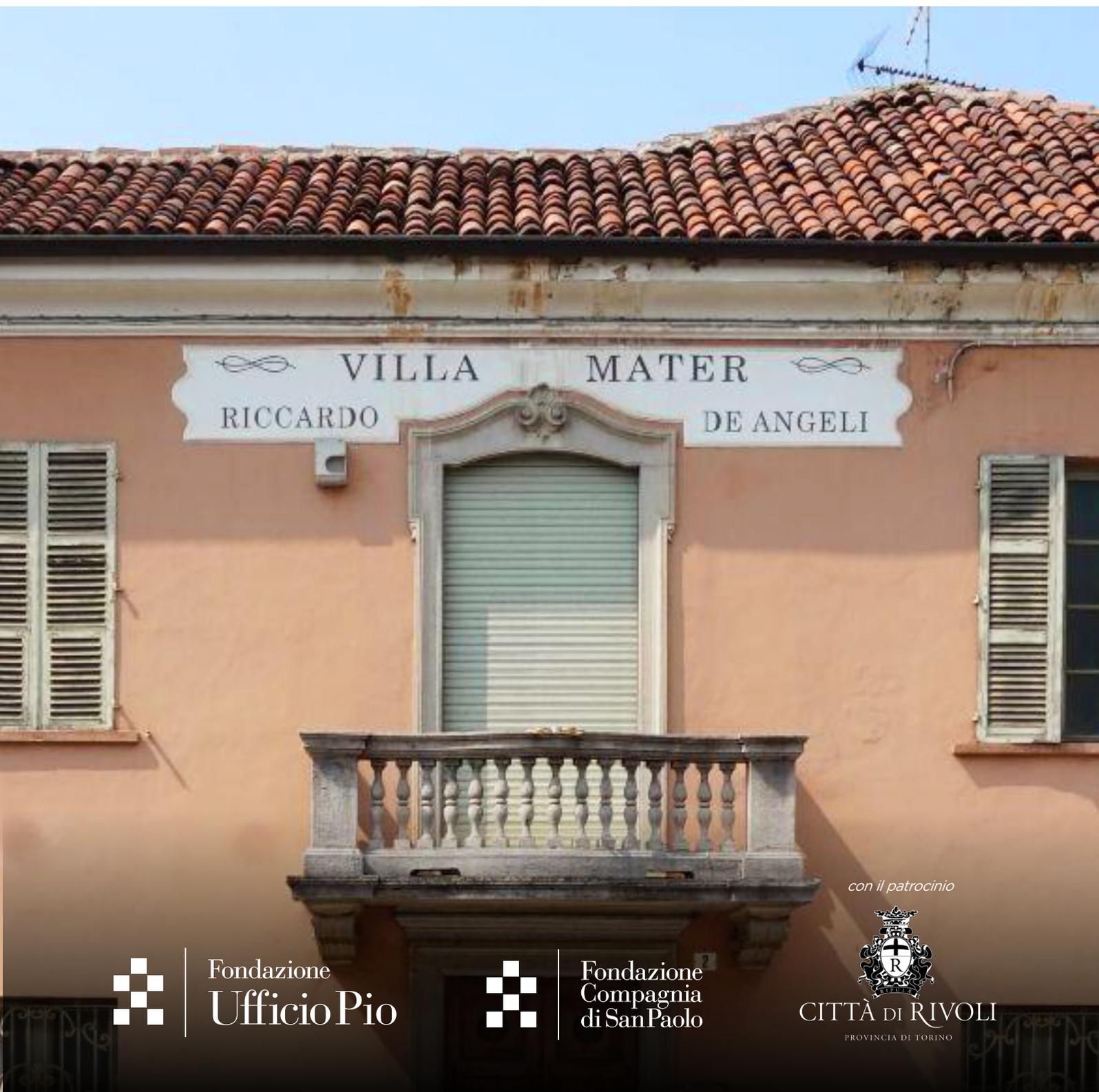


Concorso internazionale di progettazione

Abitare Villa Mater.

2.1 Linee guida per la progettazione



con il patrocinio



Fondazione
Ufficio Pio



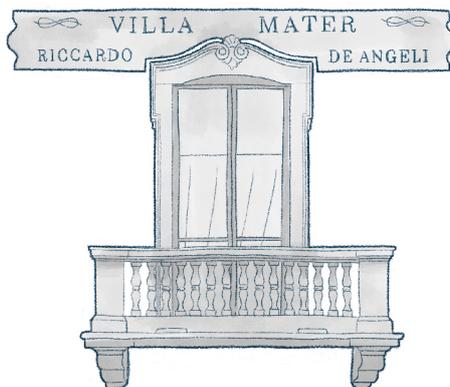
Fondazione
Compagnia
di San Paolo



CITTÀ DI RIVOLI
PROVINCIA DI TORINO

1. Introduzione	6
1.1 Senior Social Housing nel complesso immobiliare denominato Villa Mater – Rivoli (TO)	6
2. Stato di fatto	8
2.1 Cenni storici sul contesto	8
2.2 Cenni storici sul compendio immobiliare	9
2.3 Inquadramento territoriale - urbanistico	14
2.3.1 Inquadramento catastale	16
2.3.2 Piano Regolatore Generale Comunale	16
2.3.3 Piano di Classificazione Acustica	20
2.3.4 Piano Paesaggistico Regionale	21
2.3.5 Classe di pericolosità geologica	22
2.3.6 Classe sismica	23
2.3.7 Zona climatica	24
2.4 Vincoli di tutela	24
2.5 Bonifiche ambientali e belliche	24
2.6 Situazione giuridica della proprietà	24
2.7 Stato dei luoghi	25
2.7.1 Il contesto territoriale	25
2.7.2 Il compendio di Villa Mater – consistenze e stato di manutenzione	25
3. Indicazioni progettuali	29
3.1 I contenuti sociali del progetto	29
3.1.1 Il proprietario: la Fondazione Ufficio Pio della Compagnia di San Paolo	29
3.1.2 Obiettivi e finalità	29
3.1.3 Una società sempre più anziana	30
3.1.4 La silver economy: redditi, spese, consumi e casa	32
3.1.5 L'importanza delle relazioni sociali	35
3.1.6 Un ritratto sintetico delle persone over 65	36
3.1.7 Il Senior Social Housing	37
3.1.8 Alcune esperienze italiane	40
3.1.9 Coinvolgimento della cittadinanza e principali risultati	40
3.2 La trasformazione di Villa Mater	41
3.2.1 La futura comunità dei residenti	41
3.2.2 Abitare collaborativo a Villa Mater	42
3.2.3 Facilitare l'abitare collaborativo	42
3.3 Programma funzionale	43
3.4 Requisiti progettuali	46
3.4.1 Interventi di recupero	46
3.4.2 Aspetti distributivi	46
3.4.3 Benessere degli occupanti	47
3.4.4 Organizzazione degli spazi, finiture e arredi	47
3.4.5 Flessibilità e modularità	47

3.4.6	Qualità estetica	47
3.4.7	Compatibilità dell’arredo con le componenti tecnologiche	48
3.4.8	Accessibilità degli spazi e sicurezza	48
3.4.9	Energia e impianti	49
3.5	Opere strutturali	51
3.6	Sostenibilità ambientale	52
3.6.1	Principi generali di sostenibilità ambientale	52
3.6.2	Protocolli di sostenibilità ambientale	52
3.7	Livelli di progettazione ed elaborati grafici descrittivi	52
3.7.1	Progettazione di fattibilità tecnica ed economica	53
3.7.2	Progettazione definitiva	53
3.7.3	Progettazione esecutiva	53
3.8	Forme di partecipazione	53
3.9	Limiti finanziari e stima dei costi di intervento	55
3.10	Prime indicazioni per la gestione informativa	55
3.10.1	Obiettivi generali	56
3.10.2	Livello di prevalenza contrattuale	56
3.10.3	Sezione tecnica – prime indicazioni	56
3.10.4	Sezione gestionale – prime indicazioni	57
4.	Regole e norme tecniche	59
5.	Allegati	66
6.	Bibliografia	68
7.	Sitografia	70



Concorso internazionale di progettazione “Abitare Villa Mater”

Introduzione

1. Introduzione

1.1 Senior Social Housing nel complesso immobiliare denominato Villa Mater – Rivoli (TO)

L’oggetto del concorso riguarda il complesso immobiliare denominato “Villa Mater – Riccardo De Angeli” sito nel comune di Rivoli (TO) di proprietà della Fondazione Ufficio Pio, ente strumentale della Fondazione Compagnia di San Paolo. Il compendio, costituito da un fabbricato principale (Villa storica ottocentesca), il suo parco di cospicua estensione e tre annessi bassi fabbricati, ha svolto la funzione di «casa di riposo» fino alla definitiva chiusura nel 2012.

Il concorso è il risultato di un percorso di approfondimento che la Fondazione Ufficio Pio ha intrapreso fin dal 2017 al fine di valorizzare e ridestinare a funzioni sociali tale patrimonio in disuso. In sintonia con la propria missione filantropica, Ufficio Pio intende procedere al recupero del compendio, mantenendo l’originaria vocazione a servizio di una popolazione anziana, interpretando il senso dell’intervento in chiave contemporanea e innovativa nel campo dell’abitare sociale.

L’obiettivo è realizzare un intervento residenziale meglio definito come “Abitare collaborativo per la longevità” formato prevalentemente da unità abitative in locazione a canone calmierato per persone over 60 autosufficienti e da spazi e servizi comuni, in grado di dialogare con il quartiere. Il tutto come meglio descritto nei paragrafi che seguono.

Poiché il progetto nasce da una sfida culturale e sociale sollecitata dall’evoluzione demografica, ciò che si richiede alla progettazione architettonica è immaginare una risposta innovativa che migliori la qualità dell’abitare degli anziani di domani, cioè un nuovo modello di residenzialità capace di mitigare la vulnerabilità, la solitudine e l’esclusione legate all’avanzare dell’età.

Gli abitanti di Villa Mater saranno persone o coppie over 60 senza compromissioni sociosanitarie, che stanno per terminare la loro vita lavorativa oppure che dispongono di una pensione media.

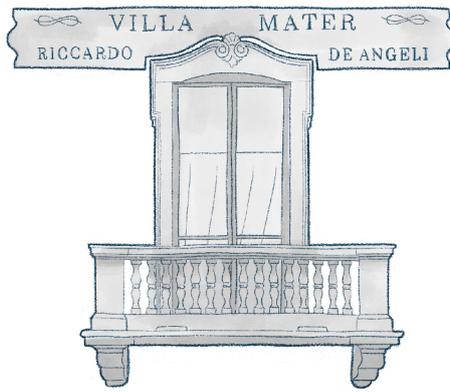
Il modello dovrà rispondere ad alcuni desideri molto diffusi in questa popolazione: vivere con altri, pur preservando la propria privacy, abitare in un contesto sicuro e capace di offrire occasioni di coltivare interessi e attivarsi anche a favore degli altri, ricevere i servizi che semplificano la vita quotidiana senza che questo interferisca con la propria indipendenza e autodeterminazione, conservare la migliore condizione di salute, il più a lungo possibile, evitare l’ingresso in una Residenza Socio Assistenziale (RSA).

In termini più generali, anche facendo leva sull’identità del luogo, molto radicato nell’immaginario degli abitanti del quartiere, Ufficio Pio si propone di trasformare il compendio in un presidio comunitario dedicato al tema della longevità attiva.

Gli spazi non residenziali saranno aperti a tutti e saranno destinati a funzioni che contribuiscano ad accrescere la qualità di vita del quartiere, rafforzando il milieu sociale e creativo e generando nuove pratiche relazionali.

Il progetto prevede il recupero “funzionale” del parco annesso, riaperto a beneficio di tutto il quartiere, per gli utenti di tutte le fasce di età grazie ad una maggiore permeabilità tra spazi interni ed esterni, a rinnovate occasioni di interazione intergenerazionale.

I gruppi di progettazione sono invitati a proporre soluzioni architettoniche che soddisfino le esigenze funzionali e la valorizzazione dell’identità storica della Villa, privilegiando interventi sostenibili dal punto di vista ambientale, sociale ed economico.



Concorso internazionale di progettazione “Abitare Villa Mater”

Stato di fatto

2. Stato di fatto

2.1 Cenni storici sul contesto

La Città di Rivoli affonda le proprie origini già nel Medio Neolitico (5.500 – 4.700 a.C.), ma è grazie ai Romani che l'area a ridosso della collina morenica e lungo la “Strada delle Gallie” viene urbanizzata. Dopo numerosi saccheggi e distruzioni a seguito della caduta dell'Impero Romano d'Occidente, nel 996 d.C. viene costruito un primo insediamento rivolese costituito da una piccola fortificazione sulla sommità dell'altura e un borgo ai suoi piedi¹. Con l'ascesa dei Savoia, a questo *burgus* originario seguono altri due importanti ampliamenti, uno tra il XIII e XIV secolo e un altro nel XV secolo con la costruzione di sei porte d'ingresso nella città (Fig. 1).



Fig. 1 Impianto del *burgus* di Rivoli dal primo nucleo medievale fino agli sviluppi del XV secolo.

Porte della città: 1 - Porta di “Media Notte”; 2 - Porta di S. Paolo; 3 - Porta di Strada; 4 - Porta Chiostra; 5 - Porta Sorda; 6 - Porta di S. Martino.

Edifici di particolare interesse storico: A- Castello (secolo XII XVIII); B- Convento dei Cappuccini; C- Chiesa di Santa Maria della Stella; D- Chiesa e Convento dei Domenicani; E- Chiesa Parrocchiale di San Martino (secolo XV); F- Palazzo di Città (secolo XIV); G- Casa detta del “Conte Verde” (secolo XIV).

(Fonte: rielaborazione, con inserimento del Borgonuovo su base Google Maps, da Massimo Centini, Storia di Rivoli, Città di Rivoli, 1990, p.42)

Tra gli edifici di interesse più antichi evidenziati nella Fig. 1 rientra anche il *Castrum Riollum* (contraddistinto con la lettera A) che diviene parte dei domini sabaudi nel 1247, seguendo le sorti della dinastia sino al 1883, quando è venduto alla Città di Rivoli². Per il suo valore storico ed architettonico, nel 1977 il Castello è diventato parte del Patrimonio Mondiale dell'Umanità dell'UNESCO, nonché sede del Museo d'Arte Contemporanea.

Il compendio immobiliare di Villa Mater è ubicato nella porzione di territorio localizzata ai piedi della collina su cui sorge il Castello (vedi Fig. 1).

¹ Fonte: <https://www.comune.rivoli.to.it/vivi-rivoli/la-storia/>

² Fonte: <https://www.castellodirivoli.org/la-residenza-reale/storia/>

2.2 Cenni storici sul compendio immobiliare

Ad oggi non si hanno informazioni relative alla data di edificazione del compendio immobiliare. Tuttavia, dalla consultazione della documentazione del fondo aggregato "catasto" conservata presso l'Archivio storico della Città di Rivoli si evince che l'area sulla quale insiste il compendio immobiliare nel 1750 è libera da fabbricati³ (Fig.2).



Fig. 2 Planimetria catastale comune di Rivoli, periodo Napoleonico (fine XVIII – inizio XIX secolo), sezione BB, foglio 23. (Fonte: archivio storico della Città di Rivoli, fondo aggregato "catasto", serie 9 – mappe catastali)

³ Fonte: archivio storico della Città di Rivoli, fondo aggregato all'archivio storico "catasto", serie 9 - mappe catastali.



Fig. 3 Planimetria catastale comune di Rivoli, periodo Napoleonico (fine XVIII – inizio XIX secolo), sezione BB, foglio 23_stralcio. (Fonte: archivio storico della Città di Rivoli, fondo aggregato “catasto”, serie 9 – mappe catastali)

Ulteriore cartografia storica riferita a questa porzione di territorio sembra riportare tracce dell’edificato di Villa Mater riconducibile in parte alla conformazione attuale (Fig. 4 e Fig. 5).



Fig. 4 Ambito territoriale corrispondente all’attuale Villa Mater, anni 1764-1777. (Fonte: stralcio della Carta Topografica in misura della Valle di Susa, divisa in nove parti, autore ignoto, anni 1764-1777, Archivio di Stato Torino, Carte Topografiche e Disegni, carte per A e B, Susa, mazzo 3, ff.10)



Fig. 5 Ambito territoriale corrispondente all'attuale Villa Mater, anno post 1816. (Fonte: stralcio della Carta Topografica dei Distretti riservati per le Regie Cacce, stabiliti con Regio Editto del 15 marzo 1816; divisa in 7 parti, Parte II, Cartella 1 - Foglio 2, sulla Scala di 1/20.000, autore ignoto, anno post 1816, Archivio di Stato Torino)

Le prime informazioni disponibili relative alla presenza di fabbricati all'interno dell'area sulla quale insiste oggi il compendio immobiliare sono contenute nella documentazione del fondo aggregato “catasto”, con particolare riferimento ai mappali 67 (parte), 68, 69 e 70⁴ della Fig. 3. Sulla base della documentazione disponibile presso l'Archivio Storico della Compagnia di San Paolo⁵, si evince che il compendio immobiliare è stato fin dalle origini utilizzato come casa civile con siti e giardino cintato. Le consistenze complessive del compendio immobiliare indicate al catasto terreni sono pari a 8.785 mq. La casa consta di due piani e complessivi 24 vani catastali. Nel 1927 la casa viene acquistata dall'Istituto Italiano di Propaganda Assistenza Pro Mutilati e Veterani (denominato “Pro Milite Italico”), fondato per iniziativa del Cavaliere Riccardo De Angeli nel 1915-1916 sotto forma di comitato e trasformato in istituto nel 1920 nella forma della Società Anonima Cooperativa. L'acquisto viene effettuato nell'ambito dell'opera filantropica che l'istituto realizza, fin dalla sua costituzione, a favore delle madri dei caduti in guerra e per la causa fascista e vedove di veterani. Nell'anno 1928 viene aperta “Villa Mater” (Fig. 6, 7, 8, 9), contestualmente alla realizzazione di importanti migliorie. La villa viene infatti dotata di “termosifone in tutti i locali, di un gabinetto da bagno con impianto idraulico moderno, di un ampio e arieggiato refettorio di cui si sentiva fortemente il bisogno e di una nuova cucina economica centrale, che provvede anche all'acqua calda per il servizio dei piani”⁶. Nei primi anni di attività sono inoltre portati a termine ulteriori lavori e nel 1933 viene completata la realizzazione “degli indispensabili impianti di igiene che ancora difettavano, di una cappella e di alcuni locali necessari ai servizi”⁷. Di questi lavori si trova probabile riscontro anche nella documentazione dell'archivio edilizia privata della città di Rivoli (PDC 43/1931⁸ e PDC 62/1931⁹).

⁴ Fonte: fondo aggregato all'archivio storico “catasto” - serie 1 – catasto antico, “Rubrica del libro quarto delle mutazioni e trasporti de' registri della comunità di Rivoli”, scheda numerata n. 396, registro 7 (fine XVIII secolo – prima metà XIX secolo); - serie 2 – Sommarioni ed elenchi dei proprietari, “Cadastre de la France. Matrice de Role, pour la contribution, foncière des propriétés”, registro 9 (1811 – 1813), articolo 1011.

⁵ Fonte: Archivio Storico della Compagnia di San Paolo – Fondo Servizio Tecnico dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino Fondazione Ufficio Pio della Compagnia di San Paolo.

⁶ Pro Milite Italico, Istituto per l'assistenza a veterani, reduci e famiglie dei caduti, Anno 1928, Tipografia Cavaliere Giuseppe Lavagno, Casale Monferrato 1929, pag. 21.

⁷ Pro Milite Italico, Istituto per l'assistenza a veterani, reduci e famiglie dei caduti, Anno 1932 - XI, Tipografia Cavaliere Giuseppe Lavagno, Casale Monferrato 1933, pag. 19.

⁸ Fonte: Archivio Edilizia Privata Città di Rivoli.

⁹ Fonte: Archivio Edilizia Privata Città di Rivoli.



Fig. 6 Villa Mater, La facciata sulla via Rosta, anno 1932.
(Fonte: pubblicazioni Pro Milite Italico, 1933)

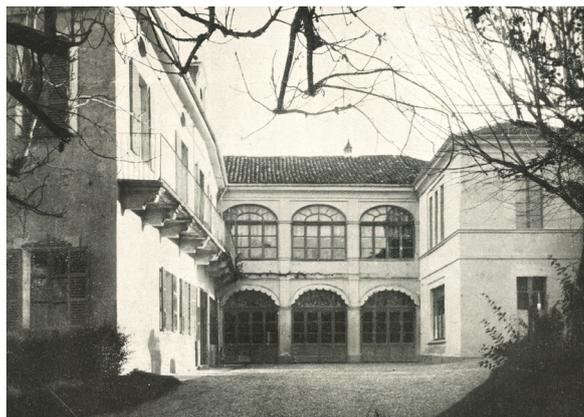


Fig. 7 Villa Mater, La corte interna, anno 1932.
(Fonte: pubblicazioni Pro Milite Italico, 1933)



Fig. 8 Villa Mater, La Cappella, anno 1932.
(Fonte: pubblicazioni Pro Milite Italico, 1933)



Fig. 9 Villa Mater, Il salone, anno 1932.
(Fonte: pubblicazioni Pro Milite Italico, 1933)

Negli anni trenta del Novecento la Villa ha una capacità di accoglienza di 43 posti gestiti dalle reverende suore di San Vincenzo¹⁰. Negli anni quaranta sono realizzati ulteriori interventi volti al miglioramento dei servizi sanitari offerti dalla villa “creando una nuova infermeria ed istituendo l’ambulatorio medico”¹¹. Sempre in questi anni si realizza la “costruzione di un nuovo magazzino per gli oggetti di sgombero”¹². Di questi interventi non si ritrova però traccia negli archivi comunali della Città di Rivoli.

Le prime rappresentazioni grafiche riconducibili alla configurazione attuale di Villa Mater sono datate ai primi anni cinquanta (PDC 200/1952¹³). È in questi anni che viene infatti realizzato un importante ampliamento che prevede la costruzione di due nuovi volumi di fabbrica addossati ai fabbricati esistenti, in corrispondenza delle maniche dell’edificio che si estendono lungo vicolo d’Ala e verso il parco.

Nel 1977 a seguito dello scioglimento dell’Istituto Pro Milite Italico il compendio immobiliare di Villa Mater, ad uso Casa di Riposo, è donato all’Ufficio Pio della Compagnia di San Paolo con l’impegno da parte di quest’ultimo di continuare l’attività a favore di “persone anziane bisognose e meritevoli di aiuto e soccorso”¹⁴.

Durante la gestione dell’Ufficio Pio vengono apportate al compendio immobiliare ulteriori migliorie.

Nel 1983 sono autorizzati dalla Città di Rivoli i lavori per la realizzazione di un vano ascensore e relativi servizi igienici (PDC 470/1983¹⁵). Nel 1984, a seguito di un incendio che interessa parzialmente uno dei due fabbricati di servizio della villa, viene prevista, nel progetto di recupero volto al riutilizzo dei locali dan-

¹⁰ Pro Milite Italico, Istituto per l’assistenza a veterani, reduci e famiglie dei caduti, Anno 1932 - XI, Tipografia Cavaliere Giuseppe Lavagno, Casale Monferrato 1933, pag. 19.

¹¹ Pro Milite Italico, Istituto per l’assistenza a veterani, reduci e famiglie dei caduti, Assemblea generale ordinaria degli azionisti, 30 marzo 1941 - XIX, Tipografia Maletti, Torino, luglio 1941, pag. 11.

¹² Ibidem, pag. 11.

¹³ Fonte: Archivio Edilizia Privata Città di Rivoli.

¹⁴ Tale impegno è riportato nell’atto di donazione tra gli oneri modali a carico dell’Ufficio Pio della Compagnia di San Paolo.

¹⁵ Fonte: Archivio Edilizia Privata Città di Rivoli.

neggiati dalle fiamme, la realizzazione di una serra per piante e fiori (PDC 378/1984¹⁶). È invece nel 1986 che viene realizzata una nuova centrale termica interrata (PDC 504/1986¹⁷) con il passaggio all'utilizzo al metano come combustibile per il riscaldamento.

Nel 1988 l'attività di accoglienza a Villa Mater viene sospesa perché tutti i locali della casa di riposo sono interessati da un importante intervento di ristrutturazione e recupero conservativo (PDC 554/1988¹⁸). Gli ospiti della casa di riposo vengono temporaneamente trasferiti in altre strutture di accoglienza limitrofe. La realizzazione dei lavori si protrae per diversi anni a causa del fallimento dell'impresa affidataria dei lavori e il riaffidamento dei lavori a un nuovo contraente. Nel 1993 mentre i lavori sul fabbricato principale del compendio immobiliare sono in via di ultimazione, viene realizzato anche un intervento di consolidamento del piccolo fabbricato adibito a camera mortuaria (PDC 380/1993¹⁹). Si ritiene che questo fabbricato potesse avere in passato la funzione di portineria di accesso al compendio immobiliare. Tuttavia, è in occasione di questo intervento di consolidamento che si rende disponibile, per la prima volta, una rappresentazione grafica di tale fabbricato, conservata presso l'archivio edilizio della Città di Rivoli. Sempre in quegli anni sono effettuati altri interventi minori che non interessano il fabbricato principale. Si tratta dei seguenti lavori: rifacimento di parte dell'intonaco esistente in corrispondenza del perimetro murario che circonda il compendio immobiliare (PDC 385/1993²⁰); modifica dell'imposta del tetto del basso fabbricato che prospetta su vicolo d'Ala al fine di alzare la quota di imposta fino a 4,00 mt (PDC 506/1993²¹); sistemazioni dell'area esterna per ottimizzare la giacitura del terreno, creando un terrazzamento, al fine di rendere più facile la coltivazione mediante la realizzazione di un muricciolo di contenimento terra in calcestruzzo non armato (PDC 567/1993²²). Nel 1994 Villa Mater riapre nella sua nuova veste di “Casa di riposo per anziani”.

