

Codice A1112C

D.D. 30 aprile 2024, n. 448

"Intervento di rifacimento copertura e adeguamento impiantistico finalizzato all'acquisizione dell'agibilità del fabbricato Maneggio Coperto nel Parco Regionale La Mandria". CUP J87H19006010002 Approvazione del Documento di Indirizzo alla Progettazione



ATTO DD 448/A1112C/2024

DEL 30/04/2024

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

A11000 - RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIO

A1112C - Tecnico e sicurezza degli ambienti di lavoro

OGGETTO: "Intervento di rifacimento copertura e adeguamento impiantistico finalizzato all'acquisizione dell'agibilità del fabbricato Maneggio Coperto nel Parco Regionale La Mandria". CUP J87H19006010002
Approvazione del Documento di Indirizzo alla Progettazione

Premesso che:

- la Regione Piemonte, a far data dal 1976, ha acquisito numerosi beni immobili all'interno del parco regionale La Mandria, diventando proprietaria di una ampia porzione dei terreni e di gran parte degli immobili in essa ricompresi, tra i quali numerose cascine storiche unitamente alle loro pertinenze;
- tra queste risulta essere di proprietà anche la Cascina Rubbianetta, un edificio storico edificato nel 1863 destinato sin dalla sua costruzione all'allevamento dei cavalli, tutelato dalla Soprintendenza con Decreto di Vincolo n. 419/2015 in data 10 novembre 2015, oggetto negli anni di numerosi interventi edilizi di restauro, risanamento e ristrutturazione tesi alla sua riqualificazione e rifunionalizzazione a Centro del Cavallo, destinato ad accogliere attività qualificate e dimostrative sulla storia del cavallo e attività connesse alla sua funzione (rif. Piano d'Area - II Variante - Gestione Forestale - pag. 49);
- per favorire l'insediamento del Centro del Cavallo e lo sviluppo delle funzioni ad esso connesse, nell'area prossima alla Cascina Rubbianetta è stato realizzato - licenziato con Permesso di Costruire n. 180 in data 25 ottobre 2005 rilasciato dal Comune di Druento - il maneggio coperto, un edificio destinato allo svolgimento di attività ippiche;
- per avviare le attività del Centro del Cavallo, nel 2015 (con D.D. n. 595) è stato affidato allo Studio Tecnico ENGINEERING SYSTEM, nella persona dell'Ing. Antonino Cavallaro, l'incarico professionale per il completamento delle attività finalizzate all'ottenimento dell'agibilità delle strutture della Cascina Rubbianetta, comprendenti, tra le altre, il maneggio coperto;

- durante lo svolgimento del succitato incarico - che ha portato al rilascio del certificato di agibilità per la Cascina Rubbianetta - emergeva che gli impianti elettrico ed antincendio del maneggio coperto presentavano carenze funzionali ed inidoneità, imputabili anche all'entrata in vigore di nuove normative in materia antincendio, tali da non consentire l'ottenimento dell'agibilità del fabbricato se non a fronte di opportuni adeguamenti impiantistici; nel 2019 (con D.D. n. 654) veniva quindi affidato allo Studio Tecnico ENGINEERING SYSTEM, nella persona dell'Ing. Antonino Cavallaro, l'incarico professionale per la progettazione dell'adeguamento impiantistico necessario finalizzato alla presentazione della SCIA antincendio ed al conseguente ottenimento dell'agibilità dell'edificio;

Considerato poi che a pochi anni dalla costruzione del maneggio coperto si sono rilevati danneggiamenti al tetto (costituito da lastre lapidee sovrapposte), dove anomalie nella fornitura, difetti del materiale e, non ultima, una serie di avversi eventi meteorici talvolta concomitanti, hanno causato la frattura di un gran numero di lastre ed il loro scivolamento che ha generato un rilevante problema di sicurezza poichè le lastre rotte, cadendo, rischiano di colpire utenti, addetti e cavalli, ed ha lasciato ampie porzioni prive di adeguata copertura attraverso le quali si sono verificate consistenti infiltrazioni e percolazioni di acque meteoriche che pregiudicano l'utilizzo della struttura e danneggiano i diversi materiali che compongono il pacchetto di copertura;

Ritenuto, pertanto, stante l'obiettivo dell'Amministrazione di ripristinare la corretta funzionalità dell'immobile (sia dal punto di vista edilizio che dal punto di vista impiantistico) garantendone la conservazione, e di rendere altresì possibile l'attivazione di funzioni gestionalmente sostenibili attraverso l'eliminazione delle problematiche che lo caratterizzano, definire un intervento che garantisca la realizzazione di un'opera tecnicamente compiuta, provvedere

- all'esecuzione degli interventi di adeguamento impiantistico necessari per la presentazione della SCIA antincendio dell'immobile propedeutica all'ottenimento dell'agibilità secondo quanto previsto dallo Studio Tecnico ENGINEERING SYSTEM, nella persona dell'Ing. Antonino Cavallaro, affidatario dell'incarico della relativa progettazione;

- alla messa in sicurezza ed al ripristino della copertura per salvaguardare l'usabilità dell'edificio con opere di manutenzione del manto per evitare ulteriori danneggiamenti che potrebbero estendersi anche alle parti strutturali lignee (che ad oggi paiono ancora integre);

