

# FABBRICA SUPERGA

## PROPOSTA DI VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE DI VIA VEROLENGO 28 - TORINO

Studio di fattibilità a cura di  
**PRS SRL IMPRESA SOCIALE**

Maggio 2024



## INDICE

<b>1. Denominazione della proposta</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Identificazione del sito oggetto della proposta</b> .....	<b>1</b>
<b>3. Presentazione del soggetto proponente</b> .....	<b>2</b>
<b>4. Descrizione del sito e del contesto territoriale di riferimento</b> .....	<b>5</b>
4.1 L'Ex Fabbrica Superga .....	<b>5</b>
4.2 Vincoli gravanti sull'immobile .....	<b>9</b>
4.3 Il contesto territoriale .....	<b>10</b>
<b>5. Finalità generali della valorizzazione e coerenza con gli indirizzi strategici della Città di Torino</b> .....	<b>13</b>
<b>6. Reti locali e partner</b> .....	<b>17</b>
<b>7. Programma definitivo semplificato per macrovoci e degli investimenti</b> .....	<b>19</b>
7.1 Gli Spazi .....	<b>19</b>
7.2 Le Attività previste .....	<b>26</b>
7.3 Una stima dei costi di intervento .....	<b>28</b>
7.4 Costi per lavorazioni .....	<b>31</b>
7.5 Un quadro complessivo .....	<b>32</b>
7.6 Un quadro transitorio .....	<b>35</b>
<b>8. Business Plan di massima, diviso per lotti funzionali</b> .....	<b>36</b>
<b>9. Proposta di partenariato e sue caratteristiche</b> .....	<b>39</b>
9.1 Impegni vincolanti del proponente .....	<b>39</b>
9.2 Impegni proposti al Comune di Torino .....	<b>46</b>
<b>10. Durata minima della proposta di PSPP</b> .....	<b>50</b>
<b>Contatti</b> .....	<b>51</b>

## **1. Denominazione della proposta**

Fabbrica Superga. Proposta di valorizzazione dell'immobile di Via Verolengo 28 - Torino. Studio di fattibilità a cura di PRS Srl Impresa Sociale.

## **2. Identificazione del sito oggetto della proposta**

Il compendio immobiliare è attualmente censito al Catasto Fabbrica\_al Foglio 1108, particella 254 (via Verolengo n. 28, piano S1-T-1-2; Zona Censuaria 2; Categoria D/1) ed al Foglio 1108, particella 361 - Bene Comune non Censibile (via Verolengo n. 28, piano T); lo stesso insiste su area censita al Catasto Terreni al Foglio 1108, particella 254 (Qualità Ente Urbano, Superficie 1.557 mq.) e 361 (Qualità Ente Urbano, Superficie 1.324 mq.).

### 3. Presentazione del soggetto proponente

PRS - Paratissima Produzioni e Servizi S.r.l. è l'Impresa Sociale nata nel 2017 con il compito di gestire e sviluppare le attività di Paratissima, subentrando nella gestione di YLDA Associazione Culturale No Profit, che ha contribuito alla crescita del marchio per oltre 10 anni, dal 2006 al 2017. Dal 2017 **PRS si occupa di accompagnare artisti indipendenti e operatori del settore artistico-culturale** nell'acquisizione, sviluppo e crescita delle proprie competenze e professionalità.

PRS ha il compito di realizzare **nuovi eventi sul territorio nazionale**, gestire una **piattaforma e-commerce** destinata ad artisti e creativi emergenti e **sviluppare servizi ed**

**opportunità**, online e offline, sia per gli artisti che per i collezionisti. Inoltre, prosegue l'**attività formativa** dedicata ai giovani curatori e laboratoriale per gli istituti scolastici. Fin dalla sua nascita Paratissima ha ideato e prodotto esposizioni di arte contemporanea, volte alla promozione e alla diffusione dell'arte emergente, diventando oggi un punto di riferimento per tutti coloro i quali vogliono approcciarsi al mondo fieristico e al mercato dell'arte.

A seguito del successo incrementale della manifestazione che si svolge durante l'Art Week torinese, la produzione ha visto **lo stesso format spostarsi su territorio nazionale** (Cagliari, Milano, Bologna) **e internazionale** (Lisbona, Skopje), per poi dare

vita alla produzione di mostre firmate dai grandi nomi dell'arte contemporanea.

Oggi, oltre alla propria produzione di eventi, PRS offre la sua esperienza e la sua competenza a **enti pubblici e privati** per produzioni esterne.

Come è cambiata la produzione delle mostre, così è cambiato l'head quarter di Paratissima. Partendo da Via Po, passando da Via Aosta, San Salvario, il M.O.I., Torino Esposizioni, l'ex Caserma La Marmora di Via Asti, oggi gli spazi espositivi e l'head quarter di PRS sono negli spazi del Complesso della Cavallerizza Reale di Torino. Dopo la sottoscrizione di una convenzione con la Città di Torino, **PRS ha gestito dal 2019 la Cavallerizza Reale**; il

complesso – dal 1997 Patrimonio Mondiale dell'Umanità – venne progettato all'interno della “zona di comando” nel 1740 da Benedetto Alfieri, Primo Architetto Regio alla Corte dei Savoia, e realizzato dall'ingegnere Amedeo di Castellamonte, con la finalità di svolgervi all'interno esercizi e spettacoli equestri.

Grazie alla quantità e alla capacità degli spazi in gestione, Paratissima è a tutti gli effetti **un hub culturale**: una fucina di giovani artisti e curatori, che vivono quotidianamente gli spazi. Un'opportunità unica nel panorama italiano, un Centro Culturale contemporaneo di oltre 15.000 mq in pieno centro città dedicato a progetti artistici e culturali con ampi saloni per mostre ed esposizioni, sale

per attività di formazione e incontri, spazi per residenze d'artista e usi temporanei, un bar caffetteria e cortili, corti e giardini per attività performative, di aggregazione e relax. Inoltre, grazie alla sua centralità, gli spazi della Cavallerizza fanno da cornice a progetti terzi: Graphic Days, Torino Film Festival, Salone del Vino, sono solo alcuni degli enti a cui PRS ha prestato gli spazi per i loro eventi, accrescendo ancora di più il nome della Cavallerizza e della sua reputazione come luogo culturale.

L'esperienza pregressa di Paratissima nella **gestione e riqualificazione di immobili** aggiunge un valore significativo al progetto della "Ex Superga" come spazio culturale. Queste esperienze dimostrano la capacità e

la competenza dell'organizzazione nel **trasformare spazi abbandonati in vivaci hub culturali** che contribuiscono alla rinascita delle comunità locali e all'arricchimento del tessuto culturale della città di Torino.

