

## INDICE

1. PREMESSA
2. INQUADRAMENTO DEL BENE
  - 2.1 Collocazione territoriale
  - 2.2 Inquadramento urbanistico
3. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO
  - 3.1 Descrizione generale
  - 3.2 Elaborati grafici Stato di Fatto
  - 3.3 Caratteristiche strutturali, distribuzione e finiture
  - 3.4 Impianti
4. OBIETTIVI DELL'INTERVENTO E PROGETTO
  - 4.1 Percorso condiviso
  - 4.2 Il progetto
5. STIMA COSTI PARAMETRICA
  - 5.1 Premessa
6. ALLEGATI
  - 6.1 Allegato I - Documentazione catastale
  - 6.2 Allegato II - Documentazione fotografica

## PROGETTO PRELIMINARE

Recupero architettonico e funzionale  
dell'immobile sito in Via Mameli 3 a Torino come  
nuova sede di *CivicoZero*

— ARCH. PAOLO NOMIS  
p.nomis@waurchiteti.it

— ING. CAROLINA DE FRANCO  
c.defranco@waurchiteti.it

19/12/2019

Redatto sulla base del precedente studio di fattibilità tecnico economica  
Consegna 1 del 27/08/2019  
Revisione 1 del 29/11/2019  
Revisione 2 del 13/12/2019



DIREZIONE SERVIZI SOCIALI  
Area Politiche Sociali  
Servizio Minori  
IL DIRIGENTE

*Dott.ssa Marina MERANA*

## 1. PREMESSA

L'unità immobiliare oggetto di analisi si sviluppa al piano terra e primo piano di due maggiori fabbricati contigui a prevalente uso residenziale, a tre e quattro piani fuori terra, di proprietà comunale in gestione ATC, ubicati in Via Goffredo Mameli n.3 a Torino all'interno della Circostrizione 7, quartiere Aurora, in contesto urbano a prevalente destinazione residenziale, con presenza nelle immediate vicinanze di numerose attività terziarie e commerciali.

Il presente progetto preliminare riguarda il recupero architettonico e funzionale dell'immobile sito in Via Mameli n. 3 a Torino come nuova sede del progetto di Save The Children Italia Onlus *CivicoZero*, nelle immediate vicinanze dell'esistente primo centro *CivicoZero* di Torino attivo dal 2015 e sito nell'adiacente Piazza della Repubblica al civico 22/a.

Il progetto è il risultato di uno studio di fattibilità tecnico economico redatto attraverso l'individuazione delle caratteristiche del bene e il suo stato attuale di manutenzione, il suo inquadramento urbanistico e l'individuazione degli obiettivi primari dell'intervento con l'elaborazione di tre proposte progettuali, relativa stima costi parametrica e quadro economico generale.

## 2. INQUADRAMENTO DEL BENE

### 2.1 Collocazione territoriale

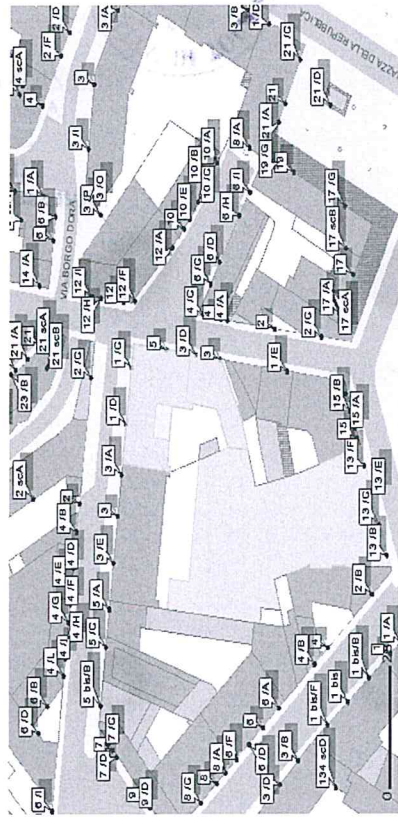
L'immobile in oggetto si inserisce in un contesto urbano storicamente popolato ed eterogeneo, tra i quartieri di Porta Palazzo e Barriera di Milano, ai confini con il Centro di Torino, in un contesto urbano storico a prevalente destinazione residenziale.

L'unità immobiliare risulta facilmente visibile ed accessibile grazie alla prospicienza diretta su via Mameli ed alla vicinanza con le principali vie di comunicazione della zona, come corso Regina Margherita, corso Principe Oddone e corso San Maurizio da cui transitano inoltre numerose linee del trasporto pubblico, che collegano efficacemente la zona al resto della città.

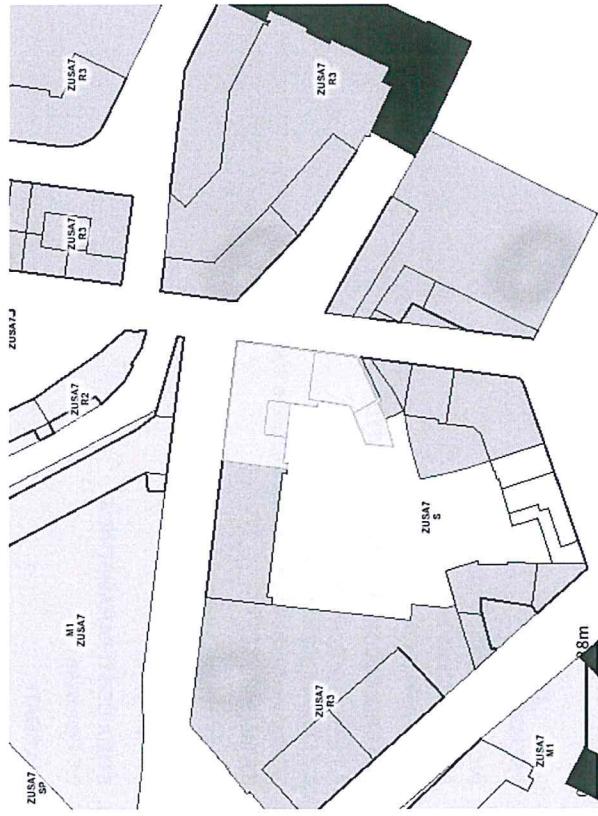
### 2.2 Inquadramento urbanistico

Il seguente estratto riporta sinteticamente le informazioni di Piano Regolatore dell'area evidenziata in cartografia, corrispondente al Foglio 1217 - Particella 12, 6, 7 del Catasto Terreni. L'immobile oggetto di analisi è censito alla Particella 12, sub. 34.

Estratto Cartografico

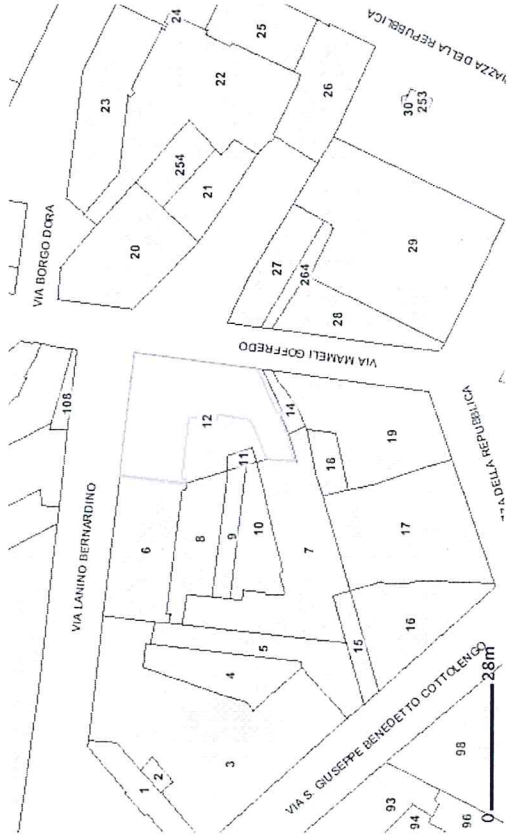


Estratto del Tema di Azzonamento del PRG





Inquadramento catastale su carta tecnica



Informazioni relative alla Tavola 1 del PRGC di Torino - Azzonamento

Zona/Area Normativa: - Zona Urbana Storico Ambientale 7 (ZUSA7)

Riferimento normativo: Art. 11

**- Residenza R3**

Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1,35 - mq/mq

Riferimento normativo: Art. 8 - Area R3

L'immobile risulta essere inserito negli Edifici caratterizzanti il tessuto storico (Art. 26)

I tipi di intervento ammessi per gli edifici di interesse storico sono i seguenti: Art. 26

Parti e qualità degli edifici			
Gruppi di edifici	Esterni degli edifici su spazi pubblici	Sistema distributivo	Cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi
Edifici caratterizzanti il tessuto storico	RIS	RIS	RIE
			Interno dei corpi di fabbrica
			RIE

Note Intervento:

- RES: Restauro conservativo

- RIS: Risanamento conservativo

- RIE: Ristrutturazione edilizia secondo le definizioni contenute nell'allegato A punti 3-4-5

### 3. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

#### 3.1 Descrizione generale

- INDIRIZZO: Via Mamei 3, Torino
- EPOCA DI COSTRUZIONE: XVIII secolo
- VALENZA STORICO-CULTURALE: assenza di interesse culturale
- PROPRIETÀ: ATC "Azienda Territoriale per la Casa" Piemonte Centrale
- CONDUTTORE: attualmente libero
- GESTORE: Comune di Torino
- ULTIMA DESTINAZIONE D'USO: Commerciale



L'unità immobiliare in oggetto, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 1217, particella 12, sub. 34 e classificato in categoria C/1 - *Negozi e botteghe* (si veda visura catastale *Allegato I*), è ubicato in via Goffredo Mamei n.3 e si sviluppa al piano terra e primo piano di due maggiori fabbricati contigui a prevalente destinazione residenziale che si elevano per tre e quattro piani fuori terra.