Dato atto che, in ottemperanza alla vigente normativa in materia di lavori pubblici, con particolare riferimento al D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., per dare avvio alle procedure relative alle succitate attività si è reso necessario predisporre, ai sensi dell'art. 41 commi 2 e 3 del medesimo dettato normativo, il "Documento di Indirizzo alla Progettazione" (DIP), contenente - ai sensi dell'art. 3 dell'Allegato I.7 al D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. - le caratteristiche, i requisiti, gli elaborati necessari, i limiti finanziari da rispettare e le strategie da attuare, e che lo stesso deve essere approvato prima dell'affidamento del progetto di fattibilità tecnica ed economica, sia in caso di progettazione interna che di progettazione esterna alla stazione appaltante;

Visto il "Documento di Indirizzo alla Progettazione", predisposto dal Settore Tecnico e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro, redatto sulla base del quadro esigenziale e dell'esame delle alternative progettuali, contenente gli elementi previsti dalla vigente normativa, e ritenuto il medesimo meritevole di approvazione;

Considerato che l'intervento di cui trattasi è già stato inserito nella programmazione triennale dell'Ente 2023-2025 - annualità 2024 - e per l'investimento è stato assegnato il codice CUP: J87H19006010002;

Dato atto che nel DIP viene indicata la quantificazione della presunta spesa da sostenersi per la realizzazione degli interventi e che la stessa ammonta ad euro 1.216.000,00, che i relativi impegni di spesa verranno assunti con successivi idonei atti, e che

- per far fronte alle spese da sostenersi, la Regione Piemonte, con Deliberazione della Giunta n. 15-8221 in data 26 febbraio 2024, ha stabilito di finanziare l'intervento di cui trattasi con parte del contributo di cui al comma 464 dell'articolo 1 della Legge 213/2023 "*Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2024 e bilancio pluriennale per il triennio 2024-2026*", che dispone l'assegnazione alle Regioni a statuto ordinario di contributi per investimenti diretti;

- la stessa D.G.R., inoltre, ha quantificato in euro 1.115.000,00 l'ammontare della quota parte del contributo riservata all'intervento di cui trattasi, ha individuato la Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio quale soggetto cui compete la sua realizzazione e che con determina n. 289 in data 22 marzo 2024 il Direttore ha designato il Settore Tecnico e Sicurezza Ambienti di Lavoro quale Settore competente alla realizzazione dell'intervento e il sottoscritto Dirigente quale RUP;

- la restante parte dei fondi necessari alla copertura economica dell'intervento verrà imputata al bilancio regionale;

Considerato, inoltre, che

- stante la necessità di mettere in opera una soluzione tecnica che coniughi, per quanto relativo alla componente architettonica, tecnologie e materiali in grado di unirsi nel miglior modo e col minor aggravio possibile in un contesto esistente e di rilevante complessità, sia per la qualità ambientale del sito che per lo stato disomogeneo di conservazione delle componenti coinvolte, integrando contestualmente le soluzioni già definite correlate degli aspetti impiantistici, risulta maggiormente rispondente alle esigenze dell'Amministrazione l'ipotesi del coinvolgimento dell'impresa esecutrice sin dalla fase di analisi e individuazione delle soluzioni progettuali;

- le tempistiche di attuazione dell'investimento previste dal comma 467 dell'art. 1 della L. 213/2023 impongono di pervenire alla stipula del contratto di affidamento lavori entro il 26 maggio 2025 e tenuto conto della conseguente necessità di ridurre i tempi procedurali necessari allo svolgimento di tutte le varie attività amministrative propedeutiche alla stipula del contratto;

risulta opportuno procedere mediante appalto integrato (ai sensi dell'art. 44 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.) da aggiudicarsi secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo che preveda la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori edili di ripristino del manto di copertura (sulla base del progetto di fattibilità tecnico-economica) nonché l'esecuzione dei lavori impiantistici (sulla base del progetto esecutivo);

Dato atto che il Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P.) è l'arch. Fabio Palmari, in forza della D.G.R. n. 4-5439 del 29/07/2022;

Attestata l'avvenuta verifica dell'insussistenza, anche potenziale, di situazioni di conflitto di interesse;

Attestata la regolarità amministrativa del presente atto ai sensi della D.G.R. 8-8111 del 25 gennaio 2024;

Vista D.G.R. n. 4-8114 del 31 gennaio 2024 "Approvazione del Piano integrato di attività e

organizzazione (PIAO) della Giunta regionale del Piemonte per gli anni 2024-2026 e della tabella di assegnazione dei pesi degli obiettivi dei Direttori del ruolo della Giunta regionale per l'anno 2024" che disciplina altresì le misure di prevenzione della corruzione nell'apposita sezione;

Tutto ciò premesso e considerato

IL DIRIGENTE

Richiamati i seguenti riferimenti normativi:

- L. 241/1990 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e s.m.i.;
- D.Lgs. n. 165/2001 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche" e s.m.i.;
- L.R. n. 23/2008 "Disciplina dell'organizzazione degli uffici regionali e disposizioni concernenti la dirigenza e il personale" e s.m.i.;
- D.Lgs. n. 118/2011 "Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42" e s.m.i.;
- D.Lgs. n. 33/2013 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni" e s.m.i.;
- D.Lgs. n. 50/2016 "Attuazione delle direttive 2014/23/UE e 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture";
- D.Lgs. n. 56/2017 "Disposizioni integrative e correttive al D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50";
- D.Lgs. n. 36/2023 "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici" e ss.mm.ii.;
- L. 190/2012 "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione" e ss.mm.ii.;
- L. 120/2020 "Conversione in legge con modificazioni, del Decreto Legge 16 luglio 2020 n. 76 recante misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale";
- D.G.R. n. 4-8114 del 31 gennaio 2024 "Approvazione del Piano integrato di attività e organizzazione (PIAO) della Giunta regionale del Piemonte per gli anni 2024-2026 e della tabella di assegnazione dei pesi degli obiettivi dei Direttori del ruolo della Giunta regionale per l'anno 2024";

determina

1. di dare atto che le premesse fanno parte integrante della presente Determinazione e si intendono integralmente richiamate;
2. di approvare il "Documento di Indirizzo alla Progettazione" relativo all' "**Intervento di rifacimento copertura e adeguamento impiantistico finalizzato all'acquisizione dell'agibilità del fabbricato Maneggio Coperto nel Parco Regionale La Mandria**",

predisposto dal Settore Tecnico e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro, redatto ai sensi dell'art. 41 commi 2 e 3 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., contenente quanto previsto dall'art. 3 dell'Allegato I.7 al medesimo dettato normativo e allegato alla presente;

3. di incaricare della stesura del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica dell'opera, da redigersi sulla base delle indicazioni fornite dal DIP che qui si approva, l'arch. Daniela Andreata, l'arch. Luisa Rongoni e ing. Roberto Regaldo, funzionari del Settore Tecnico e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro, assegnando un termine di 120 giorni dall'incarico;
4. di individuare quale supporto amministrativo al RUP i seguenti dipendenti :
 - Paola Galbiati: referente, contratti e loro modifiche, contenzioso, riserve;
 - Laura Cinalli: procedure di affidamento, rendicontazione;
 - Antonella Arcidiacono: Osservatorio, rendicontazione, pagamenti;
 - Antonella Mancuso: Trasparenza, pubblicità, subappalto;
 - Rosanna Gattuso: subappalto, pagamenti
5. di dare atto che
 - l'importo presunto necessario a sostanziare l'investimento di cui trattasi ammonta complessivamente ad euro 1.216.000,00 e che il finanziamento dello stesso avverrà con fondi statali (ai sensi della L. 213/2023 art. 1 commi da 464 a 469) per euro 1.115.000,00 e fondi propri per la restante parte pari ad euro 101.000,00;
 - per garantire il buon esito dell'intervento dal punto di vista tecnico e rispettare le tempistiche di attuazione dell'investimento, si procederà mediante appalto integrato che preveda la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori edili da eseguirsi sul manto di copertura (sulla base del progetto di fattibilità tecnico-economica) nonché l'esecuzione dei lavori impiantistici (sulla base del progetto esecutivo).

La presente determinazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 5 della L.R. n. 22/2010, nonché sul sito istituzionale www.regione.piemonte.it, nella Sezione Amministrazione Trasparente, ai sensi dell'art. 37 del D.Lgs. 33/2013 e ss.mm.ii

Avverso la presente determinazione è possibile ricorrere al Tribunale Amministrativo regionale entro 30 giorni dalla conoscenza dell'atto, secondo quanto previsto all'art. 120 del Decreto legislativo n. 104 del 2 luglio 2010 (Codice del processo amministrativo).

IL DIRIGENTE (A1112C - Tecnico e sicurezza degli ambienti di lavoro)

Firmato digitalmente da Fabio Palmari

Si dichiara che sono parte integrante del presente provvedimento gli allegati riportati a seguire ¹, archiviati come file separati dal testo del provvedimento sopra riportato:

1. DIP_rev01.pdf.p7m

Allegato



¹ L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QRCode in elenco è quella dei file pre-esistenti alla firma digitale con cui è stato adottato il provvedimento



REGIONE
PIEMONTE

*Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio
Settore Tecnico e Sicurezza Ambienti di Lavoro*

OGGETTO DELL'INTERVENTO			
RIFACIMENTO COPERTURA E ADEGUAMENTO IMPIANTISTICO FINALIZZATO ALL'ACQUISIZIONE DELL'AGIBILITÀ DEL MANEGGIO COPERTO NEL PARCO REGIONALE LA MANDRIA			
LOCALIZZAZIONE	PROVINCIA	COMUNE	Indirizzo
Regione Piemonte	Torino	Druento	Strada Rubbianetta - Parco La Mandria
TITOLO INTERVENTO			ELABORATO
Rifacimento copertura e adeguamento impiantistico finalizzato all'acquisizione dell'agibilità del fabbricato Maneggio Coperto nel Parco Regionale La Mandria			Cat: Elaborati generali
			DIP
TITOLO ELABORATO:			DATA: 16/04/2024
Documento di Indirizzo alla Progettazione			
Versione	Data	Nome	
0			
		IL RUP <i>Arch. Fabio PALMARI</i>	
Sede Istituzionale Regione Piemonte: Piazza Piemonte,1 10127 Torino Tel: 011-432.11.11 PEC: tecnico.sicurezza@cert.regione.piemonte.it			
Nome file			
DIP_rev01.odt			

Questo elaborato è di proprietà della Regione Piemonte;
qualsiasi divulgazione o riproduzione anche parziale deve essere espressamente autorizzata

Direzione RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIO
Settore TECNICO E SICUREZZA AMBIENTI DI LAVORO

Piazza Piemonte, 1 - 10127 Torino - Tel 011 432.11.11
C.F. 80087670016 – P. IVA 02843860012

Il presente “Documento di indirizzo alla progettazione”, redatto ai sensi del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., Allegato I.7 art. 3, per gli interventi da realizzare presso il Maneggio Coperto, indica gli obiettivi generali da perseguire, le strategie per raggiungerli, le esigenze e i bisogni da soddisfare, individuando le principali caratteristiche, i requisiti tecnici e gli elaborati progettuali necessari per la definizione di ogni livello della progettazione degli interventi da svolgersi, fissando i limiti finanziari da rispettare e indicando i possibili sistemi di realizzazione da impiegare.

