



comune di trieste
piazza Unità d'Italia 4
34121 Trieste
tel. 040 6751
www.comune.trieste.it
partita iva 00210240321

Trieste, 16 DIC. 2015

SEGRETARIATO DIREZIONE GENERALE
- P.O. Attività Organi Istituzionali -

Prot. n. B - 10/4-3-216/2-2015 (7089)

Allegati: 1

OGGETTO: *Roiano. Riconversione ex Comprensorio Industriale Stock UMI 4 e 5. Riqualificazione sede della Polstrada in cessione al Comune.*

PROMEMORIA per l'Assessore DAPRETTO

il Direttore dell'Area
Lavori Pubblici
dott. CONTE

il Direttore dell'Area
Città, Territorio ed Ambiente
arch. CASSIN

il Direttore del Servizio
Edilizia Scolastica e Sportiva
dott. ing. SVARA

SCHWETTER

LORO SEDI

La Giunta Comunale, nella seduta del **14 dicembre 2015**, ha espresso il parere di cui all'allegata nota.

IL FUNZIONARIO VERBALIZZANTE

Daniela Mastić

comune di trieste
area lavori pubblici
prot.gen. -
prot.corr. N-OP /2003 231/49
sezionale 2015/0017661
data 16/12/2015

OMISSIS

“Riconversione ex Compensorio Industriale Stock UMI 4 e 5 .
Riqualificazione sede della Polstrada in cessione al Comune.”

L'assessore Dapretto illustra la relazione dell'Area Lavori Pubblici - Servizio Edilizia Scolastica e Sportiva, Project Financing, Coordinamento PTO e Amministrativo LL.PP. di cui alla nota prot. n. 1N-OP/2003-23 dd. 10 dicembre 2015 (iscritta all'odg relazioni).

La Giunta preso atto della richiesta contenuta nella relazione in esame, esprime il proprio parere favorevole all'avanzamento dell'attività progettuale relativa alla realizzazione dell'opera di cui all'oggetto.


OMISSIS



COMUNE DI TRIESTE

Trieste, 20 DIC 2015

AREA LAVORI PUBBLICI
- Servizio Edilizia Scolastica e Sportiva, Project Financing, Coordinamento PTO e Amministrativo LLPP -

 comune di trieste
area lavori pubblici

prot.gen. -
prot.corr. N-OP /2003 231/48
sezionale 2015/0017281
data 10/12/2015

Al Segretariato Generale

S E D E

Si prega di voler inserire all'ordine del giorno della prossima seduta della **GIUNTA COMUNALE** il seguente argomento:

Roiano: "Riconversione ex Comprensorio Industriale Stock UMI 4 e 5- Riqualificazione sede della Polstrada in cessione al Comune".

Si allega a tal fine la relazione a firma del Direttore dell'Area Città Territorio e Ambiente responsabile del PRUSST e del Direttore del Servizio Edilizia Scolastica Sportiva Project Financing Coordinamento PTO Amm.vo LLPP, responsabile delle opere.

L'ASSESSORE
arch. Andrea DAPRETTO


IL DIRETTORE DELL'AREA
LAVORI PUBBLICI

IL DIRETTORE DI AREA
dott. Enrico Conte

IL DIRETTORE DELL'AREA
CITTA' TERRITORIO E AMBIENTE


Segretariato Generale

N. B.10/4-3-216/1-2015 (7021)

Si inserisca all'ordine del giorno della seduta della **GIUNTA COMUNALE**
del _____

IL SEGRETARIO GENERALE

Ricevuto il 10/12/2015 h. 13⁰⁰

1) Relazione + allegato.

Roiano: "Riconversione ex Compensorio Industriale Stock – UMI 4 e 5 –

Riqualificazione sede della Polstrada in cessione al Comune"

RELAZIONE

A seguito di quanto precedentemente sottoposto alla Giunta e alla richiesta della stessa nella seduta del 28.05.2014 (prot. n.B-104-3-117/1-2014 (3765)) con cui si invitava l'assessorato a proporre un confronto propositivo con la popolazione della zona organizzando degli incontri con la Circoscrizione per la definizione delle opere prioritarie da realizzare in quella realtà urbana, si aggiorna la relazione a suo tempo inoltrata e si allega l'esito degli incontri pubblici e delle consultazioni effettuate presso la Circoscrizione.