La proprietà confina a nord con altra unità immobiliare, a sud con vano disimpegno-scala coperto di accesso ai piani superiori, ad ovest con il cortile interno condominiale e ad est con via Mamei.

L'accesso all'unità avviene direttamente da via Mamei attraverso un ingresso pedonale collocato a piano terra. L'accesso carrato al cortile interno avviene da via Lanino 1.

Il piano terra risulta costituito da sette locali più un piccolo servizio igienico con accesso dall'esterno. Alla corte interna si può accedere direttamente attraverso le tre portefinestre attestate sulla parete ovest dei locali 4, 6 e 7.

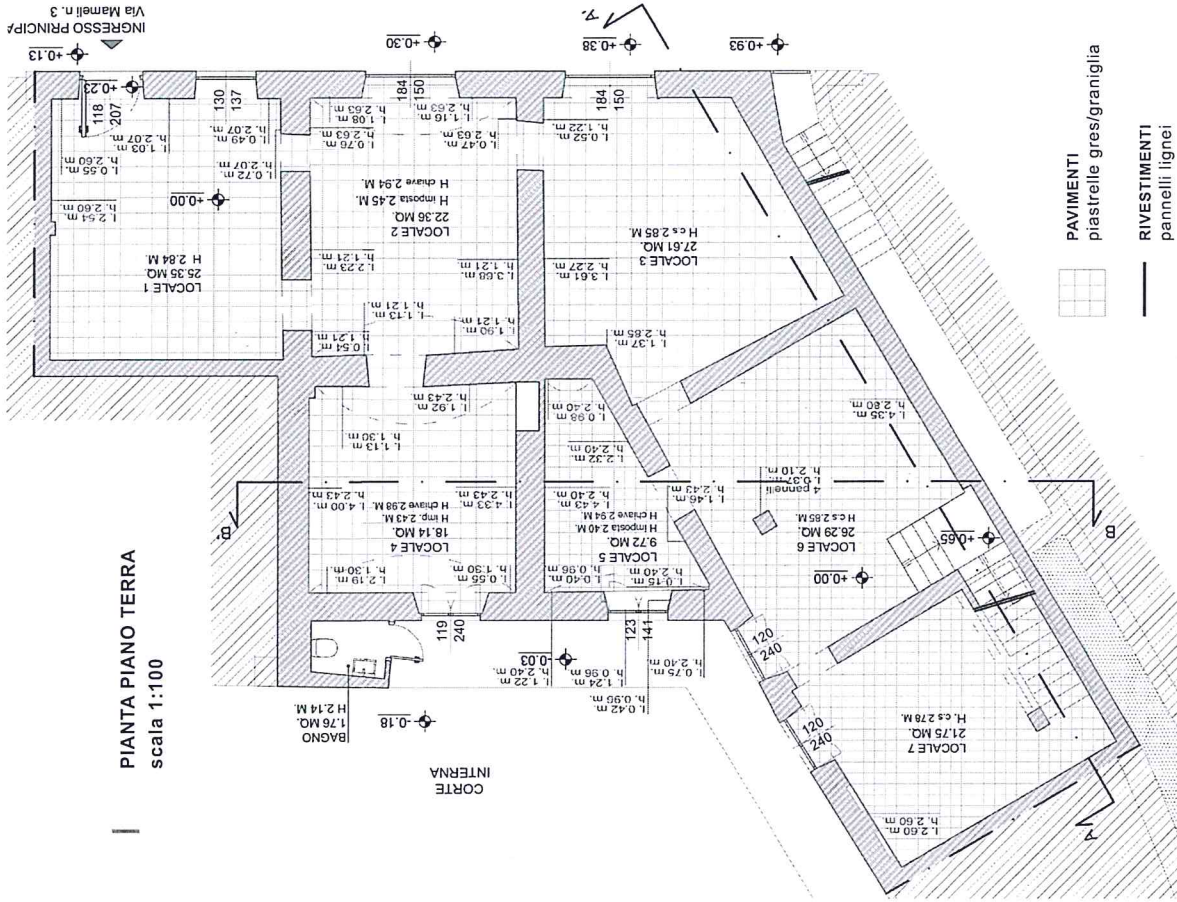
Il primo piano, a cui si accede tramite una scala interna posta nel locale 6 del piano terra, è costituito da un unico vano di circa 40 mq (Locale 8) e presenta affaccio unico a nord-ovest verso la corte interna. In corrispondenza del locale di ingresso (Locale 1) è inoltre presente un sottostante livello cantine, che non sono di pertinenza dell'unità oggetto di analisi.

Da rilievo dello stato dei luoghi effettuato durante l'ultimo sopralluogo la superficie netta calpestabile dei locali costituenti l'unità immobiliare è di circa 200 mq.

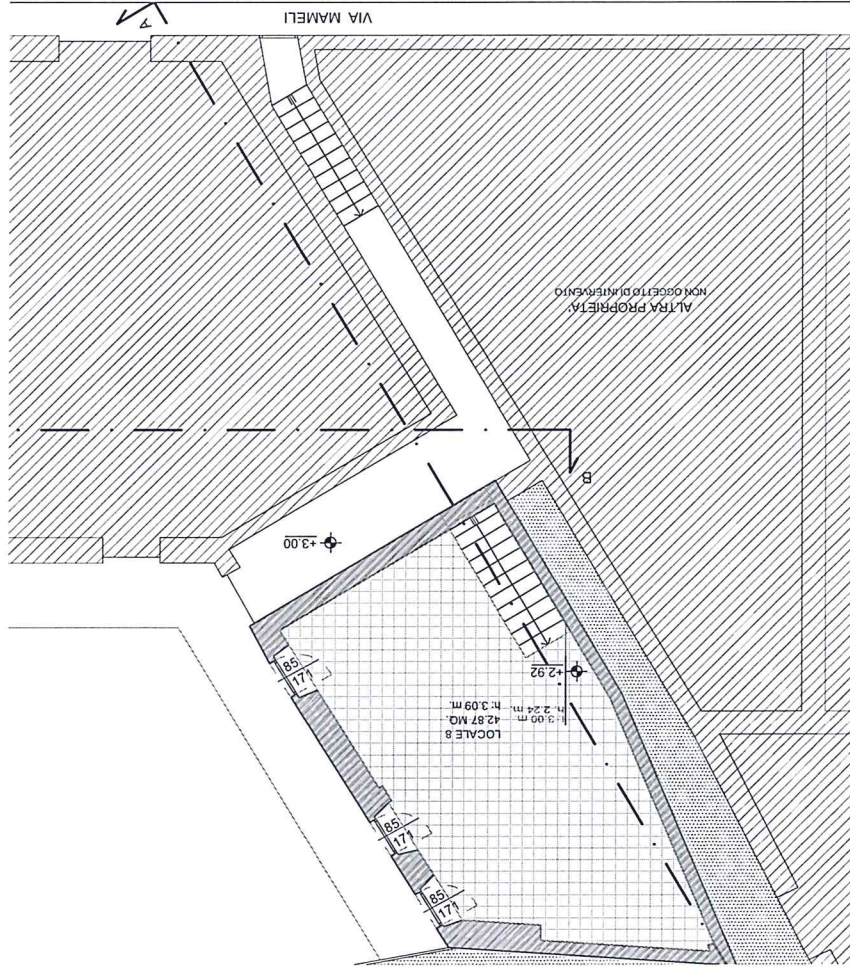
Attualmente l'immobile risulta non occupato da alcuna attività.