Nel 1996 sono poi realizzati ulteriori lavori di adeguamento di una porzione di immobile al fine di renderla idonea al ricovero di persone anziane non autosufficienti (PDC 315/1996²³).

Negli anni Duemila l'attività di accoglienza della casa di riposo di Villa Mater è strutturata, dal punto di vista normativo, come Residenza Assistenziale (RA) secondo la definizione di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale della Regione Piemonte del 29/06/1992 n. 38 - 16335, in attuazione della Legge Regionale n. 37/90. La struttura è dotata anche di un nucleo di tipo RAF (Residenze Assistenziali Flessibili secondo la definizione di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale della Regione Piemonte del 09/01/1995 n. 41 - 42433). Il presidio sanitario ha una capacità ricettiva di 39 posti letto complessivi così suddivisi:

- nucleo da 29 posti letto in regime di Residenza Assistenziale destinato a rispondere a una domanda di accoglienza per anziani autosufficienti o parzialmente autosufficienti a cui sono rivolte prestazioni di tipo alberghiero, servizi specifici di carattere assistenziale, prestazioni di tipo culturale e ricreativo, nonché prestazioni dirette volte a migliorare l'autosufficienza;
- nucleo non superiore a 10 posti letto in regime di Residenza Assistenziale Flessibile, destinato ad anziani non autosufficienti che non necessitano di particolare assistenza sanitaria.

Nella sua ultima configurazione di utilizzo l'attività di accoglienza è così organizzata:

- 8 camere singole con relativi servizi e disimpegni;
- 10 camere doppie con relativi servizi e disimpegni;
- 1 camera doppia con servizio adiacente;
- 3 camere triple con servizi e disimpegni.
- Sono inoltre presenti i seguenti locali comuni:
- 1 sala infermeria;
- 2 sale soggiorno e tv (1 al piano terra e 1 al piano primo);
- 1 salone polifunzionale;

¹⁶ Fonte: Archivio Edilizia Privata Città di Rivoli.

¹⁷ Fonte: Archivio Edilizia Privata Città di Rivoli.

¹⁸ Fonte: Archivio Edilizia Privata Città di Rivoli.

¹⁹ Fonte: Archivio Edilizia Privata Città di Rivoli.

²⁰ Fonte: Archivio Edilizia Privata Città di Rivoli.

²¹ Fonte: Archivio Edilizia Privata Città di Rivoli.

²² Fonte: Archivio Edilizia Privata Città di Rivoli.

²³ Fonte: Archivio Edilizia Privata Città di Rivoli.

- 1 sala da pranzo;
- 1 cappella;
- 1 parco e giardino.

Tuttavia, con il passare del tempo diventa sempre più difficile mantenere l'equilibrio tra i costi e i ricavi di gestione. Nel 2006 alcuni studi preliminari prevedono la realizzazione di un intervento di ristrutturazione del compendio immobiliare con ampliamento, destinato ad ospiti non autosufficienti al fine di portare in equilibrio la gestione, con l'ipotesi di aprire spazi, quali ad esempio un centro diurno, fruibili anche da esterni (PROT. 147/2006²⁴). L'approfondimento di queste progettualità rimane ad uno livello di studio preliminare e nel 2012 la Residenza viene chiusa. Da quella data l'immobile risulta in disuso.

Nel tempo il compendio immobiliare, dal punto di vista della valenza delle componenti architettonico-compositive, come peraltro viene indicato nella relazione di accompagnamento per la Verifica di Interesse Culturale predisposta nel 2011²⁵ (**Allegato E**), non ha conservato quelle che potevano essere le sue valenze artistiche: pur non avendo elementi architettonici significativi, se non l'altare della cappella, osservando le immagini riportate qui sopra, si nota che gli stucchi e le decorazioni dei soffitti e delle pavimentazioni si sono persi o sono stati coperti da controsoffitti. Gli adeguamenti degli spazi, sia interni, sia esterni, realizzati negli anni sono stati dettati esclusivamente dalla necessità di rispondere alle prescrizioni legislative, in materia di igiene, sicurezza e barriere architettoniche.

2.3 Inquadramento territoriale - urbanistico

Rivoli costituisce, nell'ambito della struttura regionale piemontese e secondo la classificazione del Piano Territoriale Regionale, un comune di rango “medio” ovvero con popolazione compresa tra i 25.000 e i 100.000 residenti, con soglia minima di 50.000 nell'area metropolitana di Torino. Questo livello di classificazione è immediatamente inferiore all'unico comune metropolitano regionale costituito da Torino, capoluogo regionale. Il comune fa parte dell'Ambito di Integrazione Territoriale AIT9 di Torino e, in termini di popolazione, è l'ottavo comune del Piemonte (con 47.481 residenti al 31 dicembre 2021 secondo i dati ISTAT). Rivoli è poi un comune della Città Metropolitana di Torino, inserito nella Zona Omogenea 2, Area Metropolitana Torino Ovest (Fig. 10).

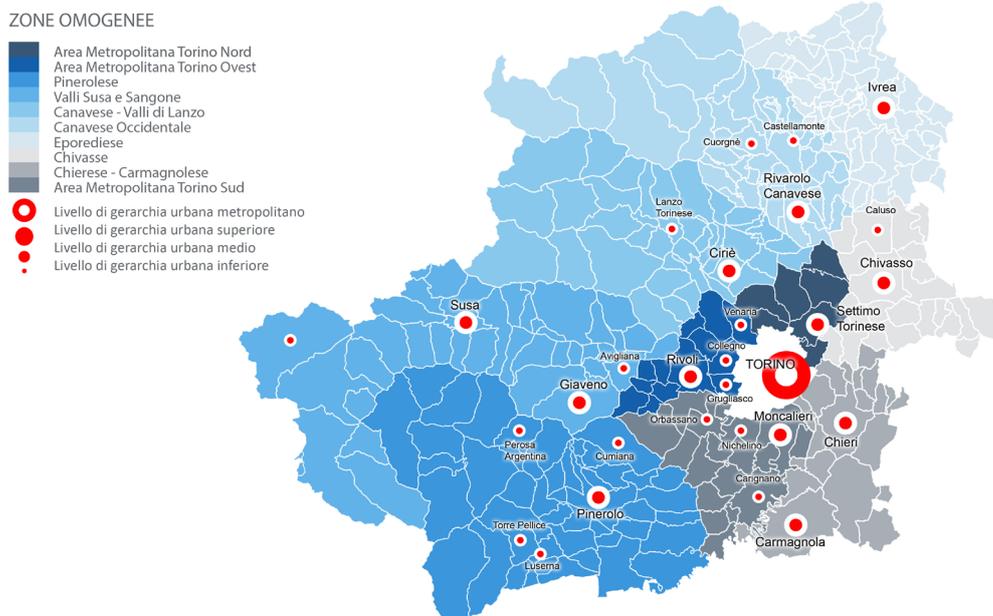


Fig. 10 Mappa di suddivisione delle zone Omogenee e identificazione dei centri di rango di livello inferiore, medio, superiore e metropolitano. (Fonte: PTGM della Città Metropolitana di Torino, Quaderno sul riconoscimento della gerarchia urbana policentrica e verifica delle articolazioni strategiche e territoriali, pag.19, consultabile all'indirizzo web: http://www.cittametropolitana.torino.it/cms/risorse/territorio/dwd/ptgm/ProgPrel/pdf/F_2_Quad_Gerarchia_urbana_PP.pdf)

²⁴ Fonte: Archivio Edilizia Privata Città di Rivoli.

²⁵ Fonte: Relazione Illustrativa allegata alla richiesta per la Verifica dell'interesse culturale dei beni immobili di utilità pubblica redatta dall'arch. Massimo Giardinelli, marzo 2011, p. 7 (Allegato E).

L’asse viario di corso Francia rappresenta il collegamento storico che dal centro della Città di Torino (piazza Statuto) permette di raggiungere la Città di Rivoli (Fig. 11). Dal punto di vista prospettico poi l’asse viario permette di allineare idealmente il Castello di Rivoli con la Basilica di Superga.

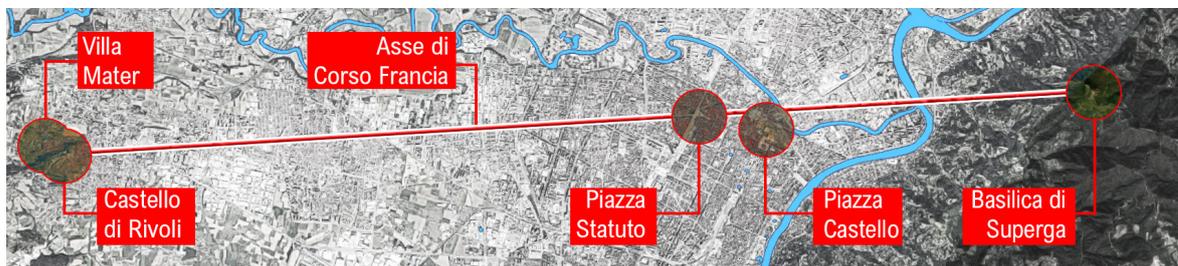


Fig. 11 Collegamento Rivoli – Torino tramite corso Francia. (Fonte: elaborazioni su base Google Maps)

Il compendio immobiliare di Villa Mater si colloca ai piedi della collina morenica sul lato opposto al versante collinare che discende verso la città di Torino (Fig. 12).

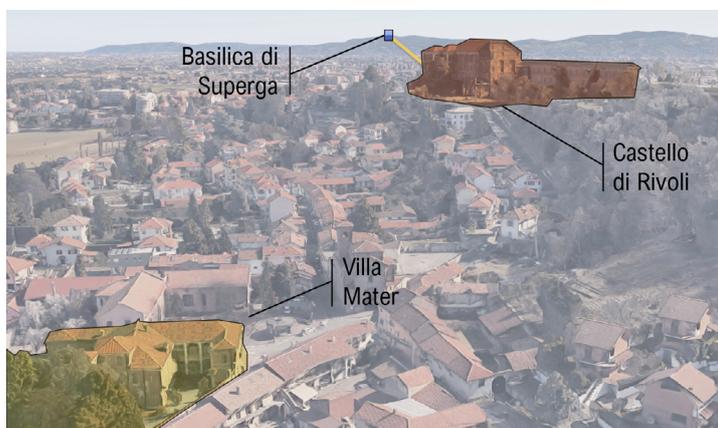


Fig. 12 Posizione di Villa Mater rispetto al Castello di Rivoli e all’asse di corso Francia. (Fonte: elaborazioni su base Google Maps)

Più nel dettaglio il compendio immobiliare di Villa Mater è collocato nel centro storico della Città di Rivoli, ricompreso nel tessuto urbano consolidato e accessibile anche dal sistema autostradale e da linee di mobilità collettiva pubblica, percorrendo in uscita sia corso Alcide de Gasperi, sia corso Francia (Fig. 13).

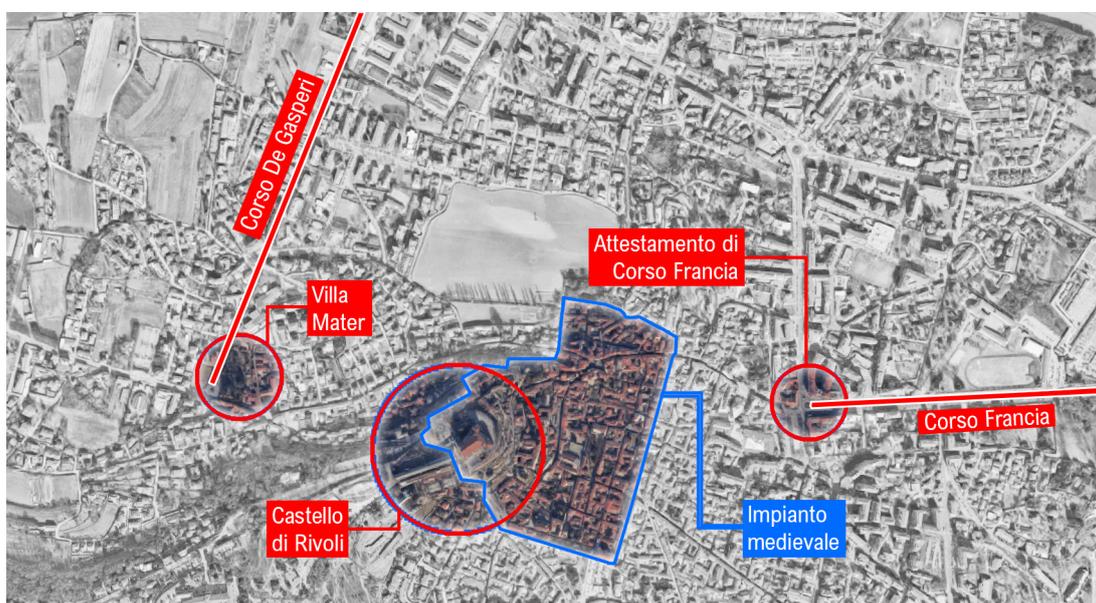


Fig. 13 Localizzazione dell’area di Villa Mater rispetto alla Città di Rivoli e ai suoi principali assi viari di uscita. (Fonte: elaborazioni su base Google Maps)

Dal punto di vista normativo il progetto di rifunzionalizzazione del compendio immobiliare deve incardinarsi, per quanto riguarda gli aspetti di natura urbanistica, edilizia ed ambientale sulle indicazioni previste dal Piano Regolatore Generale Comunale vigente della Città di Rivoli e relative Norme Tecniche di Attuazione e sulla sua compatibilità con il Piano Paesaggistico Regionale.

2.3.1 Inquadramento catastale

Il compendio di Villa Mater è costituito da un fabbricato principale (Villa), 3 bassi fabbricati isolati e un'ampia area a parco racchiusa da una muratura di recinzione lungo il perimetro (Fig. 24).

Gli immobili risultano iscritti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Rivoli (TO) al:

- Foglio 40, particella 9, via Rosta 2, piani S1-T1, categoria B/1, classe U, consistenza 7701 mc, rendita 15.908,94 €;
- Foglio 40, particella 8, vicolo D'Ala 2, piano T, categoria A/5, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 278,37 €;

intestati all'Ufficio Pio della Compagnia di San Paolo Onlus (vedi sezione Cartografia - Cartografia tecnica). Il compendio è iscritto al Catasto Terreni al foglio 40 alle particelle elencate nella tabella seguente:

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Sup. [mq]	R.D. [€]	R.A. [€]
40	6	-	VIGNETO	1	1.453	18,76	12,76
40	7	-	VIGNETO	1	1.208	15,60	10,61
40	8	-	ENTE URBANO	-	765	-	-
40	9	-	ENTE URBANO	-	5.294	-	-

Tabella 1 Elenco particelle Catasto Terreni (Fonte: elaborazione su base dati catastali – sezione Cartografia)

Le planimetrie catastali relative agli immobili di cui alle particelle 8 e 9 del Catasto Fabbricati non sono disponibili tramite il portale SISTER attivo presso l'Agenzia delle Entrate per il rilascio delle visure planimetriche in modalità *on desk*.

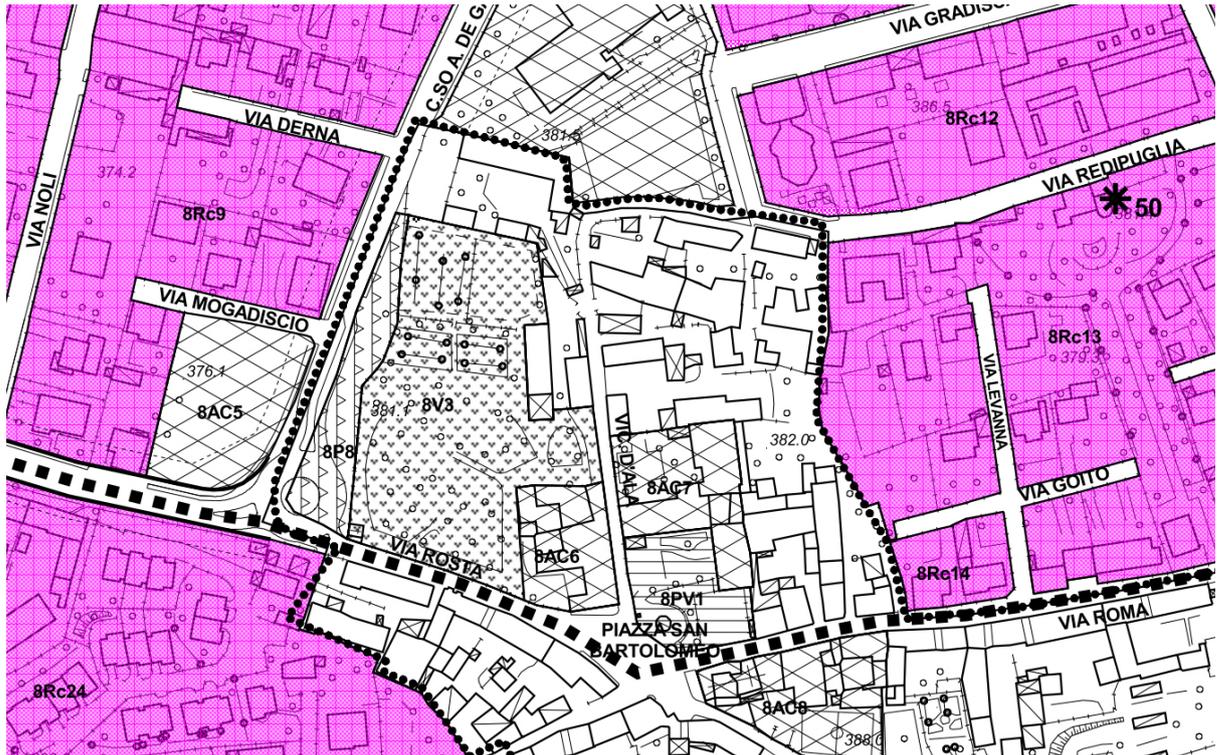
Tuttavia, si segnala che presso l'archivio Edilizia Privata della Città di Rivoli, tra la documentazione contenuta nel Permesso di Costruire 554/1988²⁶ relativo alla Ristrutturazione e recupero Conservativo dell'immobile, sono presenti delle planimetrie catastali di tutti i piani, ma questi documenti non risultano protocollati dall'Ufficio del Catasto Urbano.

2.3.2 Piano Regolatore Generale Comunale

In base alla variante strutturale 1S/2003 al Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) vigente, approvata con modifiche “ex-officio” con Deliberazione della Giunta Regionale n. 25-4848 del 11/12/2006 e successive varianti, le aree in oggetto risultano ricadere nelle seguenti zone di piano (Fig. 14):

- Foglio 40 particelle 6-7 (Parco): Area Normativa 8V3 (verde pubblico)
- Foglio 40 particella 8 (Rustici): parte in Area Normativa 8V3 (verde pubblico)
parte in Area Normativa CS (centro storico)
- Foglio 40 mappale. 9 (Villa): Area Normativa 8V3 (verde pubblico)
Area Normativa 8AC6 (attrezzature di interesse comune)

²⁶ Fonte: Archivio Edilizia Privata Città di Rivoli.



- Limite del Centro Storico
- Zona vincolata ai sensi del D.M. 01/08/85 “Galassino”

Fig. 14 Stralcio PRGC – Progetto definitivo Variante 1S/2003 P.R.G.C. Approvato con modifiche “ex-officio” con D.G.R. n°25-4848 del 11/12/2006, tavola C 3 n° 8. (Fonte: https://www.comune.rivoli.to.it/wp-content/uploads/Urbanistica/PRGC/tc3_08.pdf)

Tutte le aree in oggetto rientrano nel perimetro dell’area urbanistica CS-CENTRO STORICO, ma sono esterne alla zona vincolata ai sensi del D.M. 01/08/85 “Galassini”.

In linea generale sulla base dell’art.7 commi 2 e 3 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRGC:

- *il Centro Storico [...] è normativamente suddiviso in unità edilizie, consistenti in edifici o porzioni di edifici caratterizzati originariamente da unitarietà architettonica, tipologica e funzionale. [...] In tali unità sono possibili con permesso di costruire gli interventi manutentivi, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione e di demolizione [...] secondo le prescrizioni operative [...] relative alle singole classi tipologiche.*

A. Villa storica: Area normativa 8AC6

Area Normativa	Area Urbanistica	Indice territoriale mq/mq	Superficie mq	Destinazioni d’uso principali
8AC6 – Aree per attrezzature di interesse comune	CS	0.50	1.263	Residenze e centro per anziani

- Note aree normative:
- Servizio in centro storico già realizzato
 - Villa Mater, elencata al titolo 8 delle N.d.A., art. 8.2, c)
 - Costituisce complesso unitario con 8V3

Tabella 2 Stralcio elaborato D2 – schede normative, p. 272. (Fonte: https://www.comune.rivoli.to.it/wp-content/uploads/Urbanistica/PRGC/Aree_Norm.pdf)

Dall’elaborato D2 - Schede normative delle aree della variante strutturale sopra indicata, si evince che l’area 8AC6 è destinata a RESIDENZE E CENTRO PER ANZIANI (servizio in centro storico già realizzato) (Tabella 2) e costituisce complesso unitario con l’area 8V3 destinata a PARCO URBANO (servizio in Centro Storico già realizzato anche se di fatto non ancora fruibile) (Tabella 3).

Tali aree sono normate dall'art. 6.2.6 - *Aree normative per verde pubblico ed attrezzature per servizi sociali e di interesse collettivo al servizio delle zone residenziali V-AC-P* delle NTA del PRGC:

- sono destinate alla realizzazione dei servizi previsti dall'art. 21 della L.R. 56/77 da parte dell'Amministrazione Comunale, delle altre Amministrazioni pubbliche competenti o da privati, i quali operano in diritto di superficie e attraverso convenzioni con l'Amministrazione Comunale che garantiscano l'uso pubblico delle attrezzature, regolamentandone le condizioni e modalità di fruizione. La capacità edificatoria di pertinenza di tali Aree normative è trasferibile in Aree normative residenziali (art. 5.2). Nella fattispecie del trasferimento della capacità edificatoria si rimanda all'articolo 5.1 delle NTA - Trasferimenti di capacità edificatoria: [...] Il trasferimento della capacità edificatoria può avvenire da aree aventi o meno destinazione a servizio pubblico di standard dando origine alla seguente casistica: [...]
- qualora la capacità edificatoria sia trasferita da area privata avente destinazione a servizio pubblico, questa dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune, il quale, in fase di stipula della convenzione edilizia e/o atto d'obbligo valuterà se accettare tale dismissione senza richiedere ulteriori interventi da parte del soggetto proponente (in tal caso l'area è sistemata a verde, in attesa che l'Amministrazione comunale attui il servizio pubblico previsto) ovvero di accettare l'area convenzionando con il soggetto attuatore anche la realizzazione del servizio pubblico ivi previsto dallo strumento urbanistico generale.

Gli interventi devono essere attuati secondo un progetto, anche di massima, esteso all'intera area normativa e le attrezzature che vi sono realizzate non consumano capacità edificatoria.

Dal punto di vista tipologico gli edifici che compongono la villa ottocentesca e il fabbricato ex portineria sono classificati ai sensi dell'art. 7.1 delle NTA del PRGC come *Ville e palazzi con parco e giardino*. Tra le prescrizioni operative per questa tipologia di edificio all'art. 7.2.5 delle NTA del PRGC è indicato che:

- sono in genere soggette ad interventi manutentivi, di restauro e risanamento, [...]; è ammessa la possibilità di interventi di adeguamento funzionale con l'inserimento di impianti e con modifiche distributive necessarie per la funzionalità degli edifici. Obbligo di mantenimento e tutela dei parchi e giardini, con divieto di suddivisione.

Inoltre, tali edifici e le relative aree di pertinenza ai sensi dell'art. 8.2 della NTA del PRGC sono classificati nel gruppo c) come *Edifici di interesse storico – artistico*. Questi edifici sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia di tipo "A" (solo per il fabbricato dell'ex portineria) (Fig.15).

B. Rustici

Dal punto di vista tipologico gli edifici ex abitazione e serra/deposito sono classificati ai sensi dell'art. 7.1, della NTA del PRGC come *case di originario impianto rurale esterne alle mura* (Fig. 15). Tra le prescrizioni operative per questa tipologia di edificio all'art. 7.2.3 delle NTA del PRGC è indicato che:

- sono ammessi interventi manutentivi e di ristrutturazione di tipo A e B, [...], con la conservazione degli elementi tipologici e formali originari; è comunque obbligatorio il mantenimento degli androni carrai e della continuità degli spazi aperti interni, con divieto di realizzare recinzioni stabili (sono ammesse unicamente separazioni con utilizzo di elementi vegetali);
- oltre alle destinazioni residenziali (art. 3.2), sono ammesse le eventuali destinazioni commerciali e di artigianato di servizio alle persone (art. 3.5.1, 3.5.4) sia ai piani terra che ai primi piani (che devono essere direttamente collegati con i piani terra a formare un'unica unità immobiliare).