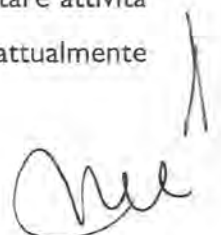
Genesi e finanziamenti:

L'intervento in oggetto si inquadra nell'ambito del Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio (PRUSST) del Comune di Trieste, denominato "La riqualificazione del fronte mare", approvato con l'Accordo Quadro sottoscritto il 20 maggio 2002 tra il Ministro delle Infrastrutture e Trasporti, il Sindaco di Trieste e il Presidente della Regione Friuli Venezia Giulia e che prevede una pluralità di interventi da realizzarsi entro un arco temporale che si chiude con il 2017.

Sempre nel quadro del Programma in data 20/10/2009 è stato siglato un "atto aggiuntivo e modificativo degli accordi di programma" tra il Ministero dell'Interno, l'Agenzia del Demanio e il Comune di Trieste che prevede l'acquisizione da parte del Comune del compendio "Caserma di P.S. Emanuele Filiberto di Roiano" a fronte della costruzione, a propria cura e spese, di una nuova caserma nell'area posta all'interno del comprensorio della caserma demaniale "Duchessa D'Aosta" di S. Sabba.

L'acquisizione del s.i. Compendio è prevista entro la fine del 2015.

Nell'originario Programma la riqualificazione della "Caserma di P.S. Emanuele Filiberto di Roiano", opera denominata "Riconversione ex Compensorio Industriale Stock – UMI 4 e 5" consente la riqualificazione del rione di Roiano previa realizzazione di un parcheggio interrato, ristrutturazione della palazzina esistente da destinare ad asilo nido ed a spazi polifunzionali utili ad ospitare attività di valenza rionale, e sistemazione superficaria della piazza, all'interno del compendio attualmente sede della Polstrada.



Per la realizzazione dell'opera "Riconversione ex Comprensorio Industriale Stock – UMI 4 e 5" la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, con l'Accordo sottoscritto in data 29.11.2005 ai sensi della L.R. 3/2000 artt. dal 70 al 72, ha concesso al Comune un finanziamento di Euro **5.789.222,89**, da corrispondersi in dieci rate annuali da Euro 578.922,28 ciascuna, di cui l'ultima è stata incassata a settembre 2014.

Con D.M. 17/05/2001 del Ministero dei Lavori Pubblici pubblicato nella Gazz. Uff. 7 settembre 2001, n. 208 veniva integrato il finanziamento dei PRUSST, tra cui quello promosso dal Comune di Trieste, con la somma di Euro **1.211.607,00** e che tale finanziamento veniva destinato alla realizzazione dell'opera sopra indicata. Tale importo veniva ulteriormente incrementato con la somma di euro 71.713,80 derivante da economie di fondi MIT, come risulta dal verbale n. 51 di data 25.05.2015 del Collegio di Vigilanza del PRUSST, per un nuovo totale quindi di euro **1.283.321,69**.

Pertanto il finanziamento disponibile, compresi gli altri finanziamenti già destinati e impegnati per l'opera denominata "Riconversione ex Comprensorio Industriale Stock – UMI 4 e 5", ammonta ad oggi a euro **7.845.290,70**.

Con il PRPC della Stock i privati si erano impegnati a fornire il progetto preliminare, definitivo ed esecutivo relativo alla riqualificazione dell'area, il progetto esecutivo è stato consegnato dai professionisti incaricati in data 12/08/2008 e successivamente integrato in data 17/06/2010.

In data 28 marzo 2011 è stato chiuso il rapporto con i professionisti procedendo allo svincolo della polizza fidejussoria.