Regione Piemonte risulta essere proprietaria di una ampia porzione dei terreni siti all'interno del parco regionale La Mandria e di gran parte degli immobili in essa ricompresi, tra i quali numerose cascine storiche; tra queste la Cascina Rubbianetta, destinata sin dalla sua costruzione all'allevamento dei cavalli, oggetto negli anni di numerosi interventi edilizi di restauro, risanamento e ristrutturazione tesi alla sua riqualificazione e rifunzionalizzazione a Centro del Cavallo destinato ad accogliere attività qualificate e dimostrative sulla storia del cavallo e attività connesse alla sua funzione. Per garantirne lo sviluppo, nell'area prossima alla Cascina è stato realizzato il Maneggio Coperto, un edificio destinato allo svolgimento di attività e manifestazioni ippiche, edificato sulla base del Permesso di costruire n. 180 rilasciato dal Comune di Druento in data 25 ottobre 2005.

Il Maneggio Coperto si trova presso il confine sud del parco, in un'area prevalentemente pianeggiante destinata anche ad attività agricole di coltivazione e a prato, che si estende a sud e ad ovest dell'edificio; è compreso tra una zona boscata a nord-est, il Rio Torto, la Cascina Rubbianetta e la Chiesa di San Giuliano ad est ed il torrente Ceronda a sud ovest.



Planimetria dell'area

L'assetto urbanistico dell'area di intervento è definito dai numerosi strumenti normativi che interessano la zona e ne dettagliano le potenzialità edilizie in funzione del regime vincolistico esistente:

Piano Regolatore vigente del Comune di Druento

Il Maneggio Coperto, identificato al Catasto Terreni del Comune di Druento al foglio 4 mappale 21, secondo la zonizzazione prevista dal Piano Regolatore Comunale, insiste su area classificata come “E” ovvero con destinazione urbanistica *agricola*.



Area d'intervento - estratto dal PRGC del Comune di Druento redatto su base catastale

Le Norme Tecniche di Attuazione del piano regolamentano gli interventi che è possibile realizzare sulle aree “E” destinate all’agricoltura, agli articoli 29, che rimanda all’art. 25 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii., e 41, che puntualizza gli interventi realizzabili - opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, demolizione, completamento e nuovo impianto - precisandone i parametri urbanistici da rispettare.

Le stesse NTA agli articoli 42 “*Parco Regionale della Mandria e area pre-parco*” e 43 “*Interventi nelle aree del parco regionale La Mandria*” disciplinano gli interventi e le opere realizzabili all’interno del parco, precisando che “*Per il territorio del Comune di Druento compreso all’interno del Parco Regionale della Mandria valgono le NTA del Piano d’Area relativo che si intendono richiamate integralmente*”.

Dal punto di vista geologico l’area su cui insiste l’immobile oggetto d’interesse si trova parte in classe IIc e parte in classe IIIa.

Le norme che regolamentano gli interventi realizzabili in queste aree descrivono le caratteristiche geologiche della zona, normano e puntualizzano le indicazioni e le prescrizioni da osservare, in particolare per le nuove costruzioni. Per la classe IIIa viene precisato che sono ammessi interventi manutentivi o conservativi dei fabbricati esistenti e che per il costruito si ritengono possibili unicamente gli interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo.



Estratto dalla carta di sintesi e legenda

Piano Regolatore - Progetto Definitivo - Carta di sintesi

	Classe I
	Aree di idoneità urbanistica condizionata (classe IIa)
	Aree di idoneità urbanistica condizionata (classe IIb)
	Classe IIc
	Aree inedificabili (classe IIIa)
	Aree edificabili solo a determinate condizioni (classe IIIB2)
	Aree edificabili solo a determinate condizioni (classe IIIB3)
	Aree edificabili solo a determinate condizioni (classe IIIB4)

Piano d'Area La Mandria - Variante II

Il Maneggio Coperto, secondo la zonizzazione prevista dal Piano d'Area attualmente vigente, insiste su una zona classificata come “*Area Attrezzata*”, il nucleo centrale del Parco destinato a funzioni prevalentemente pubbliche con attività agricole, differenziata dalle zone di pre-parco che perimetrano detto nucleo centrale.

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano, che normano gli interventi attuabili all'interno della cosiddetta Area Attrezzata prevedono, all'articolo 5 - che regola le attività di fruizione sociale - che sulle aree di proprietà regionale dovrà essere favorita la ricettività attraverso “*interventi tendenti al recupero e miglioramento delle strutture esistenti*”, e, all'articolo 6, i limiti entro cui può essere svolta l'attività edilizia nelle diverse sottoaree normative, precisando che la stessa deve essere comunque coerente con le finalità e le caratteristiche del parco e non contrastare con i suoi valori ambientali e paesistici.