L'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo B, ai sensi dell'art. 4.3.2 delle NTA del PRGC consente incrementi di superficie lorda nell'ambito volumetrico definito dalla sagoma e dall'altezza degli stessi, nel rispetto della normativa igienico-edilizia, anche con parziali demolizioni-ricostruzioni dei fabbricati.

C. Parco: Area normativa 8V3

Area Normativa	Area Urbanistica	Indice territoriale mq/mq	Superficie mq	Destinazioni d’uso principali
8V3 – Aree per attrezzature di interesse comune	CS	0.50	6.632	Parco Urbano

Note aree normative:

- Servizio in centro storico già realizzato

Tabella 3 Stralcio elaborato D2 – schede normative, p. 289. (Fonte: https://www.comune.rivoli.to.it/wp-content/uploads/Urbanistica/PRGC/Aree_Norm.pdf)

Tali aree sono normate dall’art. 6.2.6 - *Aree normative per verde pubblico ed attrezzature per servizi sociali e di interesse collettivo al servizio delle zone residenziali V-AC-P* delle NTA del PRGC:

- sono destinate alla realizzazione dei servizi previsti dall’art. 21 della L.R. 56/77 da parte dell’Amministrazione Comunale, delle altre Amministrazioni pubbliche competenti o da privati, i quali operano in diritto di superficie e attraverso convenzioni con l’Amministrazione Comunale, garantendo l’uso pubblico delle attrezzature e regolamentandone condizioni e modalità di fruizione.

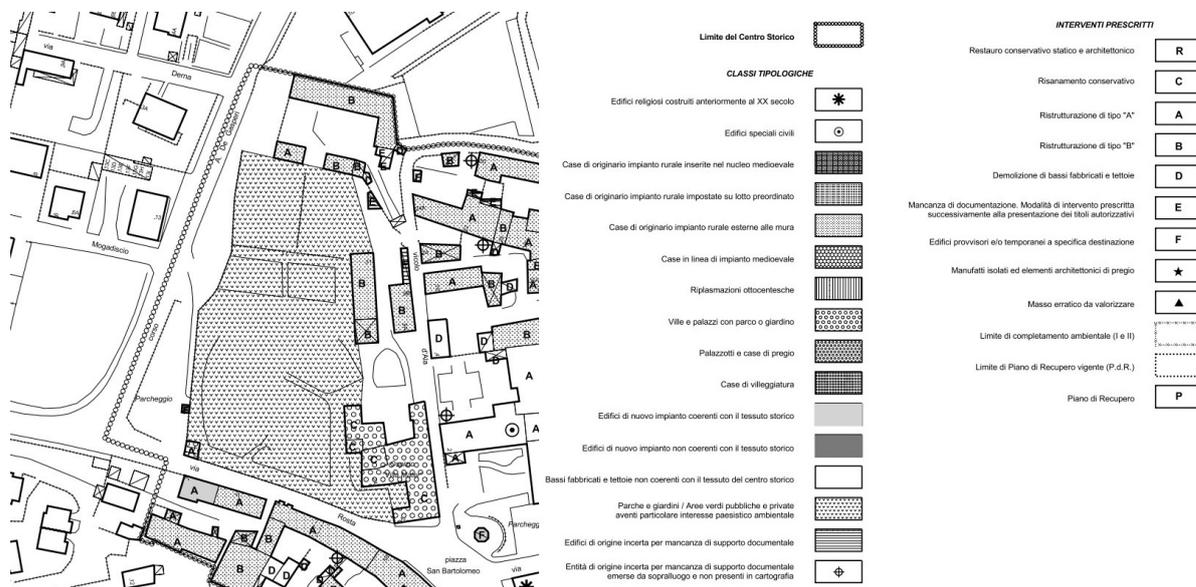


Fig. 15 Stralcio PRGC – Progetto definitivo Variante 1S/2003 P.R.G.C. Approvato con modifiche “ex-officio” con D.G.R. n°25-4848 del 11/12/2006, tavola C 4 n° 8. (Fonte: https://www.comune.rivoli.to.it/wp-content/uploads/Urbanistica/PRGC/tc4_b.pdf)

2.3.3 Piano di Classificazione Acustica

Secondo il Piano di Classificazione Acustica del Comune di Rivoli, l’area in cui è inserito il compendio immobiliare di Villa Mater rientra nella Classe acustica II (Fig. 16), in cui sono ricomprese le aree destinate ad uso prevalentemente residenziale, interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali e assenza di attività artigianali²⁷.



Fig. 16 Piano di Classificazione Acustica comune di Rivoli revisione n.1 – stralcio Tavola 3B Fase IV. (Fonte: <https://www.comune.rivoli.to.it/wp-content/uploads/2016/06/TAVOLA-3B-Fase-IV-Planimetria-area-urbana.pdf>)

Nella Tabella 4 sono riportati i valori limite di emissione e di immissione per questa classe acustica:

Valori limite di emissione:	Diurno (06.00 – 22.00)	50 dB
	Notturno (22.00 – 06.00)	40 dB
Valori limite di immissione	Diurno (06.00 – 22.00)	55 dB
	Notturno (22.00 – 06.00)	45 dB

Tabella 4 Tabella dei valori limite delle sorgenti sonore riferito alla Classe II – (Fonte: D.P.C.M. 14/11/1997 - Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore stralcio Tabella B)

Inoltre, nella relazione illustrativa del Piano di Classificazione Acustica (Fig. 17)²⁸:

- i tratti comprendenti corso De Gasperi sono stati classificati come strade di tipo E (urbane di quartiere) con fascia di rispetto unica di 30 m;
- tutte le altre strade comunali sono state classificate come strade di tipo F (locali) anche loro con fascia di pertinenza unica di 30 m.

²⁷ Fonte: D.P.C.M. 14/11/1997 - Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore - Tabella A.

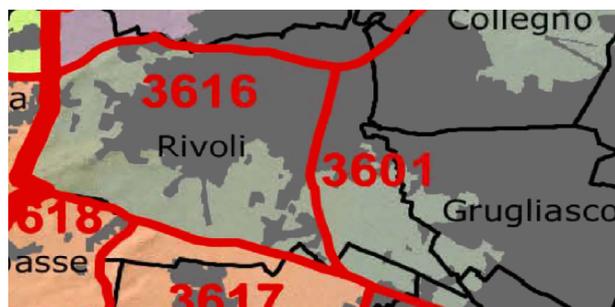
²⁸ L'intero documento è raggiungibile al seguente link: <https://www.comune.rivoli.to.it/wp-content/uploads/2016/06/Relazione-descrittiva.pdf>



Fig. 17 Piano di Classificazione Acustica comune di Rivoli revisione n.1 – stralcio Tavola 3C Fasce di pertinenza infrastrutture dee trasporti. (Fonte: <https://www.comune.rivoli.to.it/wp-content/uploads/2016/06/TAVOLA-3C-Fasce-di-pertinenza-infrastrutture-trasporti.pdf>)

2.3.4 Piano Paesaggistico Regionale

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), adottato nel 2015, è stato approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017. In questo documento, il complesso di Villa Mater, con il suo parco e i suoi rustici, ricade nel macro-ambito del “Paesaggio urbanizzato della piana e della collina di Torino”, in particolare nell’Ambito di Paesaggio n. 36 “Torinese” e nell’Unità di Paesaggio (UP) 3616 (Fig. 18).



3616 5 Rivoli 5. Urbano rilevante alterato

Fig. 18 Piano Paesaggistico Regionale – stralcio della Tavola P3 Ambiti e unità di paesaggio 1:250.000. (Fonte https://www.regione.piemonte.it/web/sites/default/files/media/documenti/2018-11/tavola_p3.pdf; consultabile in forma interattiva al seguente indirizzo web: http://webgis.arpa.piemonte.it/ppr_storymap_webapp/)

Il tipo di paesaggio individuato è “urbano rilevante alterato” (Fig. 19), mentre le componenti paesaggistiche sono di tipo “Urbane consolidate dei centri minori” con “relazioni visive tra insediamento e contesto” (Fig. 20).



Fig. 19 P2 Beni paesaggistici: Villa Mater si affaccia, lato via Rosta, su un’area classificata come Bene ex DDMM 1-8-1985. (Fonte: http://webgis.arpa.piemonte.it/ppr_storymap_webapp/)

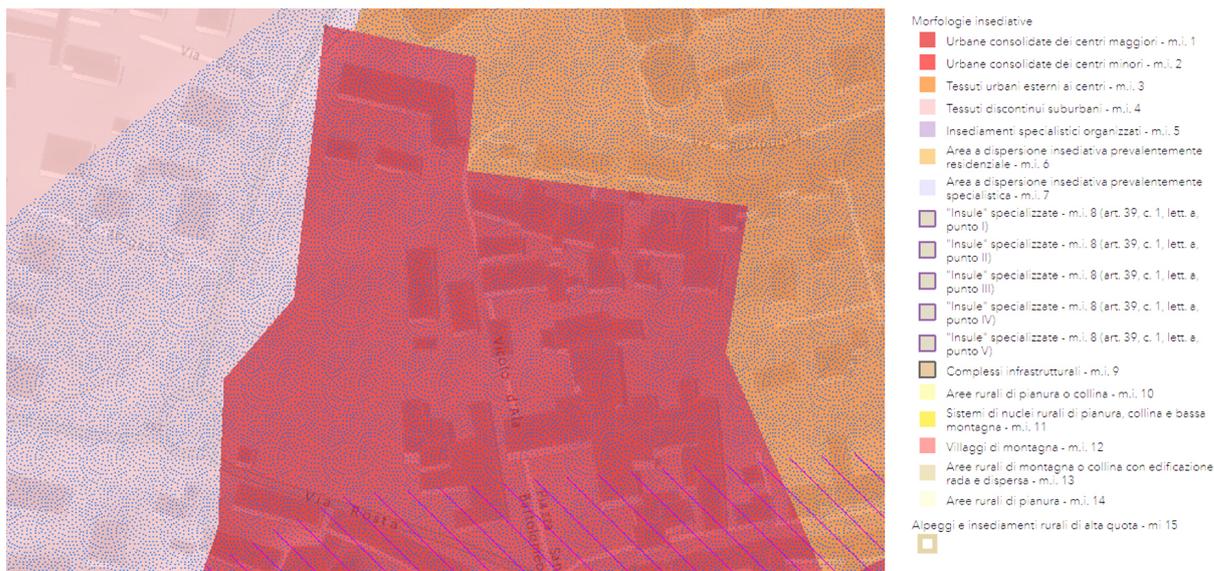


Fig. 20 P4 - Componenti paesaggistiche: Urbane consolidate dei centri minori con – lato piazza San Bartolomeo - relazioni visive tra insediamento e contesto. (Fonte: http://webgis.arpa.piemonte.it/ppr_storymap_webapp/)

Il Piano Paesaggistico Regionale individua quali “*Fattori Strutturanti*” che possono riferirsi all’area nella quale insiste il compendio immobiliare [...]

- sistema storico pluristratificato degli insediamenti lungo la direttrice da Torino all’imbocco della Val Susa, in connessione con l’ambito 37 (in cui rientrano la maggior parte delle emergenze storico-culturali);

e quali “*Indirizzi Strategici*” che possono riferirsi a “Villa Mater” [...]

- riqualificazione del sistema degli spazi pubblici urbani con il completamento della rete dei parchi periurbani e dell’accessibilità ciclopedonale dell’intero territorio e la connessione tra parte interna ed esterna del paesaggio metropolitano.

Sempre il Piano Paesaggistico Regionale classifica il territorio di Rivoli come centro di primaria importanza anche sotto il profilo paesaggistico; il complesso di Villa Mater fa parte del Centro Storico e potrebbe, a sua volta, essere individuato come componente paesaggistica storico-culturale “villa e parco”.

2.3.5 Classe di pericolosità geologica

In base alla Carta di Sintesi della Pericolosità Geologica e dell’idoneità all’uso Urbanistico contenuta nel PRGC vigente, l’area nella quale insiste il compendio immobiliare di Villa Mater di rientra nella Classe II di pericolosità geologica (Fig. 21).

La classe II di pericolosità geologica è di tipo modesto e individua “settori caratterizzati da elementi di pericolosità geologica legati al grado di acclività e alla natura litologica del substrato. Per le nuove realizzazioni si dovranno seguire le prescrizioni delle Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC) vigenti al momento dell’intervento, ponendo particolare attenzione alla dissestabilità dell’area ed alla individuazione, a livello esecutivo, di eventuali soluzioni di mitigazione realizzabili nell’ambito del singolo lotto edificatorio o di un intorno significativo”.

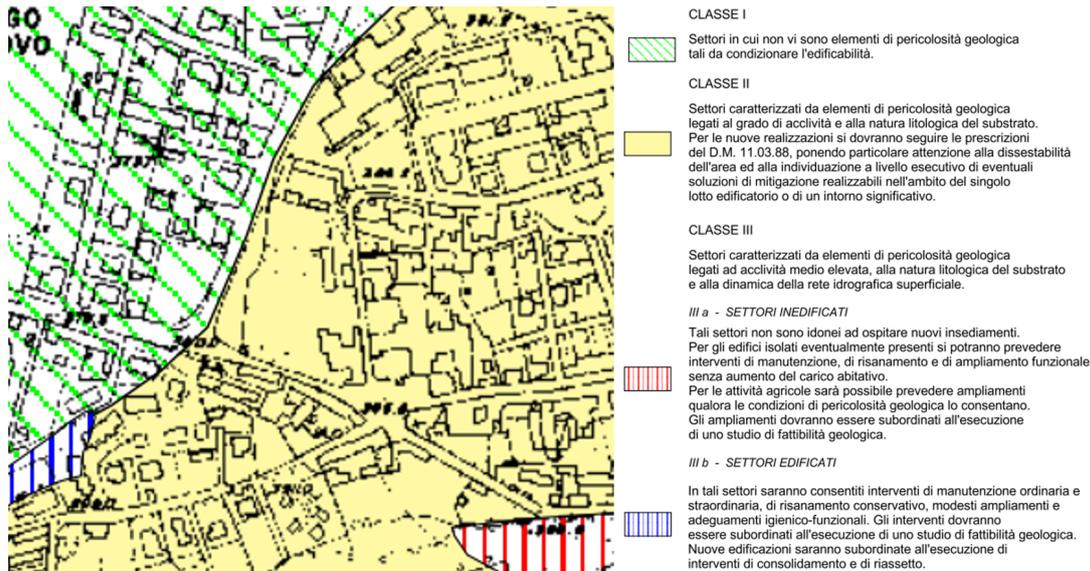


Fig. 21 Stralcio della Tavola B1a – Indagine geologica, Carta di Sintesi della Pericolosità Geologica e dell'idoneità all'uso Urbanistico. (Fonte: https://www.comune.rivoli.to.it/wp-content/uploads/Urbanistica/geolog_sintesi.pdf)

2.3.6 Classe sismica

Secondo la D.G.R. n. 6 – 887 del 30.12.2019, il Comune di Rivoli rientra in classe sismica 3 (Fig. 22).

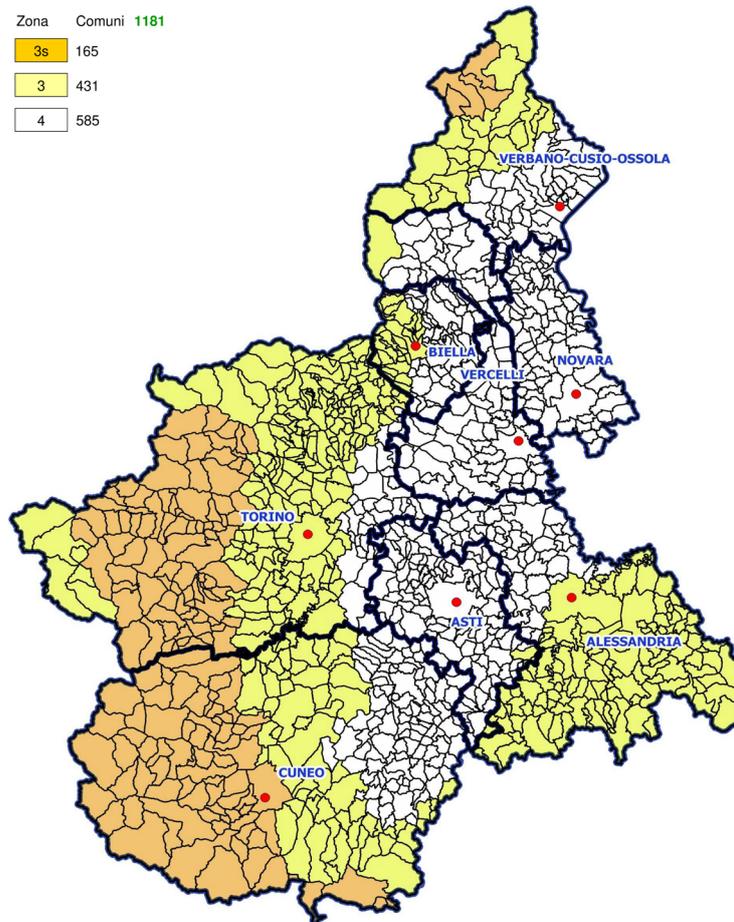


Fig. 22 Zone sismiche del Piemonte. Fonte: classificazione sismica DGR 6-887/2019. https://www.regione.piemonte.it/web/sites/default/files/media/documenti/2022-02/pres_x_info_comuni_8gen20_rev17feb22.pdf

2.3.7 Zona climatica

Ai fini della progettazione energetica del complesso, con 2939 gradi-giorno, secondo la normativa D.P.R n. 412 del 26 agosto 1993²⁹, il Comune di Rivoli rientra nella zona climatica E, ovvero comuni con gradi-giorno tra 2101 e 3000 (Fig. 23).

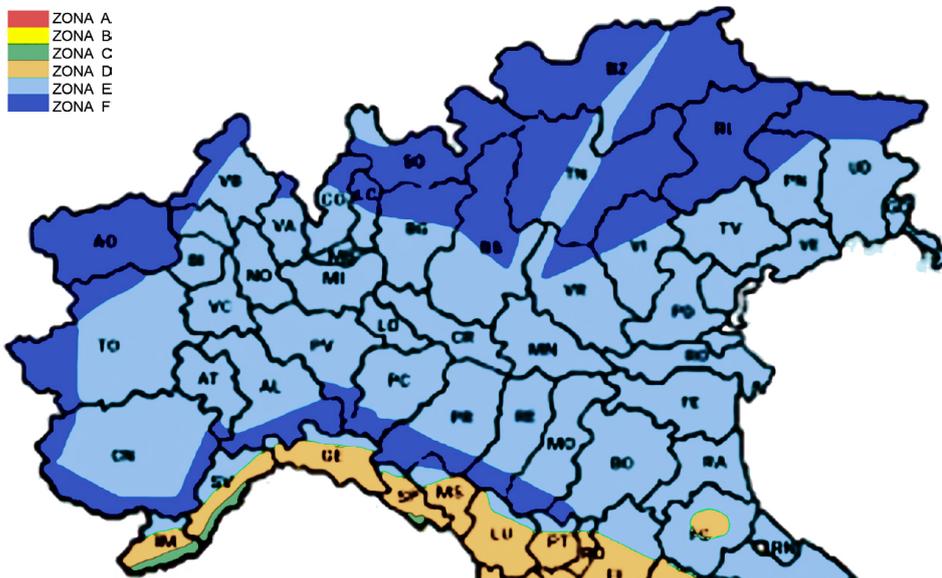


Fig. 23 Stralcio di mappa della suddivisione delle zone climatiche dei Comuni italiani (Fonte: elaborazioni in base al D.P.R n. 412 del 26 agosto 1993)

2.4 Vincoli di tutela

L’immobile “Casa di Riposo Villa Mater” non è soggetto a vincoli di tutela previsti ai sensi degli art. 10-12 del D.Lgs. 42/2004, come da prot. 10654/11 del 30/09/2011 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Regionale per i beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte (**Allegato E**).

Tuttavia, come indicato al paragrafo 2.3.2, pur in assenza di vincolo da parte della Soprintendenza, tali edifici e le relative aree di pertinenza ai sensi dell’art. 8.2 della NTA del PRGC sono classificati nel gruppo c) come *Edifici di interesse storico – artistico*. *Gli edifici e le relative aree di pertinenza sono individuati ai sensi dell’art. 24 della L.R. n.56/77 comma 4 a), e quindi sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo (secondo le prescrizioni di cui al comma 8 art. 24 L.R. n.56/77).*

2.5 Bonifiche ambientali e belliche

Pur non escludendo la possibilità di ritrovamento di ordigni bellici inesplosi nel sottosuolo, ad oggi la loro presenza pare poco probabile. Sulla base delle informazioni raccolte presso l’archivio Edilizia Privata della Città di Rivoli non risulta nel sottosuolo la presenza di serbatoi di combustibile.

Un approfondimento di indagine dovrà essere effettuato sulla eventuale presenza nel complesso e negli edifici (compresi i bassi manufatti precari presenti in prossimità dei fabbricati rustici a ridosso del muro su Vicolo D’Ala) di elementi costruttivi e/o materiali contenenti amianto; in caso di riscontro positivo, occorrerà attivare uno specifico progetto di bonifica d’intesa con la ASL competente.

2.6 Situazione giuridica della proprietà

La donazione da parte del Pro Milite Italico del suo patrimonio immobiliare, di cui il compendio di “Villa

²⁹ Tabella dei gradi/giorno dei comuni italiani raggruppati per regione e provincia contenuta nell’Allegato A della normativa D.P.R n 412 del 26 agosto 1993, successivamente integrata dal D.M. 6 agosto 1994 (pubblicato sulla Gazz. Uff. 24 agosto 1994, n. 197 e ripubblicato, con correzioni di errori di stampa, sulla Gazz. Uff. 31 agosto 1994, n. 203), dal D.M. 16 maggio 1995 (Gazz. Uff. 24 maggio 1995, n. 119) che ha, tra l’altro, abrogato il suddetto D.M. 6 agosto 1994, e dal D.M. 6 ottobre 1997 (Gazz. Uff. 16 ottobre 1997, n. 242). L’intera normativa è consultabile al link: <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/1993/10/14/093G0451/sg>

Mater” è parte, all’Ufficio Pio avvenuta con l’atto REP. 72246 raccolta n. 12291 firmato dal notaio Placido Astore, è sottoposta all’onere modale di “continuazione dell’attività statutaria perseguita dalla società donante comprendente genericamente persone anziane bisognose e meritevoli di aiuto e soccorso” ed è subordinata all’impegno del donatario a proseguire l’opera assistenziale svolta (al tempo della donazione) presso l’immobile di Rivoli. Inoltre, l’immobile deve essere denominato “Villa Mater - Riccardo De Angeli” in memoria del fondatore del Pro Milite Italico.

2.7 Stato dei luoghi

2.7.1 Il contesto territoriale

Il compendio immobiliare di Villa Mater, con la villa storica ottocentesca, il suo parco e i suoi annessi rustici, è situato nel quartiere Borgonuovo in prossimità della Casa della Musica e ai piedi del Castello di Rivoli, sede del Museo di arte contemporanea. La villa storica si affaccia sulla piazza San Bartolomeo, adiacente all’omonima Chiesa, ed i rustici sono limitrofi al vicolo D’Ala. Tutta l’area è circondata da un alto muro di recinzione di impianto originario.

L’area sulla quale insiste il compendio immobiliare, è circondata per tre lati dalla viabilità pubblica con via Rosta e vicolo D’Ala, ai piedi della collina del Castello, mentre a Nord-ovest corre la S.P. 186 (corso Alcide De Gasperi) di collegamento alla S.S. 25 verso la valle di Susa. Solo un lato confina con una proprietà limitrofa.

L’accessibilità al luogo è fortemente vincolata all’impianto stradale storico, con strade in pendenza e relativamente strette. La dimensione degli isolati è generalmente molto ampia ed essi costituiscono dei recinti chiusi su sé stessi, tant’è che le attività tendono a svilupparsi principalmente all’interno degli isolati con un limitato rapporto verso l’esterno.

Per ulteriori approfondimenti relativi al contesto territoriale in particolare in merito all’ambito sociale, culturale/ aggregativo, istruzione/formazione e salute, si veda l’**Allegato B**.

2.7.2 Il compendio di Villa Mater – consistenze e stato di manutenzione

Il compendio di Villa Mater è costituito da un fabbricato principale (Villa) ubicato nell’angolo sud-est della proprietà lungo via Rosta e vicolo D’Ala, 3 bassi fabbricati isolati e un’ampia area a parco racchiusa da una muratura di recinzione lungo il perimetro. L’accesso al compendio avviene tramite due ingressi principali uno pedonale e uno carraio situati in corrispondenza di via Rosta n. 2, oltre che da due ingressi laterali, di cui uno murato, lungo vicolo d’Ala.