3.2 Elaborati grafici Stato di fatto



**PIANTA PIANO PRIMO**  
scala 1:100





### 3.3 Caratteristiche strutturali, distribuzione e finiture

#### STRUTTURA:

L'immobile presenta struttura in muratura portante in mattoni pieni e partizioni verticali interne realizzate con setti presumibilmente in mattoni forati. Le partizioni orizzontali tra piano terra e piano primo sono costituite da volte a botte, presenti presumibilmente a copertura di tutti i locali dell'unità immobiliare, ma non è stato possibile verificarlo in quanto in alcuni di essi ad oggi è presente un controsoffitto in laterizio intonacato. Al piano primo è invece presente un solaio piano.

La copertura del fabbricato a 2 piani fuori terra è a falde con manto di copertura in coppi: è assente la linea vita. Non è stato possibile verificare lo stato manutentivo del tetto in quanto non è stato possibile ispezionarlo in fase di sopralluogo.

Da ultimo sopralluogo effettuato non si è potuto inoltre verificare la presenza di un vespaio al di sotto degli ambienti del piano terra, ad eccezione del locale di ingresso al di sotto del quale è presente un livello cantine. Per la verifica dell'effettiva presenza o meno del vespaio in una fase successiva si potranno effettuare alcuni saggi attraverso demolizioni circoscritte dei pavimenti.

#### SERRAMENTI ESTERNI:

I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro. Al piano terra sono presenti quattro finestre e quattro portefinestre; le due finestre dei locali 2 e 3 su via Mameli sono apribili unicamente a vasistas. Al primo piano sono presenti 3 finestre che aprono su corte interna a nord-ovest.

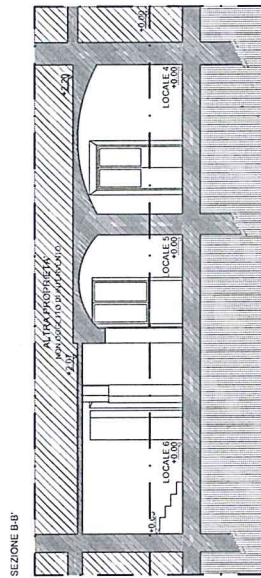
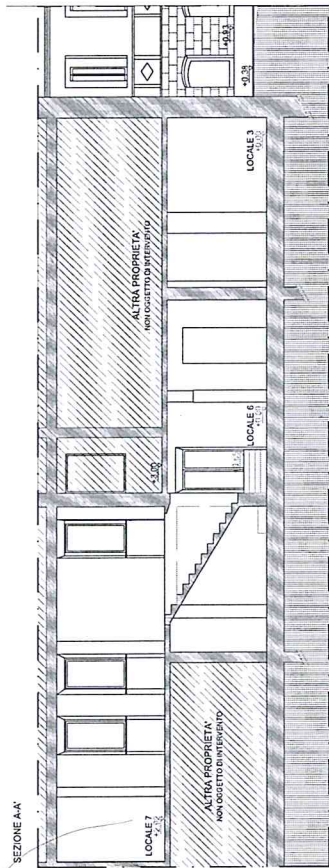
Non risulta rispettata all'interno dei locali la verifica dei rapporti aeroluminanti secondo la normativa di riferimento.

#### DISTRIBUZIONE

Al piano terra l'unità in oggetto presenta doppio affaccio, a est su via Mameli e ad ovest su corte interna, con possibilità in caso di necessità di avere un'agevole via di fuga sia verso la strada pubblica sia verso il cortile. L'accesso avviene da via Mameli attraverso l'ingresso pedonale in corrispondenza del locale 1. Da questo locale, senza un sistema di distribuzione orizzontale, si sviluppano in successione tutti gli altri ambienti. Sono completamente assenti le porte interne. Internamente non si rilevano dislivelli, mentre tra il livello strada e il piano di calpestio interno c'è una differenza di quota di circa 23 cm.

Alla corte interna si accede attraverso tre portefinestre che si aprono in corrispondenza dei locali 4, 6 e 7. È presente un marciapiede posto circa a livello del piano di calpestio interno.

Dal locale 6 è possibile raggiungere, mediante un corpo scala interno, il locale al piano primo costituito da un'unica locale con affaccio solo sulla corte interna a nord-ovest.



SEZIONI  
scala 1:100

#### FINITURE INTERNE:

Le pareti dei locali del piano terra sono per la maggior parte rivestite da pannelli lignei tinteggiati. Il resto delle pareti del piano terra e del primo piano sono intonacate e tinteggiate, e presentano diffusi degni a causa dell'umidità di risalita.

Al piano terra si presume la presenza in tutti gli ambienti di soffitti voltati, che in alcuni locali sono stati lasciati a vista (locale 2, 4 e 5), mentre negli altri (locale 1, 3, 6 e 7) sono stati coperti con controsoffitti in laterizio intonacato. Al primo piano invece è presente un solai piano, intonacato e tinteggiato.

I pavimenti sono realizzati in piastrelle di gres e graniglia e si trovano in un generale buono stato di conservazione, senza evidenti dislivelli, sollevamenti o rotture. In alcuni locali del piano terra è presente zoccolino in gres.

La scala interna, non protetta da parapetto a piano terreno, è rivestita in lastre di travertino bianco. Il piccolo bagno esterno di pertinenza, presenta al suo interno pavimento e rivestimenti in piastrelle di ceramica e soffitto intonacato.

#### STATO MANUTENTIVO:

Nel complesso il fabbricato si presenta esternamente in un discreto stato di conservazione.

La facciata su via Mameli presenta al piano terra basamento e rivestimento in pietra a bugnato con presenza di qualche fenomeno localizzato di degrado quali alterazioni cromatiche e distacco di una piccola porzione di materiale lapideo, che ha lasciato in vista la tessitura muraria sottostante. La facciata su corte interna è invece intonacata e tinteggiata. L'intonaco a livello del piano terra si presenta deteriorato a causa di fenomeni di umidità di risalita e slavamento.

Internamente gli spazi appaiono insalubri a causa della presenza diffusa di umidità e muffe sulle superfici interne. Si rileva la presenza di infiltrazioni d'acqua nel soffitto voltato di un locale al piano terra e in una porzione di parete al primo piano.

In una fase successiva verranno analizzate dette problematiche con indagini per ricercarne le cause. La luminosità degli ambienti del piano terra con affaccio su via Mameli è garantita da due ampie vetrate e da una finestra di minori dimensioni, più la portafinestra d'ingresso; le due vetrate tuttavia sono apribili unicamente a vasistas, il rapporto areoilluminante nei locali 2-3 non è allo stato di fatto verificato. Negli ambienti con affaccio sul cortile interno, su cui si aprono tre portefinestre e una finestra, la luminosità riscontrata è discreta.

#### 3.4 Impianti

##### IMPIANTO DI RISCALDAMENTO / ACQUA CALDA SANITARIA:

È presente impianto di riscaldamento centralizzato con terminali costituiti da radiatori in alluminio presenti in ogni stanza del piano terra e dotati di valvole termostatiche a regolazione manuale. Al primo piano e nel servizio igienico esterno invece il riscaldamento è assente, ma vi è collegamento con l'impianto idrico condominiale.

Non è presente l'impianto di produzione di acqua calda sanitaria e l'impianto di raffrescamento, l'unità immobiliare non è collegata alla rete del gas.

Qualora si dovesse rendere necessaria la realizzazione di un vespaio aerato, si prevede di spostare tutti i radiatori del piano terra a causa dell'innalzamento della quota di calpestio rispetto a quella attuale.

##### IMPIANTO ELETTRICO:

È stata rilevata, nel corso di un sopralluogo effettuato il 30 ottobre u.s., la presenza al piano cantine del contatore elettrico autonomo collegato all'unità immobiliare in oggetto, così contraddistinto:

- n. 34
- POD IT020E00533553

L'impianto elettrico esistente è realizzato sottotraccia e risulta obsoleto, pertanto non a norma e privo di certificazione di corretta posa. Non è stato possibile verificare la messa a terra dell'impianto. Non sono presenti corpi illuminanti ad eccezione delle plafoniere al neon al primo piano.

##### IMPIANTI SPECIALI:

È presente una linea telefonica con doppio, anch'essa obsoleta, non sono presenti impianto di rilevazione fumi, impianto antintrusione e impianto rete.



## 4. OBIETTIVI DELL'INTERVENTO E PROGETTO

### 4.1 Percorso condiviso

La soluzione progettuale che verrà presentata di seguito è il risultato di un percorso condiviso, attraverso riunioni e sopralluoghi sul posto effettuati con i referenti di Save The Children (STC) e dell'Area Patrimonio del Comune di Torino, e di uno studio di fattibilità tecnico economico in cui sono state proposte diverse soluzioni per la distribuzione interna e per gli accorgimenti da poter adottare.