Infine, l'elaborato “*Indirizzi per l'utilizzo e la realizzazione della Venaria Reale*” allegato al piano indica gli interventi che è possibile svolgere sul complesso di immobili di proprietà pubblica presenti nell'area attrezzata, dettagliandoli per ogni singolo edificio. L'edificio del Maneggio Coperto non risulta essere esplicitamente citato; tuttavia per la Cascina Rubbianetta - nata per l'allevamento dei cavalli - viene confermata la destinazione originaria e viene previsto il suo recupero a Centro del Cavallo tramite attività fino al restauro, risanamento e ristrutturazione.

Misure di conservazione sito-specifiche - La Mandria IT1110079

In conformità con quanto previsto dalla L.R. 19/2009 “*Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità*” e con quanto previsto dalle misure generali di conservazione per i siti della Rete Natura 2000 (di cui il Parco Regionale La Mandria fa parte), la Regione Piemonte ha adottato una serie di disposizioni specifiche, espresse in termini di divieti, obblighi e buone pratiche, per la conservazione e la salvaguardia delle diverse tipologie di habitat e specie presenti nel Parco.

Nel parco, inoltre, è stata istituita, con Decreto del Ministero dell’Ambiente in data 3 febbraio 2017, la Zona Speciale di Conservazione IT1110079 “La Mandria” e, al fine di evitare il degrado degli habitat naturali e la perturbazione delle specie presenti la Regione Piemonte con D.G.R. n. 54-7409 in data 7 aprile 2014 ha approvato le “*Misure di conservazione per la tutela della Rete natura 2000 del Piemonte*” - una serie di disposizioni, buone pratiche, obblighi e divieti efficaci per tutti i siti della rete - aggiornandole, in ultimo, con l’adozione della D.G.R. n. 1-1903 in data 4 settembre 2020.

In generale sono vietate attività, piani, programmi, progetti, interventi ed opere che possano compromettere lo stato di conservazione degli habitat e delle specie presenti: per valutare l’impatto di tali azioni, ogni progetto dovrà essere sottoposto ad una valutazione di incidenza, sulla base della quale sia possibile comprendere la significatività della proposta e l’eventuale necessità di mettere in atto specifiche misure compensative.

D.Lgs. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio

Il Maneggio Coperto è situato all’interno della tenuta “La Mandria”, dichiarata “*di notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939 n. 1497*” con Decreto Ministeriale 31 marzo 1952, poiché “*nel suo insieme costituisce uno dei rari esempi che compongono un caratteristico aspetto di valore artistico tradizionale, e quindi dovrà rimanere integra come trovasi nel presente in tutte le sue parti ivi compresa la cinta muraria di protezione*”.

Oggi il Parco La Mandria risulta vincolato ai sensi dell’art. 136, c. 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. che elenca i beni paesaggistici sottoposti a tutela, tra i quali identifica immobili ed aree di notevole interesse pubblico, individuando il parco come uno dei “*complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, [...]*”.

Ai sensi dell’art. 157 del medesimo dettato normativo, infatti, il provvedimento emanato nel 1952 ha mantenuto la sua efficacia.

Il Parco La Mandria risulta tutelato anche ai sensi dell’art. 142 c. 1, lett. f) del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.: “*Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo [...] f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi; [...]*”.

L’edificio, invece, non risulta essere sottoposto a strumenti di tutela specifici.

L'edificio del Maneggio Coperto si sviluppa su pianta di forma rettangolare, di dimensioni pari a circa m 82,50 x 47,50; la struttura portante, che si attesta lungo il perimetro della costruzione per lasciare completamente libero l'ampio spazio interno, è costituita da fondazioni e ritti in calcestruzzo armato. I tamponamenti esterni sono realizzati con pannelli prefabbricati a finitura lignea. I lati corti si presentano chiusi e opachi nella parte inferiore e ai lati, vetrati e trasparenti, nella parte superiore centrale; i lati lunghi, tamponati nella parte inferiore, si presentano invece aperti nella parte superiore.



Prospetto principale - ingresso



Prospetto laterale

La copertura dell'immobile è una capanna, con colmo parallelo ai lati lunghi, sormontata da un ampio abbaino centrale (di dimensioni pari a circa m 60,00 x 16,00) necessario per dare luce all'interno. È stata realizzata con struttura in legno lamellare: capriate poggianti sui ritti in calcestruzzo con passo di circa m 5,50 sostengono un sistema di travature lignee secondarie ortogonali tra loro e un pacchetto di materiale coibente (perlinato, barriera al vapore, polistirene, tavolato), un secondario sistema di listelli lignei ortogonali tra loro ed il manto di copertura realizzato con sottili lastre lapidee (di dimensioni circa cm 60 x 40) sovrapposte in triplice strato, posate mediante chiodatura; sono presenti fermaneve disposti parallelamente alla linea di gronda ed in prossimità della stessa.