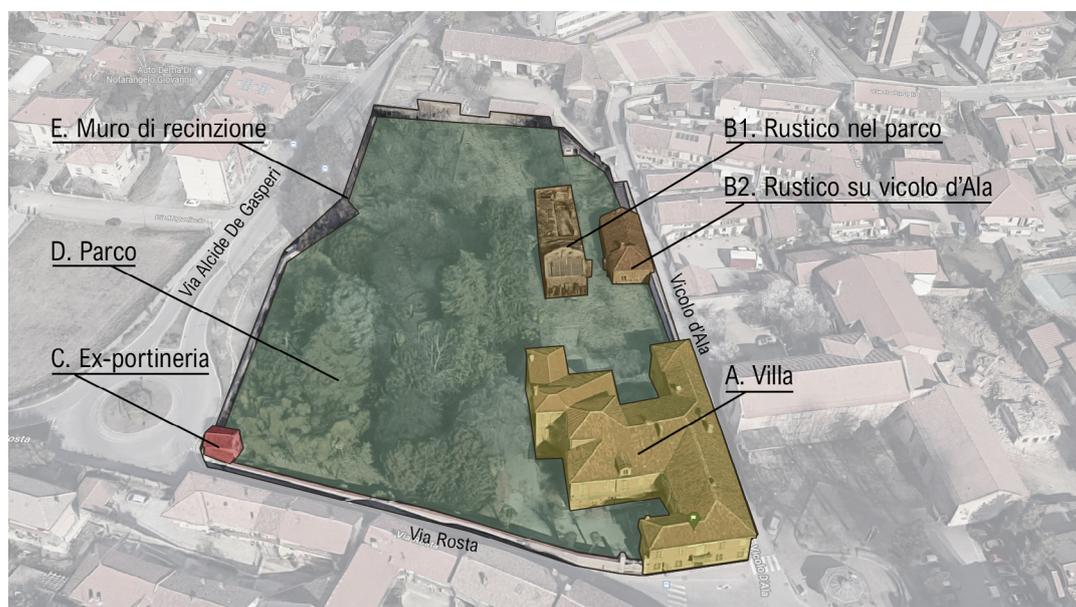


Fig. 24 Villa Mater, elementi spaziali. (Fonte: elaborazioni su base Google Maps)

La Fig. 24 rappresenta gli elementi spaziali esemplificativi del compendio, le cui consistenze³⁰ e funzioni attuali/passate sono di seguito descritte.

1. La **Villa (A)** ha uno sviluppo in pianta di ca. 2076 mq di SLP (Superficie Lorda di Pavimento), distribuiti su 4 livelli:
 - piano interrato di 353 mq c.a. (cantina, lavanderia, stenditoio, locali accessori e centrale termica);
 - piano terreno di 808 mq c.a. (camere, ambienti comuni, cucina e servizi);
 - piano primo di 800 mq c.a. (camere e servizi);
 - piano secondo di 115 mq c.a. (deposito e servizi).
2. I **Rustici (B1 Rustico nel parco; B2 Rustico su vicolo d’Ala)** sono localizzati nella porzione nord-est della proprietà con accesso indipendente da vicolo D’Ala n. 9:
 - B1 ha uno sviluppo in pianta di 262 mq c.a. di SLP, considerati prima del crollo della tettoia e della copertura del deposito, originariamente adibito a serra e depositi;
 - B2 ha uno sviluppo in pianta di 127 mq c.a. di SLP, denominato ex abitazione.
3. L’**Ex-portineria (C)** ubicata sul lato nord-est della proprietà, si sviluppa per c.a. 26 mq di SLP, adibita in tempi più recenti a camera mortuaria.
4. Il **Parco (D)** si sviluppa per c.a. 7400 mq (dedotte le impronte dei fabbricati e del muro di recinzione). L’area esterna propriamente a parco è caratterizzata dalla presenza di essenze ad alto fusto e da una fontana di forma circolare di notevoli dimensioni; le restanti aree a verde, attualmente incolte, sono state utilizzate in passato come orto e frutteto. La particolare conformazione dell’immobile (A) determina la formazione di due corti aperte pavimentate (nella corte prospiciente l’ingresso principale carraio è presente un vano interrato che ospita la centrale termica).
5. Il **Muro di recinzione (E)**, si sviluppa lungo tutto il perimetro del lotto, esso costituisce non solo una preesistenza storica ma, lungo corso Alcide de Gasperi contribuisce anche al contenimento del terreno adibito a parco.

Infine, si segnala che nella porzione nord dell’area, in corrispondenza di vicolo d’Ala e addossate al muro di recinzione, sono presenti due ulteriori tettoie di modeste dimensioni.

Il materiale consultabile all’interno delle sezioni “Documentazione fotografica” e “Cartografia” illustrano con sufficiente chiarezza quanto sopra descritto.

Per quanto riguarda invece le caratteristiche degli immobili (strutture, finiture e impianti) e il loro stato di manutenzione/conservazione se ne riporta di seguito una descrizione sommaria.

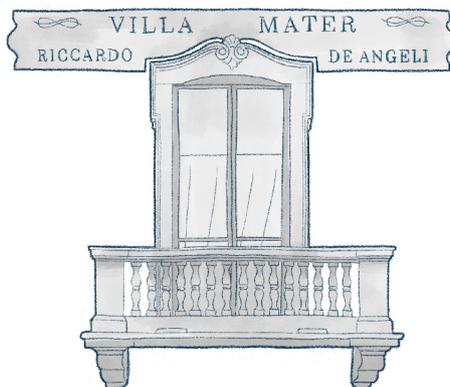
1. **Villa (A)**: il fabbricato è realizzato con strutture verticali in muratura portante di mattoni pieni, con orizzontamenti misti in latero-cemento e copertura a falde con orditura principale e secondaria in legno e tegole laterizie. Le murature esterne sono dello spessore di 50 cm, intonacate su entrambi i lati. Per maggiori approfondimenti sulla tipologia delle strutture si veda l’Allegato D. Le aperture finestrate sono completate con davanzali in pietra di Luserna o in cemento. Le murature interne del fabbricato sono di tipo tradizionale di mattoni semipieni e intonacati a civile. Le pareti della cucina e dei bagni sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica. I pavimenti sono in gres ceramico fine porcellanato, posato in diagonale, battiscopa in legno. Finestre e porte finestre sono in legno a 2 battenti, con vetri singoli in lastra unica e gelosie in legno³¹. La quasi totalità dei locali risulta controsoffittata. Il livello delle finiture risulta omogeneo a tutti i piani del fabbricato e presenta caratteristiche di tipo ordinario legate alle funzioni e agli usi preesistenti. Nel complesso il fabbricato versa in uno stato di manutenzione mediocre. Si evidenziano, infatti, fenomeni di degrado localizzati, le murature al piano terra risultano in alcune parti danneggiate da risalite di umidità e gli intonaci esterni risultano essere ammalorati. Inoltre, in alcuni locali al piano primo si evincono tracce di possibili infiltrazioni dalla copertura, peraltro già oggetto di interventi manutentivi atti a limitare il degrado della struttura, con danneggiamenti dei controsoffitti. In generale il tetto non ha un buono stato di manutenzione,

³⁰ Le consistenze sono misurate sulla base degli elaborati grafici del rilievo eseguito a dicembre 2022.

³¹ Si veda la Relazione Illustrativa allegata alla richiesta per la “Verifica dell’interesse culturale dei beni immobili di utilità pubblica” redatta dall’arch. M. Giardinelli (2011) - Allegato E.

soprattutto per quanto riguarda la struttura, ma anche per vaste zone della copertura in coppi. La Villa è caratterizzata da un impianto di riscaldamento composto da caldaia (posizionata al piano interrato) con sistema di distribuzione a radiatori (oggi in parte rimossi). È presente un impianto elettrico e, nelle cucine al piano terreno, un sistema di evacuazione fumi non conformi alla normativa vigente. È presente un impianto di distribuzione e scarico dell'acqua sanitaria fredda e calda che raggiunge i bagni di tutti gli ambienti, in generale gli impianti idrico-sanitari versano in pessimo stato.

2. **Rustici (B1) - (B2):** i due fabbricati rimandano ad una matrice di impianto agricolo, con una struttura portante verticale in muratura di mattoni pieni e orizzontamenti in legno che definivano locali ad uso deposito nel sottotetto. La copertura del fabbricato B2 presenta un'orditura in legno con coppi alla piemontese. Le facciate prospicienti il parco risultano intonacate con caratteri che riprendevano le finiture della Villa. Gli impianti sono assenti o non più funzionanti. Il livello di finitura dei locali è assai modesto. In considerazione dello stato di abbandono in cui versano i due fabbricati lo stato di conservazione è precario, inoltre la tettoia del fabbricato B1 risulta crollata e la copertura della serra in pessimo stato di manutenzione.
3. **Ex portineria (C):** il fabbricato è realizzato in muratura portante e tetto in tegole; anch'esso è in disuso come il resto del compendio, ma nel complesso lo stato di manutenzione/conservazione appare sufficiente, con finiture di carattere ordinario.
4. **Parco (D):** in considerazione dello stato di non utilizzo e dei limitati interventi manutentivi si presenta comunque in discrete condizioni.
5. **Muro di recinzione (E):** a una prima ricognizione visiva si presenta in discrete condizioni di manutenzione.



Concorso internazionale di progettazione “Abitare Villa Mater”

Indicazioni progettuali

3. Indicazioni progettuali

3.1 I contenuti sociali del progetto

3.1.1 Il proprietario: la Fondazione Ufficio Pio della Compagnia di San Paolo

Il proprietario del compendio è la Fondazione Ufficio Pio, ente strumentale della Fondazione Compagnia di San Paolo che opera a favore di persone che vivono una situazione di difficoltà economica e sociale e che vogliono costruire un futuro migliore per loro stessi, i loro familiari e la loro comunità.

Fondato nel 1595, concentra nell’arco di pochi anni la gestione di tutta l’attività assistenziale della Compagnia, attraverso i sussidi ai poveri vergognosi, l’assistenza a mendicanti e infermi, i servizi religiosi, la distribuzione di doti. Oggi Ufficio Pio è una fondazione, un ente di solidarietà, professionale e specializzato, impegnato ad aiutare le persone che vi entrano in contatto ad esercitare appieno i loro diritti di cittadinanza e di ricerca della felicità. Lavora, principalmente nell’area metropolitana di Torino, per ridurre le disuguaglianze economiche e sociali. Realizza interventi con l’intento di stimolare cambiamenti duraturi nella vita delle persone, anche attraverso azioni preventive nel campo dell’educazione, della formazione, della ricerca di un lavoro e dell’inclusione sociale. Coltiva la vocazione a conoscere le persone e i loro bisogni, a collaborare con le istituzioni pubbliche e private, a elaborare nuove metodologie di intervento e misurare i risultati con il mondo della ricerca e con partner stranieri nell’ambito di progetti europei. Il suo staff è composto da operatori sociali e, con il contributo di volontari e volontarie, cerca di tradurre quotidianamente, in concreto, il principio di uguaglianza e di pari dignità tra le persone. Ufficio Pio dal 2017 ha intrapreso un percorso per valorizzare e ridestinare a funzioni sociali il complesso immobiliare di sua proprietà denominato “Villa Mater – Riccardo De Angeli”. La visione progettuale maturata da Ufficio Pio alla conclusione di tale percorso prevede che a Villa Mater si sperimenti un contesto abitativo che consenta e stimoli la longevità attiva con beneficio per i residenti e per la comunità locale.

3.1.2 Obiettivi e finalità

In particolare, la rifunzionalizzazione del compendio immobiliare, che intende inserirsi nel solco dei migliori esempi di riutilizzo e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, è finalizzata a:

- mantenere la vocazione sociale a servizio delle persone anziane, superando il modello tradizionale di «casa di riposo» a favore di una nuova soluzione abitativa di supporto all’invecchiamento capace di supportare un ampio ventaglio di situazioni che la condizione anziana comporta (dall’autonomia alla fragilità lieve a quella più marcata);
- realizzare un contesto di condivisione abitativa in cui alloggi privati in locazione destinati a persone over 60 e servizi in comune vengono combinati in modo da salvaguardare sia il bisogno di socialità, sia il bisogno di privacy, offrendo ai residenti un’alta qualità dell’abitare, molto centrata sulla socializzazione e sulla condivisione, che favorisca l’autonomia e il mantenimento a lungo di buone condizioni di salute;
- attuare un intervento di recupero edilizio dell’esistente di rilevante qualità architettonica, attento ai valori della sostenibilità;
- restituire ad un uso aperto al pubblico una parte del compendio per favorire le interazioni tra il quartiere e gli abitanti con beneficio per la comunità locale;
- favorire un processo di rigenerazione urbana e sociale del quartiere Borgonuovo, con ricadute positive per il territorio;
- sfruttare la gestione del compendio per aprire in Ufficio Pio un’area di approfondimento sui temi della longevità attiva.

3.1.3 Una società sempre più anziana

La longevità, in crescita nei paesi sviluppati (dal 1900 ad oggi la speranza di vita nei paesi sviluppati è aumentata da 47 anni a più di 80 e si stima sarà 85 anni nel 2040), può essere considerata un successo dell'umanità: si vive più a lungo grazie a una migliore alimentazione, a maggiore igiene, istruzione, cure mediche, grazie ai progressi nel campo della medicina e all'accresciuto benessere economico. Tuttavia, il progressivo invecchiamento della popolazione rappresenta anche una sfida sociale, economica, culturale, sia per gli individui e le famiglie, sia per i sistemi di *welfare*.

Infatti, se è vero che questo cambiamento demografico apre a una nuova popolazione anziana la possibilità di contribuire alla società, perché questa opportunità si concretizzi molto dipende dalle condizioni economiche, di vita e di salute nelle quali si invecchia.

Si tratta di un circolo virtuoso che, viceversa, può diventare vizioso: perché la longevità si sposi con un alto livello di qualità della vita è indispensabile che le persone anziane siano socialmente attive, conservino una propria capacità di iniziativa, possano contribuire al benessere generale e conservino il più a lungo possibile una buona salute.

L'OMS dichiara, infatti: “L'invecchiamento attivo è il processo di ottimizzazione delle opportunità per la salute, la partecipazione e la sicurezza al fine di migliorare la qualità della vita man mano che le persone invecchiano” (World Health Organization, 2002).

I numeri del Piemonte che invecchia

Il tema dell'invecchiamento ha particolare rilevanza in Piemonte dove è presente una struttura per età più vecchia di quella italiana: l'età media ammonta a 47,6 anni contro i 46,2 dell'Italia; il 25,9% dei piemontesi ha più di 64 mentre la media italiana è di 23,2%.

Il confronto con il censimento 2011 mostra un progressivo invecchiamento della popolazione piemontese, con ritmi analoghi alla media nazionale. Come nel resto del Paese crescono consistenza e peso delle classi più anziane. In Piemonte sono 1,1 milioni i residenti con più di 64 anni (+8,5%); i grandi anziani (con 85 anni e più) passano in 10 anni da 139 mila a 182 mila (+31,1%).

L'indice di vecchiaia (% popolazione in età 65 e più/popolazione in età 0-14) in Piemonte passa in dieci anni (2011-2021) da 180,7 a 219,9 ed è nettamente maggiore rispetto a quello nazionale pari a 187,6. Questo indicatore significa che in Piemonte ci sono circa 2,19 anziani per ogni giovanissimo, e questa percentuale si stima che a livello nazionale al 1° gennaio 2050 possa salire fino a 300 (3 anziani per ogni under 15). Segue questa tendenza anche l'indice di dipendenza degli anziani (% popolazione in età 65 e più/popolazione in età 15-64) che in Piemonte sale in un decennio da 37 a 42,4, anche in questo caso con un rilevante scarto rispetto al valore nazionale (37,5).

Secondo le previsioni dell'IRES Piemonte, nel 2038 le persone di 65 anni ed oltre potrebbero aumentare di quasi 158mila unità, arrivando a rappresentare il 29,5% della popolazione complessiva.

Il processo di invecchiamento della popolazione vedrà gli anziani più giovani aumentare di più dei grandi-anziani. In termini relativi invece l'aumento maggiore dovrebbe risultare nella fascia di età dei grandi anziani di 90 anni e più. Oggi sono circa 60mila, nel 2038 potrebbero essere quasi 95mila, con un aumento del 57%.

Allo stesso modo l'indice di vecchiaia raggiungerebbe livelli molto elevati, con 244 anziani (over 64 anni) ogni 100 under 15 anni. Il Piemonte, tra le regioni europee caratterizzate da così intensi processi di invecchiamento della popolazione, potrà rappresentare un laboratorio sociale, culturale ed economico per sperimentare e osservare se e come ci si possa adattare alle trasformazioni in atto.

Non conta solo la speranza di vita, ma la speranza di vita senza limitazioni

Come abbiamo visto, dal punto di vista dell'allungamento della vita, i progressi sono stati significativi: considerando i dati del 2019, non influenzati dalla pandemia, in Italia, all'età di 65 anni la speranza di vita per gli uomini era di ulteriori 19,4 anni, per le donne di ulteriori 22,4.

L'Annuario statistico regionale mostra questo dato nel 2022 per i residenti di 65 anni nel territorio dell'ASL Torino 3 (il territorio in cui è compreso il Comune di Rivoli): le donne hanno una speranza di vita in linea con quella italiana (22,6 anni), gli uomini addirittura superiore (19,4 anni).

Per quanto riguarda, invece, l'indicatore della speranza di vita senza limitazioni, sempre nel 2022 a 65 anni, per le donne era di 9,9 anni, per gli uomini di 10,2 anni.

Le maggiori limitazioni iniziano infatti soprattutto dopo i 75 anni di età. Al 1° gennaio 2022 i residenti in Italia che avevano compiuto i 75 anni di età erano circa 7 milioni 150 mila (pari al 12,1% del totale della popolazione), in notevole aumento rispetto ai 5 milioni 950 mila registrati nel 2010 (il 10% sul totale della popolazione in quell'anno).

Secondo il Rapporto annuale Istat – 2022, a livello nazionale, gli anziani con almeno 80 anni oggi superano i 4,5 milioni e quelli con almeno cento anni raggiungono le 20 mila unità. Tra vent'anni avremo quasi 2 milioni di persone in più con almeno 80 anni e la popolazione con almeno cento anni sarà triplicata.

Gli indicatori condivisi a livello europeo e internazionale che indagano sul livello di autonomia nello svolgimento delle attività essenziali (cura di sé e vita domestica) evidenziano un'elevata eterogeneità tra le persone anziane. Tra i “giovani anziani” (65-74 anni), sette su dieci sono completamente autonomi, mentre dopo gli 85 anni tale quota crolla al 13%. In termini assoluti circa 6,4 milioni di persone non riescono a condurre una vita in piena autonomia, avendo moderate o gravi difficoltà nelle attività quotidiane.

Nel 2022 il 49% della popolazione di 75 anni e più soffre di tre o più patologie croniche o ha gravi limitazioni nel compiere le normali attività della vita di tutti i giorni. La quota di anziani in condizione di salute più fragile è più elevata tra le donne (54,7% rispetto al 40,9% degli uomini) e aumenta progressivamente al crescere dell'età, raggiungendo il 60,9% tra le persone di 85 anni e più (rispetto al 39,2% delle persone di 75-79 anni).

La quota di anziani over 74 in cattive condizioni di salute è minore tra le persone con almeno il diploma (34,2% tra gli uomini e 46,1% tra le donne), mentre aumenta tra chi possiede al massimo la licenza elementare (44,6% tra gli uomini e 57,5% tra le donne).

Poiché le condizioni di salute dipendono dal sistema sanitario, dalle condizioni del contesto e dallo stile di vita, le politiche pubbliche possono incidere non solo sulla speranza di vita, ma anche sull'allungamento delle aspettative di vita senza limitazioni.

Prevenire la non autosufficienza

In ambiente sanitario, soprattutto negli ultimi 20 anni, l'impegno a migliorare le condizioni nelle quali si invecchia è stato caratterizzato dallo sforzo di prevenire la condizione di non autosufficienza, cercando di agire principalmente a livello dei determinanti di salute e per lo sviluppo di stili di vita salutari.

I sempre più numerosi anziani, con una longevità sempre maggiore, costituiscono una domanda crescente, cui le finanze pubbliche non riescono a garantire una risposta di cura adeguata e ciò interpella il settore dell'assistenza domiciliare e residenziale.

Nel 2020 i posti letto in strutture residenziali di accoglienza per anziani in Piemonte erano 48.487 31.567 per 1.111.333 anziani in totale, cioè un posto letto ogni 23 anziani (in Italia gli anziani per posto letto sono in media 40).

In base ai dati dell'Annuario statistico regionale le persone con più di 65 anni assistite in carico per prestazioni di assistenza domiciliare nel 2020 nel territorio dell'ASL Torino 3 erano 6.164 cioè 4.132 ogni 100.000 residenti (mentre erano solo 116 quelli con un'età inferiore a 65 anni) con una incidenza maggiore di quella di Torino capoluogo (3.510 ogni 100.000) (Tabella 5).

Assistiti in carico per prestazioni di assistenza domiciliare per ASL di residenza – Anni 2019-2020

ASL	Anno	Fino a 64 anni		65 anni e oltre	
		Assistiti	Tasso grezzo per 100.000 residenti	Assistiti	Tasso grezzo per 100.000 residenti
Torino	2020	736	116,0	7.840	3.510,1
	2019	841	132,5	9.842	4.406,4
TO3	2020	673	157,2	6.164	4.131,9
	2019	839	196,0	7.386	4.951,1
Piemonte	2020	6.550	205,0	51.022	4.572,0
	2019	6.651	208,2	61.699	5.528,8

Tabella 5 Nel 2020 si è potuto osservare un certo ritardo nel processo di caricamento e di anonimizzazione, che ha escluso alcune osservazioni dalle valutazioni, con conseguente sottostima, non valutabile con precisione, del carico assistenziale in analisi. (Fonte: elaborazione Servizio sovranazionale di epidemiologia – Asl TO3 su dati del Sistema informativo sanitario regionale)

A livello nazionale il 2,9% degli ultrasessantacinquenni ha una assistenza domiciliare, tra gli ultrasettantacinquenni il dato sale al 4,8%.

Come indicato dal “Rapporto per l’Italia sul quarto ciclo di monitoraggio e valutazione dell’attuazione del piano di azione internazionale di Madrid sull’invecchiamento e la sua strategia regionale (MIPAA/RIS) 2018-2022”, si tratta di fare tutto il possibile per “prevenire l’istituzionalizzazione attraverso soluzioni alloggiative e dotazioni strumentali innovative (housing assistito, social housing, telemedicina, Case e Ospedali di Comunità), che permettano di mantenere il più a lungo possibile la massima autonomia, con la garanzia di servizi, in particolare legati alla domiciliarità”.

3.1.4 La silver economy: redditi, spese, consumi e casa

I senior di oggi vivono più a lungo, vivono meglio e sono anche più attivi, tanto che oltre 7 milioni di anziani contribuiscono con proprie risorse economiche al benessere della famiglia, di figli e nipoti, con un apporto il cui valore, in forma diretta o di acquisti di beni necessari, prodotti e servizi, è stato pari a 38,2 miliardi.

Le persone di età superiore ai 50 anni sono indubbiamente i protagonisti di una quota maggiore di attività economiche rispetto al passato e contribuiscono allo sviluppo dell’economia come lavoratori, consumatori, assistenti, volontari, imprenditori e mentori.

In Italia, un’analisi pubblicata dal Centro Studi Confindustria calcola che la spesa degli over 65 vale oltre 200 miliardi di euro, quasi un quinto dell’ammontare dei consumi delle famiglie (a fronte di una spesa media mensile delle famiglie italiane di circa 2.571 euro, la coppia di 65 anni e più senza figli spende circa 2.674 euro mensili). Rispetto alle popolazioni più giovani, gli over 65 hanno un consumo pro-capite medio annuo più elevato (calcolato in 15,7mila euro rispetto ai 12,5mila degli under 35), e anche un reddito medio più alto (20mila euro rispetto a 16mila), più ricchezza reale pro-capite, una superiore solidità finanziaria e una maggiore resilienza al ciclo economico. Anche l’incidenza della povertà, rileva lo studio, è inferiore della metà rispetto ai giovani (13% versus 30%).

Di fatto, stiamo assistendo allo sviluppo di una “*longevity economy*” che offre da una parte, importanti potenzialità in termini di rilevante domanda per beni e servizi customizzati (più attenti alla qualità, alla sostenibilità, al design inclusivo e rispettoso dell’età); dall’altra parte un’offerta non ancora adeguata alle esigenze e alle aspettative delle persone che invecchiano (si pensi ad esempio ai sistemi di cura e assistenza, ai servizi alla persona, alla mobilità).

Eppure, la *silver economy*, che di fatto non è un “mercato” ma piuttosto un’economia trasversale, sta già plasmando tutti i mercati e i settori, in particolare: l’edilizia abitativa, i trasporti, l’alimentazione, le assicurazioni, la tecnologia, la salute (*e-health*), le comunicazioni, lo sport, il tempo libero e i viaggi.

Secondo le previsioni elaborate dalla Commissione europea, nel 2025, i settori che dovrebbero registrare

l'incremento maggiore sono quelli della salute (oltre il 50%), dell'alimentazione (+46%), dell'arredamento e delle attività ricreative (fino a +45%).

Tali settori stanno vivendo un vero e proprio processo di “silverizzazione”. A questi, si aggiungono: nuovi centri benessere, nutrizione e dietologia, telemedicina, domotica, supporto alle incombenze sanitarie, consegne a domicilio, servizi di pagamento delle imposte e utenze, socialità organizzata, mobilità individuale dentro e fuori casa. Grande importanza avranno anche la transizione energetica, l'efficientamento, la mobilità sostenibile e i centri solidali di quartiere.

Secondo le rilevazioni Istat relative alla spesa per consumi delle famiglie, gli anziani spendono più delle altre fasce d'età per l'abitazione e per le utenze domestiche. E, in generale, si rileva una maggiore propensione degli anziani a consumi di qualità con maggiore attenzione a consumi “sani” (beni e servizi utili a preservare la propria salute, maggiore prevenzione, sana alimentazione, stile di vita attivo e una buona vita sociale).

