



Finanziato  
dall'Unione europea  
NextGenerationEU



CITTA' DI TORINO

## **PNRR MISSIONE 5 COMPONENTE 2**

Finanziato dall'Unione Europea "NextGenerationEU"

Linea di investimento sottocomponente 1 "SERVIZI SOCIALI, DISABILITÀ E MARGINALITÀ SOCIALE"

Linea di attività 1.1.2 "AUTONOMIA DEGLI ANZIANI NON AUTOSUFFICIENTI"

Progetto "Roccavione Silver Housing"

CUP C14H22000240006 CIG Z223BB7DB9

## **PNRR MISSIONE 5 COMPONENTE 2**

Finanziato dall'Unione Europea "NextGenerationEU"

Linea di investimento sottocomponente 1 "SERVIZI SOCIALI, DISABILITÀ E MARGINALITÀ SOCIALE"

Investimento 1.2 "PERCORSI DI AUTONOMIA PER PERSONE CON DISABILITÀ"

Progetto "Roccavione Hub"

CUP C14H22000320006 CIG Z2E3B3D419

## **RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO EX BAGNI PUBBLICI DI VIA CONTE DI ROCCAIONE 11, TORINO**

### **PROGETTO:**

**STUDIO DI FATTIBILITÀ  
TECNICA ED ECONOMICA**

### **INDIRIZZO INTERVENTO:**

**VIA CONTE DI ROCCAIONE 11,  
10147 TORINO**

### **ELABORATO:**

**RELAZIONE  
TECNICO ILLUSTRATIVA**

### **PROGETTISTI:**

**ATP GIANNINI | MACCARIO | PONTI |  
PEREIRA LESTAYO | NAVONE | GERBINO**

#### **ARCH. SANDRA GIANNINI**

MATRICOLA O.A.T. : 9034  
CF: GNN SDR 80L67 L219S

#### **ARCH. PAOLO MACCARIO**

MATRICOLA O.A.T. : 7264  
CF: MCC PLA 80B01 L219X

#### **ARCH. MARTINA PONTI**

MATRICOLA O.A.T. : 9958  
CF: PNT MTN 92M41 L682X

#### **ARCH. MIGUEL PEREIRA LESTAYO**

MATRICOLA O.A.T. : 10594  
CF: PRR MGL 81R14 Z131C

#### **ARCH. CARLOTTA GERBINO**

MATRICOLA O.A.T. : 10540  
CF: GRB CLT 94H59 L219H

**ALL.**

**01**

**DATA**

LUGLIO 2024

**FILE**

00 RCV RELAZIONE TI.pdf

C.SO VERCELLI 103 | 10155 | TORINO  
T. 011 197 80 864 | M. 333 34 32 231  
MAIL [studio@followthearchitect.com](mailto:studio@followthearchitect.com)

LIBERITUTTI SOCIETÀ COOPERATIVA SOCIALE S.P.A.  
PNRR MISSIONE 5 COMPONENTE 2 - Finanziato dall'Unione Europea "NextGenerationEU"  
Linea di investimento sottocomponente 1 "SERVIZI SOCIALI, DISABILITÀ E MARGINALITÀ SOCIALE"  
Linea di attività 1.1.2 "AUTONOMIA DEGLI ANZIANI NON AUTOSUFFICIENTI"  
Progetto "Roccavione Silver Housing"  
CUP C14H22000240006 CIG Z223BB7DB9  
PNRR MISSIONE 5 COMPONENTE 2 - Finanziato dall'Unione Europea "NextGenerationEU"  
Linea di investimento sottocomponente 1 "SERVIZI SOCIALI, DISABILITÀ E MARGINALITÀ SOCIALE"  
Investimento 1.2 "PERCORSI DI AUTONOMIA PER PERSONE CON DISABILITÀ"  
Progetto "Roccavione Hub"  
CUP C14H22000320006 CIG Z2E3B3D419  
**RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO EX BAGNI PUBBLICI DI VIA CONTE DI ROCCAIONE 11, TORINO**

## **PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA**

### **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

1. Premessa
2. Localizzazione e inquadramento
3. Descrizione dell'immobile
4. Le nuove funzioni
5. Il progetto architettonico
6. Soluzioni tecnologiche e rispetto dei principi DNSH e CAM

#### **Premessa**

Liberitutti Società Cooperativa Sociale ha stipulato con la Città di Torino due Accordi di Collaborazione per l'attuazione del PNRR Missione 5 "Inclusione e coesione", Componente 2 "Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore", Sottocomponente 1 "Servizi sociali, disabilità e marginalità sociale", per la Linea di Investimento 1.1.2 - Autonomia degli anziani non autosufficienti, con il Progetto "**Roccavione Silver Housing**", e per la Linea di Investimento 1.2 – Percorsi di autonomia per persone con disabilità, con il Progetto "**Roccavione HUB**".

