio di riscaldamento/raffrescamento”;
- D.Interm. del 11/01/2017 – Adozione dei criteri ambientali minimi per gli arredi per interni, per l’edilizia e per i prodotti tessili;
- DDUO RL 8 marzo 2017 n. 2456 “Testo unico sull’efficienza energetica degli edifici”;
- D.M. 26 giugno 2015 “Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, Schemi e modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto ai fini dell’applicazione delle prescrizioni e dei requisiti minimi di prestazione energetica negli edifici. Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici”;
- D.M. 7 marzo 2012 “Affidamento servizi energetici per gli edifici, servizio di illuminazione e forza motrice, servizio di riscaldamento/raffrescamento”
- D.Lgs. 3 marzo 2011 n.28 “Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell’uso dell’energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE”;
- D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152, ss.mm.ii. “Norme in materia ambientale”;
- D.M. 01 aprile 2004 – Linee guida per l’utilizzo di sistemi innovativi nelle valutazioni di impatto ambientale;
- D.Lgs 11 maggio 1999 n. 152 “Disposizioni sulla tutela delle acque dall’inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall’inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole”, e successive modifiche”;
- L. 5 gennaio 1994 n. 36 “Disposizioni in materia di risorse idriche” e relativo regolamento di esecuzione;
- D.P.R. 24 maggio 1988 N. 236 “Attuazione della direttiva CEE N. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell’art. 15 della Legge 16 aprile 1987 N. 183”;
- Norma UNI 8199 “Misura in opera e valutazione del rumore prodotto negli ambienti dagli impianti di riscaldamento, condizionamento e ventilazione”.

#### 4.9 Qualità dell'aria - emissioni in atmosfera

- D.Lgs. 30 luglio 2020, n. 102 “Disposizioni integrative e correttive al decreto legislativo 15 novembre 2017, n. 183, di attuazione della direttiva (UE) 2015/2193 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 25 novembre 2015, relativa alla limitazione delle emissioni nell'atmosfera di taluni inquinanti originati da impianti di combustione medi, nonché per il riordino del quadro normativo degli stabilimenti che producono emissioni nell'atmosfera, ai sensi dell'articolo 17 della L. 12 agosto 2016, n. 170. (20G00120)”;
- D.Lgs. 4 marzo 2014, n. 46 “Attuazione della direttiva 2010/75/UE relativa alle emissioni industriali (prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento)”;
- D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74 “Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari”;
- D.Lgs. 24 dicembre 2012 n. 250 “Modifiche ed integrazioni al D.Lgs. 155/2010 recante attuazione della Direttiva 2008/50/CE relativa alla qualità dell'aria ambiente e per un'aria più pulita in Europa”;
- D.Lgs. 13 agosto 2010 n. 155 “Attuazione della direttiva 2008/50/CE relativa alla qualità dell'aria ambiente e per un'aria più pulita in Europa”;
- La Direttiva europea 2008/50/CE sulla qualità dell'aria;
- D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152, ss.mm.ii. “Norme in materia ambientale” parte V, aggiornato con D.Lgs. n.128/2010.

#### 4.10 Impianti elettrici e meccanici

- Variante V4 alla norma CEI 64-8 in vigore dal 1° giugno 2017 riguardante “marcatura CE dei cavi elettrici”;
- D.Lgs. 4 luglio 2014 n. 102 “Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE”;
- D.P.R.16 aprile 2013, n. 74 “Definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192”;
- D.Lgs. 27 gennaio 2010 n. 17 “Attuazione della direttiva 2006/42/CE, relativa alle macchine e che modifica la direttiva 95/16/CE relativa agli ascensori”;
- Decreto 22 gennaio 2008 n. 37 “Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della L. n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici”;
- D.P.R. 22 ottobre 2001 n. 462 “Regolamento di semplificazione del procedimento per la denuncia di installazioni e dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche, di dispositivi di messa a terra di impianti elettrici e di impianti elettrici pericolosi”;
- L. 22 febbraio 2001 n. 36 “Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici”;
- D.Lgs. 31 luglio 1997 n. 277, “Modificazioni del decreto legislativo 25 novembre 1996, n. 626 recante attuazione della direttiva 93/68/CEE in materia di marcatura CE del materiale elettrico destinato ad essere utilizzato entro taluni limiti di tensione”;
- Deliberazione della Giunta Regionale 24 Ottobre 2016, N. 1715 - Modifiche all'“Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici” di cui alla deliberazione di Giunta regionale n. 967 del 20 luglio 2015
- Decreto 26 giugno 2015 “Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici”.
- D.Lgs. 30 maggio 2008, n. 115 “Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CE”