Nel nostro Paese, l'abitazione è al primo posto nella spesa dei Silver con il 48,7% del totale della spesa media mensile; il secondo settore è il consumo alimentare che per le coppie over 65 è più alto di circa il 12% rispetto alle corrispondenti tipologie familiari più giovani; il terzo settore per importanza è quello dei trasporti a cui le coppie di 65 anni e più dedicano circa il 9% della loro spesa mensile e i servizi sanitari che rappresentano il 6-7% della spesa mensile.

Reddito e spesa per l'assistenza nell'età anziana

Poiché la popolazione che ci interessa è quella con più di 65 anni, se guardiamo alle pensioni vediamo che in Piemonte su un totale di 634.145 pensioni, il numero di pensioni inferiori a 1.500 euro nel 2020 erano 283.365 (45%) mentre quelle superiori erano 350.780 (55%).

Per il nostro progetto, ha rilevanza il reddito disponibile che può essere utilizzato per pagare i servizi di assistenza di cui si ha bisogno e che non si ricevono gratuitamente dallo Stato o dalla famiglia.

La famiglia resta, infatti, il principale sostegno cui fanno ricorso le persone anziane che hanno bisogno di assistenza per le attività quotidiane di cura personale o domestiche.

Nelle famiglie con anziani o con persone bisognose di aiuto per il 67,3% dei casi l'assistenza è prestata esclusivamente da familiari, mentre il 32,7% utilizzano servizi domiciliari o residenziali.

Per quanto riguarda la spesa privata per l'assistenza domiciliare e residenziale, sulla base delle stime elaborate dal “Rapporto sul Bilancio del sistema previdenziale italiano” curato dal Centro Studi e Ricerche Itinerari Previdenziali, essa ammontava nel 2020 a 33,38 miliardi di euro. Quest'importo è composto da tre voci:

1. il costo sostenuto dalle famiglie per le badanti assunte regolarmente che, stimando una spesa media per singola badante regolare di 19.000 euro l'anno (compresi TFR, contributi e ferie), a cui si aggiunge un costo di circa 10.000 euro annui per le assistenti familiari irregolari che sostituiscono le regolari nei giorni di riposo e periodi di ferie, ammonta a una spesa annuale per assistenza domiciliare “regolare” stimata in 12,69 miliardi di euro;
2. l'esborso corrisposto per le badanti irregolari, impiegate a tempo pieno che, supponendo una retribuzione annua di 22.000 euro (tutto compreso, senza calcolare vitto e alloggio che solitamente, per comodità, sono offerti dalle famiglie) per 600 mila badanti, ammonta a una spesa di 13,2 miliardi di euro;
3. il costo di residenzialità presso le RSA stimato in 24.000 euro annui che moltiplicato per i 312 mila assistiti da un totale di 7,49 miliardi di euro.

Il volume della spesa di *welfare* delle famiglie nel 2021 è stato di 136,6 miliardi, pari al 7,8% del PIL. Ogni famiglia ha speso mediamente 5.317 euro: 17,5% del reddito familiare netto. Ma i dati ci dicono che la salute e l'assistenza agli anziani e ad altri familiari bisognosi di aiuto restano le aree più importanti e assorbono nell'insieme il 50% della spesa di *welfare* familiare.

Le condizioni abitative degli anziani

In Italia, al primo gennaio 2022 il maggior numero di ultrasessantacinquenni vive in coppia senza figli (42,1%),

quelli soli sono il 30,5%, quelli in coppia che vivono con i figli sono il 12,8% mentre i nuclei monogenitore con figli sono il 6,7%. Le tendenze di breve e medio periodo mostrano un progressivo incremento percentuale delle persone sole che dovrebbero salire al 31,2% nel 2030 e al 32,7% nel 2040.

Ciò significa che presto un anziano su tre vivrà solo.

“L’indagine sul Risparmio e sulle scelte finanziarie degli italiani” del 2020 ha stimato che l’86,7% degli over 65 viva in case di proprietà; e che il 27,3% degli over 65 ha uno o più immobili oltre alla prima casa, la percentuale più alta di tutte le altre fasce d’età.

Il 61% degli over 65 vive in case con almeno 4 stanze oltre ai bagni e alla cucina mediamente molto grandi (da 80 a 119 mq); il dato è relativo al 2011, ma è verosimilmente ancora valido. Immobili di questo tipo hanno dimensioni molto superiori ai bisogni reali, sono costosi da mantenere e presentano in genere rendimenti negativi.

Non sorprende perciò che in Piemonte, nel 2021, quasi il 45% dei rispondenti dichiarasse di sostenere spese per l’abitazione troppo alte.

Secondo l’elaborazione del Centro Studi e Ricerche Itinerari Previdenziali su dati Istat 2020, la voce di spesa più alta per gli over 65, siano essi soli o in coppia senza figli, è rappresentata dall’abitazione.

Utilizzando la tecnica di rilevazione dei cosiddetti “affitti figurativi” che simula quanto dovrebbe spendere una famiglia per vivere in locazione nei locali in cui abita di cui è proprietaria o usufruttuaria, stima che a fronte di una spesa media mensile di circa 1.600 euro, un over 65 single destina il 50% di tale spesa all’abitazione; una coppia con persona di riferimento over 65 senza figli, con spesa mensile media di 2.350 euro, ne destina il 43% (tra 800 e 1.000 euro in termini assoluti).

Gli appartamenti non sono solo troppo grandi rispetto alle esigenze, ma sovente inadeguati: in media, poco meno del 22% degli intervistati dai 50 ai 74 anni dichiara di vivere in una casa predisposta per una persona con difficoltà motorie o disabilità, mentre il dato sale (di poco) per gli ultrasessantacinquenni al 28,2%, probabilmente per effetto di interventi di adeguamento realizzati dai proprietari.

Nei fatti, si tratta di un patrimonio consistente, ma mediamente sottoutilizzato. Inoltre, secondo quanto emerge dai dati disponibili sulle maggiori città italiane, le condizioni del patrimonio edilizio abitato dagli anziani risultano particolarmente precarie: edifici spesso privi di ascensore, particolarmente degradati, con barriere architettoniche esterne ed interne, che necessitano di interventi sulla sicurezza per prevenire situazioni di rischio o di interventi per aumentare la sicurezza dell’anziano in caso di emergenza o disorientamento.

Il 40,9% della popolazione di 75 anni e più vive in un’abitazione con giardino privato, il 79,8% dichiara di avere un terrazzo o un balcone. In totale il 90% degli anziani può contare su almeno uno spazio esterno. Ad avere un terrazzo o balcone in casa sono soprattutto gli anziani residenti nel Nord-ovest (oltre l’89% in Piemonte).

Investire sull’ambiente e sull’abitazione è cruciale nell’ambito delle politiche a favore dell’invecchiamento attivo per superare una distinzione tra anziani “autosufficienti” e “non autosufficienti” troppo rigida, di matrice sanitaria, che sottovaluta l’importanza delle condizioni dell’ambiente di vita nell’aumentare (o diminuire) l’autonomia delle persone.

Costo dell’affitto a Torino e in Piemonte

I costi abitativi comprendono condominio, riscaldamento, gas, acqua, altri servizi, manutenzione ordinaria, elettricità, telefono, affitto, interessi passivi sul mutuo.

Secondo i dati EU-SILC, una famiglia spende in media 320 euro mensili, a fronte di un reddito netto pari a 2.734 euro mensili nell’anno solare precedente. Le famiglie in affitto spendono mediamente 579 euro al mese, con una incidenza delle spese per l’abitazione che sale quasi a un terzo del loro reddito (27,9).

Secondo l’Osservatorio sulle spese delle famiglie torinesi 2022 tra le varie voci, quella dell’abitazione (a cui si sommano anche le utenze domestiche) continua ad essere la componente principale: nel 2022 rappresenta il 49,2% delle spese non alimentari, in crescita del +5,4% rispetto allo stesso periodo del 2021 (+55 euro). L’incremento di questa voce di spesa è interamente dovuto al forte rialzo della spesa in utenze domestiche

(bollette del gas, luce, riscaldamento, acqua, ecc.), categoria in cui le famiglie torinesi hanno sostenuto una spesa pari a 230 euro medi mensili (+30,7% rispetto al 2021; +55 euro).

Sempre nella città di Torino, nell'anno 2021 un alloggio di due camere e cucina (60 mq) in media costa in affitto 441 euro, ma si può trovare in zona semicentro a 404 euro.

In aprile 2023, in Piemonte, il costo di un immobile residenziale in affitto ammontava in media a 8,30 euro al mese per metro quadro, con un aumento del 6,14% rispetto a aprile 2022 (7,82 euro).

Secondo la Banca dati delle quotazioni immobiliari (Anno 2022 - Semestre 2) nella città di Rivoli le abitazioni civili in centro storico e in ottimo stato registrano un valore di mercato (€/mq) compreso tra i 1.850 – 2.700 al mq (superficie Lorda); il Valore di Locazione (€/mq x mese) oscilla tra 7 euro e 10,3 euro.

3.1.5 L'importanza delle relazioni sociali

Il tema dell'abitare è strettamente collegato al tema della solitudine e delle reti sociali, una questione critica, anche per anziani in buona salute.

Gli studi nel campo delle relazioni e dell'isolamento sociale mostrano come le persone, quando non si sentono sole, abbiano maggiori probabilità di migliori condizioni di salute e siano più felici.

La tendenza, ormai in atto da decenni, di progressiva semplificazione delle dimensioni e della composizione delle famiglie, mette in crisi il ruolo delle reti familiari che storicamente hanno assolto non solo ai bisogni di cura, ma anche a quelli di socialità anche se, in Italia, la prossimità familiare resta molto marcata.

Il 60% degli anziani, infatti, abita nello stesso comune del figlio. In particolare, il 20,9% vive con i figli, il 15,1% nello stesso caseggiato e il 25,8% entro 1 km. Solo lo 0,9% ha figli lontani all'estero, il 5% a più di 50 km.

Gli anziani che vivono soli e non hanno figli sono l'8,9%. Tra quelli che vivono da soli e hanno figli, il 56,4% è abituato a vedere i figli giornalmente, più le donne che gli uomini (60,5% contro 43,4%).

Fra le persone di 75 e più che vivono da sole, due su tre hanno almeno un nipote.

Abitando nello stesso comune, per il 74% di questi anziani la distanza abitativa con il nipote più vicino è decisamente contenuta e nel 40% dei casi i contatti sono settimanali.

Nel 2019 vive in coppia il 44,5% degli anziani di 75 anni e più con significative differenze tra uomini (67,8%) e donne (29%). Tuttavia, tale distanza si è andata riducendo nel tempo: infatti la quota di donne anziane che vivono in coppia è aumentata di circa 8 punti percentuali negli ultimi venti anni (era il 20,9 % nel 1998). La quota di quanti vivono in coppia scende al 36,4% tra le persone di 80 anni e più. Le donne vivono più frequentemente da sole (49,2% contro il 21,7% di uomini), soprattutto le ultraottantenni (55,4% contro un quarto degli uomini).

La quota di persone di 75 anni e più che vivono sole è più alta tra coloro che abitano nelle aree metropolitane (54,1% per le donne e 27,6% per gli uomini).

Se già nel 2021 la quota di persone sole di 65 anni e più rappresenta la metà di chi vive da solo, nel 2041 raggiungerebbe il 60%. In termini assoluti, le persone sole arriverebbero a 10,2 milioni (+20%), di cui 6,1 milioni avranno 65 anni e più (+44%). Nel 2021 tra gli uomini che vivono soli, circa uno su tre ha più di 65 anni (32,3%) mentre tra le donne il rapporto sale a oltre tre su cinque (63,1%). Negli anni le previsioni mostrano uno scenario in cui l'incidenza di uomini e donne di 65 anni e più nel complesso delle famiglie unipersonali aumenta sostanzialmente, per cui gli uomini arriverebbero nel 2041 a costituirne il 42,5% e le donne addirittura il 72,2%.

Come indicava già nel 2018 il “Rapporto Anziani e Casa nell'Unione europea” a cura dell'Osservatorio europeo del social housing, si rende necessario ripensare le relazioni degli anziani con la casa e il contesto di quartiere e la comunità territoriale, in quanto è su queste che si fonderà in futuro la qualità della vita nella terza e quarta età: “è la comunità territoriale, il quartiere, il luogo dove si irradiano le reti di solidarietà e dove si sviluppano i beni relazionali e dove è possibile sperimentare un *welfare* di comunità” che può fondarsi, con la promozione e la leadership del settore pubblico, sulla collaborazione tra famiglie, reti primarie, terzo settore, volontariato e settore privato.

Sempre con riferimento al tema delle relazioni sociali, si rileva che in Piemonte, nel 2021, le persone con più di 14 anni che si dichiarano soddisfatte delle relazioni familiari sono il 33%, quelle soddisfatte delle relazioni amicali il 19.3% e le persone che dichiarano di avere parenti, amici o vicini su cui contare l'80.7% (tutti valori leggermente superiori alla media italiana). Si noti come la soddisfazione per le relazioni con gli amici è più elevata tra i giovani, poi i livelli di soddisfazione per la rete amicale diminuiscono, per toccare il valore più basso nella popolazione anziana (13,4% nella fascia di 75 anni e più).

Il senso di solitudine cresce con l'aumentare dell'età, ed è più elevato tra le persone di 75 anni e più: il 38,5% di queste persone si è sentito solo nel 2021. Una condizione particolarmente critica si rileva per le persone che vivono sole, in questo caso quasi la metà (47,2%) si è sentita sola almeno una parte del tempo (era 41,9% nel 2018).

Il cambiamento della struttura delle famiglie e delle relazioni al suo interno, in assenza di interventi mirati, aumenterà l'impovertimento delle relazioni interpersonali e l'isolamento degli anziani, arrivando a toccare, in alcuni casi, anche di cronaca, il limite estremo dell'emarginazione e dell'abbandono.

3.1.6 Un ritratto sintetico delle persone over 65

Mettendo insieme i dati esposti, emerge il seguente ritratto degli over 65:

- prevalentemente donne con un'aspettativa di vita e una possibilità di restare senza coniuge più elevata rispetto agli uomini;
- più dell'80% vive in case di proprietà, il 60% in una casa grande con almeno 4 stanze, con spazi eccessivi, difficili da gestire e spesso da ristrutturare per consentire di svolgere più comodamente le attività giornaliere (bagno, doccia, circolazione in casa con ausili alla mobilità, ascensori, montascale e altri accessori);
- con mezzi economici e tempo a disposizione per aiutare anche economicamente i familiari (30% dei casi);
- grandi consumatori di domotica e di attrezzature specifiche per la casa che consentono di svolgere in autonomia le attività principali della vita quotidiana (elettrodomestici, strumenti per ricordare, per programmare e ordinare la spesa e in un futuro non lontano, anche robot domestici);
- utilizzatori di tecnologia, smartphone, pc, tablet, internet e social network per comunicare e per organizzare al meglio la giornata (30% dei 65-74enni);
- amano vivere in prevalenza nei centri (semicentri) delle città o dei paesi, e trascorrere periodi fuori città, al mare o in montagna; sono i protagonisti delle vacanze di mezza stagione;
- praticano sport (il 14,4% tra i 65 e i 74 anni); partecipano ad iniziative culturali; in molti frequentano corsi o locali da ballo;
- alcuni continuano a svolgere attività lavorativa a tempo pieno o parziale, anche dopo il pensionamento, altri si dedicano al volontariato o ad altre attività aggregative;
- spesso fanno i nonni quasi a tempo pieno;
- hanno consumi più elevati rispetto a quelli degli under 30 nel comparto dell'alimentazione, della casa e della salute;
- utilizzano mezzi pubblici, treni e aerei, anche se la maggior parte utilizza mezzi privati per gli spostamenti quotidiani;
- desiderano la compagnia, e la solitudine è spesso la “malattia” più indesiderata;
- chi può si dedica con piacere al giardinaggio e alla coltura di un orto;
- per conservare la salute, desiderano mantenersi in forma, anche se è una quota ancora minoritaria quella che ricorre all'esercizio fisico in modo costante, ai centri antinvecchiamento, ai nutrizionisti e dietologi, agli specialisti in riabilitazione preventiva. Sono però in molti a ricercare un'alimentazione in base al proprio stato di salute e all'età;
- hanno, soprattutto con l'avanzare dell'età, bisogno di assistenza per lo svolgimento di determinate attività (es. fare la spesa o lavori domestici) e, in caso di non autosufficienza parziale o totale, necessità di un collaboratore a domicilio (se l'attività non è svolta da un familiare);

- se proprietari di una casa, con risorse economiche soddisfacenti sono più probabilmente persone aperte all'impegno a favore degli altri. L'attività di aiuto verso familiari e di volontariato, in particolare, cresce al crescere del livello di istruzione.

3.1.7 Il Senior Social Housing

Negli ultimi anni anche in Italia si sono diffuse soluzioni alternative alla Casa di Riposo (residenza per persone autosufficienti, organizzata in camere non indipendenti) e alle RSA (residenze sanitarie assistenziali) che sono strutture per persone non autosufficienti.

Con il termine di Senior Social Housing (o Senior Living, Silver Living o Assisted Living e talvolta anche Senior Co-housing) si fa riferimento a una residenza di appartamenti indipendenti, con cucina e servizi, organizzati intorno a una serie di servizi comuni aggiuntivi, pensati per i bisogni di persone over 65, in buona salute.

Nato nel nord Europa già alla fine degli anni '60, questo stile abitativo si è diffuso negli Stati Uniti, in Canada, Giappone e in quei Paesi europei dove minore è la presenza della famiglia assistenziale o allargata. Nel senior housing rientrano i progetti immobiliari con caratteristiche e servizi che favoriscono la socialità, le attività di svago, culturali, l'attività fisica e che semplificano la gestione della vita quotidiana e offrono in prospettiva spazi e accorgimenti tecnologici e sanitari via via adatti all'avanzare dell'età.

Nomisma ha analizzato i modelli presenti nei tre paesi europei dove il senior housing ha raggiunto la sua massima diffusione: il Regno Unito, la Francia e la Germania. Di seguito si fornisce elenco delle soluzioni che sono state sviluppate in questi Paesi.

1. *Age restricted housing*. Abitazioni situate in zone residenziali e destinate esclusivamente agli over 55.
2. *Sheltered housing*. Residence per anziani dotati di spazi comuni che offrono servizi minimi di hospitality e assistenza.
3. *Assisted living o Extra care*. Strutture simili allo *Sheltered housing*, nella quale i servizi di assistenza sono garantiti da operatori in loco.
4. *Retirement villages o Continuing care retirement communities*, che riprendono il modello dell'*Assisted living* prevedendo al loro interno una casa di riposo per ospiti che richiedono assistenza continuativa e specializzata.
5. *Residences serviced senior*. Alloggi indipendenti di varie dimensioni che offrono l'accesso a spazi comuni e a diversi servizi.
6. *Villages senior*. Condomini di singoli appartamenti che prevedono anch'essi alcuni spazi comuni per favorire la socialità. In questo caso, gli abitanti possono scegliere se acquistare o affittare l'abitazione e possono beneficiare di servizi à la carte e della sicurezza garantita da uno spazio chiuso.
7. *Immeubles*. Soluzioni abitative simili al *Village senior* a prezzi più contenuti.
8. *Barrier Frei*. Case senza barriere, adatte a persone autonome, ma con ridotte capacità motorie.
9. *Betreutes Wohnen*. Complessi residenziali che offrono anche servizi di hospitality.
10. *Mehrgenerationenhaus*. Appartamenti che prevedono servizi per diversi target (over 65, studenti, persone sole, ecc.).
11. *Pflegeheime o Altenheim*. Case di riposo che offrono servizi di assistenza specializzati e continuativi.

Nelle esperienze estere di questo tipo si presta attenzione, in particolare, alla localizzazione dello stabile, alla sua prossimità ai servizi primari (che devono essere raggiungibili anche a piedi), a modelli insediativi che facilitino la relazione fra i residenti e preservino anche il giusto grado di contatto (ma anche di separazione) con eventuali altri residenti in età e fasi della vita diverse.

In sostanza, si tratta di modelli che si confrontano con il tema della casa cercando di andare oltre alle sole esigenze strettamente abitative, per alleggerire il compito del caregiver e conferendo un senso alla condizione esistenziale dell'anziano, rispondendo ad alcuni dei più frequenti (e insoddisfatti) desideri: vivere con altri, trovare sicurezza e assicurazione, ricevere alcuni servizi senza che questo interferisca con la propria indipendenza e autodeterminazione.

Nomisma ritiene che la "via italiana" al senior housing potrebbe avere queste caratteristiche:

- bilocale di circa 50-60 mq come tipologia abitativa prevalente;
- una quota di residenze (10-15%) è destinata ad un uso temporaneo (post-ricoveri, soggiorni di familiari, ecc.);
- la localizzazione delle strutture in città capoluogo di regione o provincia e, al loro interno, in quartieri centrali;
- circa il 10% delle superfici destinato a spazi comuni;
- il reddito annuo medio dei residenti è tra i 20.000-30.000 euro;
- sono offerti servizi di base (reception 24/7, accesso libero a piscina, palestra e ristorante) e servizi opzionali (la cura della casa, l'assistenza, il trasporto, ecc.).

Il contesto normativo entro il quale possono essere inquadrati gli interventi di social housing è quello che si delinea a partire dal 2008 quando il Ministero delle Infrastrutture con il decreto del 22 aprile 2008 definisce l'alloggio sociale³² come un'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato³³. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie³⁴.

Il decreto individua inoltre le iniziative immobiliari che hanno le caratteristiche di un servizio pubblico, a prescindere dalla natura del soggetto che le realizza. Rientrano infatti nella definizione di alloggio sociale gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà³⁵.

Il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite l'offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno all'accesso alla proprietà della casa, perseguendo l'integrazione di diverse fasce sociali e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari³⁶.

Inoltre sempre il decreto del 2008 fornisce alcune indicazioni circa le caratteristiche e dimensioni dell'alloggio sociale che deve essere adeguato, salubre, sicuro e costruito o recuperato nel rispetto delle caratteristiche tecnico-costruttive indicate agli articoli 16 e 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457³⁷. Inoltre nel caso di servizio di edilizia sociale in locazione si considera adeguato un alloggio con un numero di vani abitabili tendenzialmente non inferiore ai componenti del nucleo familiare - e comunque non superiore a cinque - oltre ai vani accessori quali bagno e cucina. L'alloggio sociale deve essere costruito secondo principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, utilizzando, ove possibile, fonti energetiche alternative³⁸.

Dal punto di vista della disciplina urbanistica l'alloggio sociale in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo³⁹ da assicurare mediante cessione gratuita di aree o

³² Il contesto normativo nel quale matura richiesta è quello dell'inquadramento delle politiche di sostegno all'abitare come servizio economico di interesse generale allo scopo principale di sottrarre il servizio alla direttiva 2006/123/CE (Bolkestein), sulla disciplina dei servizi di interesse economico generale, dall'obbligo di cui all'art. 86, comma 2, del Trattato che istituisce la Comunità Europea, che comporta che la realizzazione e gestione delle opere edilizie siano soggette all'evidenza pubblica del codice dei contratti pubblici.

³³ Occorre comunque precisare che, a scala locale, già nel 2007 la Regione Piemonte approva con DGR n. 27-7346 del 5 novembre 2007 le Linee Guida per il Social Housing.

³⁴ Decreto Ministeriale 22 aprile 2008 "Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea" art. 1, c. 2.

³⁵ Decreto Ministeriale 22 aprile 2008, art. 1, c. 3.

³⁶ Decreto Ministeriale 22 aprile 2008, art. 1, c. 4.

³⁷ Legge 5 agosto 1978 n. 457 "norme per l'edilizia residenziale". In particolare secondo l'art. 16, c. 3, la superficie massima delle nuove abitazioni misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare metri quadrati 95, oltre a metri quadrati 18 per autorimessa o posto macchina. L'articolo 43 fornisce invece indicazioni circa l'altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori, misurata tra pavimento e soffitto, fatte salve eventuali inferiori altezze previste da vigenti regolamenti edilizi, non superiore a metri 2,70 per gli ambienti abitativi e, per i vani accessori, non inferiore a metri 2,40.

³⁸ Decreto Ministeriale 22 aprile 2008, art. 7.

³⁹ Le disposizioni della legge finanziaria per il 2008 (Legge 24 dicembre 2007, n. 244, art. 1, commi 258-259), che introduce nell'ordinamento urbanistico l'edilizia residenziale pubblica come standard urbanistico in aggiunta alle aree necessarie per garantire gli standard urbanistici di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici del 2 aprile 1968, n. 1444. Tale disposizione legislativa non definisce una misura minima dello

di alloggi sulle base e con le modalità stabilite dalle normative regionali⁴⁰.

A conferma di ciò anche l'art. 10, comma 3 della Legge 23 maggio 2014 n. 80⁴¹ indica che le aree o gli immobili da destinare ad alloggio sociale non si computano ai fini delle quantità minime inderogabili di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici del 2 aprile 1968, n. 1444.

Sempre l'art. 3 della sopracitata legge considera l'alloggio sociale l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale, realizzata o recuperata da soggetti pubblici e privati, nonché dall'ente gestore comunque denominato, da concedere in locazione, per ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi alle condizioni di mercato, nonché alle donne ospiti dei centri antiviolenza e delle case-rifugio di cui all'articolo 5-bis del decreto-legge 14 agosto 2013, n. 93, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 ottobre 2013, n. 119. Ai fini del presente articolo, si considera altresì alloggio sociale l'unità abitativa destinata alla locazione, con vincolo di destinazione d'uso, comunque non inferiore a quindici anni, all'edilizia universitaria convenzionata oppure alla locazione con patto di futura vendita o assegnazione, per un periodo non inferiore ad otto anni.