Lo spazio interno

A pochi anni dalla sua costruzione, si sono rilevati danneggiamenti al tetto dove anomalie nella fornitura degli elementi lapidei, difetti del materiale e, non ultima, una serie di avversi eventi meteorici talvolta concomitanti, hanno causato la frattura di un gran numero di lastre ed il loro scivolamento lungo la linea di massima pendenza; queste criticità hanno generato rilevanti problematiche che hanno precluso l'utilizzo in sicurezza dell'immobile: le lastre rotte, cadendo, rischiano di colpire utenti, addetti e cavalli, e lasciano ampie porzioni prive di adeguata copertura attraverso le quali si sono verificate e si verificano tutt'ora consistenti infiltrazioni e percolazioni di acque meteoriche che, scendendo verso l'interno della struttura, ne pregiudicano l'utilizzo e danneggiano i diversi materiali che formano il pacchetto posizionato tra capriate e manto, come evidenziato nelle perline di finitura interna dove, in ampie porzioni, si presentano segni di bagnatura e danni ingenti.

Per avviare le attività del Centro del Cavallo, inoltre, nel 2015 è stato affidato allo Studio Tecnico ENGINEERING SYSTEM, nella persona dell'Ing. Antonino Cavallaro, l'incarico professionale per il completamento delle attività finalizzate all'ottenimento dell'agibilità delle strutture della Cascina Rubbianetta, comprendenti, tra le altre, il Maneggio Coperto. Durante lo svolgimento del succitato incarico - che ha portato al rilascio del certificato di agibilità per la Cascina Rubbianetta - è emerso che gli impianti elettrico ed antincendio del Maneggio Coperto presentavano carenze funzionali ed inidoneità, imputabili anche all'entrata in vigore di nuove normative in materia antincendio, tali da non consentire l'ottenimento dell'agibilità del fabbricato se non a fronte di opportuni adeguamenti impiantistici.

Veniva quindi affidato allo Studio Tecnico ENGINEERING SYSTEM, (Ing. Cavallaro), l'incarico professionale per la progettazione dell'adeguamento impiantistico necessario finalizzato alla presentazione della SCIA antincendio ed al conseguente ottenimento dell'agibilità dell'edificio.

Ad oggi, stanti le condizioni dell'immobile, che ne pregiudicano l'usabilità, l'Amministrazione intende definire un intervento manutentivo tecnicamente compiuto che abbia il primario obiettivo di ripristinare la corretta funzionalità dell'immobile (sia dal punto di vista edilizio che dal punto di vista impiantistico) garantendone la conservazione, e di rendere altresì possibile l'attivazione di funzioni gestionalmente sostenibili attraverso l'eliminazione delle problematiche che lo hanno investito.

L'intervento dovrà quindi prevedere tutte le opere edili necessarie a risolvere le criticità riscontrate in copertura e a metterla in sicurezza, nonché le opere di tipo impiantistico necessarie a garantire l'adeguamento degli impianti elettrico ed antincendio alle vigenti normative di settore per consentire lo svolgimento delle attività in completa sicurezza.

La copertura

Il manto di copertura del Maneggio Coperto, notevolmente lesionato, non offre più la necessaria impermeabilità all'acqua: durante gli eventi piovosi e nevosi numerose infiltrazioni e percolazioni scendono verso l'interno della struttura, ne pregiudicano l'utilizzo e danneggiano i diversi materiali che formano il pacchetto posizionato tra capriate e manto. Nelle perline di finitura interna, infatti, si evidenziano ampie porzioni che presentano segni di bagnatura e danni talora importanti che è necessario contenere ed eliminare per evitare che gli stessi fenomeni sopra citati coinvolgano anche elementi strutturali lignei (che ad oggi paiono ancora integri) con la possibilità di danneggiarli.

Regione Piemonte ha promosso a suo tempo un contenzioso legale contro la ditta esecutrice delle opere per veder riconosciuti i danni derivanti dalla imperfetta realizzazione della copertura e dalle anomalie riscontrate nella fornitura dei materiali: durante lo svolgimento della vertenza (risoltasi con la corresponsione di un indennizzo a favore dell'Ente) il Consulente Tecnico d'Ufficio del giudice ha redatto una perizia basata sull'esame della documentazione esistente e sulla puntuale verifica dei luoghi e degli immobili, indagando le più probabili cause delle problematiche riscontrate.

Riassumendo quanto esposto dal perito si desume che i danni siano imputabili prioritariamente:

- ✓ alla tipologia, tecnologia e morfologia del manto, discontinuo, realizzato con scandole lapidee sovrapposte, contraddistinto da una scarsa pendenza della falda (pari a circa il 34,5%) che non garantisce un alto livello di impermeabilità. Le scandole sovrapposte, infatti, offrono standard prestazionali elevati se utilizzate in falde con pendenze maggiori (pari a circa il 60 %); laddove la pendenza è - come in questo caso - di molto inferiore, si rende opportuno prevedere un'ampia zona di sovrapposizione delle lastre, palesemente maggiore di quella rilevabile nell'attuale stato di fatto che vede le scandole sovrapporsi per circa un terzo del loro sviluppo, con conseguente diminuzione della porzione "a cielo libero";
- ✓ alla rottura delle singole lastre costituenti il manto, che, scivolando, lasciano zone prive di copertura e non contribuiscono più a garantire la necessaria tenuta all'acqua.