## 4. Descrizione del sito e del contesto territoriale di riferimento

### 4.1 L'Ex Fabbrica Superga<sup>1</sup>

Il complesso immobiliare, conosciuto con la denominazione di "Ex Superga" si trova in Via Verolengo 28. È costituito da tre edifici verticali, inclusi un fabbricato a due piani sopraelevati ad ovest, un fabbricato centrale a quattro piani sopraelevati, e un fabbricato a due piani sopraelevati ad est, per un totale di circa 3900 mq.

Il complesso denominato Ex Fabbrica Superga si colloca tra le vie Verolengo e Orvieto all'interno del borgo Madonna di Campagna, una porzione del territorio comunale caratterizzata un tempo da una diffusa

presenza di strutture produttivo-industriali, in parte sostituite di recente da edilizia residenziale multipiano. La collocazione del complesso è da porre in relazione con due importanti infrastrutture, oggi leggibili solo in parte: la linea ferroviaria Ciriè-Lanzo (dal 1868) nata a ridosso dell'antica Strada di Lanzo (attuale via Giachino) e la Bealera Vecchia, o Canale Ceronda. Il tracciato del canale, oggi non visibile, corrispondeva alle attuali vie Verolengo e Orvieto e proprio in questo punto compiva una curva, che risulta tuttora parzialmente leggibile nello spigolo dell'isolato a Sud.

Il primo impianto dello stabilimento produttivo risale al 1903, quando i fratelli Albesiano, commissionano all'ingegner A.

<sup>1</sup> Il testo descrittivo è stato ripreso dal Decreto 289/2012 del MIBACT e dalle seguenti fonti: Politecnico di Torino, 1984, *Beni culturali ambientali nel Comune di Torino*; Lupo, G.M., 2011, *Conoscenza e tutela dei luoghi urbani non centrali il caso dei borghi e delle borgate*, in Gambino R., *Borghi e borgate a Torino, tra tutela e rilancio civile*;

Arcando la costruzione di un fabbricato industriale. Il progetto subisce notevoli modifiche in corso d'opera, ma rispetto all'idea progettuale risulta già riconoscibile il corpo di ingresso sulla via Orvieto, corrispondente alla porzione inferiore di quello attuale.

Il complesso, nel frattempo divenuto sede delle Manifatture Martiny (Società in seguito confluita nella Frigt -Fabbriche Riunite Italiane Gomma Torino, per acquisire infine la più nota denominazione di Superga), si sviluppa, quindi, per addizioni successive, concentrate tra il secondo e il terzo decennio del Novecento: tra quelle più significative, la prima porta alla realizzazione di un fabbricato isolato all'interno della corte, che costituisce

il nucleo più antico dell'attuale capannone. Si tratta di una costruzione in calcestruzzo armato a un solo piano f.t. con tetto piano, dotata però di una porzione emergente con copertura a doppia falda, destinata a ospitare le autoclavi (1915).

Negli anni immediatamente successivi, l'attività edilizia si concentra in un lotto a nord di quello dell'impianto primigenio, attraverso la realizzazione di nuovi capannoni. Dal 1917 invece, viene progettata la totale occupazione della fascia del lotto originario costeggiante Via Verolengo, per mezzo di una palazzina a tre piani f.t. almeno in parte destinata ad uffici. Questo progetto è segnato da un approccio progettuale funzionalista, stemperato da venature eclettiche, tipico degli anni '10 del XX secolo: a una struttura a

maglia regolare in calcestruzzo armato si contrappongono le decorazioni a rilievo e le finestre binate, occupanti ogni campitura del tamponamento esterno. Di poco successiva (1920) è la costruzione della cabina elettrica di trasformazione e dei relativi laboratori, posti ancora sul fronte di via Verolengo, ma su un lotto contiguo a est, appositamente acquisito. La cabina a due piani f.t. e i più bassi laboratori, pur disegnati da un differente progettista, sono caratterizzati da un disegno analogo a quello degli edifici precedenti. Nello stesso anno, si registra un consistente ampliamento di tutti i fabbricati, volto a occupare il lotto orientale di recente acquisizione: tra essi viene a essere ingrandito il fabbricato del 1915; anche in questo caso il linguaggio adottato riprende

quello delle preesistenze.

Gradualmente, alle strutture produttive si aggiungono elementi quali l'asilo e il dopolavoro: in tal modo il complesso viene ad occupare un grande isolato definito a nord da via Luini e a ovest da via Assisi. Durante la Seconda Guerra Mondiale, lo stabilimento subisce danni ingenti a causa dei bombardamenti alleati, ma l'attività edilizia riprende sino ai primi anni Sessanta. È durante questo periodo che il marchio Superga acquisisce notorietà internazionale, grazie soprattutto alla produzione delle famose scarpe da tennis. Nei decenni successivi, la crisi del settore manifatturiero porta al progressivo abbandono delle strutture produttive, che conduce infine alla demolizione di gran parte delle strutture

poste al centro dell'isolato e nella porzione nord del complesso, e alla edificazione di fabbricati multipiano residenziali e di un'area verde.

I corpi edilizi in oggetto, quindi, costituiscono la porzione residua dell'intero complesso industriale. In particolare, sono conservati i corpi lungo via Verolengo, nonché il primitivo capannone, costruiti quindi tra il 1903 e il 1920: per tutti la tecnica costruttiva adottata è quella del calcestruzzo armato mentre il capannone interno all'isolato non presenta decorazioni in facciata (in ossequio alla destinazione prettamente produttiva), le fronti intonacate degli edifici su via sono caratterizzate da semplici paraste, appena rilevate, dall'incorniciatura di gusto

classicista delle finestre, da un'alta fascia di coronamento, nella quale si inseriscono i voltini delle finestre del livello superiore. Il corpo d'ingresso conserva i caratteri eclettici progettati nel 1903, unitamente alla cancellata in ferro battuto, dal disegno elaborato; anche la successiva sopraelevazione, dotata di una grande arcata vetrata, ben si integra con le strutture più antiche. Gli ambienti interni sono caratterizzati dalla perfetta leggibilità del sistema strutturale; all'interno della palazzina è conservata, tra l'altro, l'ariosa scala sostenuta da mensole decorate in calcestruzzo armato e dotata di elegante balaustra in ferro battuto.

In considerazione di questo esposto si può

affermare che Palazzina e strutture produttive dell'Ex-Fabbrica Superga, costituiscono la testimonianza superstite di un complesso industriale tra i più significativi a livello cittadino, sede di una delle più famose manifatture industriali italiane, per cui rivestono interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.