Gli incontri congiunti con Save The Children (STC) ed il Comune di Torino sono stati caratterizzati da una sinergia di intenti che si è poi concretizzata in una progettazione partecipata.

Sono stati quindi individuati tre capisaldi fondamentali a cui il progetto deve dare risposta:

- gli ambienti dovranno essere caratterizzati dalla multifunzionalità e dalla massima flessibilità compositiva;
- garantire la completa accessibilità e visitabilità da parte di persone con disabilità motorie e sensoriali;
- assicurare il miglioramento del comfort ambientale degli spazi rispettando il budget preventivamente allocato;
- rispettare i principi di trasparenza ed accoglienza.

Sono poi state individuate tre macrocategorie di spazio secondo le funzioni che dovranno accogliere:

#### SPAZI ACCOGLIENZA e SERVIZI PER GLI UTENTI

ingresso

area ristoro / cucina

sportello legale / sociale

un servizio igienico ed un locale adibito a lavanderia

#### SPAZI PER GLI OPERATORI

ufficio

servizio igienico

area ristoro / cucina

#### SPAZI POLIFUNZIONALI

sala riunioni

spazio attività formative (corsi di italiano / sala lettura / sala gioco)

aula computer

laboratori artistici / attività musicali

palestra / attività motorie

area riposo / relax

magazzino

### 4.2 Il progetto

L'intervento oggetto del presente studio di fattibilità vuole sfruttare le potenzialità esistenti dell'immobile per intervenire con le opere edili ed impiantistiche necessarie al suo recupero architettonico e funzionale al fine ospitare la nuova sede del centro Civico Zero attualmente in Piazza della Repubblica 22/a.

L'immobile è costituito da ambienti ben distinti, disposti in successione che pur non avendo un sistema di disimpegno (corridoio), permettono di avere spazi polifunzionali dove svolgere le attività previste, uno ambiente più raccolto per riunioni e colloqui e un ufficio per gli operatori del centro.

La proposta progettuale che verrà illustrata di seguito prevede la realizzazione di tutte le opere sia edili che impiantistiche necessarie per la messa a norma dei locali, garantendo l'accessibilità e visitabilità anche da parte di utenti con disabilità motorie e sensoriali.

È prevista inoltre la realizzazione di nuovi servizi igienici sia per i beneficiari che per gli operatori, nuovi impianti elettrico e speciali (rete) con distribuzione in canaline esterne, sostituzione totale degli esistenti infissi in legno con serramenti in PVC a taglio termico, ripristino delle superfici ammalorate con completa rimozione dei pannelli lignei di rivestimento, realizzazione di nuovo intonaco macroporoso per le problematiche di umidità di risalita riscontrate e ritinteggiatura di tutte le superfici, verticali ed orizzontali, incluse le superfici dei bagni con tinteggiature di tipo epossidico e smalti lavabili.

È stato verificato per ogni locale il rispetto del rapporto aeroluminante, pari ad 1/8 della superficie utile del locale stesso; a tal proposito, non essendo verificato tale rapporto all'interno del locale esposto a sud est con affaccio su via Mameli, indicato nell'immagine che segue come "aula didattica", si propone di apportare lievi modifiche al prospetto, allineando l'altezza dell'imposta dei due serramenti esterni con apertura a vasistas, con quella del serramento all'ingresso.

Detto intervento consente di garantire un'adeguata illuminazione e ventilazione degli ambienti senza dover necessariamente ricorrere all'installazione di un impianto di ricambio d'aria meccanico, nell'ottica del contenimento dei consumi e dei costi di gestione. Si valuterà in una fase successiva di progettazione se in base all'affluenza stimata, e alle esigenze d'uso dei fruitori e degli operatori sarà comunque necessario installare un impianto di ricambio aria.

Principio progettuale indicato da Save the Children in fase di studio di fattibilità è la necessità di trasmettere ai futuri beneficiari un'immagine di trasparenza dei locali verso l'esterna, per questo motivo si è deciso di non prevedere la fornitura e la posa di grate in corrispondenza delle aperture su via Mameli, in linea con lo stato dei luoghi rilevato. In questo modo non verrà ridotto l'apporto di luce naturale all'interno dei locali; i due serramenti su via Mameli saranno dotati di ante a battente in modo da garantire l'aerazione naturale come previsto dalla normativa vigente, ed eventualmente si potrà prevedere una parte fissa vetrata inferiore.

All'interno dei servizi igienici privi di aperture invece si è prevista l'installazione di un impianto di ventilazione forzata.

Tutti i serramenti esterni al piano terra, lato strada e lato cortile, saranno dotati di un sistema antintrusione costituito da sbarre piene in ferro da inserire nella muratura dal lato interno, senza così dover ricorrere all'installazione né di sistema di allarme o videosorveglianza né di grate esterne.



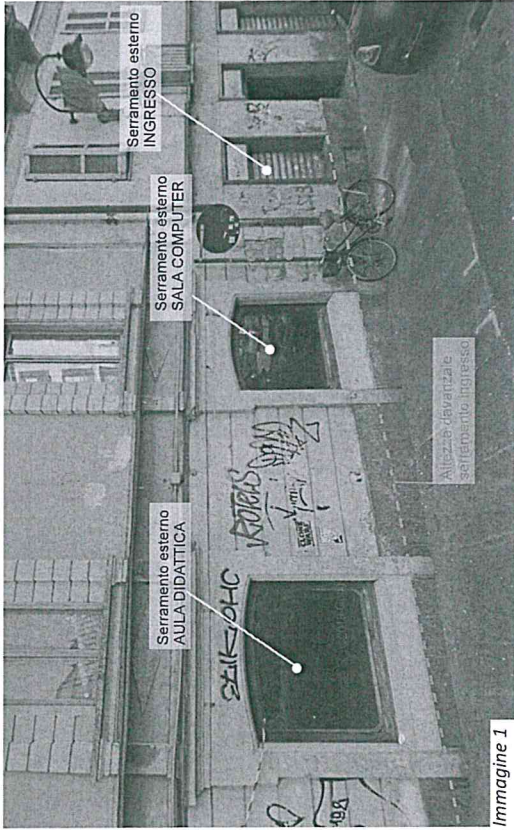


Immagine 1

Come si è già anticipato, nella fase successiva di progettazione verrà verificata, a seguito di indagini sul luogo, la presenza di un eventuale vespaio aerato nei locali del piano terra; si è pensato comunque di stimare il costo parametrico, comprensivo di massetto di allestimento e pavimentazione e di prevederne l'installazione in tutti i locali del piano terra in modo da ripristinare la salubrità degli ambienti e di garantire un isolamento termico degli stessi, risolvendo inoltre la problematica relativa al dislivello esistente tra la quota di calpestio esterna e quella interna nel locale accoglienza. La realizzazione di detto vespaio renderebbe necessario lo spostamento di tutti i radiatori attualmente presenti nei locali del piano terra poiché posti ad una quota troppo bassa. In fase esecutiva si verificherà inoltre il dimensionamento dei radiatori esistenti rispetto al fabbisogno energetico dell'unità immobiliare; è prevista la fornitura e la posa di nuovi termoarredi nei bagni e l'idrolavaggio interno di quelli esistenti.

È stata prevista la realizzazione un punto ristoro in uno degli ambienti con affaccio sul cortile interno, dotato di un piano cottura con piastre ad induzione ad uso esclusivo degli operatori; si precisa che ad oggi, non è intenzione di Save The Children effettuare manipolazione, trasformazione o somministrazione di alimenti all'interno di detto locale, pertanto si ritiene che non è necessario richiedere il parere dell'ASL per la somministrazione di alimenti. Qualora in fase successiva di progettazione si riscontreranno necessità d'uso diverse, si provvederà alla richiesta del suddetto parere.

Si prevede la creazione di due nuovi servizi igienici, uno dotato di finestra, ricavato nel locale ad ovest, con affaccio su cortile interno a servizio degli utenti ed uno cieco, a servizio degli operatori ed eventualmente per utenti con disabilità motorie o sensoriali, accessibile dal locale ad uso ufficio.

L'allacciamento alla rete fognaria degli scarichi dei nuovi bagni previsti avverrà presumibilmente in uno dei pozzetti presenti al livello del marciapiede verso il cortile interno condominiale. Le pendenze necessarie allo smaltimento delle acque reflue verranno verificate in fase successiva con un'indagine specifica che individui il punto e quindi l'altezza in cui attualmente l'impianto è collegato alla rete fognaria.

Si è pensato di eliminare i sanitari ad oggi presenti nel servizio igienico esterno, adibendo così tale spazio a locale tecnico dove verrà installata una caldaia a condensazione per la produzione di acqua calda sanitaria con smaltimento dei fumi esterno.