Le fratture rilevate, secondo quanto riportato, sono dipendenti da una serie di concause, tra le quali le principali risultano essere:

- la chiodatura, ovvero il sistema di ancoraggio utilizzato per fissare le lastre ai listelli lignei sottostanti, che ha creato dei punti di discontinuità nel materiale, che lo hanno indebolito, e sono diventati punti di frattura, soprattutto in caso di forti sollecitazioni (come quelle causate dalle raffiche di vento);

- la mancanza di perfetta complanarità tra le superfici di contatto delle lastre sovrapposte, imputabile al materiale utilizzato, ottenuto a spacco e pertanto non perfettamente levigato. Al verificarsi di forti pressioni (che possono concretarsi in caso di copiose precipitazioni nevose o di forti raffiche di vento che sollevano le lastre, anche per il loro scarso peso, e le fanno ricadere le une

sulle altre) le irregolarità - concavità e asperità - presenti sulle superfici del materiale creano dei punti di pressione che, quando sollecitati, possono determinarne la rottura.

La frattura delle lastre unita alla mancanza di ancoraggio degli elementi o delle loro porzioni alla listellatura sottostante causano lo scivolamento delle scandole lungo la linea di massima pendenza verso il terreno, generando un rilevante problema di sicurezza nell'accesso all'immobile poiché le lastre rotte, cadendo, rischiano di colpire utenti, addetti e cavalli.



La copertura

Dall'esame dello stato di fatto, della documentazione agli atti e dalle considerazioni esposte scaturisce dunque il quadro esigenziale che sosterrà le scelte progettuali: si evidenzia la necessità di un manto di copertura tecnologicamente idoneo alla funzione che deve svolgere, garantire una perfetta impermeabilità e uno sbarramento alle acque meteoriche che oggi penetrano nello spazio sottostante impedendone il pieno utilizzo.

La progettazione dovrà, quindi, in primo luogo valutare, tra le alternative possibili - il ripristino dell'attuale manto in scandole lapidee o la sostituzione del medesimo con uno nuovo - la soluzione più performante che offra buone prestazioni di resistenza all'acqua anche con pendenze della falda non significative, che garantisca la maggior continuità possibile tra gli elementi che la compongono, che sia ancorabile alla listellatura secondaria con sistemi collaudati che non indeboliscano o danneggino il manto e gli elementi che lo costituiscono, che non vada a gravare sulla struttura esistente con carichi maggiori di quelli ad oggi presenti - per i quali la struttura è stata collaudata -, che limiti per quanto possibile la necessità di importanti future opere manutentive e che ripristini le necessarie condizioni di sicurezza eliminando il problema della caduta degli elementi lapidei rotti che scivolano verso terra, il tutto garantendo la conservazione del bene nel tempo.

Nel caso in cui le valutazioni svolte in fase di progettazione facciano propendere per la sostituzione del manto, data la situazione vincolistica incidente sull'area oggetto d'intervento, la nuova copertura dovrà riprendere le caratteristiche tipologiche di quella esistente (geometria, forma, dimensioni, pendenze, profili, altezze delle linee di gronda e di colmo) nonché la sua colorazione al fine di rendere minimo l'impatto visivo e non variare la percezione dell'immobile per non recare pregiudizio ai valori paesaggistici dell'area.

L'intervento previsto si configura come opera di manutenzione straordinaria; la sua progettazione verrà sviluppata nei due livelli di successivi approfondimenti tecnici previsti dal D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., ovvero nel progetto di fattibilità tecnico-economica (PFTE) e nel progetto esecutivo (D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., Allegato I.7).

Il primo livello, il PFTE, dovrà individuare, sulla base del presente documento, tra le diverse possibili alternative, le soluzioni più performanti che consentiranno all'Amministrazione di raggiungere al meglio gli obiettivi prefissati, e sviluppare la soluzione che presenta il miglior rapporto tra costi e benefici. Per meglio aderire alle esigenze della committenza, sarà sviluppato internamente, dal Settore Tecnico e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro.

Per la natura dell'intervento (opere di manutenzione di un edificio esistente) dovranno essere redatti i seguenti elaborati:

Relazione generale Tecnico - Illustrativa
Computo metrico estimativo ed Elenco prezzi
Analisi prezzi
Quadro economico dell'intervento
Cronoprogramma
Elaborati grafici
Piano sicurezza e coordinamento
Piano preliminare di manutenzione dell'opera e delle sue parti
Capitolato speciale d'appalto e Schema di contratto

Sul PFTE, infine, ai sensi della vigente normativa D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. art. 41 comma 6 lettera f), dovranno essere acquisiti i pareri e le autorizzazioni rilasciati degli enti preposti alla tutela dei vincoli insistenti sull'area e interessati dal progetto.

Gli impianti

La situazione impiantistica a suo tempo rilevata ha evidenziato come gli impianti elettrico ed antincendio manifestassero carenze funzionali ed inidoneità, non fossero completamente adeguati alle normative vigenti, e, pertanto, non fosse stato possibile dare seguito ai necessari iter autorizzatori previsti dalla normativa in materia di antincendio e, conseguentemente, ottenere il certificato di agibilità.

Stanti le sopraindicate condizioni, che pregiudicano l'usabilità dell'immobile, l'Amministrazione, il cui primario obiettivo è ripristinarne la corretta funzionalità, ha provveduto ad affidare allo Studio Tecnico ENGINEERING SYSTEM, nella persona dell'Ing. Antonino Cavallaro, l'incarico professionale per la progettazione esecutiva dell'adeguamento impiantistico necessario, finalizzandolo alla presentazione della SCIA antincendio ed al conseguente ottenimento dell'agibilità dell'edificio.