#### 4.2 Vincoli gravanti sull'immobile

Con decreto n. 829 del 18 dicembre 2012, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, ha dichiarato che il bene denominato “Palazzina e strutture produttive dell'Ex-Fabbrica Superga” riveste l'interesse culturale di cui agli artt. 10-12 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. ed è

quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo. Con delibera del Segretariato Regionale per il Piemonte n°28/2018 del 14 febbraio 2018 è stata autorizzata l'alienazione dell'immobile. Vista la destinazione del Piano Regolatore, si è resa necessaria un'ulteriore istanza al Mibact, effettuata con nota prot. n. 6110 del 13 settembre 2018 con la quale è stata chiesta alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino autorizzazione alla sola costituzione della proprietà superficiaria ai sensi dell'art. 55 del predetto D.lgs. 42/2004.

### 4.3 Il contesto territoriale

L'immobile si trova all'interno del territorio della Circoscrizione 5 (Borgo Vittoria, Madonna di Campagna, Lucento, Vallette) e fa parte del progetto di sviluppo urbano di Torino noto come Spina 3 del Piano Regolatore.

Sulla base degli indicatori socio-economici monitorati dal Comune<sup>2</sup>, questa porzione di territorio si caratterizza per una complessiva marginalità socio-economica, seppur in via di miglioramento. Come i dati dimostrano, infatti, tra i 23 quartieri in cui la città di Torino viene suddivisa, il quartiere di riferimento ("Madonna di Campagna") presenta un indicatore socioeconomico tra i più bassi, ovvero di 23,45.

Quartiere	Ind. socioeconomico	Var.
CENTRO	86,95	↓
SAN SALVARIO	49,06	↑
BARRIERA DI MILANO	48,98	↑
CROCETTA	48,12	↓
SAN DONATO	45,06	↓
CENISIA	41,99	↑
AURORA	38,52	↓
SANTA RITA	36,12	↑
SAN PAOLO	33,23	↑
POZZO STRADA	31,71	↑
BORGATA VITTORIA	30,35	↓
MERCATI GENERALI	27,65	↑
MADONNA DEL PILONE	26,38	↓
PARELLA	25,71	↑
BORGATA VITTORIA	24,62	↑
<b>MADONNA DI CAMPAGNA</b>	<b>23,45</b>	<b>↑</b>
VANCHIGLIA	20,41	↑
MIRAFIORI NORD	20,34	↑
NIZZA MILLEFONTI	20,05	↑
REGIO PARCO	15,18	↑
MIRAFIORI SUD	13,85	↑
FALCHERA	11,52	↑
LE VALLETTE	10,06	↑
<b>Total: 23</b>		

<sup>2</sup> <http://geoportale.comune.torino.it/web/node/2211>

Più nel dettaglio, la zona di Madonna di Campagna presenta un valore significativo in termini di crescita demografica (al quarto posto, dopo Centro, Barriera di Milano e San Salvario), in particolare di giovani, ma, di contro, uno dei più bassi rispetto ai livelli di reddito (quart'ultima posizione: performance peggiori sono solo quelle relative ai quartieri di Regio Parco, Le Vallette e Falchera). La situazione non migliora dal punto di vista delle dotazioni di servizi che vede Madonna di Campagna confermarsi tra le ultime posizioni (quintultima con un valore dell'indicatore di 5,67) mentre l'offerta di attività commerciali ed economica, pur non particolarmente ricca, si colloca comunque sulla media dei quartieri di periferia (valore indicatore: 18,34).

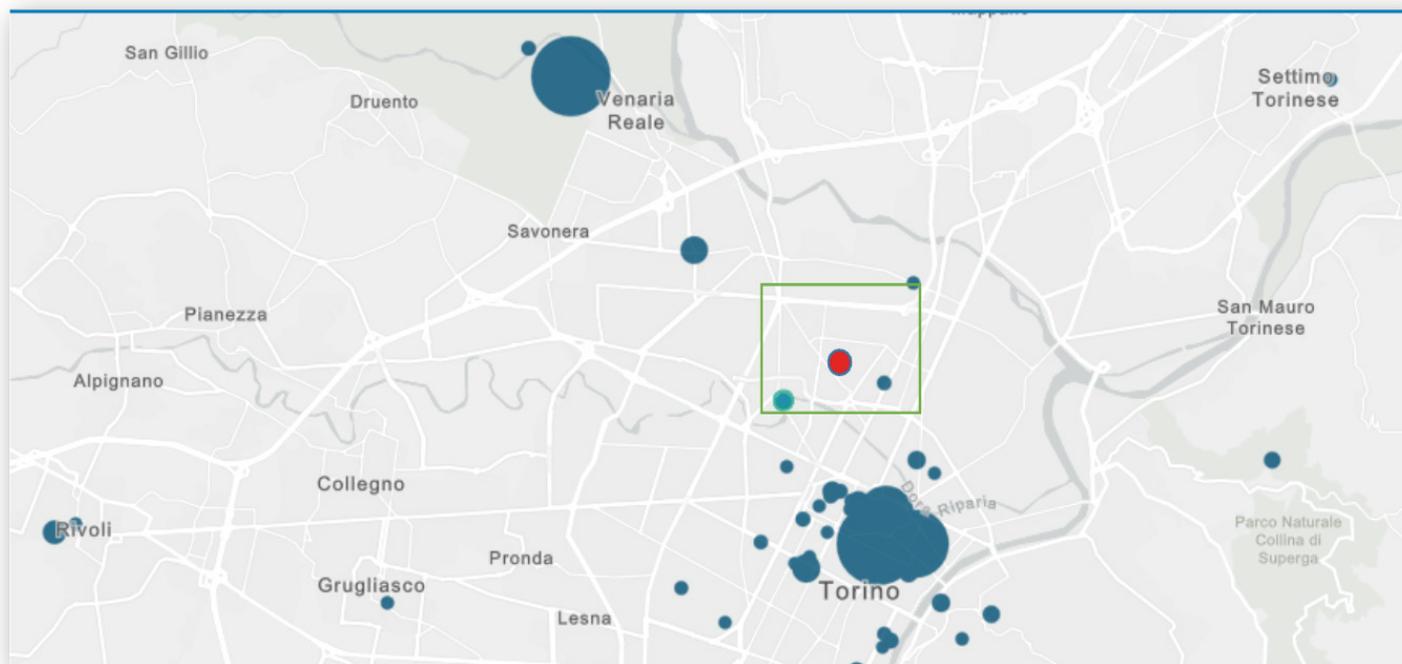
Nel complesso, quindi, il complesso immobiliare si colloca in un'area che registra un'interessante dinamica di crescita demografica (in linea con la tendenza generale dell'area nord della Città) che non trova, però, un'adeguata offerta di servizi e attività a livello locale, dove per "adeguatezza" non ci si riferisce solo ad aspetti qualitativi ma anche di accessibilità per fasce di popolazione con un reddito economico tendenzialmente medio-basso.

Il quartiere, in tale prospettiva, non presenta alcun centro di servizi culturali aperto al territorio in modalità permanente, ad esempio una Casa del Quartiere. Come si evince dalla mappa sottostante, il sistema di offerta culturale composto da istituzioni

come musei, biblioteche o sedi associative aperta al pubblico, risulta piuttosto rarefatto e disaggregato.