I due Accordi godono di linee di finanziamento Pubblico così individuate:

- Il Progetto Roccavione Silver Housing, per Euro 2.604.950,32, di cui 2.130.000,00 da fondi PNRR e comunali e 474.950,32 da cofinanziamento.
- Il Progetto Roccavione Hub, Euro 758.880,68, di cui 625.000,00 da fondi PNRR e comunali e 133.880,68 da cofinanziamento.

Ai fini della realizzazione dei Progetti, la Città di Torino ha messo a disposizione della Società l'immobile di proprietà comunale, sito in Torino, via Roccavione n. 11, censito in NCEU, al foglio 1108, particella 341, subalterni 1, 2 e 3, al NCT al foglio 1108, particella 341, affinché questo venga preventivamente adeguato sulla base dei bisogni specifici e in coerenza con il progetto di investimento selezionato in fase di co-progettazione e corredato dal cronoprogramma e dal piano finanziario.

A partire dalle condizioni sopra descritte, il presente progetto prevede un complesso intervento di **ristrutturazione edilizia** per la rifunzionalizzazione dell'immobile, al fine di poter accogliere le nuove destinazioni d'uso, nonché interventi di **efficientamento energetico**.

Il progetto si sviluppa nel **rispetto del principio DNSH** e in coerenza con i Criteri Minimi Ambientali e del relativo Regolamento che individua sei criteri per determinare come ogni attività economica contribuisca in modo sostanziale alla tutela dell'ecosistema, senza arrecare danno a nessuno degli obiettivi ambientali.