- D.Lgs 29 dicembre 2006, n° 311 “Disposizioni correttive ed integrative al D.Lgs. 19 agosto 2005, n° 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia;
- D.Lgs. 3 aprile 2006, n° 152 “Norme in materia ambientale”
- D.Lgs. 19.08.2005, n° 192 “Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia” e s.m.i.;
- L. 09.01.1991 n. 10 “Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia”
- D.P.R. 26.08.1993 n. 412 “Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10”;
- D.P.R. 21.12.1999 n. 551 “Regolamento recante modifiche al decreto D.P.R. 26.08.1993 n. 412, in materia di progettazione, installazione, esercizio e manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia”
- D.P.R. 16.04.2013 n. 74 “Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192.”
- D.M. 10 febbraio 2014 “Modelli di libretto di impianto per la climatizzazione e di rapporto di efficienza energetica di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 74/2013”.
- UNI/TS 11300-1:2014 - Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 1: Determinazione del fabbisogno di energia termica dell'edificio per la climatizzazione estiva ed invernale
- UNI/TS 11300-2:2019 - Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 1: Determinazione del fabbisogno di energia primaria e dei rendimenti per la climatizzazione invernale, per la produzione di acqua calda sanitaria, per la ventilazione e per l'illuminazione in edifici non residenziali
- UNI/TS 11300-3:2010 - Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 3: Determinazione del fabbisogno di energia primaria e dei rendimenti per la climatizzazione estiva
- UNI/TS 11300-4:2016 - Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 4: Utilizzo di energie rinnovabili e di altri metodi di generazione per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria
- UNI/TS 11300-5:2016 - Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 5: Calcolo dell'energia primaria e della quota di energia da fonti rinnovabili
- UNI 8065:2019 - Trattamento dell'acqua negli impianti per la climatizzazione invernale ed estiva, per la produzione di acqua calda sanitaria e negli impianti solari termici.

#### 4.11 Connettività

- Direttiva 2011/65/UE, Restriction of Hazardous Substances
- Direttiva 1999/5/CE
- Regolamento CPR (UE) n. 305/2011
- L. 1 marzo 1968 n.186, Disposizioni concernenti la produzione di materiali, apparecchiature, macchinari, installazioni ed impianti elettrici ed elettronici
- L. 18 ottobre 1977 n. 791, Attuazione della direttiva del Consiglio delle Comunità Europee (nr. 73/72 CEE) relativa alle garanzie di sicurezza che deve possedere il materiale elettrico destinato ad essere utilizzato entro alcuni limiti di tensione;
- D.Lgs 26 ottobre 2010 n.198 del (in vigore dal 15/12/2010) Attuazione della direttiva 2008/63/CE relativa alla concorrenza sui mercati delle apparecchiature terminali di telecomunicazione con abrogazione della L. 28 marzo 1991 n.109
- EC 89/336, Guideline for assimilation of statutory requirements of the member countries concerning EMC