Con riferimento al recupero del patrimonio edilizio esistente, nei comuni classificati ad alta tensione abitativa⁴² dalla delibera CIPE 83/03 del 13 novembre 2003, tra gli interventi di ammessi sono ricompresi i seguenti⁴³:

- a. ristrutturazione edilizia, restauro o risanamento conservativo, manutenzione straordinaria, rafforzamento locale, miglioramento o adeguamento sismico;
- b. sostituzione edilizia mediante anche la totale demolizione dell'edificio e la sua ricostruzione con modifica di sagoma e diverso sedime nel lotto di riferimento comunque dotato di infrastrutture e servizi, nei limiti di quanto previsto dall'articolo 30 del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98;
- c. variazione della destinazione d'uso degli edifici anche senza opere;
- d. creazione di servizi e funzioni connesse e complementari alla residenza, al commercio con esclusione delle grandi strutture di vendita, necessarie a garantire l'integrazione sociale degli inquilini degli alloggi sociali;
- e-bis. edilizia abitativa con gestione collettiva dei servizi di pertinenza e di edilizia abitativa e dei relativi servizi finalizzati ad utenti di età maggiore di sessantacinque anni;
- e-ter. recupero di immobili fatiscenti o da dismettere esistenti nei centri storici e nelle periferie; escludendo per i centri storici gli interventi di cui alle lettere b), c) e d)⁴⁴.

Dal punto di vista della formalizzazione dell'accoglienza il canone di locazione dell'alloggio sociale non può superare il cosiddetto “canone concordato”, ovvero laddove le parti sociali non abbiano raggiunto un accordo locale per fissare il livello del “canone concordato”, il cosiddetto “canone speciale”⁴⁵, e può essere articolato in relazione alla diversa capacità economica degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell'alloggio.

standard di edilizia sociale, in termini di spazi da assicurare, ovvero ne prevede l'esistenza ma lascia alla contrattazione pubblico-privato la sua quantificazione nei diversi ambiti. Le leggi regionali hanno in vario modo disciplinato le condizioni dello scambio. Ciò costituisce, comunque, una innovazione sostanziale perché riporta pienamente nella pianificazione comunale il problema della localizzazione e realizzazione dell'edilizia residenziale pubblica, disancorandola da piani attuativi specifici (P.E.E.P.) e collegandola sistematicamente con l'urbanizzazione del territorio, mediante piani attuativi convenzionati (Urbani, 2010).

⁴⁰ Decreto Ministeriale 22 aprile 2008, art. 1, c. 5.

⁴¹ Testo del Decreto Legge 28 marzo 2014, n. 47 (in Gazzetta Ufficiale - serie generale - n. 73 del 28 marzo 2014), coordinato con la legge di conversione 23 maggio 2014, n. 80, recante: “Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015.” (14A04075).

⁴² Il comune di Rivoli rientra in questa classificazione.

⁴³ Art. 10, comma 5 della Legge 23 maggio 2014 n. 80.

⁴⁴ Art. 10, comma 8 della Legge 23 maggio 2014 n. 80.

⁴⁵ Per una definizione di canone speciale occorre fare riferimento alla legge 24 dicembre 2003 n. 350 art. 3 c. 114 (legge finanziaria per il 2004). Il canone speciale non deve eccedere il 5% del valore convenzionale dell'alloggio locato, pari al cosiddetto “costo convenzionale” dell'Alloggio Sociale.

3.1.8 Alcune esperienze italiane

In fase preliminare di progettazione, è stata effettuata una ricognizione delle iniziative che riguardano i nuovi modelli residenziali a favore di persone anziane siti sul territorio nazionale e sono stati svolti approfondimenti *on desk* e visite studio con l'obiettivo di elaborare una fotografia quanto più possibile esaustiva e fedele delle esperienze in corso che mostrano maggiore coerenza con l'iniziativa di Villa Mater.

Di seguito si espone una sintetica illustrazione delle caratteristiche rilevate.

La maggior parte delle esperienze abitative ospitano anziani singoli (in prevalenza donne) o in coppia che vivono in complessi residenziali composti da appartamenti privati e spazi destinati all'uso comune (sale polifunzionali, cucina, lavanderia e altri servizi).

Gli spazi comuni costituiscono la massima espressione della funzione sociale degli interventi di coabitazione e, in essi, si intendono favorire i processi di socializzazione e cooperazione tra le persone.

Per contro, si riducono le metrature degli alloggi privati e si razionalizzano gli spazi interni singoli con soluzioni flessibili, modulabili, nella maggior parte dei casi con arredi personalizzabili.

Dal punto di vista dei servizi offerti, i modelli residenziali analizzati sono di livello intermedio rispetto alle tradizionali strutture assistenziali. Essi rispondono alle necessità delle persone che, invecchiando, necessitano di servizi adeguati ai loro bisogni (servizi infermieristici domiciliari, attività fisiche organizzate, fornitura di pasti caldi, servizi di pulizia e lavanderia, leggera domotica) e che permettono loro di continuare a risiedere nella loro abitazione.

L'assistenza viene spesso garantita dall'Ente Gestore, normalmente IPAB o soggetto con alle spalle una solida filiera socioassistenziale, che consente una ottimizzazione della gestione: è in grado di risolvere i problemi assistenziali meno complessi; può aggregare la domanda di servizi e ottimizzare l'utilizzo degli specialisti (in molte esperienze, ad esempio, è prevista l'introduzione dell'infermiere di comunità); può attivare azioni di prevenzione quotidiane che ritardano la necessità di interventi a più alta intensità.

Numerosi progetti sperimentali godono del supporto delle fondazioni bancarie o di soggetti privati che cominciano ad investire nel settore.

3.1.9 Coinvolgimento della cittadinanza e principali risultati

Nei mesi di febbraio e marzo Ufficio Pio ha promosso, in collaborazione con il Consorzio Ovest Solidale, un processo di confronto con una quarantina di associazioni di Rivoli in cui, a partire dal concetto di longevità attiva, è stato chiesto ai partecipanti di immaginare attività, iniziative, stimoli per il futuro di Villa Mater, fornendo un contributo alla progettazione in particolare degli spazi che potranno essere aperti anche al pubblico.

È emersa una grande sensibilità nei confronti dei luoghi (Villa e parco), radicati nella memoria dei cittadini rivolesi come luogo di cura e di serenità per molti dei loro cari, nei trascorsi anni di attività e la disponibilità a offrire un contributo attivo per il successo dell'iniziativa.

La riflessione partecipata ha ritenuto importante sottolineare la necessità di evitare il rischio “ghettizzazione”, favorendo forme collaborative e di interazione tra il “dentro” e il “fuori” e attivando una rete con le realtà locali, anche con l'obiettivo di colmare alcuni vuoti critici del quartiere (carenza di punti di aggregazione e socialità; debolezza del commercio di prossimità, assenza di servizi legati alla promozione e al monitoraggio della salute per i residenti, sempre più anziani; senso di “lontananza” dalle dinamiche del centro storico, per quanto così prossimo).

Nell'individuazione degli spazi funzionali di socialità e aggregazione a servizio della comunità, ha prevalso la proposta di spazi modulabili e flessibili e che possano trasformarsi a seconda delle esigenze e delle attività degli abitanti e dei fruitori esterni, rispondendo ad esigenze più allargate al quartiere come ad esempio: spazi per il benessere psico-fisico; spazi di aggregazione e socialità, spazi di somministrazione, spazi verdi attrezzati per spettacoli, eventi, iniziative di animazione.

3.2 La trasformazione di Villa Mater

Considerato quanto fin qui delineato, in termini di caratteristiche e bisogni degli anziani di oggi e ancora più di domani, di sperimentazioni nel campo dell’abitare e di ascolto della cittadinanza, Ufficio Pio ha l’intenzione di restituire Villa Mater alla collettività, mantenendo per la Villa la vocazione sociale a servizio degli anziani, ma interpretando il senso di un intervento a favore di questo target in chiave contemporanea e innovativa (Senior Social Housing).

Il modello di gestione è quello dell’affitto di una unità abitativa autonoma unito a servizi base e accessori che concorrono a garantire uno stile di vita attiva, all’insegna della massima autonomia.

Nello specifico l’offerta abitativa di Villa Mater si pone l’obiettivo di evitare o ritardare ai futuri residenti l’ingresso in una RSA, offrendo un contesto sicuro e accogliente dove l’invecchiamento può avvenire conservando il più elevato grado di autonomia e la migliore condizione di salute, il più a lungo possibile.

Inizialmente il progetto potrà offrire ai residenti servizi a richiesta che semplificano la quotidianità, ma sarà in grado di offrire una assistenza che – presumibilmente nei prossimi dieci anni - crescerà con il crescere del bisogno.

La sfida del progetto è quella di realizzare tale offerta a costi comparabili con quelli sostenuti dagli anziani che abitano all’interno di condomini privi di qualsiasi presidio sociale e che non offrono occasioni di socialità e coinvolgimento nella comunità.

Gli altri spazi, il parco, eventualmente i rustici, saranno aperti (in orario diurno) a tutti, non solo ai residenti e destinati a funzioni che contribuiscano alla crescita socioculturale del quartiere, rafforzando il milieu creativo e culturale, generando nuove pratiche socioculturali, in particolare collegate ai temi della longevità attiva.

Sinteticamente, perciò, la volontà di Ufficio Pio è quella di:

- recuperare un bene architettonico di pregio attualmente inutilizzato nel rispetto degli oneri modali del lascito tramite il quale lo ha ricevuto, destinandolo ad una sperimentazione di senior social housing,
- realizzare una sperimentazione di lungo periodo sui temi della longevità attiva a favore dei residenti,
- approfittare dell’occasione per approfondire dal punto di vista teorico e pratico, nel suo ruolo di organizzazione filantropica, la conoscenza di questa tematica e le sue implicazioni per il futuro,
- aprire il parco e i rustici a utilizzi sociali a beneficio di tutto il quartiere,
- gestire il compendio raggiungendo l’equilibrio di gestione.

In termini più generali, anche facendo leva sull’identità del luogo, molto radicato nell’immaginario degli abitanti storici, Ufficio Pio si propone di trasformare il compendio in un presidio comunitario dedicato al tema della longevità attiva.

3.2.1 La futura comunità dei residenti

Il progetto, dunque, si rivolge principalmente a “futuri anziani”, persone o coppie over 60, senza figli o i cui figli sono già fuori casa, senza compromissioni sociosanitarie.

Questa scelta è fatta a partire da alcune ipotesi di base, che trovano fondamento nei dati esposti:

1. i “futuri anziani” hanno una casa in affitto o in proprietà sovente inadeguata ai bisogni dell’età anziana o perché troppo grande e costosa - con riferimento, in particolare alle spese di gestione e manutenzione - o perché con barriere architettoniche o, ancora, perché distante da chi potrebbe essere, per loro, di supporto;
2. la solitudine, correlata alla mancanza di relazioni col vicinato, è una condizione frequente nell’età anziana che produce insicurezza, decadimento delle funzioni cognitive, insorgenza di sindromi depressive e che in generale riduce l’autonomia ed è una condizione che riguarda tutti, anche per coloro che hanno buone disponibilità economiche;
3. quando le esigenze dell’età anziana più avanzata si manifestano è troppo tardi per occuparsene: è necessario preparare questa fase della vita in un momento precedente quando il desiderio di progettare e di mettersi in discussione è ancora elevato e la capacità di adattamento intatta;

4. il costo dei supporti di cui si ha progressivamente maggior bisogno (compreso l'aiuto a gestire le pratiche burocratiche della vita quotidiana), può essere contenuto grazie al mutuo aiuto dei vicini e alla condivisione dei servizi con gli altri residenti;
5. è possibile promuovere un cambiamento culturale per superare l'idea della persona anziana come passiva e assistita, creando le condizioni per suggerire e indurre stili di vita e comportamenti virtuosi ai longevi di oggi e di domani, all'interno di comunità urbane, non a misura di “rivoluzione demografica”. Nelle città, infatti, buona parte degli anziani (e non solo) vive con i tempi dettati dal palinsesto televisivo. L'offerta di nuove soluzioni e di nuove opportunità di impiego del proprio tempo può incentivare nuovi stili di vita.

3.2.2 Abitare collaborativo a Villa Mater

Per una buona qualità dell'invecchiamento è necessario un ambiente che favorisca e sostenga la capacità di iniziativa, l'autonomia di vita, relazione sociali appaganti.

Una buona qualità dell'abitare, ossia tipologie residenziali adeguate (ad esempio dal punto di vista delle barriere architettoniche) con rapporti di vicinato di qualità, in un contesto urbano vitale, sono elementi decisivi per favorire nella seconda metà della vita, percorsi positivi verso un invecchiamento attivo e contribuire al mantenimento, più a lungo possibile, di buone condizioni di salute fisica e psicologica. Ciò, peraltro, è tanto più vero per chi non dispone di risorse economiche significative.

Villa Mater offrirà un nuovo contesto di abitazione per persone che preparano la loro età anziana, scongiurando il bisogno di utilizzare più tardi una residenza sanitaria assistenziale (RSA), offrendo una soluzione abitativa qualitativamente innovativa, sia sotto il profilo architettonico, sia economico e sociale.

Ciò che si chiede alla progettazione architettonica è riuscire a rendere Villa Mater un senior social housing, un'abitazione per persone che si mantengono fisicamente attive e in salute con il passare degli anni e intellettualmente dinamiche.

Un luogo adatto a rimanere fino alla fine della propria vita nel proprio alloggio, supportati da una rete di servizi leggeri (e progressivamente più importanti qualora se ne manifesti il bisogno) che garantiscono una buona autonomia grazie anche alla possibilità di vivere la propria casa e gli spazi comuni di socialità in piena libertà, avendo l'opportunità di ospitare parenti e amici e di vivere con il proprio animale da compagnia, oltre alla vicinanza e al supporto dei “co-residenti”, persone con le quali si è scelto di realizzare un progetto di longevità “insieme”.

Per questo, i residenti saranno scelti anche tra persone che manifestano l'interesse a svolgere attività di impegno culturale, politico, sociale, portando avanti passioni coltivate nell'arco di una vita.

L'espressione che meglio descrive la soluzione di senior social housing che stiamo immaginando è “abitare collaborativo”: una residenza in cui, nella massima libertà, possono essere messe in comune le competenze e gli interessi di ciascuno, un luogo vitale e stimolante per chi lo abita e per il territorio in cui è inserito.

Una residenza che coniuga la dimensione privata con la dimensione collettiva indispensabile per mantenere, a tutte le età, quell'apertura al mondo che garantisce di invecchiare bene.

3.2.3 Facilitare l'abitare collaborativo

Il gestore non si limiterà a svolgere i compiti tipici di un proprietario immobiliare: riscossione degli affitti, gestione delle manutenzioni straordinarie e del parco, pagamento dei tributi, ecc., ma contribuirà, con una presenza attiva e quotidiana, al realizzarsi di questa “sperimentazione per la longevità” che ispira il recupero del compendio.

Il servizio più importante che sarà garantito è il portierato sociale: una persona che accompagna l'abitare collaborativo dei residenti di Villa Mater e si pone come elemento “cerniera” con il territorio.

Il portiere sociale integrerà in una sola figura le competenze di *property*, *facility* e *community manager*, in modo da essere un unico interlocutore per gli abitanti, per il quartiere e per la proprietà.

Questa persona si occuperà della gestione condominiale, di garantire in prima persona o con l'aiuto di altre professionalità, l'accesso ai servizi richiesti dagli abitanti, di animare gli spazi aperti ad uso pubblico del compendio (il parco, i rustici) e, al tempo stesso, svolgerà una funzione di portierato sociale di comunità a favore del quartiere.

Gli abitanti potranno trovare nel portiere sociale un riferimento costante e un aiuto per organizzare attività, eventi, iniziative.

Inoltre, il portiere sociale sarà il tramite attraverso il quale gli abitanti potranno facilmente accedere a servizi a domanda individuale: inizialmente servizi minimi come lavori di piccola manutenzione e riparazioni domestiche, ritiro pacchi, pet sitting, utilizzo di tecnologie, aiuto per pulizie straordinarie.

Se le esigenze di sostegno degli abitanti si svilupperanno, i servizi potranno comprendere l'aiuto per l'assunzione di farmaci, per la scelta (e la messa in comune) di una badante o di una infermiera, la spesa a domicilio, l'aiuto nelle pratiche burocratiche, l'introduzione di tecnologie di telesoccorso, telecontrollo, telemedicina, assistenza domiciliare, ecc.

Il portierato sociale di Villa Mater avrà come obiettivo anche la creazione di una comunità di prossimità che utilizza il parco, i rustici, interagisce quotidianamente nel quadro di buone relazioni di amicizia, aiuto e sostegno reciproco, nel quale le competenze e gli interessi di ciascuno sono una occasione per tutti.

Questi elementi saranno in grado di trasformare Villa Mater in un luogo identitario, di cui sentirsi parte attiva e che potrà stimolare la nascita di nuove esperienze dello stesso tipo.

Oltre agli auspicati positivi effetti sul piano individuale, l'*empowerment* generato dal coabitare può avere effetti anche sulla comunità, perché contribuisce a sostenere la coesione sociale e rinsaldare il sistema di relazioni che innervarono il territorio e costituiscono il suo capitale sociale.

Il design degli spazi dovrà, quindi, necessariamente evolversi per adattarsi a nuovi modi di pensare all'abitare collettivo: gli ambienti dovranno stimolare l'interazione, la socializzazione, la spontaneità delle relazioni in un'ottica di condivisione, informalità e design accogliente.

3.3 Programma funzionale

L'area oggetto del concorso è composta dall'ambito di intervento così come definito nell'**Allegato A**, la cui progettazione dovrà essere intesa come unitaria.

L'intervento riguarda la ristrutturazione integrale degli spazi interni ed esterni dell'intero compendio, privilegiando soluzioni sostenibili dal punto di vista ambientale, sociale ed economico.

Tutti gli spazi esterni sono da riqualificare in relazione alla nuova organizzazione degli spazi interni dei corpi di fabbrica A, B1, B2 e C e al contesto urbano circostante.

Negli immobili dell'intero complesso devono essere previste le funzioni elencate di seguito.

1. Unità abitative

Le unità abitative sono a disposizione dei futuri residenti e devono essere autonome, indipendenti e in diretto collegamento con le aree dedicate agli spazi comuni (punto 2). L'accesso agli spazi abitativi deve garantire un giusto equilibrio tra le esigenze di privacy e riservatezza dei residenti, rispetto alle altre funzioni/spazi del compendio immobiliare. Devono essere previste almeno 19 unità abitative della tipologia bilocale e trilocale. Sono ammessi, in numero limitato, e tenuto conto della conformazione planimetrica dei fabbricati, ulteriori tagli dimensionali. La superficie abitativa, al netto degli spazi dedicati alla distribuzione orizzontale e verticale deve essere almeno pari a 1.300 mq. Per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche, la progettazione delle unità abitative deve rispondere ai requisiti della visitabilità e adattabilità ai sensi della Legge n. 13 del 09 gennaio 1989. Per ogni unità abitativa deve essere fornita una soluzione di arredo per la cucina, sviluppata in circa 6 moduli, e relativi elettrodomestici (frigorifero, forno, lavastoviglie e piano cottura a induzione). Ogni unità abitativa deve avere inoltre la predisposizione per l'installazione di una lavatrice compatta.

2. Spazi comuni

Gli spazi comuni di supporto e complementari all'abitare sono pensati a servizio principalmente dei residenti delle unità abitative (punto 1). Nel dettaglio le tipologie di spazio previste sono indicate ai punti seguenti.

2.1 Cucina comune

La cucina comune è un luogo di aggregazione e socialità a servizio dei residenti, ma che può essere utilizzato occasionalmente anche da utenti esterni non residenti. Tale spazio è dotato di attrezzature e complementi di arredo adeguati allo svolgimento di corsi di formazione legati al mondo dell'alimentazione e della preparazione dei cibi. Questo ambiente deve essere dotato di un accesso esterno indipendente e posizionato nelle vicinanze della sala da pranzo (punto 2.2), privilegiandone dal punto di vista distributivo soluzioni di continuità, ma con accorgimenti tali da poterne prevedere un uso separato e indipendente. Questo luogo deve essere accessibile anche a persone con ridotta capacità motoria o sensoriale.

2.2 Sala da pranzo

La sala da pranzo, come la cucina, è un luogo di aggregazione e di socialità a servizio dei residenti, ma che può essere utilizzato occasionalmente anche da utenti esterni non residenti. Questo ambiente è connesso con la cucina comune (punto 2.1) e ospita attrezzatura e arredi per circa 30 posti a sedere. Questo luogo deve essere accessibile anche a persone con ridotta capacità motoria o sensoriale.

2.3 Spazi relax

Gli spazi relax sono a disposizione principalmente dei residenti e dei loro ospiti e sono posizionati in stretta connessione con le unità abitative (punto 1). Sono luoghi pensati per rilassarsi, leggere, ascoltare musica, vedere la TV o semplicemente per conversare tra vicini di casa. Anche gli spazi di distribuzione, arredati con sedute informali possono assolvere a questa funzione.

2.4 Servizi igienici comuni

Un blocco servizi igienici deve essere raggiungibile dalla cucina comune (punto 2.1) e dalla sala da pranzo (punto 2.2), per consentire l'utilizzo di questi spazi anche da utenti esterni non residenti. Questo luogo deve essere accessibile anche a persone con ridotta capacità motoria o sensoriale, così come il percorso di collegamento con la cucina e la sala comune.

2.5 Lavanderia

La lavanderia è un luogo pensato anche per l'incontro e la socializzazione tra residenti ed è dotato oltre che di tutte le predisposizioni impiantistiche per l'installazione di lavatrici e asciugatrici industriali, anche di adeguati spazi per stendere i panni e stirare.

2.6 Locali di deposito

A supporto delle singole unità abitative dovranno essere previsti spazi destinati al deposito di materiale personale e di piccoli attrezzi.

3. Spazio per le attività di portierato sociale

Lo spazio dedicato alle attività di portierato sociale è fondamentale per la gestione della comunicazione interna, tra e con i residenti, ed esterna rivolta al territorio. Deve essere uno spazio facilmente riconoscibile e identificabile dall'esterno, dotato di un accesso indipendente. Tale spazio è da configurarsi come l'aggregazione di più aree separate (continue o meno) che consentono lo svolgimento delle seguenti attività:

- lavoro *on desk*, progettato completo di arredo per una postazione (PC, telefono), e attrezzature quali stampante/fotocopiatrice, bacheca, armadi per attrezzi, documenti, spazi per lo stoccaggio della posta/pacchi dei residenti, effetti personali, ecc.;

- accoglienza utenti esterni oltre che residenti, in connessione diretta con l’area di lavoro *on desk* e progettato completo di arredo per incontri di 2-3 persone;
- abitazione del portiere sociale, nella tipologia del monolocale, progettato completo di arredo, cucina e relativi elettrodomestici non arredato ad eccezione della cucina completa di elettrodomestici (frigorifero, forno, lavastoviglie e piano cottura a induzione), rispondente ai requisiti della visitabilità e adattabilità ai sensi della Legge n. 13 del 09 gennaio 1989 e predisposto per l’utilizzo/installazione di una lavatrice compatta.

In questo luogo possono essere collocati anche i sistemi di controllo generale dell’edificio come la centralina antincendio/allarme e l’eventuale centralina di gestione della domotica.

4. Foresteria

La Foresteria è una attività commerciale rivolta ad un’utenza esterna. È dotata di 6 posti letto, suddivisi in 3 camere doppie con bagno privato. La progettazione delle camere deve rispondere ai criteri di modularità e flessibilità al fine di accogliere più di due persone in un ambiente collegato internamente. L’accesso alla foresteria deve essere indipendente da quello delle unità abitative e dai relativi spazi distributivi.

5. Locale “Caffetteria”

Il locale “Caffetteria” è un’attività commerciale di somministrazione di alimenti e bevande di tipologia 2 ai sensi dell’art. 2 comma b) del D.P.G.R. del 03/03/2008 n. 2/R. Deve essere tuttavia dotato anche di una cucina dimensionata in modo da non precludere la preparazione e somministrazione di alimenti propri degli esercizi di tipologia 4 ai sensi dell’art. 2 comma d) del decreto sopra citato. Il numero dei posti a sedere deve essere indicativamente pari a 25. L’accesso locale Caffetteria deve essere conforme a quanto previsto per le attività commerciali aperte al pubblico. Può essere prevista la presenza di un dehors esterno ad uso esclusivo dell’attività commerciale.

6. Sala di aggregazione

La sala di aggregazione è uno spazio polifunzionale dimensionato per accogliere 40 persone circa, destinato ad attività di carattere aggregativo aperte al territorio tra le quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, presentazioni di libri, seminari, attività per l’esercizio fisico (ginnastica dolce, posturale, ecc.), condotte da associazioni e soggetti esterni. Questo spazio deve essere dotato di un locale per il deposito degli attrezzi (tipo ripostiglio) e di uno spogliatoio distinto maschi/femmine con blocco servizi igienici e docce.