L'Ex Incet, la Fondazione Museo Ettore Fico, il MUFANT, il Museo della Juventus, il MACA Museo dell'Ambiente, pur insistendo all'interno del territorio o in sua prossimità, compongono un insieme di attrattori che non possono – per ragioni diverse – proporsi come “luogo di riferimento” e polo di

attrazione per la popolazione locale, così come – vista la loro forte specializzazione tematica – come un potenziale fattore identitario che supporti processi di coesione sociale e di sense of place tra gli abitanti (come nel caso, per esempio, delle Case del Quartieri che, per l'appunto, non sono presenti nel quartiere.



## 5. Finalità generali della valorizzazione e coerenza con gli indirizzi strategici della Città di Torino

La proposta di partenariato speciale qui presentata si propone di trasformare l'immobile abbandonato "Ex Superga" in un centro di servizi culturali orientato alla promozione dell'arte e della creatività emergente, capace inoltre di presentarsi e operare come punto di riferimento per la comunità locale – cittadini, associazionismo, fruitori del territorio – per promuoverne la crescita culturale e incentivare processi di coesione e integrazione sociale.

Questi obiettivi risultano pienamente coerenti con le linee programmatiche e strategiche che la Città di Torino si è data, come di seguito

descritto. Non va dimenticato, inoltre, che le finalità perseguite dal progetto formulato da PRS rispondo esattamente a quella che, in passato, fu la principale motivazione che spinse l'Amministrazione comunale a procedere con l'acquisizione dell'immobile, nell'ambito dell'Accordo di Programma con riferimento al Programma di Riqualificazione Urbana denominato "Superga"<sup>3</sup> che prevedeva la riqualificazione urbana dell'area industriale posta in prossimità della zona urbana di trasformazione "SPINA 3", collocata tra via Verolengo, via Assisi, via Luini e via Orvieto. In tale cornice, infatti, l'Amministrazione comunale decise di procedere con l'acquisto dell'immobile per destinarlo a centro di servizi pubblici, in considerazione della forte carenza degli

<sup>3</sup>Accordo di Programma del 15 maggio 1998 (ratificato dal Consiglio comunale con deliberazione del 12 giugno 1998 – mecc. 9804152/09), successivamente modificato con nuovo AdP del 27 giugno 2001 (ratificato dal Consiglio Comunale con deliberazione n°124 del 24 luglio 2001 - mecc. 01105822/09).

stessi nella porzione di territorio interessata.

Rispetto agli Obiettivi Strategici del Comune di Torino inseriti nel Documento Unico di Programmazione 2024-2026, il progetto risulta pienamente coerente e sinergico rispetto ai seguenti O.S.:

- **Rigenerazione urbana:** la trasformazione dell'Ex Fabbrica Superga prevede la valorizzazione e cura di uno spazio pubblico esistente ma degradato e in condizioni di abbandono, seguendo tuttavia un approccio innovativo basato sulla collaborazione tra pubblico e privato. Inoltre, l'attivazione dei servizi previsti dal presente progetto contribuirà al miglioramento della qualità della vita della popolazione locale mitigando,

in tal maniera, l'attuale divario che separa il quartiere dalle zone del centro città (contrapposizione centro-periferia), incentivando la coesione sociale e aumentando le opportunità di arricchimento culturale e professionale per residenti e city-users.

- **Prossimità:** il progetto prevede l'attivazione di servizi accessibili ma di qualità, trasformando l'Ex Fabbrica Superga in un luogo di aggregazione sociale e culturale, accessibile sia a chi vive sia a chi lavora nel quartiere. Il dialogo aperto con il tessuto commerciale e produttivo del territorio attraverso iniziative culturali e artistiche in sinergia, contribuirà al miglioramento della qualità complessiva dei servizi ai cittadini e a

incentivare la loro fruizione (economia di vicinato e commercio).

- **Commercio ed economia di vicinato:** il progetto trasformerà l'Ex Fabbrica Superga in un attrattore turistico con benefiche ricadute sul tessuto di piccoli mercati e commercianti presenti nel quartiere. In questo modo, inoltre, si promuoverà anche il commercio di prossimità, riavvicinando la popolazione locale – oggi attratta prevalentemente dai grandi poli commerciali (Coop di Corso Umbria, Ex Officine Savigliano).

- **Legalità e spazio:** attraverso il progetto, il complesso dell'Ex Fabbrica Superga diventerà uno spazio di legalità, sicuro,

presidiato, animato, vissuto, nel quale attivare forme di “socialità positiva”. In tale prospettiva, coerentemente con lo spirito e l'approccio di Paratissima, saranno favorite tutte le possibili modalità di coinvolgimento e relazione con il tessuto associativo torinese, locale e non, per il mantenimento, la cura e l'animazione dello spazio pubblico. Il DUP, in tale prospettiva, specifica tra gli indirizzi strategici proprio quello di “regolamentare e potenziare il ricorso all'uso di spazi dismessi attraverso partnership pubblico-private”.

In particolare, per la sua specificità, l'intervento qui presentato presenta evidenti collegamenti con la linee strategiche riconducibili all'ambito “**Città plurale, internazionale e interconnessa**”<sup>4</sup> laddove

<sup>4</sup> Documento Unico di Programmazione, pag. 67

cultura, creatività, ambiente urbano, talenti vengono indicati come “ingredienti” imprescindibili per la definizione di politiche culturali capaci di rilanciare il territorio torinese.

Se l'obiettivo resta quello di trasformare Torino in una vera e propria Capitale della Cultura, questo risultato potrà raggiungersi anche attraverso l'attivazione di nuovi luoghi fisici con finalità culturali e artistiche che rafforzino il sistema di offerta complessivo e producano effetti positivi, sia per il turismo sia per la cittadinanza, anche in quei quartieri oggi più deboli e carenti, non solo in quelli centrali<sup>5</sup> – per quanto di maggiore valenza strategica.

<sup>5</sup> Come nel caso degli interventi su Torino Esposizioni e sul complesso della Cavallerizza.

## 6. Reti locali e partner

PRS Impresa Sociale opera con il supporto istituzionale di tutti i principali enti torinesi e regionali che intervengono sul settore culturale e della produzione artistica, ovvero: Regione Piemonte, Fondazione CRT, Fondazione Compagnia di San Paolo, Camera di Commercio di Torino.