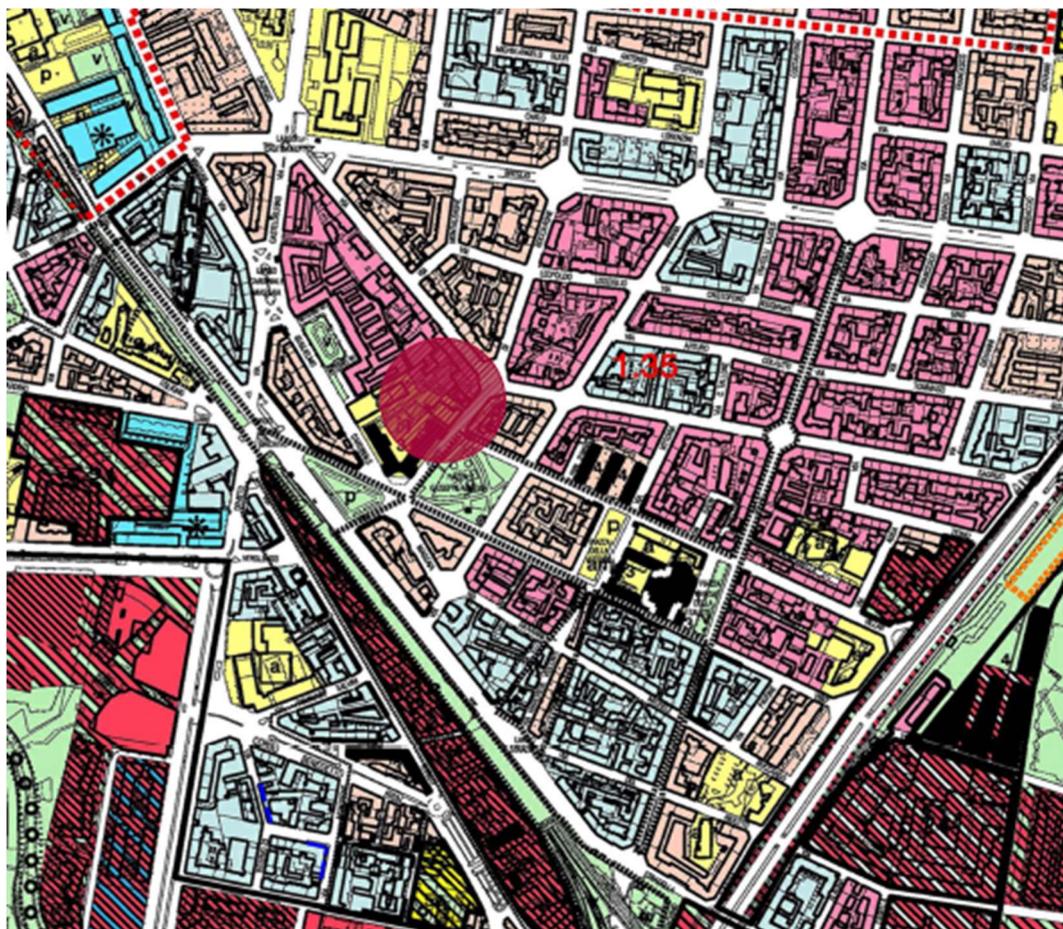
### **Localizzazione e Inquadramento**

L'area di intervento è sita in Torino, via Conte di Roccazione 11 all'interno del quartiere Borgo Vittoria, nella Circoscrizione 5. Sotto il profilo urbanistico ricade in:

Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista

(1.35/S-Aree a servizi pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico).

mentre, relativamente alla variante geologica, ricade in Parte Piana: Classe di stabilità I(P)



DOCUMENTO 01 - estratto P.R.G.C tavola 5a area S

L'immobile si trova in una zona caratterizzata da traffico veicolare non intenso ma **prossima a importanti arterie** tra le quali via Stradella, corso Venezia e corso Grosseto. Esso è, inoltre, sito in prossimità della Piazza Generale Antonio Baldissera, luogo di intensa confluenza e **centro nevralgico** di alcune delle più importanti reti infrastrutturali della porzione urbana.

Nei pressi dell'area oggetto di interesse si trovano aree verdi di grandi dimensioni, come Parco Dora, ed altri parchi di ridotta estensione, tra cui il Giardino Piazzale Giuseppe Allievo a sud est ed il Giardino Operaie della Fabbrica Superga ad ovest. Gli spazi verdi più ridotti si collocano all'interno di una **densa edificazione di isolati**, mentre il Parco Dora si estende a sud ovest seguendo l'andamento del Fiume Dora Riparia.

L'immobile è inserito in un isolato urbano caratterizzato da una conformazione trapezoidale, delimitato in corrispondenza dei lati più estesi da Via Saorgio a nord est, e a sud ovest da Via Cardinal Massaia, e sui lati più corti da via Conte di Roccavione a sud est e via Casteldelfino a nord ovest. Il tessuto urbano in cui il lotto è inserito è caratterizzato perlopiù da edifici residenziali condominiali con cortili interni agli isolati, spesso occupati quasi completamente da bassi fabbricati destinati ad autorimesse condominiali, oppure in alcuni casi adibiti a giardino. L'isolato in cui si inserisce il fabbricato preso in analisi si contraddistingue, inoltre, per la presenza di un grande edificio ad uso scolastico, la Scuola Elementare Giuseppe Allievo, collocato a sud.