- EC 90/683, Guidelines about the technical harmonization guidelines for modules to be used for the different phases of the conformity assessment methods
- IEC 61000 Series
- IEC 801-1
- IEC 801-2
- IEC 801-3
- IEC 801-4
- CISPR 22/G/Sekr 34, Voltage and current interference on data lines
- ISO/IEC 11801-1, Information technology – Generic cabling systems – Part 2: Generic Cabling
- ISO/IEC 11801-2, Information technology – Generic cabling systems – Part 2: Generic Cabling for customer premises
- ISO/IEC 11801-6, Information technology – Generic cabling systems – Part 6: Distributed Building
- ISO/IEC 14763-2, Information technology – Implementation and operation of customer premises cabling – Part 2: Planning and installation, consolidated edition
- ISO/IEC 14763-3, Information technology - Implementation and operation of customer premises cabling - Part 3: Testing of optical fibre cabling Planning and installation
- ISO/IEC 30129, Information Technology - Telecommunications bonding networks for buildings and other structures
- CEI-306 -2, Telecommunications equipment and telecommunications cabling. Specification for installation, operation and maintenance
- CEI 306-4 EN 50310 “Applicazione della connessione equipotenziale e della messa a terra in edifici contenenti apparecchiature per la tecnologia dell’informazione”
- CEI EN 50173-1 Information technology. Generic cabling systems. General requirements
- CEI EN 50173-2 Information technology. Generic cabling systems. Office premises
- CEI EN 50174-1 Information technology. Cabling installation. Installation specification and quality assurance
- CEI EN 50174-2 Information technology. Cabling installation. Installation planning and practices inside buildings
- CEI 64/8
- EN 50082-1; Electromagnetic compatibility - Generic immunity standard - Part 1: Residential, commercial and light industry
- EN 50173-1, Information technology - Generic cabling systems - Part 1: General requirements
- EN 50173-2, Information technology - Generic cabling systems - Part 2: Office premises
- EN 50173-6, Information technology - Generic cabling systems - Part 6: Distributed building services
- EN 50174-1, Information technology - Cabling installation - Part 1: Installation specification and quality assurance
- EN 50174-2, Information technology - Cabling installation - Part 2: Installation planning and practices inside buildings
- EN 50310, Telecommunications bonding networks for buildings and other structures
- EN 50346, Information Technology - Cabling Installation - Testing Of Installed Cabling
- EN 55022:2010, Limits and measuring methods for radio interference of information transmission equipment;
- EN 50081-1, EMC generic emission standard
- EN 50081-2, EMC generic immunity standard
- EN 55024-3/4, Noise immunity of apparatus and facilities of the information processing technic

#### 4.12 Impianti idrico sanitari

- UNI EN 806-1:2008. Specifiche relative agli impianti all’interno di edifici per il convogliamento di acque destinate al consumo umano - Parte 1: Generalità;
- UNI EN 806-2:2008. Specifiche relative agli impianti all’interno di edifici per il convogliamento di acque destinate al consumo umano - Parte 2: Progettazione;
- UNI EN 806-3:2008. Specifiche relative agli impianti all’interno di edifici per il convogliamento di acque destinate al consumo umano - Parte 3: Dimensionamento delle tubazioni - Metodo semplificato;
- UNI EN 806-4:2010. Specifiche relative agli impianti all’interno di edifici per il convogliamento di acque destinate al consumo umano - Parte 4: Installazione;

- UNI EN 806-5:2010. Specifiche relative agli impianti all'interno di edifici per il convogliamento di acque destinate al consumo umano - Parte 5: Esercizio e manutenzione;
- UNI EN 1717:2002. Protezione dall'inquinamento dell'acqua potabile negli impianti idraulici e requisiti generali dei dispositivi atti a prevenire l'inquinamento da riflusso;
- UNI 9182:2010. Impianti di alimentazione e distribuzione d'acqua fredda e calda - Progettazione, installazione e collaudo.
- UNI EN 752:2017. Connessioni di scarico e collettori di fognatura all'esterno degli edifici. Gestione del sistema di fognatura;
- UNI EN 12056-1:2001. Sistemi di scarico funzionanti a gravità all'interno degli edifici. Requisiti generali e prestazioni;
- UNI EN 12056-2:2001. Sistemi di scarico funzionanti a gravità all'interno degli edifici. Impianti per acque reflue, progettazione e calcolo;
- UNI EN 12056-3:2001. Sistemi di scarico funzionanti gravità all'interno degli edifici. Sistemi per l'evacuazione delle acque meteoriche, progettazione e calcolo;
- UNI EN 12056-4:2001. Sistemi di scarico funzionanti gravità all'interno degli edifici. Stazione di pompaggio di acque reflue, progettazione e calcolo;
- UNI EN 12056-5:2001. Sistemi di scarico funzionanti gravità all'interno degli edifici. Installazione e prove, istruzioni per l'esercizio, la manutenzione e l'uso.