Analisi del progetto:

Come risulta dall'istruttoria predisposta dal Servizio edilizia scolastica e sportiva, *project financing*, *coord.pto* e *amm. lpp* e *contratti di servizio* il progetto presentato in due tranches fra il 2008 e con gli "aggiornamenti" del 2010 individua in un corposo numero di elaborati grafici i seguenti obiettivi edilizi da perseguire:

- Costruzione di un'autorimessa interrata suddivisa in due corpi fabbrica da ca 360 posti auto;
- Creazione della Piazza;
- Riqualificazione di una palazzina per adibirla nei primi due piani ad un asilo nido da potenziali 3-4 sezioni, fra lattanti e semi-divezzi, divezzi. Al terzo piano spazi liberi per totali 350 mq la cui destinazione d'uso al momento non era stata definita e demolizione di tutti i corpi fabbrica.



La relazione istruttoria segnala importanti problematiche e criticità dovute principalmente all'inserimento del comune di Trieste in Zona Sismica 3 congiuntamente alla presenza di due torrenti sotterranei proprio in corrispondenza dell'area d'intervento.

Quadro Economico del progetto presentato:

A) I- Lavori

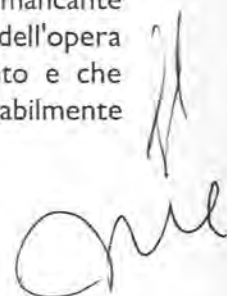
Sistemazione della piazza	1.650.167,29 €
Palazzina	844.480,76 €
Autorimessa	7.012.377,16 €
Impianti	749.735,48 €
Totale lavori	10.256.760,69 €
2- Oneri della Sicurezza	440.507,10 €
Totale a base d'asta	10.697.267,79 €

B) Somme a disposizione

1) Allacciamenti pubblici servizi	30.987,00 €
2) Opere in economia ed imprevisti	300.000,00 €
3) Spese Tecniche	599.000,00 €
4) IVA di Legge	1.222.625,48 €
Totale Spesa A+B	12.849.880,27 €

Motivazione della richiesta di revisione sostanziale del progetto:

1. Il quadro economico sopra riportato prevede un costo totale delle opere di euro 12.849.880,27 superando di gran lunga l'attuale disponibilità finanziaria dell'amministrazione che è di euro 7.845.290,70.
2. Il maggiore costo dell'intervento proposto, per complessivi euro 5.004.589,57 non finanziati, è dovuto principalmente alla realizzazione delle due autorimesse interrato per un costo stimato dei lavori, esclusi oneri per la sicurezza e somme a disposizione, di euro 7.012.377,16.
3. L'istruttoria mette in luce come l'intervento per la realizzazione del parcheggio interrato sia aperto alla pesante incognita dovuta a due aste torrentizie sotterranee da dover irregimentare, con il rischio di notevoli rischi esecutivi in fase di realizzazione e conseguente riverbero sulla sostenibilità economica oltre che probabili ritardi nel completamento dell'opera.
4. Il progetto proposto, viste le variabili sopra riportate inerenti lo stanziamento mancante oltre che le incertezze esecutive, non tiene conto dei tempi di realizzazione dell'opera stabiliti dall'Accordo Quadro del PRUSST che finanzia una parte dell'intervento e che prevede la chiusura dei lavori e della rendicontazione da effettuare improrogabilmente entro maggio 2017 pena la perdita del finanziamento.