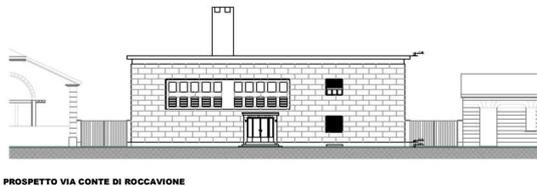
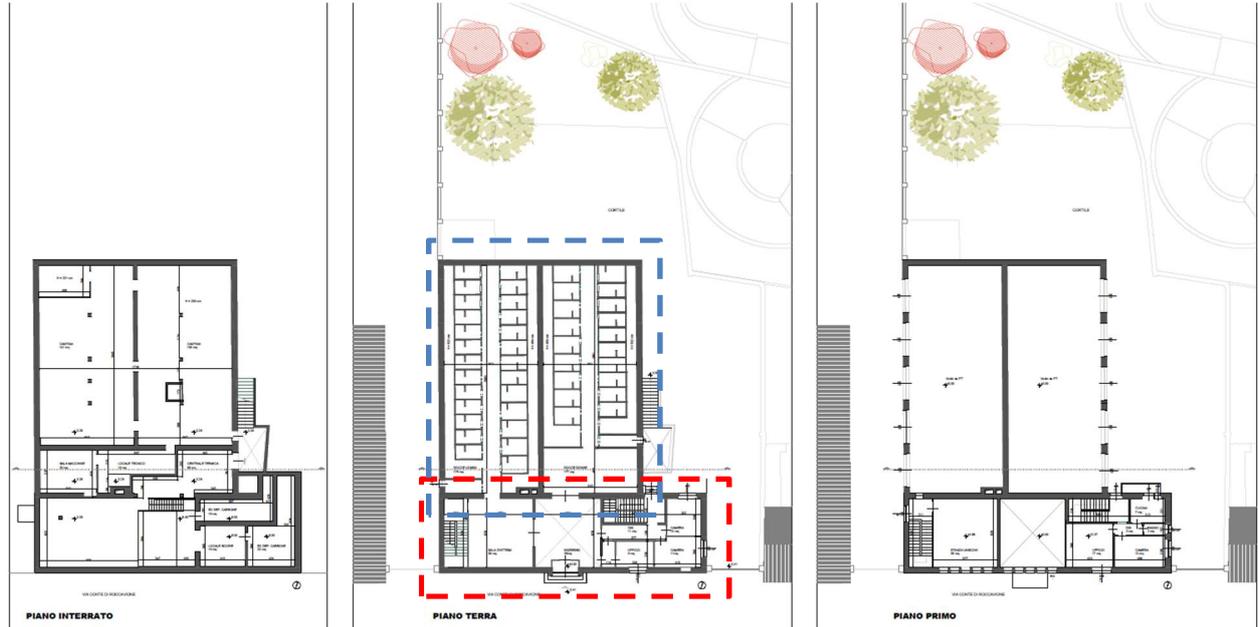
### Descrizione dell'immobile

Il fabbricato oggetto di intervento è stato edificato dalla Città di Torino nel 1956 con funzione di **bagno pubblico** ad uso del quartiere circostante, su progetto dell'ing. Godio dell'Ufficio Tecnico del Comune. È caratterizzato da una porzione in affaccio su via Conte di Roccavione 11 (**edificio A**), costituita da **due piani fuori terra** e da una seconda porzione retrostante più estesa ad un solo piano fuori terra (**edificio B**), a **doppia altezza**. Sottostante ai due corpi, si colloca il piano interrato.

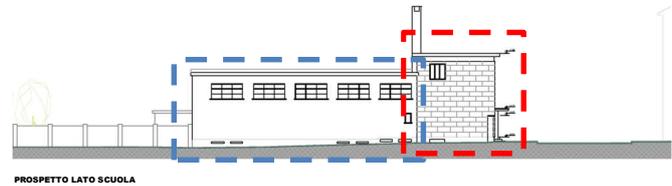


Fotografia 01 – STATO DI FATTO –fronte via Roccavione 11

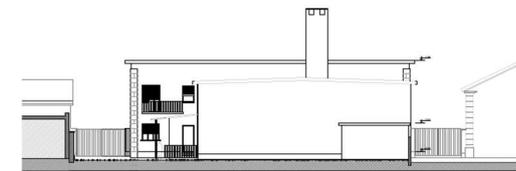
L'accessibilità al sito è garantita da un accesso pedonale principale all'edificio A, attraversando il quale si raggiunge l'interno dell'edificio B e da un accesso carrabile, che consente il raggiungimento di un'area di pertinenza asfaltata e al giardino retrostante al fabbricato più basso.