7. Area esterna alla Villa

Fanno parte dell’area esterna alla Villa tutte le superfici scoperte racchiuse all’interno del muro di recinzione. Queste aree sono dedicate in via prioritaria ad accogliere le attività aperte alla frequentazione, oltre che dei residenti, anche degli utenti esterni, restituendo così alla collettività luoghi adatti alla sosta e al loisir e non solo al rapido passaggio. Non di meno è attraverso queste aree che saranno strutturati i percorsi di accesso e di collegamento tra le differenti funzioni del compendio immobiliare. Il progetto dovrà anche prevedere soluzioni per superare le criticità del percorso pedonale pubblico attuale lungo via Rosta (assenza di un camminamento pubblico in sede protetta).

Nel dettaglio le tipologie di spazio previste sono indicate ai punti seguenti.

7.1 Area orti condivisi

L’area per orti condivisi è pensata per essere utilizzata dai residenti delle unità abitative e da utenti esterni. È un luogo dove possono essere sperimentate anche tecniche di coltivazione tipiche dell’“orto rialzato”. Deve avere una estensione non superiore ai 200 mq, essere delimitata e accessibile a utenti con ridotta capacità motoria o sensoriale. Il ricovero di attrezzi e sementi deve essere previsto all’interno di appositi box. Dal punto di vista impiantistico devono essere previste le predisposizioni per l’impianto idrico ed elettrico.

7.2 Area per attività all'aperto

La progettazione di questo luogo deve trarre ispirazione da principi tipici dell'architettura del paesaggio. Possono essere ipotizzate anche sinergie con il vicino Museo di Arte Contemporanea per valorizzare l'area esterna con installazioni artistiche. Questo spazio dovrà essere luogo di incontro e socializzazione, sicuro e facilmente accessibile e adatto a ospitare: eventi aperti al pubblico (street food, eventi musicali, cinema e teatro all'aperto, attività da ballo, ecc.); attività di studio/lavoro/lettura/relax; percorsi benessere e fitness. Dal punto di vista impiantistico devono essere previste le predisposizioni per l'impianto idrico (es. fontanelle e impianto di irrigazione), elettrico, oltre alla fornitura di arredo urbano.

7.3 Spazio a servizio dell'area verde esterna

Deve essere previsto uno spazio per il ricovero delle attrezzature per la cura del verde.

8. Altre Aree/spazi a servizio del complesso

All'interno del compendio immobiliare devono poi trovare collocazione adeguati spazi per le seguenti esigenze:

- il parcheggio di biciclette, anche elettriche con relativa postazione di ricarica e una stazione per la manutenzione e gonfiaggio ruote;
- carico e scarico merci per i residenti e per le attività commerciali;
- raccolta differenziata (un punto di raccolta per ciascun edificio A; B1 e B2, orti condivisi e area verde);
- deposito e stoccaggio di attrezzature e depositi per le pulizie;
- locali tecnici (generatore di calore, addolcitore, quadri elettrici, ecc.);
- ulteriori locali dedicati a servizi/attività coerenti con il concept del progetto.

Sarà necessario verificare l'eventuale fabbisogno di parcheggio privato generato dall'intervento proposto, privilegiando soluzioni che favoriscono il mantenimento dell'unitarietà dell'area verde esistente.

3.4 Requisiti progettuali

3.4.1 Interventi di recupero

Il progetto di rifunzionalizzazione del compendio immobiliare dovrà favorire la conservazione del bene, mediante l'attuazione di adeguate opere di recupero e dal punto di vista normativo, in relazione agli aspetti di natura urbanistica, edilizia ed ambientale, dovrà rispettare le indicazioni previste dal Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) vigente della Città di Rivoli, dalle relative Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e dal Piano Paesaggistico Regionale, sinteticamente richiamate al paragrafo 2.3.2.

Al fine di ottimizzare l'utilizzo degli spazi a disposizione degli utenti e dei residenti, sarà da prevedere il recupero del sottotetto dell'edificio (A) ai sensi dell'art. 6 della Legge regionale n. 16 del 04 ottobre 2018 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana).

3.4.2 Aspetti distributivi

La visione progettuale esposta richiede nella formulazione delle scelte relative ai caratteri distributivi, la più ampia connessione ed integrazione con la comunità e con il territorio circostante, in modo da massimizzare le relazioni interno-esterno e favorire uno scambio attivo utile al benessere delle persone e della collettività.

Gli spazi filtro tra le diverse aree dovranno essere adeguatamente progettati al fine di massimizzare il senso di benessere e sicurezza dei residenti salvaguardando le esigenze di privacy, ma garantendo al contempo la libera fruizione ai non residenti degli spazi aperti al pubblico.

Gli accessi e i percorsi dovranno quindi essere studiati in modo tale da agevolare l'orientamento e lo spostamento delle diverse categorie di utenti, siano essi utilizzatori del parco, ospiti o residenti.

Gli accessi pedonali alle diverse aree dovranno essere indipendenti.

3.4.3 Benessere degli occupanti

La progettazione del compendio immobiliare dovrà mettere al primo posto il benessere dei residenti e di tutti gli altri utenti, realizzando ambienti salubri e, dal punto di vista energetico, efficienti.

I requisiti fondamentali da soddisfare sono in sintesi: il comfort indoor e outdoor, la sicurezza, la sostenibilità ambientale (materiali, involucro edilizio, contenimento dei consumi energetici, ecc.), la luce naturale e l'utilizzo del verde per stabilire connessioni quotidiane con la natura e una strategia di design per il benessere anche fisico.

L'obiettivo inoltre è creare un ambiente che incentivi il benessere psicologico e mentale (wellness e wellbeing), attraverso l'organizzazione degli spazi e degli arredi (degli spazi comuni per quanto riguarda la residenza e delle aree aperte al pubblico), laddove presenti anche con l'inserimento di elementi naturali e artistici, la scelta dei colori in base alla funzione specifica e l'utilizzo di componenti ergonomici e personalizzabili.

3.4.4 Organizzazione degli spazi, finiture e arredi

La progettazione delle soluzioni architettoniche interne ed esterne dovrà soddisfare le esigenze funzionali del target di utenza dei servizi precedentemente descritti, oltre alla conservazione e valorizzazione dell'identità storica della Villa e del suo complesso.

Unitamente al progetto architettonico è richiesto di definire una proposta relativa agli allestimenti/arredi dell'area verde esterna, degli spazi comuni e delle unità abitative (cucina e relativi elettrodomestici).

Gli arredi degli spazi comuni potranno anche essere il risultato di un percorso di co-progettazione con i futuri residenti che dovranno avere in Villa Mater la propria casa, personalizzata secondo il loro gusto e le loro preferenze.

Sarà facoltà del progettista decidere se optare per arredi disponibili sul mercato oppure progettare elementi “ad hoc”. L'allestimento dovrà costituire un valore aggiunto del progetto e contribuire a definire in maniera più organica lo spazio e le diverse funzioni previste.

Gli arredi dovranno essere principalmente realizzati con materiali naturali, durevoli e riciclati/riciclabili, per la loro progettazione si dovranno adottare tecniche che seguano i principi della sostenibilità ambientale e la facilità di manutenzione.

Farà parte dell'arredo anche la proposta illuminotecnica finalizzata a garantire non soltanto la corretta quantità di luce, ma anche a migliorare l'atmosfera interna degli spazi abitativi e delle aree esterne individuandone il corretto grado di illuminazione.

3.4.5 Flessibilità e modularità

Il progetto dovrà essere in grado di mettere in risalto la capacità dell'immobile di recepire e adattarsi al modificarsi delle esigenze dei residenti. Gli spazi, delle unità abitative e delle aree comuni, dovranno essere facilmente trasformabili e riconfigurabili per adattarsi a possibili e mutevoli esigenze di configurazione degli ambienti, con particolare riferimento agli spazi dedicati alla foresteria, cucina comune e sala da pranzo, sala di aggregazione, ecc. Per variare facilmente la configurazione degli spazi gli allestimenti, laddove previsti, dovranno essere preferibilmente modulari e flessibili. Per quanto riguarda gli spazi da allestire si richiedono soluzioni di arredo robuste, ma leggere, facili da spostare che consentano all'occorrenza di ridisegnare gli spazi stessi (con particolare riferimento agli spazi comuni, es. sala da pranzo). Queste caratteristiche sono richieste anche agli elementi su misura, eventualmente proposte dai progettisti. Sia gli arredi di serie che quelli progettati su misura devono conformarsi a un principio di modularità per permettere la loro composizione e scomposizione, al fine di un eventuale ricollocazione in ambienti di dimensione e/o forma diverse.

3.4.6 Qualità estetica

Gli spazi dove vivere, collaborare, condividere e socializzare dovranno offrire ambienti accoglienti e confortevoli anche attraverso la scelta di arredi e allestimenti. Laddove compatibile con le funzioni previste, è

importante che le soluzioni proposte incentivino e favoriscano l'interattività e lo scambio interpersonale. Sotto questo punto di vista, anche gli arredi e le finiture rivestono una funzione fondamentale. Per raggiungere questo obiettivo, si potrà proporre l'uso di elementi di design, sia ricorrendo a prodotti di serie, sia a soluzioni disegnate su misura e *site-specific*, con particolare attenzione ai temi della sostenibilità dei materiali, naturali o riciclati/riciclabili, nell'ottica della circolarità del prodotto e con riferimento alla coerenza complessiva del progetto nel suo insieme dal punto di vista valoriale (ESG, SDGs).

Per quanto riguarda in particolare le soluzioni di arredo fisse da esterni, queste dovranno coniugare piacevolezza estetica e caratteristiche di robustezza, resistenza e facilità di manutenzione.

3.4.7 Compatibilità dell'arredo con le componenti tecnologiche

Ai progettisti è richiesto che le soluzioni di arredo proposte siano selezionate tenendo conto delle necessità degli utenti; ad esempio, tutti le unità abitative, le eventuali postazioni di svago e di lavoro nell'area verde esterna, gli spazi comuni, ecc. dovranno essere attrezzati per consentire agli utenti di allacciare i propri dispositivi alla rete elettrica; gli spazi dedicati al relax in condivisione dovranno essere predisposti per la proiezione e la diffusione audio, ecc.

3.4.8 Accessibilità degli spazi e sicurezza

Tutte le aree interne degli immobili dovranno essere facilmente accessibili, indipendentemente dalle proprie abilità. In particolare, si elencano di seguito alcune prescrizioni che i progettisti dovranno osservare:

- l'accesso agli edifici deve essere facilmente identificabile dall'esterno;
- le porte o i varchi di accesso di ogni locale dovranno essere facilmente manovrabili, con luce netta tale da consentire un agevole transito anche da parte di persona in sedia a rotelle (non inferiore a 80 cm); il vano della porta e gli spazi antistanti e retrostanti dovranno essere complanari e dimensionati per consentire facilmente le manovre con la sedia a rotelle;
- le porte, le finestre, le aperture in genere dovranno essere facilmente utilizzabili anche da persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali, così come i meccanismi di apertura;
- i terminali degli impianti (interruttori, prese, ecc.) dovranno essere predisposti per l'utilizzo agevole anche da persone con ridotta capacità motoria e sensoriale, particolare attenzione deve essere posta all'interno delle unità abitative (es. i punti di accensione dell'illuminazione artificiale nelle camere da letto, all'ingresso dell'alloggio, ecc.);
- i servizi igienici di tutte le unità abitative dovranno essere adattabili cioè essere modificabili nel tempo a costi limitati, per renderli completamente ed agevolmente fruibili anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;
- i gradini delle scale dovranno avere pedata antisdrucciolevole a pianta rettangolare. I corrimani dovranno garantire facili prendibilità e dovranno essere realizzati con materiale resistente e non tagliente;
- la disposizione degli arredi fissi negli ambienti in cui sono previsti dovrà essere tale da consentire il transito della persona su sedia a rotelle e l'agevole utilizzabilità delle attrezzature in essi contenute;
- le cucine devono essere progettate con riferimento a persone normodotate;
- l'ingresso delle unità abitative dovrà preferibilmente essere dotato di corpi illuminanti in modo da rendere agevole e sicuro l'accesso;
- nei corridoi con più alloggi, sarà da evitare la monotonia delle porte, utilizzando quindi colori diversi per le stesse;
- l'accesso degli alloggi dovrà essere agevole anche per persone con ridotte capacità motorie;
- garantire un collegamento verticale con impianto ascensore per tutti i livelli della Villa;
- l'ingresso dovrà essere dotato di sistemi per la comunicazione (videocitofono), la porta ingresso dovrà essere antieffrazione;
- negli spazi ad uso comune ed aperti al pubblico, sia all'interno dell'edificio (A), sia negli edifici B1 e B2, dovrà essere previsto un servizio igienico accessibile anche a disabili attrezzato in modo da

consentire le manovre necessarie per l'utilizzazione degli apparecchi sanitari anche a persone con ridotta capacità motoria o sensoriale;

- gli spazi comuni accessori all'abitare e quelli aperti al pubblico dovranno rispondere ai requisiti di accessibilità ai sensi della Legge n. 13 del 09 gennaio 1989.

3.4.9 Energia e impianti

I sistemi impiantistici a servizio degli edifici e dell'area verde esterna nel loro complesso dovranno essere coerenti con la soluzione progettuale proposta, garantire i requisiti di comfort negli ambienti in funzione delle differenti destinazioni d'uso, nonché garantire la minimizzazione dei consumi energetici, nel rispetto del budget indicato, della normativa vigente legata alla sicurezza funzionale e di esercizio. Ogni unità funzionale gestionalmente indipendente (es. singola unità abitativa, spazi comuni, locale Caffetteria, sala di aggregazione, parco, ecc.) dovrà essere dotata di propria fornitura di energia per ogni tipologia di impianto da collegare alle reti pubbliche. Qualora una o più forniture siano a servizio di più unità funzionali (es. unità abitative) queste dovranno essere opportunamente contabilizzate singolarmente. Le forniture di energia dovranno essere realizzate secondo le indicazioni dei gestori delle reti pubbliche.

Gli ambienti interni dovranno offrire spazi adeguati alle funzioni svolte ed essere dotati di infrastrutture tecnologiche moderne che supportino e consentano agevolmente lo svolgimento delle attività. Ogni ambiente dovrà essere dotato di innovativi sistemi di comunicazione interattiva e strumentali in grado di contribuire alla semplificazione delle attività quotidiane e dei processi, favorendo la realizzazione di alloggi smart, efficienti e dotati di soluzioni domotiche, al fine di ottimizzare la gestione e ridurre le spese.

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

Gli impianti dovranno essere esteticamente non invasivi e comunque compatibili con le scelte compositive individuate.

Si riporta di seguito una breve descrizione dei principali criteri progettuali che i progettisti sono chiamati a seguire per ciascun componente.

1. Building Energy Management System – BEMS

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

2. Impianti elettrici e di illuminazione

Gli ambienti oggetto di progettazione dovranno essere classificati ai sensi della normativa vigente, al fine di definire le misure di protezione contro i contatti diretti e indiretti. L'impiantistica elettrica dovrà essere progettata con architettura a zone e/o a piano, intendendo per “zona” gli ambienti e gli spazi aventi medesima destinazione d'uso, ovvero funzionale (es. singola unità abitativa, spazi comuni, locale Caffetteria, sala di aggregazione, parco, ecc.). Le singole zone dovranno essere dotate di protezioni separate su differenti circuiti e distinte, ad esempio, per circuiti luce e prese di energia terminali. La distribuzione dell'energia dovrà essere progettata al fine di garantire un'agevole manutenibilità dell'impianto successivamente alla

sua realizzazione, permettendo l'accesso in sicurezza a tutti gli elementi nodali, mirando alla riduzione del disservizio in caso di guasto o malfunzionamento.

I sistemi illuminotecnici dovranno essere flessibili e innovativi; dovranno essere individuati utilizzando criteri e soluzioni di riduzione dei consumi di energia e prevedere, compatibilmente con i vincoli del progetto architettonico, per la massima parte possibile, l'utilizzo dell'illuminazione naturale.

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

Il progetto dovrà inoltre valutare la possibilità di collocare infrastrutture di ricarica per la mobilità elettrica.

3. Impianti elettronici

Gli impianti elettronici, quali bus di campo e sistemi di regolazione, dovranno essere progettati ricorrendo a sistemi aperti che utilizzino protocolli standard. I sistemi aperti devono poter consentire la connessione di dispositivi attuatori e sensori, anche di diversi produttori di componenti. Le condutture degli impianti elettronici dovranno essere separate rispetto a quelli degli impianti elettrici. L'edificio dovrà essere dotato di un impianto antintrusione, prevedendo l'installazione di sensoristica e di un impianto di videosorveglianza e videocitofonico. Il sistema di TVcc, sia per gli aspetti impiantistici che per quelli gestionali, dovrà essere progettato in conformità del regolamento per la privacy.

4. Connettività

Il progetto dovrà predisporre le più moderne soluzioni infrastrutturali per soddisfare le esigenze di connettività delle attività attuali e del prossimo futuro tenendo in considerazione la velocità evolutiva delle tecnologie in ambito ICT. La necessità di strumenti digitali in ogni parte zona/locale richiederà una progettazione attenta al fine di dotare di connettività *wireless* e *wired* ad alte prestazioni ogni zona, sia residenziale che per attività di servizio (spazi comuni, locale Caffetteria, sala di aggregazione).

Tutte le componenti dovranno essere conformi e rispondenti alle normative vigenti per quanto riguarda la sicurezza e le emissioni/compatibilità elettromagnetica, nonché conformi e rispondenti alla normativa in materia di emissione di sostanze pericolose delle apparecchiature fornite.

5. Sistemi di produzione e distribuzione dell'energia

Nel rispetto delle normative sui centri storici, è auspicabile che il progetto valuti la possibilità di ricorrere a strategie energetiche che sfruttino fonti di produzione di tipo rinnovabile.

Il tema della produzione e della distribuzione dell'energia costituisce un punto centrale degli interventi di riqualificazione e richiede certamente l'individuazione di una strategia che guardi non solo alla scala dell'edificio ma più in generale alla collettività, attraverso la costituzione di una Comunità Energetica Rinnovabile, ovvero “un'aggregazione di utenti finali di energia elettrica, con lo scopo di generare benefici economici, ambientali e sociali ai membri aderenti, e al territorio interessato”.⁴⁶

Il progetto, a tal proposito, potrà avvalersi del supporto finanziario derivante sia dalle possibili agevolazioni fiscali dedicate alla riqualificazione energetica degli immobili, sia da eventuali fondi messi a disposizione nell'ambito del Programma regionale FESR 2021-2027, la cui pubblicazione è prevista dalla seconda metà del 2023 (aggiornamenti disponibili sul sito della Regione Piemonte)⁴⁷.

⁴⁶ “In senso lato [...], una comunità di energia potrebbe essere intesa come una qualunque iniziativa che vede la partecipazione dei cittadini con un ruolo determinante (finanziario, operativo o entrambi) nella realizzazione e nella gestione del progetto sul territorio di residenza. [...]”

Una tale definizione ‘allargata’ permetterebbe di considerare progetti di comunità l'installazione di impianti a fonte rinnovabile – ma anche interventi di efficientamento energetico – la cui proprietà è ripartita in quote diverse tra cittadini e imprese private.”

Fonte: Guida alle Comunità Energetiche Rinnovabili a Impatto Sociale – Compagnia di San Paolo raggiungibile alla sezione “Documenti di approfondimento” al seguente <https://www.compagniadisanpaolo.it/it/contributi/sinergie/?noamp=mobile>

⁴⁷ <https://www.regione.piemonte.it/web/temi/fondi-progetti-europei/fondo-europeo-sviluppo-regionale-fesr/programma-regionale-fesr-2021-2027/programma-regionale-fesr-piemonte-2021-2027>

6. Impianti di climatizzazione

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

Il sistema impiantistico dovrà garantire limitate emissioni acustiche sia verso l'ambiente esterno che interno e comunque conformi ai limiti normativi. L'impianto dovrà essere suddiviso in zone omogenee, adottando gli stessi criteri utilizzati per l'impiantistica elettrica, e dovrà essere dotato di sistemi di regolazione automatica in grado di garantire un elevato livello di controllo, il risparmio energetico e l'ottimizzazione della gestione. Particolare attenzione dovrà essere posta alla scelta delle posizioni e delle tipologie dei componenti in campo nell'ottica di favorire gli interventi manutentivi. Il sistema dovrà essere dotato di sistemi di telegestione e lettura a distanza dei parametri termo-igrometrici (temperatura, umidità relativa, livello di CO₂) nonché di contabilizzazione dei consumi termici ed elettrici per le varie utenze.

7. Impianti di sollevamento di persone e cose

La struttura dovrà essere dotata di un impianto ascensore a servizio degli utenti delle unità abitative in grado di collegare tutti i piani del fabbricato dal piano interrato al sottotetto. In ogni caso si dovrà privilegiare, in fase di progetto, l'assenza di barriere architettoniche di ogni tipo.

8. Impianti di protezione antincendio

La struttura dovrà essere dotata di impiantistica di protezione e rilevazione antincendio in accordo con la vigente normativa. In particolare, le unità abitative dovranno essere dotate di sistemi di rilevamento di fumi, perdite di gas e perdite d'acqua.

3.5 Opere strutturali

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

I professionisti incaricati dovranno analizzare il problema della sicurezza strutturale delle costruzioni in base ai rilievi già effettuati e descritti nell'**Allegato D**, ovvero una relazione riportante gli esiti di una preliminare campagna di indagine finalizzata a consentire un primo rilievo speditivo e alla valutazione del generale stato di conservazione delle strutture esistenti.

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

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

La valutazione della vulnerabilità sismica e lo specifico progetto degli interventi dovrà essere eseguito solo in occasione delle successive fasi di progettazione; in occasione della redazione del PFTE si richiede una valutazione metodologica/qualitativa degli interventi previsti dal punto di vista del loro contributo ai fini del raggiungimento dei requisiti prestazionali richiesti.

3.6 Sostenibilità ambientale

3.6.1 Principi generali di sostenibilità ambientale

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

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

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

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

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

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

Particolare attenzione dovrà essere posta al risparmio idrico e al reimpiego delle acque meteoriche, sfruttando al meglio le risorse naturali per l'irrigazione del parco al fine di ridurre al minimo il consumo di acqua potabile.

3.6.2 Protocolli di sostenibilità ambientale

È intenzione dell'Ufficio Pio certificare il complesso con il protocollo di sostenibilità ambientale GBC Historic Building del Green Building Council Italia o similari.

Il GBC Historic Building si applica a interventi di conservazione, riqualificazione, recupero e integrazione di edifici storici con diverse destinazioni d'uso. Per quanto riguarda invece l'eventuale certificazione del complesso in termini di salubrità, comfort indoor e benessere degli occupanti, si potrebbe valutare la possibilità di applicare il protocollo WELL® (sviluppato dall'International WELL Building Institute) o similari, sia in fase iniziale che in fase di esercizio.

3.7 Livelli di progettazione ed elaborati grafici descrittivi

La progettazione, a partire dal materiale contenuto nella sezione “Cartografia”, messi a disposizione dalla proprietà, dovrà essere articolata sui seguenti tre livelli:

- progettazione di fattibilità tecnica ed economica (oggetto del concorso) e successivi perfezionamenti;
- progettazione definitiva;

- progettazione esecutiva.

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

3.7.1 Progettazione di fattibilità tecnica ed economica

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

Ai fini del perfezionamento degli elaborati progettuali oggetto del presente concorso per raggiungere il livello del progetto di fattibilità tecnica ed economica, al vincitore del concorso, è richiesto di fornire:

- relazione illustrativa;
- relazione tecnica;
- elaborati grafici in dimensione adeguata alle opere in progettazione con la sovrapposizione dello stato di fatto con lo stato di progetto comprese sezioni rappresentative del sottotetto della Villa che si intende recuperare, comprensive degli elaborati di sovrapposizione, che consentano di verificare la fattibilità dell'intervento;
- prospetti, render/fotoinserimenti descrittivi del progetto e del suo inserimento nel contesto storico/paesaggistico e contenenti indicazioni specifiche sui materiali (ved. art. 7.3 delle NTA del PRGC);
- verifica degli standard generati dall'intervento;
- verifica del fabbisogno di parcheggio privato generato dall'intervento;
- prime indicazioni e misure finalizzate alla tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro per la stesura dei piani di sicurezza;
- calcolo sommario della spesa.

3.7.2 Progettazione definitiva

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

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

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

cui al punto precedente e dei costi delle opere di mitigazione e compensazione ambientale nei relativi limiti di spesa, ove stabiliti;

- cronoprogramma dei lavori.

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

3.7.3 Progettazione esecutiva

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

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

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

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

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

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

3.8 Forme di partecipazione

Ufficio Pio promuove la comunicazione e la condivisione della progettazione e intende coinvolgere la comunità nel valorizzare l'utilizzo del bene oggetto di progettazione. In quest'ottica, è richiesto che il soggetto affidatario abbia comprovate capacità di ascolto e sappia affiancare Ufficio Pio nelle attività di comunicazione, condivisione e coinvolgimento, da svolgersi durante tutto il periodo di trasformazione del compendio.

Più in dettaglio, il soggetto affidatario dovrà svolgere le seguenti attività:

- condivisione e informazione in merito a proposte di fruizione/funzioni aperte al pubblico, attraverso il coinvolgimento di soggetti collettivi, attori locali e *stakeholder* significativi del territorio;

- eventuali interlocuzioni con altri processi partecipati, di terzi o attivati dalla committenza in complementarità, con il medesimo oggetto;
- ascolto ed eventuale progettazione partecipata delle azioni da attivare nei tempi del cantiere, in attesa della realizzazione dell'opera. L'affidatario dovrà presentare a tale scopo, all'interno del gruppo di lavoro, professionisti con competenze complementari individuate in sede di presentazione dell'offerta.