La rete di organizzazioni e istituzioni culturali con cui PRS collabora ormai da anni è ampissima e riguarda:

- **Associazioni culturali amatoriali e professionali**, attive nell'ambito della produzione artistica, della divulgazione culturale, dell'animazione territoriale. In ogni territorio in cui Paratissima è stata

organizzata, infatti, PRS si è appoggiata alle organizzazioni locali per attivare efficaci azioni di audience development e audience engagement;

- **Fondazioni e istituzioni museali/artistiche**: negli anni, sono state avviate collaborazioni con GAM, Castello di Rivoli, Camera, Polo del Novecento, Museo del Cinema, Museo dell'Automobile, Musei Reali;
- **Centri di ricerca e formazione**, come l'Accademia delle Belle Arti di Torino, l'Università di Torino, il Politecnico di Torino, IAAD, IED e il Conservatorio Giuseppe Verdi di Torino con cui sono stati prodotti eventi, appuntamenti formativi e

iniziative artistiche ad hoc;

- **Associazioni di categoria** come ConfArtigianato Torino, le numerose Associazioni di Via, Confcommercio Torino, per la valorizzazione delle attività commerciali dei quartieri di intervento. E' stato anche ideato un format specifico – Paratissima Art in The City – per portare artisti emergenti ad esporre all'interno di negozi e laboratori produttivi del centro cittadino;

- **Imprese e Associazioni culturali** del territorio, collaborando alla realizzazione di manifestazioni quali Salone del Libro Off, Salone del Vino, Graphic Days, Salone del Gusto - Terra Madre;

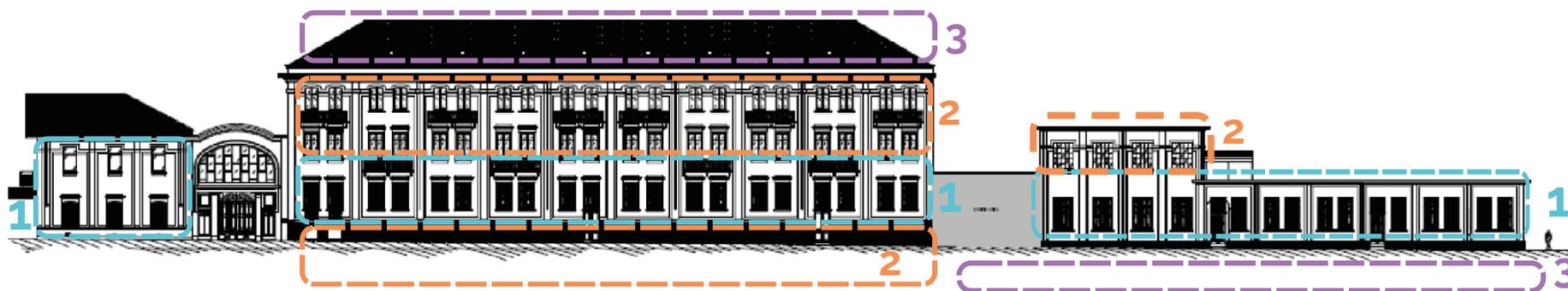
- Imprese del territorio e multinazionali, da quelle di eccellenza (Compagnia dei Caraibi, Reale Mutua, Ferrero, Red Bull, Lavazza, Fiat, Heineken, Carlsberg, Gruppo Building, Guido Gobino, Oscalito) alle piccole e micro aziende locali;

- **Organizzazioni e istituzioni** che si occupano di **tematiche sociali**: Fondazione Paideia, Cooperativa Stranaidea, Opera Sociale Avventista, Casa UGI, Istituto di Candiolo)

## 7. Programma definitivo semplificato per macrovoci e degli investimenti

### 7.1 Gli spazi

Il complesso immobiliare di Via Verolengo 28, denominato “Ex Superga” è costituito da tre edifici verticali, inclusi un fabbricato a due piani sopraelevati ad ovest, un fabbricato centrale a quattro piani sopraelevati, e un fabbricato a due piani sopraelevati ad est, per un totale di circa 3900 mq. L'immobile si trova all'interno del territorio della Circoscrizione 5 (Borgo Vittoria-Madonna di Campagna-Lucento-Vallette) e fa parte del progetto di sviluppo urbano di Torino noto come Spina 3 del Piano Regolatore.

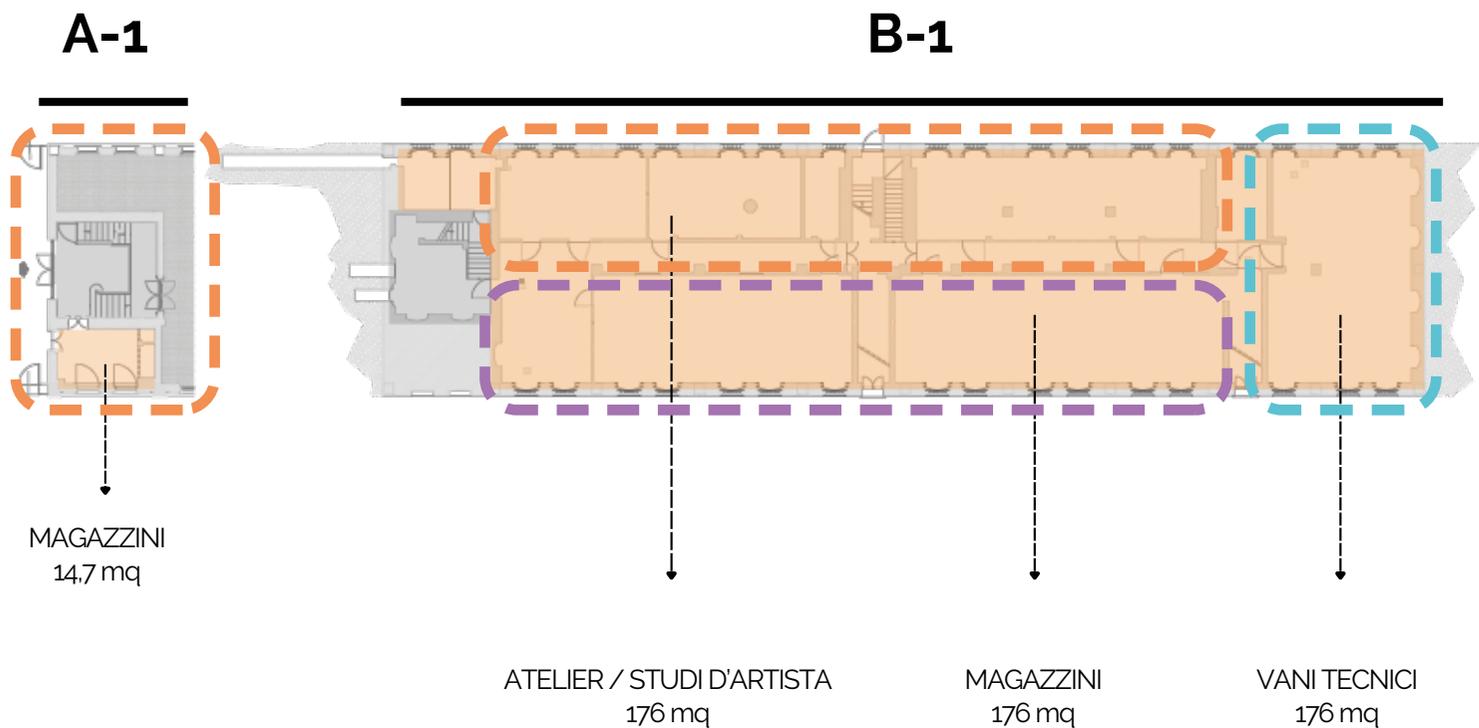


Lotto 1: accoglienza, uffici, area espositiva/polifunzionale 0, servizi, sala didattica