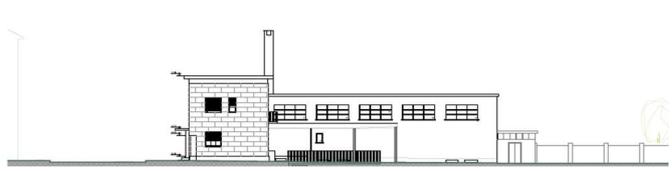
PROSPETTO VIA CONTE DI ROCCAIONE



PROSPETTO LATO SCUOLA



PROSPETTO RETRO



PROSPETTO LATO ABITAZIONE

### Documento 02 – STATO DI FATTO – planimetrie e prospetti

Il fabbricato sul fronte di via Roccavione, destinato in origine ad ospitare la sala di attesa e gli uffici, è caratterizzato dalla presenza di una copertura piana non praticabile, che sporge oltre il filo dei muri perimetrali e da un rivestimento di facciata in lastre rettangolari di materiale lapideo, con ancoraggi a vista. Il fronte principale dell'immobile A presenta al piano terreno un portone di accesso posto sull'asse centrale; raggiungibile mediante tre gradini protetti da una tettoia in calcestruzzo, conserva ancora l'insegna in ferro "Bagni Municipali". Al primo piano è caratterizzato dalla presenza di due file di aperture regolari comprese all'interno di una cornice, in posizione decentrata a creare una variazione compositiva dell'impaginato di facciata; sul lato destro del fronte principale sono presenti due aperture in corrispondenza del piano terra e del piano primo, circondate da cornici in materiale lapideo e caratterizzate da serramenti in materiale ligneo. Il fronte rivolto verso nord est, adiacente all'accesso carrabile, è caratterizzato dalla presenza al piano terra e al piano primo di due aperture. Il fronte posto sul lato sud ovest presenta, invece, una singola apertura in

corrispondenza del primo piano fuori terra. La facciata rivolta a nord ovest, verso il retro del lotto, è in gran parte occupata dall'adiacente fabbricato B; la porzione libera è priva del rivestimento lapideo ed è caratterizzata dalla presenza, al piano terreno, di un portoncino e di una finestra, e al primo piano di una finestra e una porta finestra.

All'interno, è presente in posizione centrale una sala di ingresso a doppia altezza, accessibile dal portone su via Roccavione; questo distribuisce alle sale di attesa uomini, situata nel fabbricato A, alla sala di attesa donne, collocata nel fabbricato B, e alla zona dedicata agli uffici e alle stanze del custode. Questi locali, posizionati nella porzione nord del fabbricato, sono distribuiti tra i piani terra e primo e collegati da una scala interna che consente l'accesso anche al piano interrato, dove trovano posto i locali tecnici. Dalla sala di attesa uomini, una scala conduce al locale soprastante, di identiche dimensioni.

Il fabbricato B retrostante, dov'erano collocate le docce, è caratterizzato da una copertura piana non praticabile, anch'essa sporgente oltre i muri perimetrali; la finitura è in intonaco. I fronti laterali del fabbricato sono caratterizzati, sui due lati lunghi, dalla presenza di cinque aperture nella parte superiore, mentre il fronte verso il cortile si presenta cieco, con annesso un piccolo locale tecnico. Lungo il fronte nord est si sviluppa una scala esterna, protetta da una tettoia metallica, che conduce al piano interrato. All'interno, l'edificio è diviso longitudinalmente in due parti, destinate a ospitare le docce per gli uomini e per le donne, ed entrambe accessibili direttamente dal fabbricato A;



*Fotografie 02-03 – STATO DI FATTO – interni piano terra-bagni e piano primo*



*Fotografie 3-4 – STATO DI FATTO – facciate laterali*

L'edificio A occupa una superficie coperta di 180 metri quadrati, l'edificio B di circa 400 mq; ai due edifici si aggiungono 700 mq di cortile/giardino.

L'edificio è stato utilizzato, fornendo il servizio di Bagno Pubblico, **fino al 2008**, quando il servizio è cessato e l'immobile è rimasto in **stato di disuso**, con un breve episodio di occupazione abitativa nel febbraio 2014. Ad oggi si presenta con le finiture originali e con **importanti elementi di deterioramento** generati dal lungo periodo di abbandono; in particolare, in tutti gli ambienti sono diffusi i danni recati dalla permanenza di piccioni, mentre le **infiltrazioni d'acqua** dalla copertura hanno comportato nel fabbricato B il **danneggiamento del tetto** piano e del controsoffitto, con il crollo di una porzione di quest'ultimo in corrispondenza della sala docce uomini. Il giardino/cortile è caratterizzato dalla presenza di una fitta vegetazione spontanea.