5. Dalle verifiche presso l'archivio di Stato e il Provveditorato Interregionale per le Opere Pubbliche per il Veneto - Trentino Alto Adige - Friuli Venezia Giulia, non è stato possibile rinvenire gli elaborati ed i certificati relativi al progetto esecutivo e strutturale della palazzina da destinare ad asilo, creando così un'incognita sugli interventi di consolidamento dell'edificio in relazione alla vulnerabilità sismica.
6. Dovendo verificare l'attualità del progetto in data 31/01/2014 si è svolto un incontro con le strutture comunali già coinvolte nella progettazione dell'opera per valutare le scelte fatte ormai qualche anno fa. Sono state pertanto convocate: Area Città e Territorio, Area Educazione Università e Ricerca, Area Servizi di Amministrazione, Area Risorse Umane e Formazione, Servizio Edilizia Privata Residenziale Pubblica Mobilità e Traffico, Servizio Edilizia Pubblica, Servizio Spazi Aperti e Spazi Verdi Pubblici, Servizio Edilizia Scolastica e Sportiva, Project Financing coordinamento PTO e Amm. LLPP e Contratti di Servizio. Nel corso dell'incontro l'Area Educazione ha confermato l'interesse per la realizzazione di un nuovo nido d'infanzia, successivamente confermato in data 5 febbraio da una lettera a firma congiunta dell'assessore Grim e del Direttore dell'Area Educazione.
7. In data 31/03/2014 con determinazione n°23/14, è stato costituito un gruppo di lavoro interno che si occuperà del complesso delle progettazioni.
8. L'intervento di ristrutturazione della palazzina comando per ricavarne un asilo nido per 60 bambini, previsto dal progetto definitivo proposto dagli interventori privati, si presenta problematico sia dal punto di vista dell'adeguamento all'attuale normativa che per la sua fruibilità.

Nel corso degli ultimi anni infatti, sono entrate in vigore una serie di norme tecniche, che hanno di fatto reso superato il progetto proposto con un sensibile aumento dei costi per la sua realizzazione. Tali costi, sebbene inferiori rispetto ad una nuova realizzazione, sono tali da determinare un rapporto costi/benefici attesi non ottimale.



L'asilo nido, come previsto dalla LR 20/05 e relativo regolamento, dovrebbe essere reso accessibile alle persone con ridotte o impedite capacità motorie o sensoriali, e organizzato preferibilmente su di un unico piano direttamente con accesso diretto allo spazio esterno.

Queste caratteristiche riverberano direttamente anche sugli aspetti della gestione antincendio di utenti non autonomi (bambini da 3 a 36 mesi) e delle emergenze in generale.

La ristrutturazione della palazzina, concepita per ospitare gli uffici del comando e gli alloggi del comandante e del personale e organizzata su tre piani senza ascensore, prevede l'utilizzo del piano rialzato e del primo piano per ospitare l'asilo nido con la conseguente necessità di costruire dei nuovi collegamenti verticali, scala ed ascensore, esternamente al fabbricato in quanto il vano scale esistente ha una dimensione inferiore alla normativa antincendio. La soluzione architettonica per la disposizione interna è stata verificata e aggiornata per rispettare i nuovi parametri dimensionali, con un risultato sicuramente non ottimale dal punto di vista funzionale in quanto frutto dell'adattamento ad un edificio dalle caratteristiche tipologiche ben marcate e definite che, inoltre non consente un accesso diretto e complanare all'area esterna.

All'ultimo piano dell'edificio, non essendo funzionale all'asilo, è stato previsto di destinarlo ad altre attività pubbliche con la necessità di dotarlo di un ulteriore collegamento verticale, anche meccanizzato, per renderlo accessibile indipendentemente dall'asilo.

Un altro aspetto non trascurabile è l'importante adeguamento antisismico a cui deve essere sottoposta la struttura, dopo la modifica della classe sismica del comune di Trieste, di una struttura costruita a cavallo di un canale interrato di cui ancora sono visibili i rilievi per il suo posizionamento corretto, preceduto da un'invasiva attività di sondaggi per capire la natura delle strutture di cui non è stato possibile ottenere dagli uffici del Genio Civile la documentazione

tecnica necessaria per gli approfondimenti tecnici e la relativa progettazione di adeguamento e dai relativi costi di esecuzione.

In sintesi gli aspetti caratterizzanti la ristrutturazione della palazzina comando che sono:

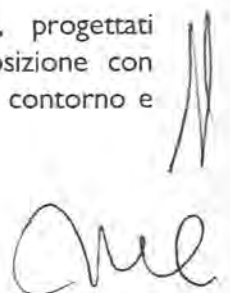
- il contenimento dei costi dell'intervento;
- i pesanti interventi di adeguamento strutturale, di adeguamento alle norme antincendio con interventi molto invasivi (scala antincendio) e conseguente difficoltosa gestione dell'emergenza, di adeguamento, alle norme di risparmio energetico e sfruttamento non ottimale delle fonti energetiche alternative;
- una distribuzione interna non ottimale di un edificio che avrà un impatto visivo rilevante nel futuro ambito urbano riqualificato.