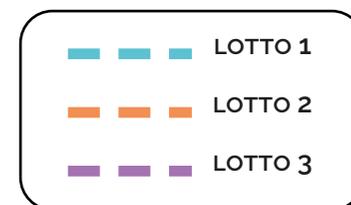
Lotto 2 : interrato, aree espositive/polifunzionali 1 e 2, sala didattica

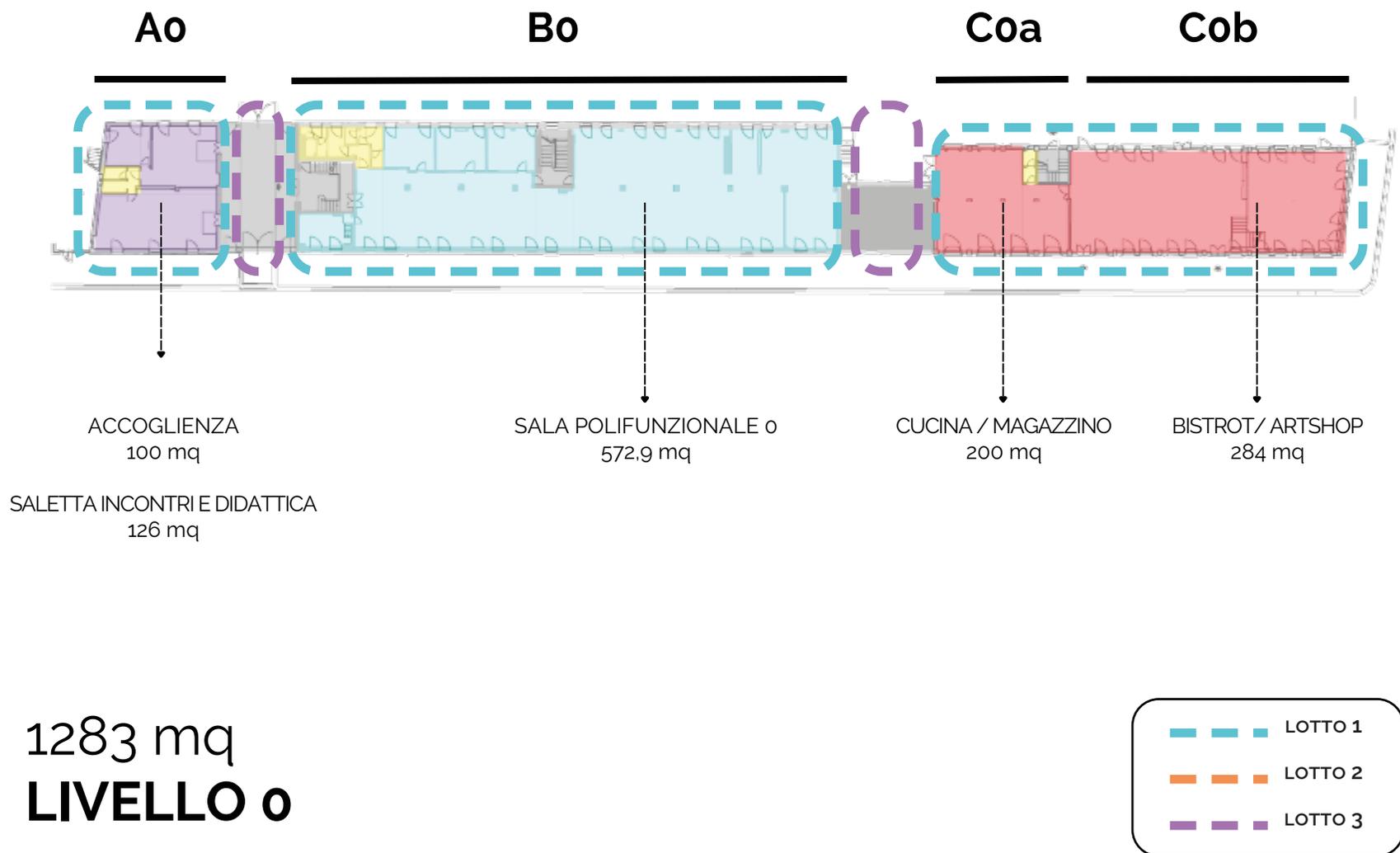
Lotto 3: sottotetto, aree esterne e percorsi verticali

LI VELLO	CODI CE	SPAZI O	DESTI NAZI ONE	METRI QUADRI	LOTTO
-1	<b>A-1</b>	MAGAZZINI	magazzini ad uso di P.R.S.	15	<b>LOTTO 2</b>
-1	<b>B-1</b>	MAGAZZINI	magazzini ad uso di P.R.S.	176	<b>LOTTO 2</b>
-1	<b>B-1</b>	VANI TECNICI	spazi destinati consentire l'ubicazione degli impianti tecnici	176	<b>LOTTO 1</b>
-1	<b>B-1</b>	ATELIER/ STUDI D'ARTISTA	spazi a rotazione per le produzioni artistiche e le residenze	176	<b>LOTTO 3</b>
0	<b>EXT0</b>	ANDRONE	sede di talk, live e altri eventi. di pertinenza del bistrot		<b>LOTTO 3</b>
0	<b>EXT1</b>	CORTILE	sede di talk, live e altri eventi. di pertinenza del bistrot		<b>LOTTO 3</b>
0	<b>A0</b>	ACCOGLIENZA INFO & TICKET OFFICE	luogo di accoglienza adattabile alle tipologie di eventi	100	<b>LOTTO 1</b>
0	<b>A0</b>	SALETTA INCONTRI E DIDATTICA	sale per la didattica, corsi di formazione e incontri	126	<b>LOTTO 1</b>
0	<b>Bo</b>	POLIFUNZIONALE 0	sala versatile adatta a conferenze e in prevalenza ad attività di p. spettacolo	573	<b>LOTTO 1</b>
0	<b>Coa</b>	CUCINA / MAGAZZINO	sale per la didattica, corsi di formazione e incontri	200	<b>LOTTO 1</b>
0	<b>Cob</b>	BISTROT/ARTSHOP	punto di somministrazione e shop dedicato all'arte	284	<b>LOTTO 1</b>
1	<b>A1</b>	UFFICI	spazi destinati agli uffici operativi e gestionali	225	<b>LOTTO 1</b>
1	<b>B1</b>	POLIFUNZIONALE 1	sala destinata a mostre ed in prevalenza esposizioni temporanee	574	<b>LOTTO 2</b>
1	<b>C1</b>	SALA INCONTRI/ DIDATTICA/ WSP	sale per la didattica, corsi di formazione, incontri e workshop	124	<b>LOTTO 2</b>
2	<b>B2</b>	POLIFUNZIONALE 2	sala destinata a mostre ed in prevalenza esposizioni temporanee	583	<b>LOTTO 2</b>
3	<b>B3</b>	RESIDENZE E ATELIER	spazi a rotazione per le produzioni artistiche e le residenze	578	<b>LOTTO 3</b>