### **Le nuove funzioni**

L'immobile sarà oggetto di interventi di **ristrutturazione edilizia**, di **diversa distribuzione interna e rifunionalizzazione** degli spazi per poter accogliere organicamente le attività e i servizi previsti dalle due progettualità **Roccavione Silver Housing** e **Roccavione HUB**, secondo quanto descritto dagli Accordi di Collaborazione citati in premessa.

Il progetto *Roccavione Silver Housing* si sviluppa a partire dall'obiettivo di **prevenire l'istituzionalizzazione degli anziani non autosufficienti** assicurando, in alternativa al ricovero a lungo termine in strutture residenziali pubbliche, un **contesto abitativo attrezzato** e servizi di assistenza che consentano alla persona di conseguire e mantenere la **massima autonomia e indipendenza**.

In linea con queste esigenze, l'immobile ospiterà un **gruppo appartamento** che permetta l'accoglienza di **10 persone** anziane ancora autosufficienti ma bisognose di sostegno e accoglienza abitativa, secondo il modello internazionale consolidato dell'*Assisted Living*, allo scopo di superare **criticità assistenziali temporanee** (fratture arti superiori in anziani soli, fratture minori degli arti inferiori, instabilità posturale), integrando o sostituendo, per periodi più o meno lunghi, il lavoro privato di cura e facilitando il riadattamento alla vita quotidiana dopo ricoveri riabilitativi.

Il progetto *Roccavione HUB* risponde all'obiettivo di **costruire progetti personalizzati di autonomia** e, dove necessario, accelerare i processi di de-istituzionalizzazione fornendo servizi sociali e sanitari di comunità e domiciliari alle persone con disabilità, al fine di **migliorarne l'autonomia** e offrire loro **opportunità di accesso** nel mondo del lavoro, anche attraverso la tecnologia informatica.

Coerentemente con queste premesse, l'immobile ospiterà la realizzazione di un **alloggio di sperimentazione *Dopo di Noi*** per l'accoglienza di **6 persone** con disabilità e una serie di servizi, quali il Bistrot di Comunità e la Glocal Factory, che possano configurarsi come impresa formativa per l'offerta di laboratori pre-lavorativi e di inserimento lavorativo. Lo scopo è quello di permettere alle persone con disabilità di sperimentare, in forma accompagnata, **situazioni e contesti proiettati verso l'autonomia personale** nelle dimensioni relazioni, abitativa e professionale.