Il piano primo, accessibile mediante scala interna, sarà adibito a spazio polifunzionale, si è prevista la realizzazione di un ripostiglio, dotato di predisposizione impiantistica per l'eventuale realizzazione futura di servizio igienico al piano. È stata inoltre valutata la possibilità di accedere direttamente al piano da un secondo ingresso indipendente, raggiungibile dalla scala esterna condominiale esistente, posta in aderenza al lato sud dell'immobile e a cui si accede direttamente da cancello su via Mameli; i costi per le opere strutturali necessarie per la realizzazione di tale ingresso sono stati considerati in stima parametrica riportata al successivo paragrafo, mentre l'effettiva fattibilità di tale opera sarà da verificare in fase successiva con la verifica delle quote dei due livelli.

Si riporta di seguito una tabella contenente dati relativi alle dimensioni degli ambienti e delle superfici apribili, quali finestre e porte finestre. Con la sigla A.F. si intende "areazione forzata" da installare negli ambienti in cui il rapporto aeroluminante, pari ad 1/8 della superficie utile dell'ambiente, non viene rispettato.

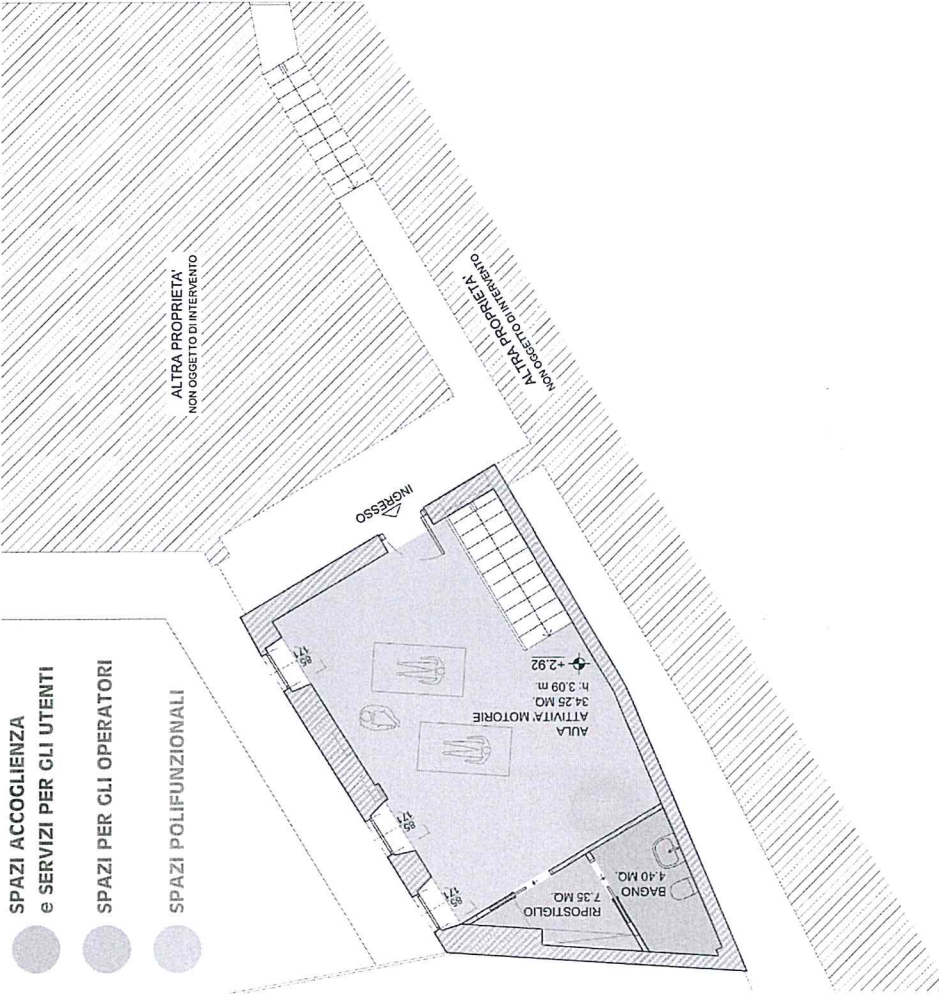
AMBIENTE	SUPERFICIE (mq)	SUPERFICIE SERRAMENTI	VERIFICA
INGRESSO/ACCOGLIENZA	23,35	4,20	ok
SALA COMPUTER	22,36	2,80	ok
RISTORO	18,20	2,90	ok
DISIMPEGNO/LAVANDERIA	5,40	-	A.F.
BAGNO	3,80	1,70	ok
AULA DIDATTICA/LAB.	27,61	3,45	ok
UFFICIO OPERATORI	18,00	3,25	ok
ANTIBAGNO	4,10	-	A.F.
BAGNO	3,75	-	A.F.
SALA RIUNIONI	21,20	2,90	ok
SALA POLIFUNZIONALE	34,25	4,35	ok
RIPOSTIGLIO	7,95	-	ok

Tabella dei rapporti aeroluminanti





Qualora in futuro si decidesse di apportare le modifiche sopra descritte per una migliore fruizione degli spazi al piano primo, realizzando quindi l'accesso indipendente al piano ed il bagno all'interno del locale ripostiglio, la planimetria del piano primo assumerebbe la seguente conformazione.



Pianta primo piano scala 1:100

## 5. STIMA COSTI PARAMETRICA

### 5.1 Premessa

L'importo totale per la realizzazione dell'intervento è stimato in circa 120.000 €, e la cifra comprende importo lavori edili, impiantistici e strutturali, IVA e oneri per la sicurezza.

Detta cifra comprende inoltre le spese professionali per la progettazione edile ed impiantistica definitiva ed esecutiva, la direzione lavori, ed eventuale progettazione per la sicurezza in fase preliminare ed esecutiva, oltre al 4% di oneri previdenziali previsti da Legge e IVA.

In riferimento alla proposta progettuale sopra descritta, si riportano di seguito le lavorazioni suddivise per opere principali, che si ritengono necessarie per una corretta e completa esecuzione dei lavori.

Descrizione dei lavori	u.m.	Quantità
<b>CANTIERE</b>		
<b>Impianto cantiere</b>		
Impianto di cantiere, compreso nolo ed installazione macchine ed attrezzature necessarie all'esecuzione delle opere, recinzione dell'area e installazione spogliatoio e servizi igienici	a corpo	1
<b>DEMOLIZIONI</b>		
Demolizione e rimozione di pannelli in legno presenti sulle murature esistenti	mq	110,00
Spaccatura di intonaco di calce, gesso e simili, in qualunque piano di fabbricato, compresa discesa o la salita a terra dei materiali, lo sgombero dei detriti, computando le superfici prima della demolizione, compreso il trasporto dei detriti ed impianto di smaltimento autorizzato	mq	110,00
Demolizione di tramezzi o tavolati interni o volte in mattoni forati, in qualunque piano di fabbricato, compresa la salita o discesa a terra dei materiali, lo sgombero, computando le superfici prima della demolizione. Con spessore da cm 10 a cm 15 e per superfici di mq 0,50 e oltre, con trasporto in cantiere (Demolizione passaggio cucina lavanderia)	mq	2,00
Demolizione di tamponatura esterna per ampliamento vani su prospetto su via Mameli, comprensiva di rimozione e riposizionamento di pietra e ripristini	n	2,00
Opere strutturali e ripristini necessari per l'apertura di un nuovo vano di ingresso al piano primo	a corpo	
<b>OPERE INTERNE</b>		
<b>Vespalo e Sottofondi Pavimenti</b>		
Realizzazione di vespalo aerato, comprensivo di sottofondo armato isolamento termico e pavimento finitura in laminato	mq	150,0
<b>Parete</b>		
Fornitura e posa di tramezzi interni comprensivi d'intonaco e rasatura sui due lati. (muri bagni piano primo)	mq	46,0
Realizzazione intonaco macroporoso in corrispondenza dei pannelli lignei rimossi	mq	110,0
<b>Controsoffitti</b>		
Controsoffitti in lastre di cartongesso antiumidità spessore 13 mm tipo acquapanel, montate su sottostruttura in acciaio zincato fissata all'intradosso del solaio	mq	14,0