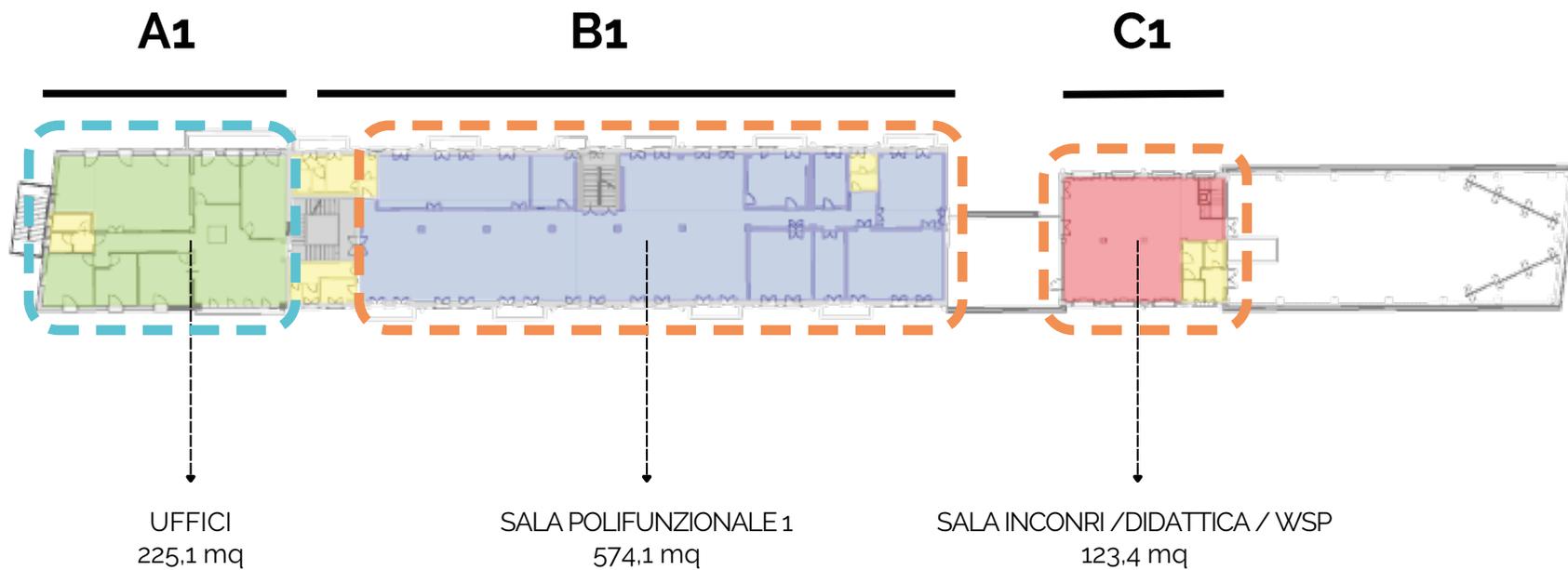


543 mq  
**LIVELLO - 1**

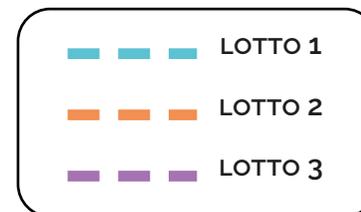




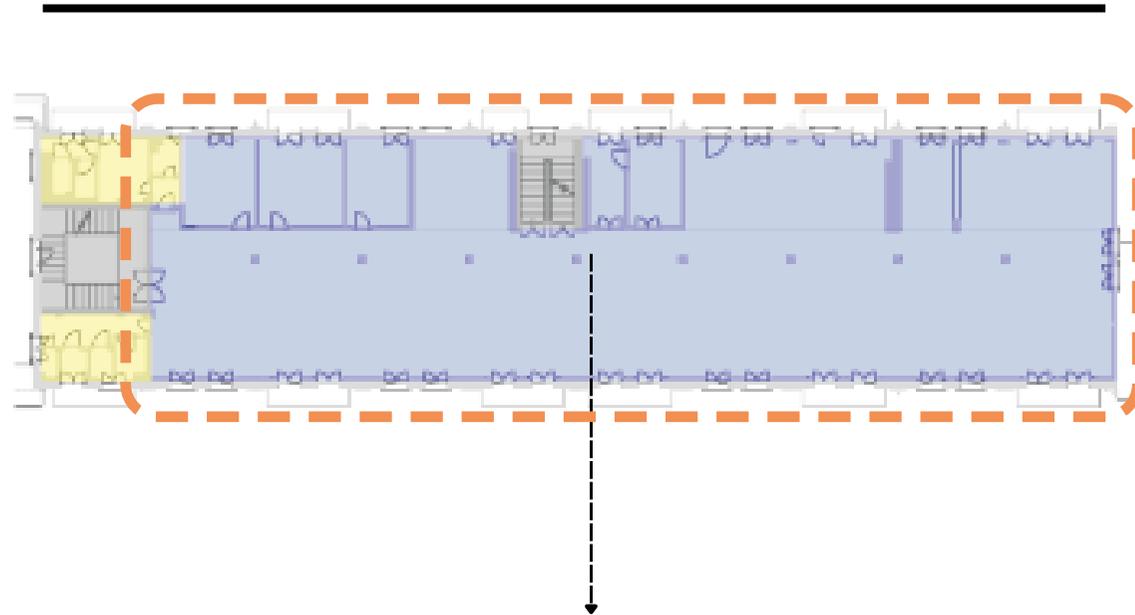
1283 mq  
**LIVELLO 0**



923 mq  
**LIVELLO 1**

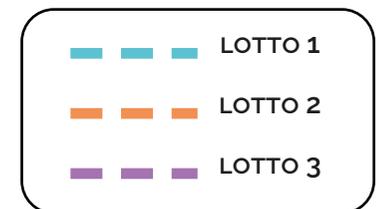


# B2

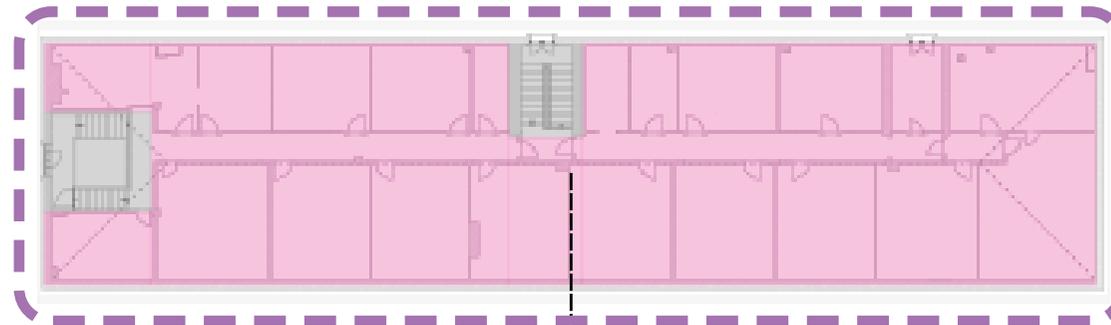


SALA POLIFUNZIONALE 2  
583.3 mq

583 mq  
**LIVELLO 2**

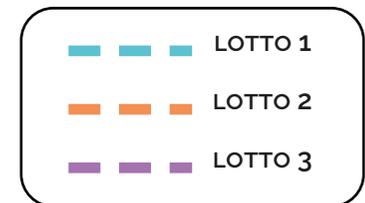


# B3



RESIDENZE E ATELIER  
578 mq

578 mq  
**LIVELLO 3**



## 7.2 Le Attività previste

### • **Uffici e magazzini**

Spazi destinati al personale operativo di PRS Impresa Sociale. Si prevede da subito l'insediamento di 10-12 persone con operatività quotidiana. Col tempo si auspica aumenti il numero delle risorse umane impegnate allo sviluppo dei progetti di PRS e dei nostri partner.

### • **Attività Didattica e Laboratoriale**

Paratissima offre un ventaglio di attività laboratoriali che possono essere proposte sia agli istituti scolastici dal lunedì al venerdì, sia alle famiglie nei pomeriggi e nel weekend.

Paratissima kids è il programma di Paratissima che, tra laboratori e visite guidate, accompagna i bambini nella scoperta dell'arte e della creatività.

### • **Area espositiva temporanea**

Le sale polifunzionali del primo e secondo piano si prestano ad ospitare mostre temporanee di arte e design. Le esposizioni potranno essere prodotte dalla Direzione Artistica di Paratissima oppure potranno essere produzioni esterne ospitate.

### • **Sale incontri e meeting**

Questi spazi saranno dedicati all'attività formativa di Paratissima, fra le quali il corso N.I.C.E./ New Independent Curatorial il Master di specializzazione per curatori di mostre di arte contemporanea giunto alla sua XI edizione, corsi di exhibit design e incontri di formazione e workshop dedicati ai professionisti, agli artisti e agli appassionati di arte e design. Verranno inoltre organizzate letture di portfolio, incontri con professionisti del settore e workshop, offrendo agli artisti

l'opportunità di ricevere feedback esperti, di connettersi con altri professionisti e di approfondire le proprie competenze.

- **Atelier per artisti**

Il progetto Paratissima Factory prevede di destinare il sottotetto a studi, atelier e residenze, in modo da trasformare Paratissima in un sempre vivo luogo di produzione e non solo di esposizione. Il progetto Paratissima Factory si divide in Residenze d'arte e Atelier/Studio a disposizione di artisti e creativi che operano in qualsiasi ambito culturale.

- **Area Polifunzionale**

La sala al piano terra, polifunzionale e versatile si presta per conferenze, musica live, proiezioni, shooting, e più in generale attività di pubblico spettacolo.

- **Bistrot**

Sfruttando il suo affaccio su strada, il bistrot sarà aperto tutti i giorni dalle colazioni agli aperitivi; il bistrot potrà essere utilizzato anche per eventi privati e come servizio catering. Si prevede inoltre la possibilità di dotarlo di dehors per il periodo estivo.