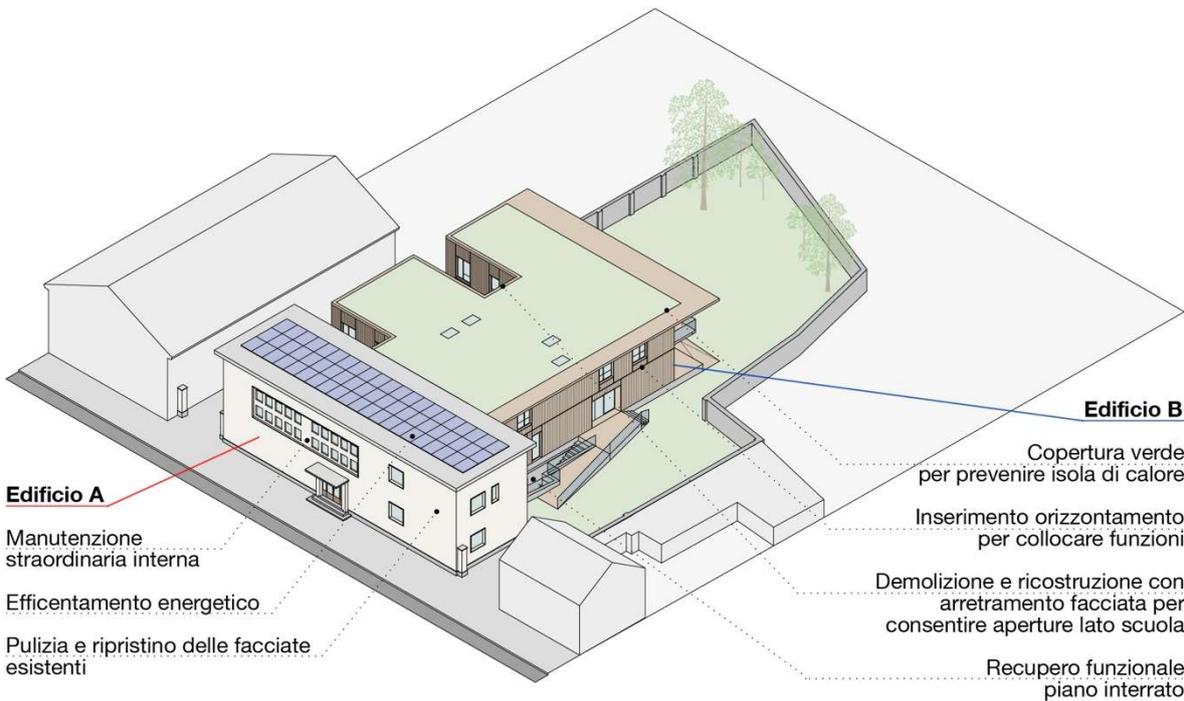
## **Il progetto architettonico**

Le nuove funzioni previste danno vita a un progetto organico di rifunzionalizzazione della struttura degli ex Bagni di via Roccavione, che si sviluppa con l'obiettivo di fornire agli ospiti un ambiente di vita accogliente e stimolante, articolando la sfera abitativa più intima con la dimensione della relazione e della socializzazione, ripristinando e valorizzando il rapporto con lo spazio verde del cortile, ad oggi negato.

L'intervento edilizio prevede un lavoro di **manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico** per il **blocco A** in affaccio su Via Conte di Roccavione, che ospiterà gli uffici; il **volume B**, più basso e sviluppato all'interno del lotto, pur mantenendo la sagoma esterna esistente sarà **oggetto di una lavoro di demolizione e ricostruzione delle strutture**, tale da consentire la realizzazione di un piano aggiuntivo che permetta di sfruttare la doppia altezza e rendere utilizzabile per le attività anche il piano interrato.



*Documento 03 – STATO DI FATTO – schema tridimensionale*



*Documento 04 – PROGETTO – schema tridimensionale- definizione interventi*

Il **programma funzionale** prevede di insediare nell'edificio gli spazi *Assisted Living* per 10 beneficiari anziani ancora autosufficienti, un appartamento di sperimentazione "*Dopo di noi*" per persone con disabilità per 6 beneficiari, uffici e servizi di supporto alle attività assistenziali, quali un *Bistrot di comunità*, una *Glocal Factory* per la valorizzazione dei saperi artigiani e il supporto all'impresa, un *laboratorio di progettazione sociale* e sviluppo locale, spazi di *coworking/study room/digital social point* e *sale* per la *formazione*.



Documento 05 – PROGETTO – schemi planimetrici dei tre livelli

FUNZIONI	P-1	PT	P+1	TOTALE
UFFICI	130 MQ	192 MQ	76 MQ	398 MQ
MAGAZZINI / LAVANDERIA	44 MQ	---	---	44 MQ
SERVIZI IGIENICI ACCESSO PUBBLICO	8 MQ	10 MQ	2 MQ	20 MQ
DISTRIBUZIONE	81 MQ	111 MQ	90 MQ	282 MQ
BISTROT	---	99 MQ	---	99 MQ
RESIDENZA ANZIANI	---	19 MQ	139 MQ	158 MQ
ALLOGGIO "DOPO DI NOI"	---	---	81 MQ	100 MQ

Documento 06 – PROGETTO – mix funzionale

Al **piano terra** e **interrato** dell'immobile verranno collocati i **servizi** aperti alla comunità e ai dimoranti, mentre al **piano primo**, per garantire una maggiore privacy, verranno collocati gli **spazi residenziali**. Questi saranno distribuiti in 5 camere doppie per i beneficiari anziani con una superficie di circa 26 mq, dotate di servizi e di un piccolo angolo cucina per conservare e riscaldare cibi e bevande, in una camera con servizio per l'operatore e in un appartamento di 80 mq composto da una zona giorno con cucina e da 2/3 camere da letto organizzabili con diverse configurazioni, secondo un'idea di **spazio aperto e flessibile** e tale da garantire la completa accessibilità e fruibilità di ambienti e arredi. Tutti gli ambienti dell'appartamento si

aprono su una **terrazza protetta** da una tettoia e affacciata sul giardino, che costituisce una importante **estensione dello spazio di vita**.