E a seguire gli aspetti caratterizzanti la nuova edificazione che sono:

- la collocazione ottimale dell'edificio all'interno del comprensorio con migliori possibilità di riprogettazione delle restanti aree, l'ottimale orientamento per lo sfruttamento delle fonti energetiche alternative (ad esempio esposizione a sud delle coperture per la sfruttamento dell'energia solare),
- un involucro edilizio concepito per un ottimale contenimento energetico, con l'impiego di impianti con tecnologie mirate al risparmio energetico, e con una distribuzione interna funzionale per la specifica destinazione d'uso;
- un edificio antisismico e con criteri antincendio adeguati all'utenza (bambini con ridotta o nulla capacità motoria);
- la maggiore durabilità nel tempo con minori costi di manutenzione nel breve e medio termine;
- i maggiori costi per la nuova realizzazione.

Si riportano di seguito gli estremi normativi:

- con L.R. 20/2005 "*Sistema educativo integrato dei servizi per la prima infanzia*" e il relativo Decreto del Presidente della Regione n. 0230/Pres. del 4 ottobre 2011, è cambiato il quadro normativo di riferimento riguardo il servizio degli asili nido, con modifiche anche sui parametri che regolano la progettazione e fruizione degli spazi;
 - il Decreto del Ministero dell'Interno 16 luglio 2014 "*Regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, costruzione ed esercizio degli asili nido*" ha introdotto le norme specifiche in materia di prevenzione incendi per gli asili nido;
 - le *Nuove norme tecniche per le costruzioni* (N.T.C.) approvate il 14 gennaio 2008, in combinato disposto con le norme regionali in materia di antisismica, hanno introdotto maggiori verifiche di carattere strutturale.
9. Il maggior costo della nuova costruzione rispetto alla ristrutturazione di un edificio privo di valore culturale, dall'edilizia di non particolare pregio e con una struttura tipologica studiata e realizzata con finalità molto diverse (residenza e uffici) consentirà di ottenere una struttura più performante, adeguata alla sua destinazione d'uso e alla normativa vigente ed in particolare con i seguenti principali vantaggi:
- migliore posizionamento dell'edificio e del giardino di pertinenza, progettati specificatamente per ospitare l'asilo nido, all'interno dell'area a disposizione con adeguato orientamento per il soleggiamento la protezione dalle strade a contorno e l'apertura verso la zona pedonale;



- miglior posizionamento della struttura del parcheggio che, non potendo essere interrato a causa della vicinanza del canale sotterraneo, potrà essere realizzata sfruttando l'orografia del terreno e il dislivello naturale tra via dei Moreri e via Montorsino;
- realizzabilità di una piazza alberata come da richieste del tavolo tecnico, non realizzabile sulla copertura dei due parcheggi interrati del progetto originario, e di spazi verdi e dedicati alla vita del rione con un'ottimale integrazione di questo nuovo spazio al contesto urbano in cui si colloca.

10. Come richiesto dalla precedente decisione di giunta del 28.05.2014, sono state eseguite le consultazioni presso la circoscrizione e con la cittadinanza con i risultati illustrati nel documento allegato.

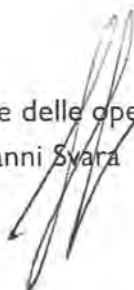
Conclusioni:

L'opera denominata "Riconversione ex Compensorio Industriale Stock – UMI 4 e 5" è l'ultima grande opera prevista dal PRUSST e deve essere obbligatoriamente conclusa entro il 2017.

