



Organismo
di Ispezione

PRO ITER

Cartier Manufacture a Torino

Edilizia per il terziario

Verifica dei progetti
di opere private

Cartier Manufacture a Torino

Committente

Committente: PGI S.p.a.

Oggetto dell'intervento

Ristrutturazione di edificio industriale da destinare a luogo produttivo per la manifattura di Cartier a Torino

Livello progettuale oggetto di verifica

Esecutivo

Sistema di realizzazione

Appalto privato di lavori

Gruppo di progettazione

Riccardo Salvi architetto Logica:architettura; Logica:ingegneria; OBR Open Building Research S.r.l., Franco e Simona Giorgetta Architetti Paesaggisti

Importo complessivo e articolazione in ID	
E.22	7.938.000,00 €
E.19	1.227.000,00 €
S.03	2.385.000,00 €
IA.02	3.350.000,00 €
IA.04	3.100.000,00 €
TOTALE	18.000.000,00 €

Il progetto riguarda infatti la riqualificazione di un'area urbana caratterizzata dalla presenza di un perfetto esempio di architettura industriale della seconda metà del Novecento e gli interventi previsti sono di ristrutturazione edilizia e di sistemazione paesaggistica.

Il progetto di recupero dell'edificio è orientato a preservarne il carattere storico, rispettando le tecniche costruttive originali, i materiali e i rapporti dimensionali e viene mantenuta la destinazione d'uso ad attività produttiva. Trattandosi di un complesso industriale, assumono particolare rilievo gli aspetti di tutela ambientale, gli aspetti impiantistici ed energetici. Per questo sono state prodotte verifiche e analisi tecniche dell'edificio e del terreno e un di un piano di caratterizzazione ex art. 242 D.lgs. 152/2006. L'impostazione del progetto è in linea con gli obiettivi delle ricerche più avanzate nel campo del rispetto dell'ambiente e persegue un programma di certificazione Leed che promuove una propensione orientata alla sostenibilità, con l'ambizione di arrivare alla completa autonomia energetica e alla neutralizzazione delle emissioni di CO2.

I criteri che hanno guidato la progettazione delle sistemazioni esterne sono in linea con quanto operato per la progettazione dell'edificio. Si è infatti voluto optare per un intervento il più possibile in equilibrio con l'edificio e con le caratteristiche ambientali e naturalistiche dell'intorno, perseguendo scelte materiche, vegetazionali e impiantistiche atte alla limitazione dell'impatto ambientale e a garantire un'elevata

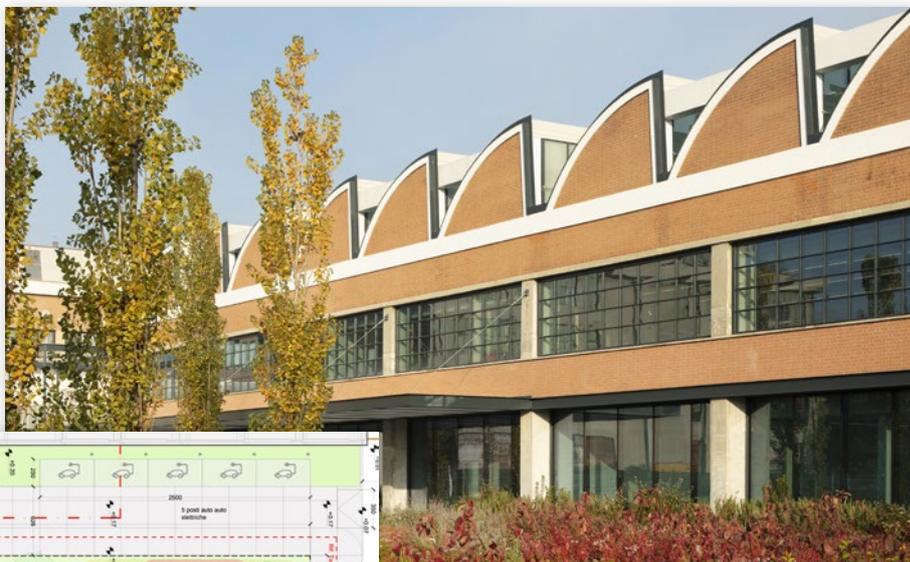
qualità estetica in continuo dialogo con gli spazi interni. La sistemazione paesaggistica della grande aiuola verde (mq 1835) antistante lo stabilimento è destinata ad assumere il ruolo di giardino d'accoglienza e di rappresentanza. Particolarissima cura è stata posta nella scelta delle piante, tutte di alto valore botanico, ambientale, e decorativo perché possano esprimere l'alta qualità richiesta dalla realizzazione. Data la posizione dello stabilimento nella fascia ripariale del fiume Stura, le sistemazioni paesaggistiche prevedono elementi della vegetazione e di carattere compositivo relazionati con quelle dell'ambiente fluviale. L'elemento centrale dell'aiuola è così costituito da un bacino d'acqua della superficie di circa 500mq, con la messa a dimora di molteplici piante acquatiche. Alla continua circolazione dell'acqua, necessaria per mantenere uniformi i valori trofici, l'ossigenazione e la depurazione, provvedono due apparati di pompe, oltre a un sistema di filtri e saracinesche. Le sponde del laghetto sono disegnate in parte a declivio naturale, coperte da tappeto erboso, e in parte con un bordo in pietra che consente l'avvicinamento all'acqua dei fruitori del giardino. Questo bordo è costituito da masselli in pietra naturale posati su un cordolo di fondazione in cemento armato a sua volta rivestito da blocchetti della medesima pietra, così come i percorsi a passi persi nelle parti prative e le aree di sosta pavimentate in lastre della medesima pietra naturale a spacco, rifinito alla punta o a scalpello, posate direttamente su terra con allettamento di un leggero strato di calcestruzzo, o malta, atto a garantirne la stabilità. Lo scavo per la formazione del bacino è calcolato in modo da reimpiegare il materiale escavato per la formazione dei riporti di terra e la modellazione del terreno senza dover portare a discarica materiale, salvo che all'analisi non presenti caratteristiche di contaminazione che costringano alla sua eliminazione.