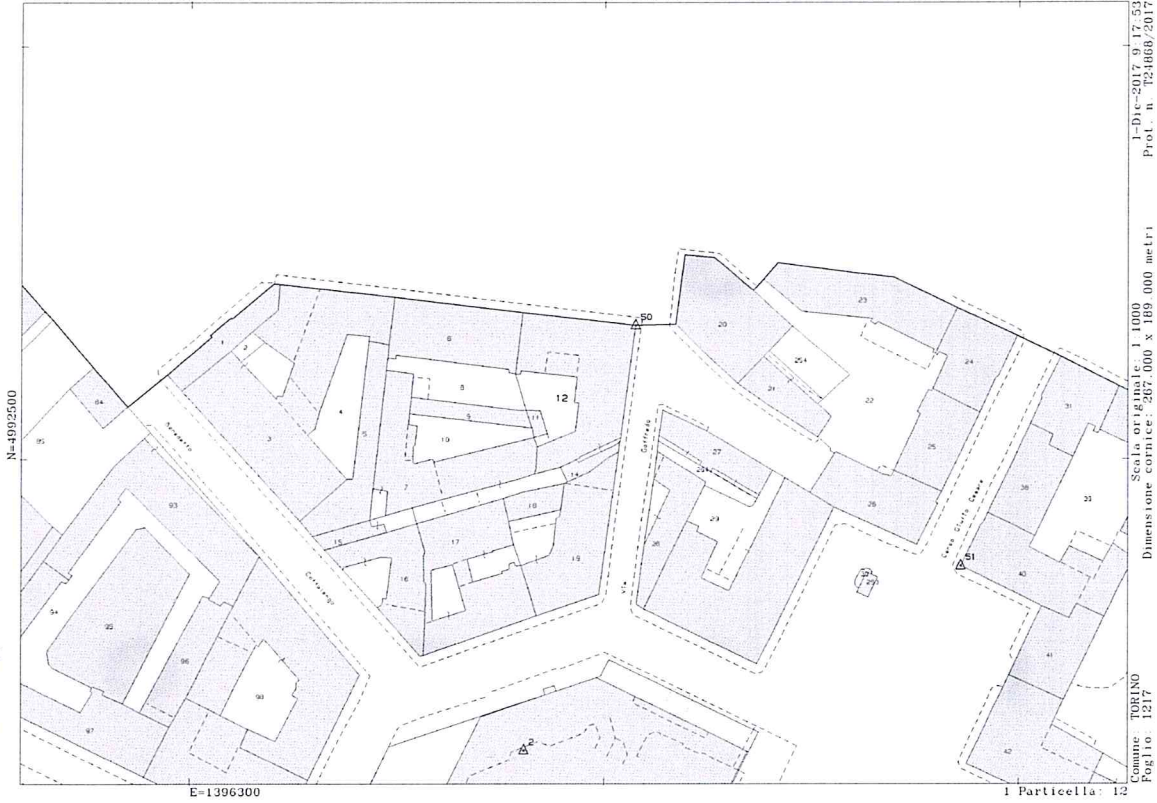


Descrizione dei lavori	u.m.	Quantità
<b>TINTEGGIATURE</b>		
Tinteggiatura ed imbiancatura. Pittura lavabile (idropittura) coprente in 2 mani. Applicazione del prodotto a pennello o a rullo su fondo stabile, asciutto, pulito e privo di polvere. Compreso ogni mezzo d'opera ed onere accessorio per dare il lavoro finito a regola d'arte, esclusa la preparazione delle pareti con stuccatura e rasatura. A base di oli e resine per esterni	mq	720
<b>Brandizzazione locali interni</b>	a corpo	
<b>ARREDO FISSO</b>		
Servizio igienico accessibile a persone con disabilità arredo fisso comprensivo di vaso, lavabo, rubinetteria, raccorderia e sifoni, vaschette a incasso per il vaso e maniglioni e n. 1 termoarredo	a corpo	
Servizio igienico verso cortile piano terra arredo fisso comprensivo di vaso, lavabo, rubinetteria, raccorderia e sifoni, vaschetta a incasso per il vaso, n. 1 termoarredo	a corpo	
<b>Arredo cucina</b> Fornitura e posa arredo fisso cucina comprensivo di piano cottura a induzione, forno, frigorifero, lavabo e lavastoviglie (tipo Ikea)	a corpo	
<b>Corpi Illuminanti</b> Fornitura e posa di nuovi corpi illuminanti a LED	a corpo	

Descrizione dei lavori	u.m.	Quantità
<b>SERRAMENTI</b>		
<b>Serramenti interni</b> Fornitura e posa di nuove porte interne	n°	8
<b>Serramenti esterni</b> Fornitura e posa di tutti i serramenti esterni in PVC Sistema antintrusione costituito da sbarre in acciaio pieno, forate per consentire il blocco mediante un lucchetto. Comprensivo di assistenza muraria per n. 2 fori all'interno della muratura portante e reintonacatura degli stessi.	mq	26
Fornitura e posa nuovo portoncino di ingresso principale appartamento ad area, battente, classe antiferazione 4, con pannellatura interna laccata RAL, comprensivo di controlataio in legno.	n°	7
Fornitura e posa nuovo portoncino di ingresso principale appartamento ad area, battente, classe antiferazione 4, con pannellatura interna laccata RAL, comprensivo di controlataio in legno.	a corpo	
<b>IMPIANTO ELETTRICO E SPECIALI</b>		
Impianto elettrico Realizzazione di nuovo impianto elettrico esterno comprensivo di quadro elettrico	a corpo	
Impianto rele: realizzazione di nuovo impianto rete, wireless e fisso (postazioni lavoro)	a corpo	
<b>IMPIANTO IDRICO-TERMICO e SANITARIO</b>		
Servizio igienico accessibile a persone con disabilità n°1 attacco lavabo	n°	1
n°1 attacco vaso	n°	1
Servizio igienico verso cortile piano terra n°1 attacco lavabo	n°	1
n°1 attacco vaso	n°	1
Predisposizione servizio igienico piano primo n°2 attacchi per lavabo e vaso	n°	2
<b>Cucina</b> solo predisposizione di n. 1 punto acqua	n°	1
<b>Lavanderia</b> solo predisposizione di n. 1 punto acqua	n°	1
<b>Caldala a condensazione</b> Fornitura e posa di nuova caldaia a condensazione comprensiva di allacciamento alla rete idrica e gas	n°	1
<b>Realizzazione impianto scarico acque reflue per nuovi bagni</b> Allacciamento alla rete fognaria esistente	n°	1
<b>Impianto di riscaldamento</b> Spostamento radiatori esistenti comprensivo di idrolavaggio interno	a corpo	
<b>IMPIANTO DI AERAZIONE FORZATA</b>		
Instalazione di impianto di ventilazione forzata all'interno del bagno per disabili, dell'antibagno e della lavanderia. Comprensivo di assistenze murarie e di installazione di botole di ispezione a controsoffitto.	n°	3

Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizi Catastali - Direttore DR. ING. GIOVANNI GIUSEPPE GABRIELI - esente per fini istituzionali

Estratto di Mappa



6. ALLEGATI

6.1 Allegato I - Documentazione catastale

Visura catastale

Data: 01/12/2017 - Ora: 09:19:29 Segue  
Visura n. 123886 Pag. 1  
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/12/2017