Pertanto, dovendo avanzare rapidamente con le nuove ipotesi progettuali, sulla base della disamina dei punti precedenti **si chiede alla Giunta comunale di** valutare la possibilità di abbandonare o meno l'ipotesi di realizzazione dei 2 parcheggi interrati e della ristrutturazione della palazzina posta sopra il canale interrato e di destinare le risorse disponibili alle opere di seguito elencate:

- Demolizione completa di tutti gli edifici e manufatti presenti nell'area d'intervento, compresa la palazzina comando
- Nuovo asilo nido con relative aree gioco di pertinenza;
- Piazza e spazi verdi alberati e arredo urbano;
- Spazi multifunzionali usufruibili dai cittadini;
- Sistemazione della viabilità al contorno;
- Edificazione di una piccola struttura in elevazione avendo presente che il numero dei posti macchina sarà di gran lunga inferiore a quello previsto nel progetto presentato dagli interventori della Stock.

Il responsabile delle opere
ing. Giovanni Syara



Il responsabile del PRUSST
arch. Marina Cassin



NUOVA PIAZZA DI ROIANO

CONSULTAZIONE CON LA CITTADINANZA DI
ROIANO RISPETTO AD ALCUNE SCELTE
PROGETTUALI

1° INCONTRO CON LA III CIRCOSCRIZIONE

- Nel luglio del 2014 è stato effettuato, da parte dell'amministrazione comunale, un primo confronto con il Consiglio Circozionale in merito alle possibili scelte progettuali determinate dalle risorse disponibili (tempo e soldi). Il Consiglio Circozionale ha approvato le nuove scelte proponendo specifiche richieste (massima costruzione di parcheggi, area dedicata ai cani, ecc.)
- L'amministrazione ha raccolto le diverse proposte e, nella misura del possibile, le ha inserite nella nuova proposta progettuale.

2° INCONTRO CON LA III CIRCOSCRIZIONE

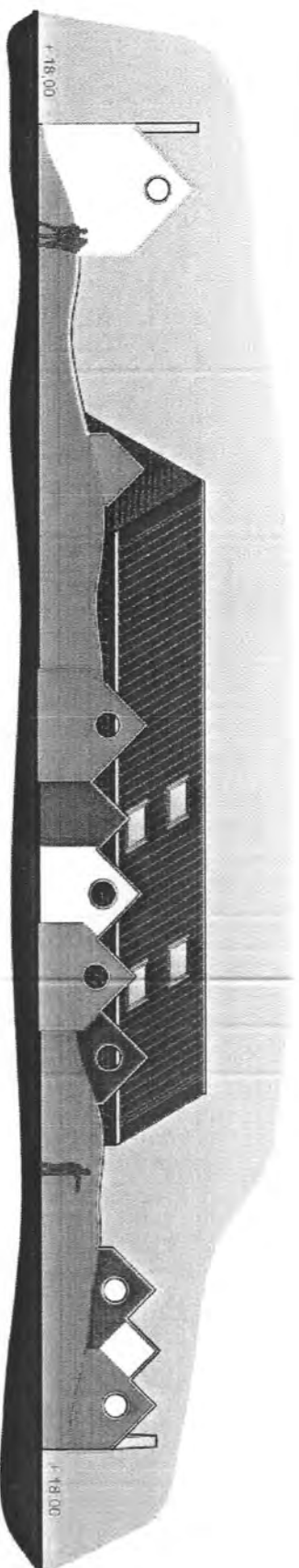
- Nel febbraio 2015 l'amministrazione ha presentato ad un incontro pubblico la risultanza delle diverse proposte progettuali permettendo, attraverso una consultazione tramite questionari sia cartacei che informatici, l'indicazione dei bisogni e dei desideri rispetto alle seguenti scelte:
 - 1) Tipologia di **facciata** del nuovo asilo nido
 - 2) Tipologia di **giochi** da inserire nella piazza
 - 3) Tipologia di **alberi** da inserire nella piazza