3.9 Limiti finanziari e stima dei costi di intervento

Il costo stimato di costruzione dell'opera è pari a € 4.279.392,50 IVA esclusa, compresi gli oneri esterni per la sicurezza pari a € 124.642,50 IVA esclusa.

Per la realizzazione dell'opera è prevista inoltre una somma pari a 150.000 € per la progettazione e fornitura degli arredi e degli allestimenti relativi alle cucine delle unità abitative e degli spazi comuni di supporto e complementari all'abitare. Relativamente ai citati importi, le categorie che compongono l'opera sono elencate nella seguente tabella che riporta la composizione dell'opera e le corrispondenze con la classificazione ai sensi del D.M. Giustizia 17/06/2016.

Categoria	Destinazione funzionale	"ID-Opere"	Grado di complessità	Incidenza percentuale	Importo
Edilizia	Arredi, Forniture, Aree esterne pertinenziali allestite	E.18	0,95	8,549%	355.200,00 €
Edilizia	Edifici	E.21	1,20	53,588%	2.226.450,00 €
Strutture	Strutture	S.03	0,95	7,9306%	585.787,50 €
Impianti	Impianti meccanici a fluido a servizio delle costruzioni	IA.01	0,75	10,2414%	224.102,50 €
Impianti	Impianti meccanici a fluido a servizio delle costruzioni	IA.02	0,85	8,9947%	359.405,00 €
Impianti	Impianti elettrici e speciali a servizio delle costruzioni	IA.03	1,15	8,7218%	403.805,00 €
Costo stimato per la costruzione dell'opera (esclusi oneri sicurezza)					4.154.750,00 €
Oneri aggiuntivi per la sicurezza					124.642,50 €
Costo stimato Totale per la costruzione dell'opera (inclusi oneri sicurezza)					4.279.392,50 €
Edilizia	Arredi, Forniture, Aree esterne pertinenziali allestite	E.18	0,95		150.000,00 €
Costo stimato Totale per la costruzione dell'opera (inclusi oneri sicurezza e arredi)					4.429.392,50 €

3.10 Prime indicazioni per la gestione informativa

Dal momento che, fatta salva la progettazione relativa al presente concorso, tutte le successive fasi di progettazione e delle connesse verifiche dovranno essere svolte attraverso l'uso di metodi e strumenti elettronici specifici quali quelli di modellazione per l'edilizia e le infrastrutture UNI 11337:2017 (per riferimenti legislativi art. 23, comma 13, D.lgs. n. 50/2016 e smi., DM 560/2017 Decreto Barotono, D.Lgs. 36/2023 art. 43), il presente capitolo riporta alcune prime indicazioni in relazione alle necessità di gestione informativa dell'Ufficio Pio.

Prima dell'avvio delle successive fasi di progettazione l'Ufficio Pio condividerà con il team aggiudicatario del servizio il Capitolato Informativo per la gestione della commessa sulla base del quale dovrà essere redatto il Piano di Gestione Informativa (PdGI).

Il Capitolato Informativo conterrà indicazioni relative:

- ai requisiti gestionali minimi per le attività di modellazione e di gestione informativa;
- ai requisiti tecnici del sistema di informatizzazione che verrà utilizzato in termini di hardware, tipologia di software, formato dei dati e competenze richieste.

3.10.1 Obiettivi generali

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

- maggior controllo sulla spesa e conseguente razionalizzazione della stessa;
- reperibilità tempestiva e attendibilità delle informazioni utili per la gestione dell’opera nella successiva fase di esercizio;
- maggior efficienza dei processi decisionali supportati da informazioni strutturate e quindi facilmente e tempestivamente reperibili, nonché aggiornate ed attendibili lungo tutto il ciclo di vita dell’opera;
- mitigazione del rischio di varianti in corso d’opera grazie ad un maggior coordinamento della progettazione multidisciplinare.

3.10.2 Livello di prevalenza contrattuale

La produzione, il trasferimento e la condivisione dei contenuti del progetto avverrà attraverso supporti informativi digitali in un ambiente semplificato di condivisione dei Dati - ACDat, pur permanendo la prevalenza contrattuale della riproduzione su supporto cartaceo firmata di tutti gli elaborati e/o della documentazione consegnata con formattazione PDF oppure PDF/A corredati da “firma digitale” di tutti gli elaborati oggetto dell’incarico.

3.10.3 Sezione tecnica – prime indicazioni

1. Hardware e software

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

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

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

2. Protocollo di scambio dei dati dei modelli e degli elaborati

Modelli informativi	Formato proprietario e formato aperto secondo specifiche indicazione del capitolato informativo
Elaborati informativi	Formato proprietario e formati .pdf, .
Verifica ed analisi delle interferenze geometriche	Formato proprietario secondo specifiche indicazione del capitolato informativo
Computi	Formato proprietario secondo specifiche indicazione del capitolato informativo e formato .xml

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

3. Sistema di coordinate

Il capitolato informativo conterrà le indicazioni relative al sistema di coordinate di riferimento da utilizzare per la modellazione, al fine di garantire coerenza nella localizzazione, orientamento e settaggio dei diversi modelli di futura realizzazione.

4. Livello di sviluppo informativo dei modelli grafici e degli oggetti

La scala di riferimento dei livelli di sviluppo degli oggetti sarà la seguente: UNI 11337-4, ed eventuali successivi aggiornamenti. Tale scala andrà considerata come riferimento e pertanto il Progettista, nella consapevolezza della specificità dell’intervento, potrà proporre contenuti informativi aggiuntivi.

All'interno di ciascun modello, gli oggetti dovranno essere parametrizzati e strutturati secondo opportuni codici raggruppati. A titolo esemplificativo non esaustivo, viene qui citata la norma UNI 8290 che struttura le componenti edilizie con l'attribuzione di “classi di unità tecnologiche” e “classi di elementi tecnici”. Il Progettista, nella consapevolezza della specificità dell'intervento, potrà proporre una strutturazione del database del modello differente e/o aggiuntiva che dovrà essere approvata dalle figure appositamente incaricate allo scopo dalla Fondazione.

5. Competenze ed esperienze del team di progettazione

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

Il Progettista dovrà infine presentare l'organigramma dei soggetti coinvolti nelle attività di modellazione e di gestione informativa e delle relazioni tra di essi, esplicitando anche come la struttura informativa proposta si interfacerà con quella della Committenza.

3.10.4 Sezione gestionale – prime indicazioni

1. Strutturazione e organizzazione della modellazione digitale

In linea di principio e salvo diverse proposte del team di progettazione da sottoporre a preventiva autorizzazione da parte della Fondazione, tra i requisiti gestionali minimi per le attività di modellazione e di gestione informativa, dovranno trovare luogo indicazioni in merito a:

- obiettivi e usi minimi dei modelli coerentemente ai livelli di progetto definitivo ed esecutivo;
- ruoli e responsabilità per la gestione digitale dei processi informativi;
- livello di sviluppo degli oggetti e loro sistema di classificazione e denominazione;
- strutturazione e organizzazione;
- procedure di coordinamento e programmazione temporale;
- modalità di gestione dei modelli 4D e 5D;
- modalità di condivisione di dati, informazioni e contenuti informativi;
- procedura di verifica dei dati, delle informazioni e dei contenuti informativi;
- modalità di archiviazione e consegna finale dei modelli, oggetti e degli elaborati informativi.

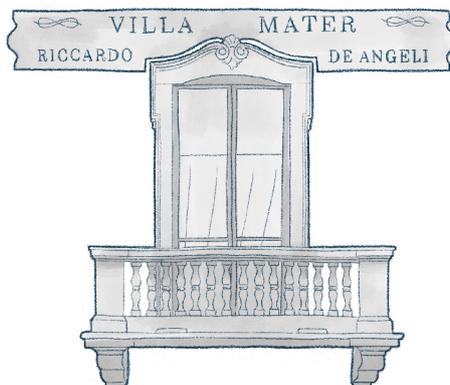
I modelli dovranno contenere specifici riferimenti agli aspetti di manutenzione ordinaria programmata attraverso parametri di progetto eventualmente modificabili e/o integrabili in fase realizzativa, in modo da anticipare in fase progettuale la risoluzione di criticità tipiche dell'attività di cantiere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

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

2. Tutela e sicurezza del contenuto informativo

Tutte le informazioni di progetto dovranno essere trattate con riserbo e sicurezza e non possono essere rese pubbliche senza uno specifico consenso della Committenza. Tutta la catena di fornitura deve adottare tali politiche per la tutela e la sicurezza del contenuto informativo. Tutte le informazioni saranno conservate e scambiate nell'ACDat.

Il Progettista deve tenere in considerazione le norme tecniche in materia di sicurezza, oltre alla legislazione vigente, al fine di garantire la disponibilità, l'integrità e la riservatezza del contenuto informativo digitale all'interno del processo.



Concorso internazionale di progettazione “Abitare Villa Mater”

Regole e norme tecniche

4. Regole e norme tecniche

In linea di principio sarà compito dei concorrenti rispettare la normativa tecnica italiana applicabile all'intervento anche in relazione alla natura e alla specificità delle scelte progettuali proposte.

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

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

1. Urbanistica ed edilizia

- D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”
- Regolamento edilizio del Comune di Rivoli – approvato con D.C.C n. 36 in data 26 giugno 2018
- Comune di Rivoli - Piano Regolatore Generale Comunale e Norme Tecniche di attuazione attualmente in vigore

2. Barriere Architettoniche

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

3. Strutture e Protezione Antisismica

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

4. Prevenzione Incendi

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

5. Igiene e Sicurezza dei luoghi di lavoro

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

6. Acustica

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

- Norma Tecnica Pr EN 12354 1/2/3, “Stima dei requisiti acustici dell’edificio a partire dai requisiti degli elementi”
- Norma UNI EN ISO 717, “Determinazione dell’indice di valutazione del potere fono isolante”

7. Salvaguardia dell’ambiente e delle risorse

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

8. Qualità dell’aria – emissioni in atmosfera

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

- D.lgs. 3 aprile 2006 n. 152, ss.mm.ii. “Norme in materia ambientale” parte V, aggiornato con D.lgs. n.128/2010

9. Impianti elettrici e meccanici

- Variante V4 alla norma CEI 64-8 in vigore dal 1° giugno 2017 riguardante “marcatura CE dei cavi elettrici”
- D.lgs. 4 luglio 2014 n. 102 “Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull’efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE”
- D.P.R. 16 aprile 2013, n. 74 “Definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell’acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell’articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192”
- D.lgs. 27 gennaio 2010 n. 17 “Attuazione della direttiva 2006/42/CE, relativa alle macchine e che modifica la direttiva 95/16/CE relativa agli ascensori”
- Decreto 22 gennaio 2008 n. 37 “Regolamento concernente l’attuazione dell’articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all’interno degli edifici”
- D.P.R. 22 ottobre 2001 n. 462 “Regolamento di semplificazione del procedimento per la denuncia di installazioni e dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche, di dispositivi di messa a terra di impianti elettrici e di impianti elettrici pericolosi”
- L. 22 febbraio 2001 n. 36 “Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici”
- D.lgs. 31 luglio 1997 n. 277, “Modificazioni del decreto legislativo 25 novembre 1996, n. 626 recante attuazione della direttiva 93/68/CEE in materia di marcatura CE del materiale elettrico destinato ad essere utilizzato entro taluni limiti di tensione”
- Deliberazione della Giunta Regionale 24 ottobre 2016, N. 1715 - Modifiche all’”Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici” di cui alla deliberazione di Giunta regionale n. 967 del 20 luglio 2015
- Decreto 26 giugno 2015 “Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici”
- Decreto Legislativo 30 maggio 2008, n. 115 “Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all’efficienza degli usi finali dell’energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CE”
- D.lgs 29 dicembre 2006, n° 311 “Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005, n° 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell’edilizia;
- D.Lgs. 3 aprile 2006, n° 152 “Norme in materia ambientale”
- Decreto Legislativo 19.08.2005, n° 192 “Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell’edilizia” e s.m.i.
- Legge 09.01.1991 n. 10 “Norme per l’attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell’energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia”
- D.P.R. 26.08.1993 n. 412 “Regolamento recante norme per la progettazione, l’installazione, l’esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell’art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10”
- D.P.R. 21.12.1999 n. 551 “Regolamento recante modifiche al decreto D.P.R. 26.08.1993 n. 412, in materia di progettazione, installazione, esercizio e manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia”
- D.P.R. 16.04.2013 n. 74 “Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell’acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell’articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192”

- D.M. 10 febbraio 2014 "Modelli di libretto di impianto per la climatizzazione e di rapporto di efficienza energetica di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 74/2013"
- UNI/TS 11300-1:2014 - Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 1: Determinazione del fabbisogno di energia termica dell'edificio per la climatizzazione estiva ed invernale
- UNI/TS 11300-2:2019 - Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 1: Determinazione del fabbisogno di energia primaria e dei rendimenti per la climatizzazione invernale, per la produzione di acqua calda sanitaria, per la ventilazione e per l'illuminazione in edifici non residenziali
- UNI/TS 11300-3:2010 - Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 3: Determinazione del fabbisogno di energia primaria e dei rendimenti per la climatizzazione estiva
- UNI/TS 11300-4:2016 - Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 4: Utilizzo di energie rinnovabili e di altri metodi di generazione per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria
- UNI/TS 11300-5:2016 - Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 5: Calcolo dell'energia primaria e della quota di energia da fonti rinnovabili
- UNI 8065:2019 - Trattamento dell'acqua negli impianti per la climatizzazione invernale ed estiva, per la produzione di acqua calda sanitaria e negli impianti solari termici

10. Impianti idrico sanitari

- UNI EN 806-1:2008. Specifiche relative agli impianti all'interno di edifici per il convogliamento di acque destinate al consumo umano - Parte 1: Generalità
- UNI EN 806-2:2008. Specifiche relative agli impianti all'interno di edifici per il convogliamento di acque destinate al consumo umano - Parte 2: Progettazione
- UNI EN 806-3:2008. Specifiche relative agli impianti all'interno di edifici per il convogliamento di acque destinate al consumo umano - Parte 3: Dimensionamento delle tubazioni - Metodo semplificato
- UNI EN 806-4:2010. Specifiche relative agli impianti all'interno di edifici per il convogliamento di acque destinate al consumo umano - Parte 4: Installazione
- UNI EN 806-5:2010. Specifiche relative agli impianti all'interno di edifici per il convogliamento di acque destinate al consumo umano - Parte 5: Esercizio e manutenzione
- UNI EN 1717:2002. Protezione dall'inquinamento dell'acqua potabile negli impianti idraulici e requisiti generali dei dispositivi atti a prevenire l'inquinamento da riflusso
- UNI 9182:2010. Impianti di alimentazione e distribuzione d'acqua fredda e calda - Progettazione, installazione e collaudo
- UNI EN 752:2017. Connessioni di scarico e collettori di fognatura all'esterno degli edifici. Gestione del sistema di fognatura
- UNI EN 12056-1:2001. Sistemi di scarico funzionanti a gravità all'interno degli edifici. Requisiti generali e prestazioni
- UNI EN 12056-2:2001. Sistemi di scarico funzionanti a gravità all'interno degli edifici. Impianti per acque reflue, progettazione e calcolo
- UNI EN 12056-3:2001. Sistemi di scarico funzionanti gravità all'interno degli edifici. Sistemi per l'evacuazione delle acque meteoriche, progettazione e calcolo
- UNI EN 12056-4:2001. Sistemi di scarico funzionanti gravità all'interno degli edifici. Stazione di pompaggio di acque reflue, progettazione e calcolo
- UNI EN 12056-5:2001. Sistemi di scarico funzionanti gravità all'interno degli edifici. Installazione e prove, istruzioni per l'esercizio, la manutenzione e l'uso

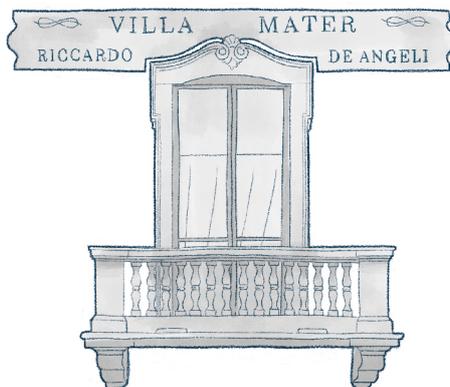
11. Social housing

- Regione Piemonte, DGR n. 27-7346 del 5 novembre 2007, Linee Guida per il Social Housing
- Decreto Ministeriale 22 aprile 2008 "Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea"

- Legge 5 agosto 1978 n. 457 “norme per l’edilizia residenziale”
- Legge 24 dicembre 2007, n. 244, art. 1, commi 258-259
- Decreto Legge 28 marzo 2014, n. 47 (in Gazzetta Ufficiale - serie generale - n. 73 del 28 marzo 2014), coordinato con la legge di conversione 23 maggio 2014, n. 80 recante: “Misure urgenti per l’emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015.” (14A04075)
- Legge 9 dicembre 1998, n. 431 Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo

12. Progettazione BIM

- D.M. n. 560 del 01/12/2017 concernente le modalità ed i tempi di progressiva introduzione dell’obbligatorietà dei metodi e strumenti elettronici specifici quali quelli di modellazione per l’edilizia e le infrastrutture
- UNI 11337-1:2017 Edilizia e opere di ingegneria civile – Gestione digitale dei processi informativi delle costruzioni – Parte 1: Modelli, elaborati e oggetti informativi per prodotti e processi
- UNI 11337-4:2017 Edilizia e opere di ingegneria civile – Gestione digitale dei processi informativi delle costruzioni – Parte 4: Evoluzione e sviluppo informativo di modelli, elaborati e oggetti
- UNI 11337-5:2017 Edilizia e opere di ingegneria civile – Gestione digitale dei processi informativi delle costruzioni – Parte 5: Flussi informativi nei processi digitalizzati
- UNI 11337-6:2017 Edilizia e opere di ingegneria civile – Gestione digitale dei processi informativi delle costruzioni – Parte 6: Linea guida per la redazione del capitolato informativo
- UNI 11337-7:2018 Edilizia e opere di ingegneria civile – Gestione digitale dei processi informativi delle costruzioni – Parte 7: Requisiti di conoscenza, abilità e competenza delle figure professionali coinvolte nella gestione e nella modellazione informativa



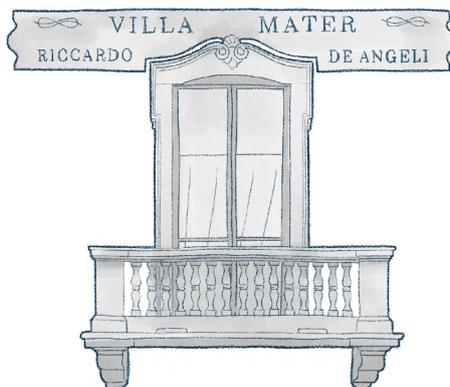
Concorso internazionale di progettazione “Abitare Villa Mater”

Allegati

5. Allegati

- **Allegato A** - Inquadramento area di intervento
- **Allegato B**- Il contesto territoriale
- **Allegato C** – Tavole grafiche
- **Allegato D** - Indagini strutturali conoscitive
- **Allegato E** - Assenza di Vincolo ai sensi del D.LGS 42/2004

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

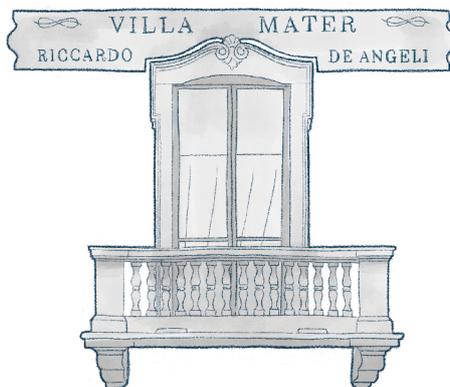


Concorso internazionale di progettazione “Abitare Villa Mater”

Bibliografia

6. Bibliografia

- World Health Organization, The World health report 2002: Reducing risks, promoting healthy life
- Istat - Regione Piemonte, I numeri del Piemonte - Annuario Statistico Regionale, 2022
- Ires Piemonte, Contributo di ricerca di 289/2019. La popolazione piemontese nei prossimi vent'anni. I risultati delle previsioni Ires Piemonte.
- ISTAT, Le condizioni di salute della popolazione anziana, anno 2019
- ISTAT, Indicatori demografici anno 2022
- ISTAT, Rapporto BES: Il benessere equo e sostenibile in Italia, 2022
- ISTAT, Previsioni della popolazione residente e delle famiglie, BASE 1/1/2021
- Rapporto per l'Italia sul quarto ciclo di monitoraggio e valutazione dell'attuazione del piano di azione internazionale di Madrid sull'invecchiamento e la sua strategia regionale (MIPAA/RIS) 2018-2022”
- Valerio Mancini, Katerina Serada, Silver economy e invecchiamento demografico in Italia. Criticità e opportunità di business, 2022
- KPMG - Dell'Amico, Macrotrends 2022, Longevità
- Cerved, Bilancio di welfare delle famiglie italiane 2022
- Centro Studi e Ricerche Itinerari Previdenziali, Silver Economy, una grande economia, 2022
- Camera di Commercio Torino, Osservatorio sulle spese delle famiglie torinesi rapporto anno, 2022
- Città di Torino, Osservatorio Condizione abitativa Torino, Rapporto anno 2022
- Hawley, L. C., & Cacioppo, J. T., Loneliness matters: A theoretical and empirical review of consequences and mechanisms. *Annals of behavioral medicine*, 2010
- Nomisma, Il senior housing in Italia: numeri e prospettive dei modelli residenziali per la terza età, 2020
- Centro di Ricerca e Documentazione “Luigi Einaudi”, Indagine sul Risparmio e sulle scelte finanziarie degli italiani, 2020
- Massimo Centini, *Storia di Rivoli*, Città di Rivoli, 1990, p.42.
- Archivio storico della Città di Rivoli, fondo aggregato all'archivio storico “catasto”, serie 9 - mappe catastali.
- Archivio storico della Città di Rivoli, fondo aggregato all'archivio storico “catasto”, serie 1 – catasto antico, “Rubrica del libro quarto delle mutazioni e trasporti de’ registri della comunità di Rivoli”, scheda numerata n. 396, registro 7 (fine XVIII secolo – prima metà XIX secolo);
- Archivio storico della Città di Rivoli, fondo aggregato all'archivio storico “catasto”, serie 2 – Sommarioni ed elenchi dei proprietari, “Cadastre de la France. Matrice de Role, puor la contribution, foncière des propriétés”, registro 9 (1811 – 1813), articolo 1011;
- Archivio Storico della Compagnia di San Paolo.
- Pro Milite Italico, Istituto per l'assistenza a veterani, reduci e famiglie dei caduti, *Anno 1928*, Tipografia Cavaliere Giuseppe Lavagno, Casale Monferrato 1929, pag. 21.
- Pro Milite Italico, Istituto per l'assistenza a veterani, reduci e famiglie dei caduti, *Anno 1932 - XI*, Tipografia Cavaliere Giuseppe Lavagno, Casale Monferrato 1933, pag. 19.
- Pro Milite Italico, Istituto per l'assistenza a veterani, reduci e famiglie dei caduti, *Assemblea generale ordinaria degli azionisti, 30 marzo 1941 - XIX*, Tipografia Maletti, Torino, luglio 1941, pag. 11.



Concorso internazionale di progettazione “Abitare Villa Mater”

Sitografia

7. Sitografia

<https://www.comune.rivoli.to.it/vivi-rivoli/la-storia/>

<https://www.castellodirivoli.org/la-residenza-reale/storia/>

http://www.cittametropolitana.torino.it/cms/risorse/territorio/dwd/ptgm/ProgPrel/pdf/F_2_Quad_Gerarchia_urbana_PP.pdf

https://www.comune.rivoli.to.it/wp-content/uploads/Urbanistica/PRGC/tc3_08.pdf

https://www.comune.rivoli.to.it/wp-content/uploads/Urbanistica/PRGC/Aree_Norm.pdf

https://www.comune.rivoli.to.it/wp-content/uploads/Urbanistica/PRGC/tc4_b.pdf

<https://www.comune.rivoli.to.it/wp-content/uploads/2016/06/TAVOLA-3B-Fase-IV-Planimertia-area-urbana.pdf>

<https://www.comune.rivoli.to.it/wp-content/uploads/2016/06/Relazione-descrittiva.pdf>

<https://www.comune.rivoli.to.it/wp-content/uploads/2016/06/TAVOLA-3C-Fasce-di-pertinenza-infrastrutture-trasporti.pdf>

http://webgis.arpa.piemonte.it/ppr_storymap_webapp/

https://www.regione.piemonte.it/web/sites/default/files/media/documenti/2018-11/tavola_p3.pdf

https://www.comune.rivoli.to.it/wp-content/uploads/Urbanistica/geolog_sintesi.pdf

https://www.regione.piemonte.it/web/sites/default/files/media/documenti/2022-02/pres_x_info_comuni_8gen20_rev17feb22.pdf

<https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/1993/10/14/093G0451/sg>

<https://www.compagniadisanpaolo.it/it/contributi/sinergie/?noamp=mobile>

<https://www.regione.piemonte.it/web/temi/fondi-progetti-europei/fondo-europeo-sviluppo-regionale-fesr/programma-regionale-fesr-2021-2027/programma-regionale-fesr-piemonte-2021-2027>