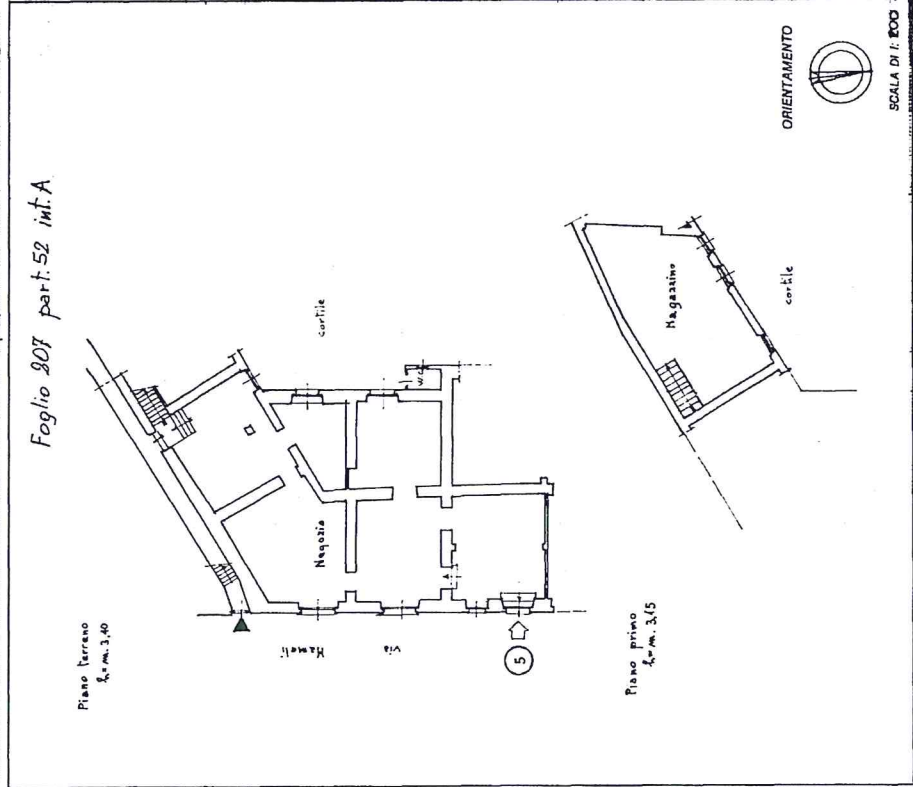
Ufficio Provinciale di Torino - Territorio  
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Dati della richiesta		Comune di TORINO (Codice 1217)	
Catasto Ediliziario		Provincia di TORINO	
INTESTATO		Foglio 1217 Particella 12 Sub. 34	
1 - COMUNE DI TORINO (MILANO) BICELLA S I		01124901010	
1 - COMUNE DI TORINO (MILANO) BICELLA S I		01124901010	
N. UNITA' IMMOBILIARE dal 09/11/2015		DATI DI CLASSAMENTO	
Sezione	Foglio	Particella	Sub
1	1217	12	34
Classificazione	Area	Superficie Catastale	Superficie Catastale
1	1217	187 m <sup>2</sup>	187 m <sup>2</sup>
Situazione dell'unità immobiliare dal 28/08/2013		DATI DI CLASSAMENTO	
Sezione	Foglio	Particella	Sub
1	1217	12	34
Classificazione	Area	Superficie Catastale	Superficie Catastale
1	1217	187 m <sup>2</sup>	187 m <sup>2</sup>
Situazione degli interventi dal 28/08/2013		DATI DI CLASSAMENTO	
Sezione	Foglio	Particella	Sub
1	1217	12	34
Classificazione	Area	Superficie Catastale	Superficie Catastale
1	1217	187 m <sup>2</sup>	187 m <sup>2</sup>
1 - COMUNE DI TORINO (MILANO) BICELLA S I		01124901010	
1 - COMUNE DI TORINO (MILANO) BICELLA S I		01124901010	



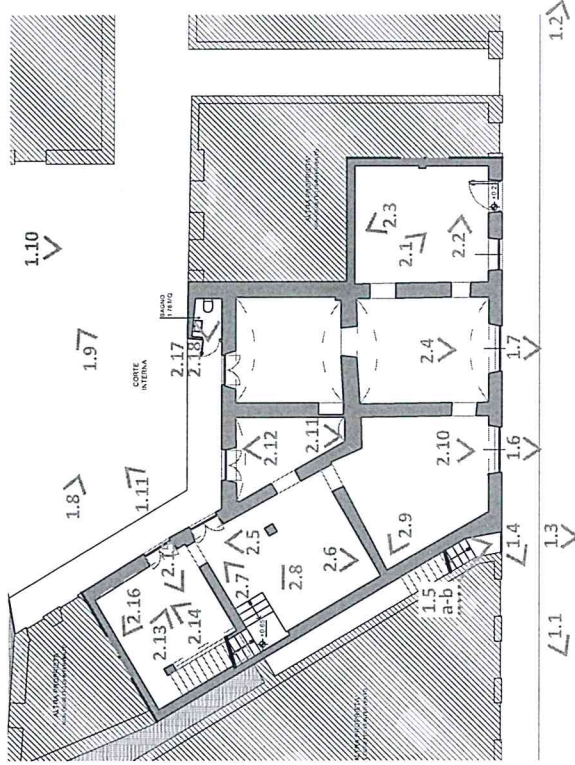
MOD. 100 (CEU)  
 LINEA 250  
 MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (ROL 13-4-1939, n. 652)  
 Planimetria di u.i.u. in Comune di **TORINO**, via **Hamelin**, n. **3**



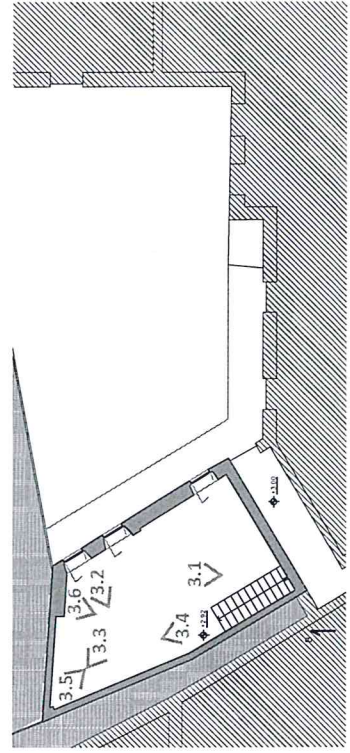
Dichiarazione di N.C.    
 Denuncia di variazione   
 F. 227 sub 11  
 n. 52  
 Completata dal **Arch. Schimardi Catello**  
 Iscritto all'albo di **Torino**  
 della provincia di **Torino**  
 firma *Schimardi Catello*  
 010829 - 13 LUG 90  
 RISERVATO ALL'UFFICIO

6.2 Allegato II - Documentazione fotografica

Vengono di seguito riportate le foto che documentano lo stato dei luoghi e indicazione dei relativi punti di presa fotografica su planimetria.



punti di presa fotografica\_Piano Terra



punti di presa fotografica\_Piano Primo

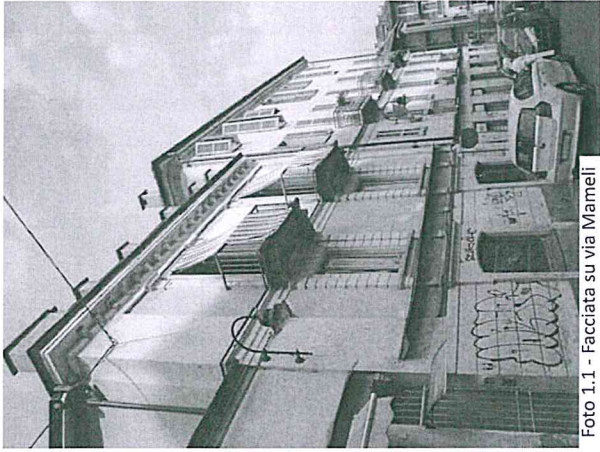


Foto 1.1 - Facciata su via Mameli

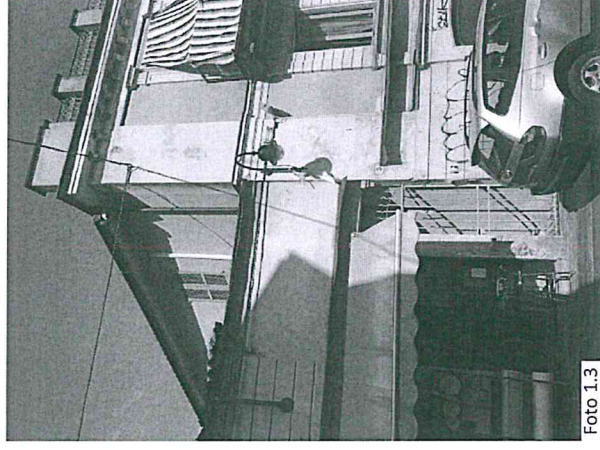


Foto 1.3



Foto 1.2 Facciata su via Mameli

Via Po 1  
10124 Torino - Italia  
T. & F. (+39) 011.8127237  
WWW.WAUAARCHITETTI.COM

W·A·U

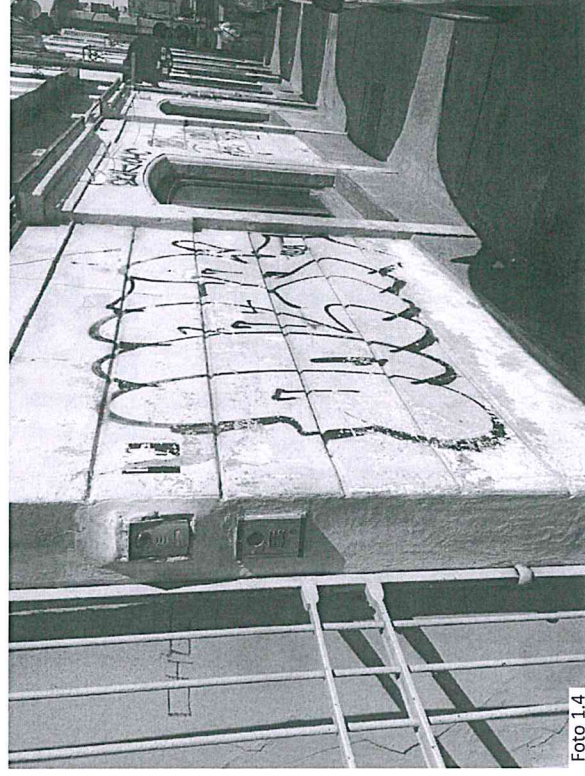


Foto 1.4

Via Po 1  
10124 Torino - Italia  
T. & F. (+39) 011.8127237  
WWW.WAUAARCHITETTI.COM