RISULTATI DELLA CONSULTAZIONE CON LA CITTADINANZA

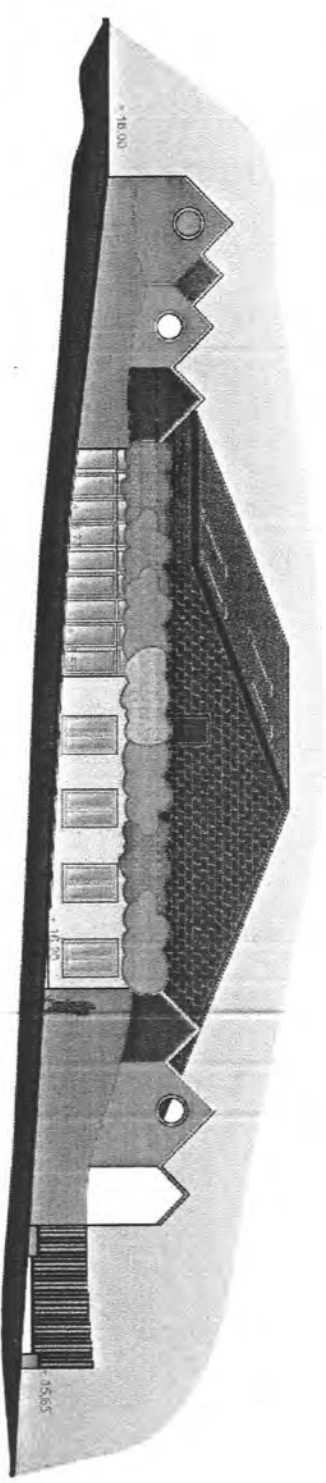
- I questionari pervenuti sono stati **74** di cui **55** compilati da residenti e **19** da lavoratori nel quartiere;
- Per quanto riguarda la scelta della facciata dell'asilo è stata indicata la facciata denominata "ASILLO IMMAGINATO DAI BAMBINI" con **241** di punteggio valoriale (quantitàxqualità);
- Per quanto riguarda la scelta dei giochi sono stati indicati i "GIOCHI PER BAMBINI" con **302** di punteggio valoriale (quantitàxqualità);
- Per quanto riguarda la scelta delle varietà di alberature da inserire sono state indicate a pari merito: ciliegio; acero; magnolia con **260** di punteggio valoriale (quantitàxqualità);

FACCIAIATA DELL'ASILO

“
asilo immaginato dai bambini”