Poiché al momento dell'affidamento dell'incarico di verifica il progetto esecutivo era ancora in corso, è stata eseguita una analisi propedeutica sul progetto definitivo, finalizzata a rilevare tempestivamente eventuali problematiche. L'analisi propedeutica ha consentito di prevenire il rischio di criticità rilevanti nel progetto esecutivo e ha contribuito a ridurre al

Cartier Manufacture a Torino

minimo le note avanzate nel corso del servizio di verifica. Gli elementi critici, sia pure di modesta entità, comunque presenti nel progetto esecutivo, sono stati riesaminati in contraddittorio con il gruppo di progettazione, che ha applicato in maniera completa e corretta le azioni correttive concordate e, dopo una ulteriore verifica finalizzata ad accertare l'effettivo superamento delle criticità iniziali, il

risultato finale della verifica è stato positivo. Nondimeno, si è ritenuto di porre all'attenzione del committente alcune osservazioni che avrebbero potuto essere considerate e trattate a titolo preventivo dal Direttore dei Lavori così da prevenire eventuali rischi residui di riserve nel corso dell'esecuzione



Gruppo di esperti incaricati della verifica

Componente del gruppo	Competenza disciplinare	Ruolo
Arch. Marzia Lanzoni	Aspetti tecnologici e urbanistici	Coordinatore
Ing. Corinne Bonnaure	Aspetti ambientali e acustica	Ispettore
Ing. Simonetta Merzi	Ingegneria strutturale e sismica	Ispettore
Ing. Geo. Giuseppe Biolatti	Geologia e geotecnica	Ispettore
Ing. Nicola Bini	Impiantistica meccanica e antincendio	Ispettore
Ing. Lorenzo Brunetti	Impiantistica elettrica e speciale	Ispettore
Ing. Carlotta Cocco	Ambiente e urbanistica	Ispettore
Ing. Paolo Palmulli	Progettazione del verde	Ispettore
Arch. Sonia Pittarello	Sicurezza nei cantieri mobili	Ispettore
Ing. Mauro Moroni	Contrattualistica	RT/Ispettore

Cronologia del servizio

Rapporto di analisi propedeutica OIT032-RAP_00	08.01.2021
Piano operativo di verifica OIT032-POV_00	18.02.2021
Consegna del progetto esecutivo oggetto di verifica	16.02.2021
Rapporto di verifica iniziale OIT032-RVI_00	03.03.2021
Riunione fra gruppo di verifica e gruppo di progettazione	15.03.2021 07.04.2021
Consegna del progetto revisionato e integrato	01.03.2021 19.04.2021
Rapporto di verifica finale OIT032-RVF_00	27.04.2021