W·A·U



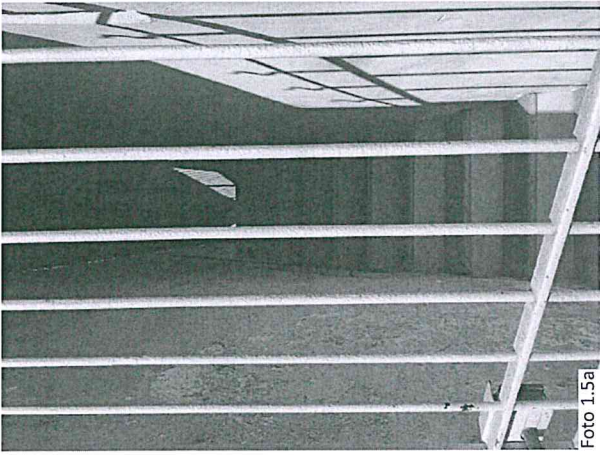


Foto 1.5a



Foto 1.5b

Via Po 1  
10124 Torino - Italia  
T. & F. (+39) 011 8127237  
WWW.WAARCHITETTI.COM

W·A·U

29



Foto 1.6



Foto 1.7

Via Po 1  
10124 Torino - Italia  
T. & F. (+39) 011 8127237  
WWW.WAARCHITETTI.COM

W·A·U

30





Foto 1.8



Foto 1.10



Foto 1.9



Foto 1.11





Foto 2.1



Foto 2.3



Foto 2.2



Foto 2.4





Foto 2.5



Foto 2.7



Foto 2.6



Foto 2.8



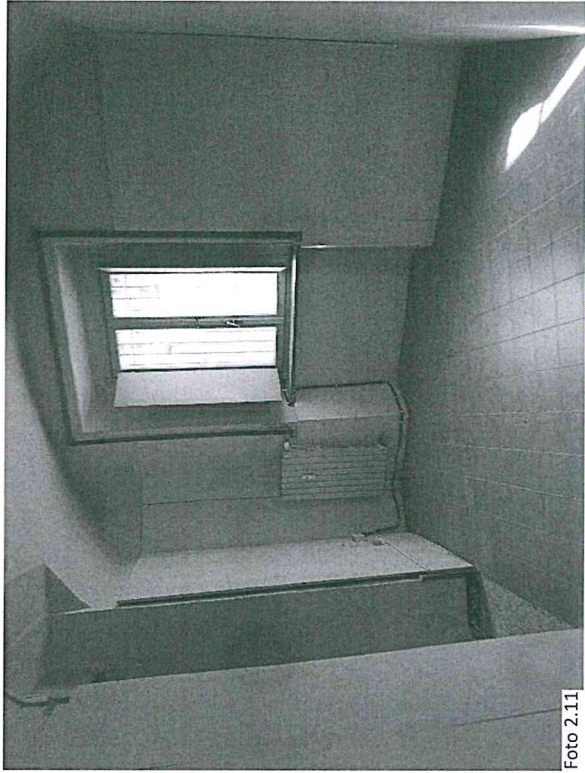


Foto 2.11

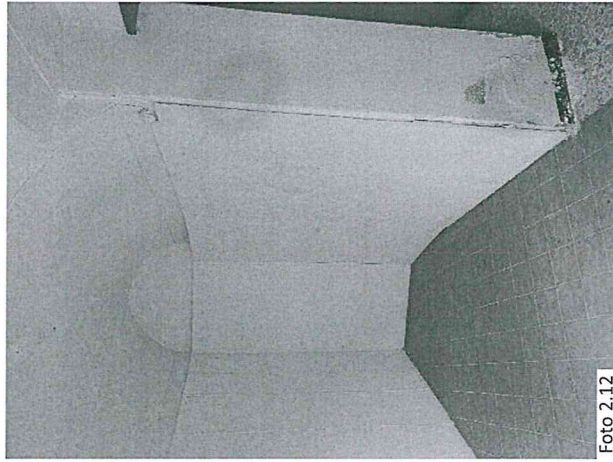


Foto 2.12



Foto 2.9



Foto 2.10





Foto 2.13

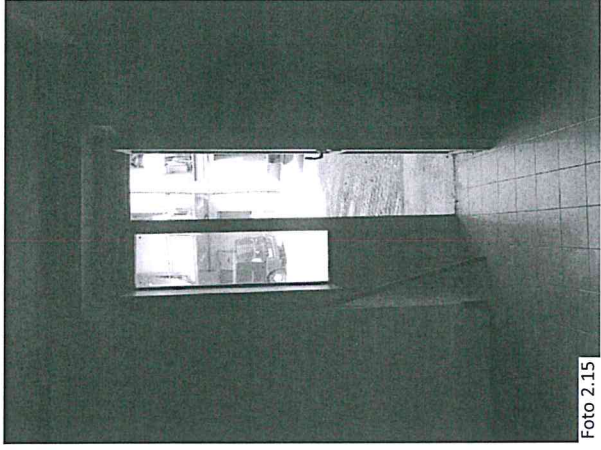


Foto 2.15



Foto 2.14

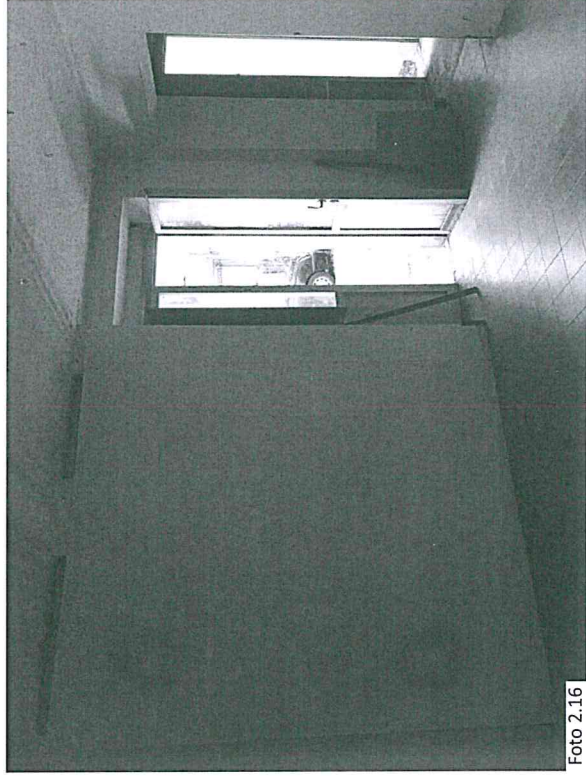


Foto 2.16





Foto 2.17



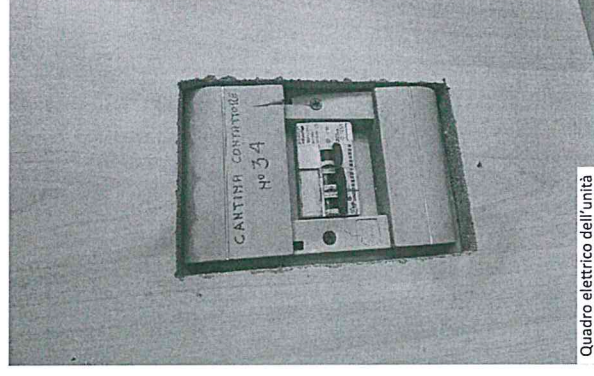
Foto 2.18



Distribuzione riscaldamento



Contatore condominiale nel p. cantine



Quadro elettrico dell'unità



Foto 3.1



Foto 3.3



Foto 3.2



Foto 3.4





Foto 3.5

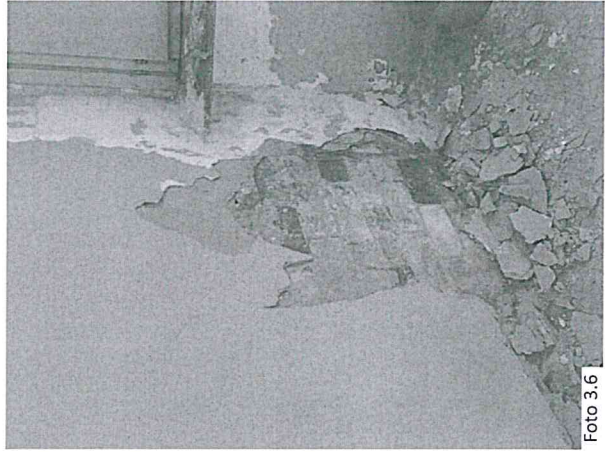


Foto 3.6