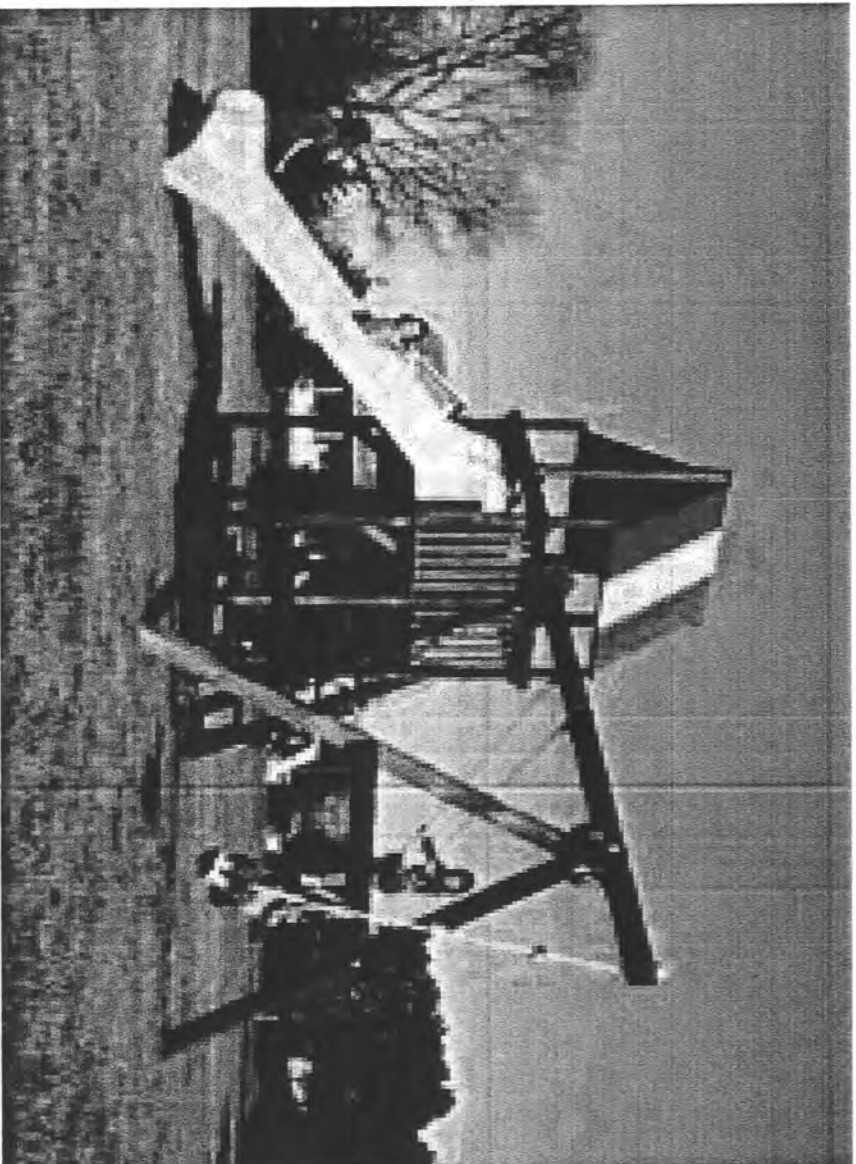
PROSPETTO VIA VILLAN DE BACHINO

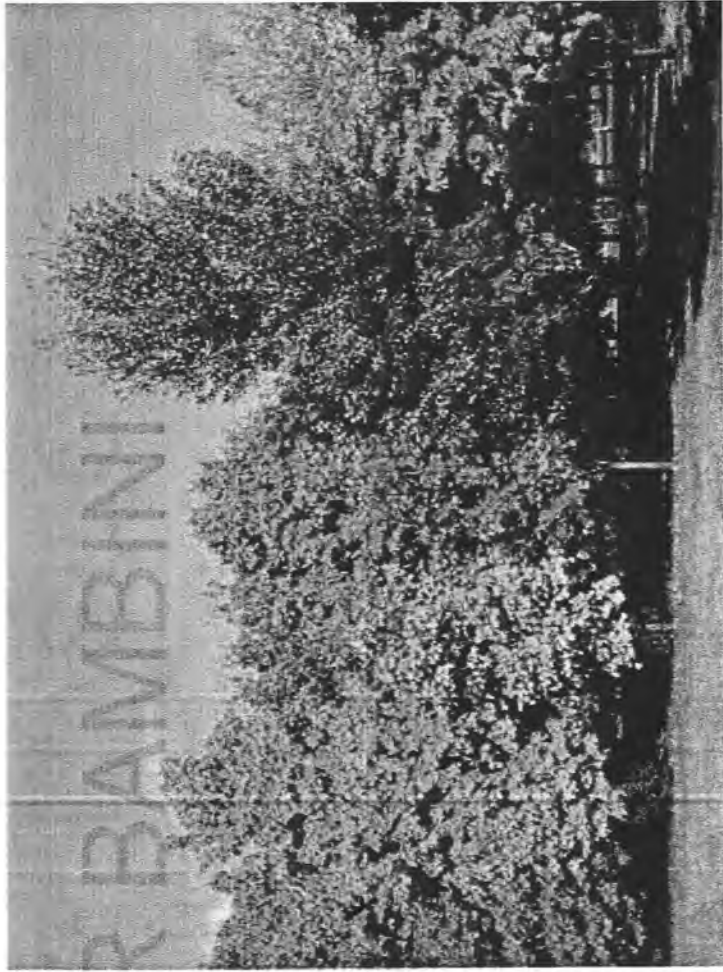


PROSPETTO VIA MONTORSINO

PROPOSTA A

GIOCHI PER BAMBINI





ACERO



CILIEGIO



MAGNOLIA