L'intervento dovrà quindi prevedere tutte le opere necessarie per garantire l'adeguamento degli impianti elettrico ed antincendio alle vigenti normative di settore per consentire lo svolgimento delle attività in completa sicurezza.

Per quanto attiene nello specifico l'impianto antincendio si è rilevata la necessità di ripristinare la funzionalità della stazione di pompaggio a servizio dello stesso, necessaria poiché l'alimentazione idrica da acquedotto non è in grado di garantire le prestazioni richieste - ovvero non raggiunge la portata e la pressione necessarie.

La stazione di pompaggio realizzata durante la costruzione dell'edificio è un locale ricavato in un volume completamente interrato a forma di parallelepipedo, avente dimensioni interne di cm 500 × cm 400, e pavimento a quota circa - 410 cm rispetto al piano di campagna, adiacente alla vasca di accumulo; è raggiungibile unicamente mediante una botola metallica.

Considerevoli infiltrazioni di acqua meteorica, di acqua proveniente dal terreno circostante e anche dalla vasca di accumulo, oltre a rendere impossibile l'accesso in sicurezza al volume, causano il frequente allagamento del locale provocando danneggiamenti alle parti elettriche ed alle altre componenti dell'impianto che si concretizzano nel malfunzionamento dei motori che avviano ed alimentano le pompe che garantiscono la circolazione dell'acqua nell'impianto di spegnimento.

Per ovviare alle criticità riscontrate e per garantire il corretto funzionamento dell'impianto, il progetto delle opere di manutenzione dovrà prevedere la rilocalizzazione della stazione di pompaggio in una posizione più idonea; di concerto con l'Amministrazione, il progettista ha individuato negli spazi liberi presenti sotto le gradinate per il pubblico all'interno dell'edificio i locali adeguati per il posizionamento delle macchine, delle apparecchiature, delle pompe e delle vasche di accumulo necessarie al funzionamento dell'impianto antincendio.

L'intervento previsto si configura come opera di manutenzione straordinaria; date le analisi già effettuate all'interno degli incarichi già affidati e il livello di elaborazione raggiunto, la sua progettazione verrà sviluppata direttamente a livello esecutivo - come da incarico conferito al progettista.

Trattandosi di opere che verranno realizzate all'interno dell'immobile senza alterarne le geometrie né i volumi, non si rende necessario acquisire pareri o autorizzazioni da enti terzi.

L'Amministrazione ha inserito gli interventi di cui sopra nella programmazione dell'Ente per il triennio 2023-2025, nell'annualità 2024, con un quadro economico ammontante complessivamente ad euro 1.216.000,00 come di seguito riportato:

Opere a base di gara

Lavori	770.000,00	
Oneri per la sicurezza	30.000,00	800.000,00

Somme a disposizione

Spese tecniche per progettazione D.L e collaudi	83.600,00	
Imprevisti	80.000,00	
Iva e altri oneri dovuti per legge	219.592,00	
Incentivi	14.400,00	
altro	18.408,00	
		416.000,00

TOTALE PROGETTO	1.216.000,00
------------------------	---------------------

finanziato, ai sensi della D.G.R. n. 15-8221 del 26 febbraio 2024, con parte delle risorse derivanti dal contributo di cui al comma 464 dell'articolo 1 della Legge 213/2023 "*Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2024 e bilancio pluriennale per il triennio 2024-2026*", che ha disposto l'assegnazione alle Regioni a statuto ordinario di finanziamenti per investimenti diretti, per l'importo di euro 1.115.000,00; la restante parte dell'importo necessario alla realizzazione verrà attinta da risorse proprie disponibili.

Con lo stesso provvedimento è stata individuata la Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio quale soggetto cui compete la realizzazione dell'intervento e con successiva determinazione n. 289 in data 22 marzo 2024 il Direttore ha designato, all'interno della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio, il Settore Tecnico e Sicurezza Ambienti di Lavoro quale Settore competente alla realizzazione dell'intervento e il Dirigente arch. Fabio Palmari quale RUP dell'intervento.

Stante la necessità di mettere in opera una soluzione tecnica che coniughi, per quanto relativo alla componente architettonica, tecnologie e materiali in grado di unirsi nel miglior modo e col minor

aggravio possibile in un contesto esistente e di rilevante complessità, sia per la qualità ambientale del sito che per lo stato disomogeneo di conservazione delle componenti coinvolte, integrando contestualmente le soluzioni già definite correlate degli aspetti impiantistici, risulta maggiormente rispondente alle esigenze dell'Amministrazione l'ipotesi del coinvolgimento dell'impresa esecutrice sin dalla fase di analisi e individuazione delle soluzioni progettuali, tipica dell'appalto integrato (ai sensi dell'art. 44 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.).

Tale forma di appalto, stante la necessità di pervenire alla stipula del contratto di affidamento lavori entro il 26 maggio 2025 - così come previsto dalla norma di assegnazione del contributo - sarà inoltre in grado di ridurre i tempi complessivi necessari allo svolgimento delle procedure, semplificando anche la gestione amministrativa.

Il metodo di aggiudicazione sarà quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, così come previsto dall'art. 44 comma 4 e dall'art. 108 comma 2 lettera e) del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii..

IL DIRIGENTE

A1112C - Tecnico e sicurezza degli ambienti di lavoro
Arch. Fabio PALMARI

Firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 d.lgs. 82/2005