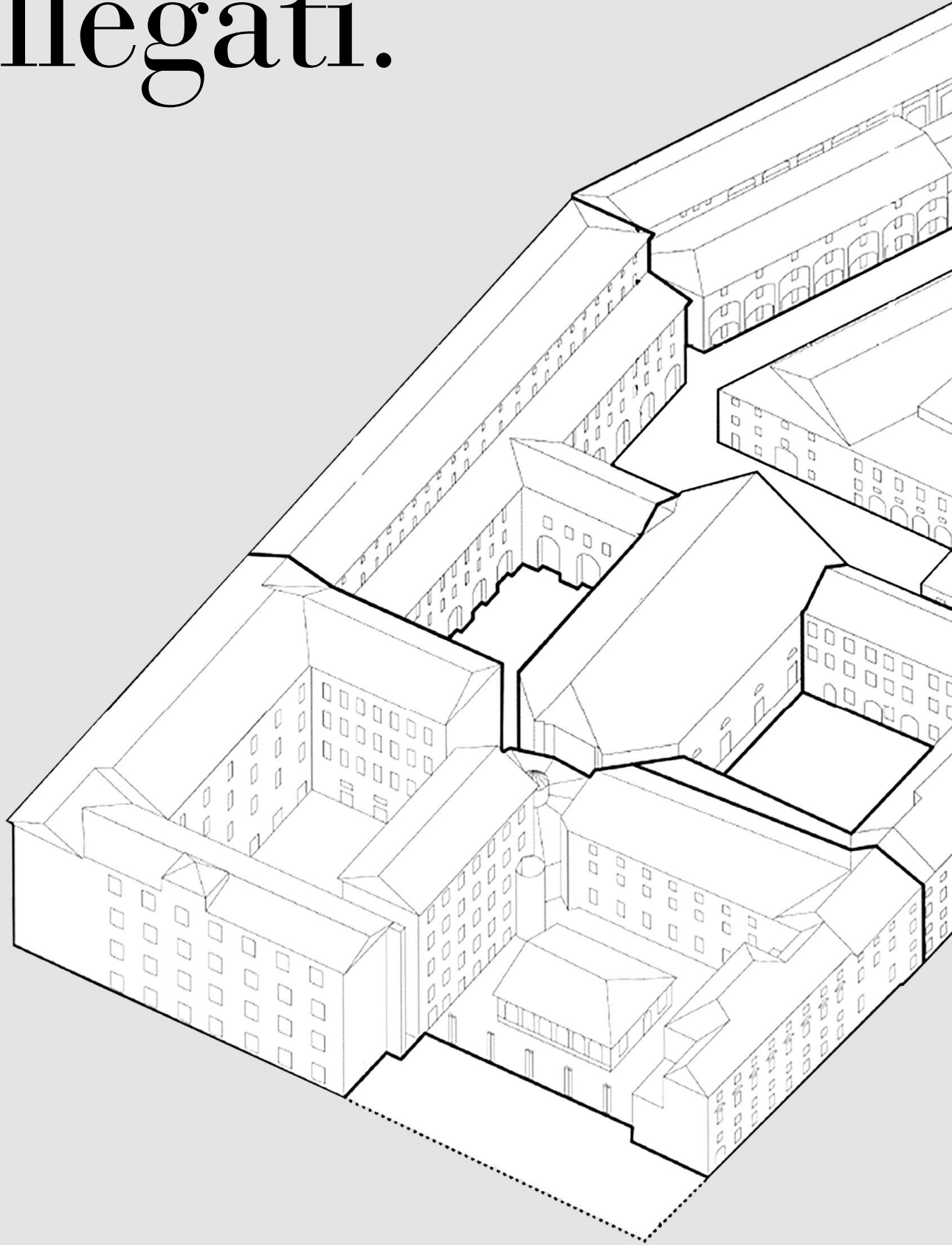
#### 4.13 Sicurezza

- D.Lgs. 9 aprile 2008 n.81 "Testo unico sulla sicurezza".

#### 4.14 Progettazione BIM

- D.M. n. 560 del 01/12/2017 concernente le modalità ed i tempi di progressiva introduzione dell'obbligatorietà dei metodi e strumenti elettronici specifici quali quelli di modellazione per l'edilizia e le infrastrutture;
- UNI 11337-1:2017 Edilizia e opere di ingegneria civile – Gestione digitale dei processi informativi delle costruzioni – Parte 1: Modelli, elaborati e oggetti informativi per prodotti e processi;
- UNI 11337-4:2017 Edilizia e opere di ingegneria civile – Gestione digitale dei processi informativi delle costruzioni – Parte 4: Evoluzione e sviluppo informativo di modelli, elaborati e oggetti
- UNI 11337-5:2017 Edilizia e opere di ingegneria civile – Gestione digitale dei processi informativi delle costruzioni – Parte 5: Flussi informativi nei processi digitalizzati
- UNI 11337-6:2017 Edilizia e opere di ingegneria civile – Gestione digitale dei processi informativi delle costruzioni – Parte 6: Linea guida per la redazione del capitolato informativo
- UNI 11337-7:2018 Edilizia e opere di ingegneria civile – Gestione digitale dei processi informativi delle costruzioni – Parte 7: Requisiti di conoscenza, abilità e competenza delle figure professionali coinvolte nella gestione e nella modellazione informativa.
- UNI EN 17412-1:2021 Building Information Modeling – Livello di fabbisogno informativo – Parte 1: Concetti e principi.