Al **piano terra**, direttamente connessi con l'accesso da via Roccavione e con gli uffici dell'edificio A, trovano posto gli **spazi per il lavoro e per la formazione** e il **bistrot di comunità**; a questi si aggiungono, al **piano interrato**, ulteriori **spazi ufficio e formazione** oltre a locali di deposito e di servizio.

I servizi del **piano terreno**, e in particolare il bistrot di comunità, fungono anche da **dilatazione della zona giorno degli spazi residenziali**, offrendo agli ospiti spazi per il consumo dei pasti, per il relax e per la socializzazione direttamente collegati con lo **spazio verde** situato sul retro del lotto, sia visivamente, attraverso le ampie superfici vetrate, sia funzionalmente, grazie a un generoso spazio *dehors* protetto da una tettoia.

L'illuminazione e l'aerazione degli ambienti sarà garantita, oltre che dal ridisegno delle facciate, dalla realizzazione di **due patii interni** verso sud ovest, che consentono lo sviluppo delle superfici vetrate superando la criticità dell'affaccio in aderenza al lotto della scuola, portando luce e aria anche agli ambienti del piano interrato che si intendono recuperare.

La nuova struttura dell'**edificio B** sarà in **calcestruzzo armato**, con **facciate ventilate** rivestite in lamiera e legno: le facciate dell'**edificio A** manterranno invece il loro **carattere originario**, con la conservazione e il ripristino del rivestimento lapideo. La copertura sarà costituita da un **tetto verde non calpestabile**, con la messa a dimora di *sedum* sempreverde, in modo da migliorare il rendimento energetico e il comfort ambientale per i fruitori ma anche per gli abitanti dei dintorni.



Documento 05 – PROGETTO – schema di sezione trasversale

## **Soluzioni tecnologiche e rispetto dei principi DNSH e CAM**

Secondo quanto stabilito dal *Piano d'azione per la sostenibilità ambientale dei consumi*, il Ministero dell'ambiente della tutela del territorio e del mare ha pubblicato una serie di Decreti contenenti **specifiche misure** volte all'integrazione delle esigenze di **sostenibilità ambientale** per alcune categorie merceologiche.

Tali misure sono definite "**Criteri Ambientali Minimi**" (**CAM**) che servono per individuare la soluzione progettuale, il prodotto o il servizio migliore sotto il profilo ambientale lungo il ciclo di vita, tenuto conto della disponibilità di mercato.

L'applicazione dei CAM può assicurare il **rispetto del requisito tassonomico** del **DNSH** (Do Not Significant Harm), soprattutto nel caso del **principio di base** relativo al regime in cui l'intervento rientra secondo quanto indicato nelle Guide operative.

Per far emergere come l'applicazione dei criteri ambientali minimi, assieme al rispetto della normativa ambientale nazionale ed europea, possa in molti casi essere determinante per l'assolvimento del principio DNSH, sono stati messi a **confronto** i CAM con gli **item di controllo** indicati nelle check list associate alle schede tecniche della Guida operativa selezionate per gli interventi in progetto. Si sottolinea che, in base al *DM 23 giugno 2022 n. 256, GURI n. 183 del 6 agosto 2022*, i CAM ed in particolare i criteri premianti, sono tenuti in considerazione anche ai fini della stesura dei documenti di gara per l'applicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

L'intervento in progetto risulta soggetto ai **seguenti criteri CAM**:

- *specifiche tecniche progettuali di livello territoriale-urbanistico (esclusivamente criterio 2.3.9)*
- *specifiche tecniche progettuali per gli edifici (criterio 2.4 e sottopunti)*
- *specifiche tecniche per i prodotti da costruzione (criterio 2.5 e sottopunti)*
- *specifiche tecniche progettuali relative al cantiere (criterio 2.6 e sottopunti)*
- *clausole contrattuali per le gare di lavori per interventi edilizi (criterio 3.1 e sottopunti)*

Per il dettaglio delle modalità di applicazione e di rispetto degli stessi si rimanda alla specifica relazione.