- UNI/CT 033/GL 05 "Codificazione dei prodotti e dei processi costruttivi in edilizia" – bim guidance for infrastructure bodies;
- ISO 19650-1:2018 Organization and digitization of information about buildings and civil engineering works, including building information modelling (BIM) – Information management using building information modelling - Part 1: Concepts and principles
- ISO 19650-2:2018 Organization and digitization of information about buildings and civil engineering works, including building information modelling (BIM) – Information management using building information modelling - Part 2: Delivery phase of the assets

# Allegati.



# Allegati.

- **ALLEGATO A** - Progetto Unitario di Riqualificazione P.U.R.
- **ALLEGATO B** - Schema di Convenzione Quadro in materia urbanistica;
- **ALLEGATO C** - Decreto di vincolo e autorizzazione all'alienazione
- **ALLEGATO D** - Nota SABAP relativa alla "valutazione preliminare di compatibilità" del P.U.R.
- **ALLEGATO E** - Documento Programmatico Pluriennale della Compagnia di San Paolo 2021-24
- **ALLEGATO F** - Studio di fattibilità per la destinazione culturale degli spazi della Compagnia San Paolo
- **ALLEGATO G** - Linee Guida tecniche per gli impianti di cablaggio strutturato.

La Fondazione si riserva di apportare variazioni e integrazioni alla documentazione a base di gara nelle successive fasi di concorso e/o di progettazione.

Concorso internazionale di progettazione

# Cavallerizza Reale di Torino.

---



Fondazione  
Compagnia  
di San Paolo



UNIVERSITÀ  
DEGLI STUDI  
DI TORINO



CITTA' DI TORINO

cdp''