Ulteriori funzioni e attività potranno essere considerate durante l'evoluzione del progetto, tuttavia, è importante sottolineare che la principale vocazione del complesso sarà quella di fungere da incubatore per l'arte e la creatività emergente. L'obiettivo a lungo termine è quello di diventare un punto di riferimento sia a livello nazionale che internazionale, equiparabile a progetti simili di alto prestigio e riconosciuti a livello mondiale.

### 7.3 Una stima dei costi di intervento

- **Premessa**

La stima dei costi di intervento riportata nelle pagine seguenti è utile ed attendibile ai fini di definire degli **importi di massima** che è necessario investire per una piena fruibilità dell'edificio.

In assenza di un progetto di intervento, in grado di circoscrivere con maggiore certezza l'elenco e le consistenze delle lavorazioni da effettuare, si propone di seguito un calcolo di riferimento, suddiviso sui macro capitoli di spesa con riferimento parziale al prezzario Regione Piemonte, utile per una prima definizione dei costi.

**L'approfondimento del progetto** e degli interventi, unitamente ad un capitolato dei lavori, **permetterà di assottigliare il delta** previsto tra l'ipotesi minima e massima di intervento.

Possono comunque riscontrarsi variazioni significative all'interno delle diverse macrovoci di spesa, oscillazioni che solitamente nell'insieme delle voci viene controbilanciata, garantendo dunque una buona affidabilità dei valori complessivi riportati in tabella.

### • Note Generali

Le stime seguenti devono essere lette tenendo ben presente le seguenti precisazioni, nel dettaglio i costi riportati nel quadro economico di stima **non comprendono:**

- i costi per le **bonifiche** e costi per attività di **consolidamento strutturale** che possono avere degli importi anche rilevanti. Tale previsione può essere effettuata solamente a seguito di un'accurata indagine diagnostica;
- i costi di intervento sull'orditura primaria e secondaria del **tetto**, per gli stessi motivi di sopra riportati, altresì non sono compresi opere di consolidamento della copertura;

- l'insieme dei costi di **allestimento**, in attesa della definizione di un progetto funzionale. Le cifre stimate fanno comunque riferimento ad alcune ipotesi di massima di destinazione d'uso possibili;
- gli onorari professionali e gli oneri per la **sicurezza**;
- **iva** e altri oneri di legge.

D'altro canto eventuali detrazioni fiscali che possono contribuire ad abbassare il costo complessivo degli interventi non sono riportate.

- **Note Puntuali**

- Serramenti: Sono stimati degli importi per la sostituzione dei serramenti interni ed esterni. I primi sono stimati nei blocchi bagni e laddove necessari a compartimentare spazi di corridoio, mentre i secondi sono stimati su tutti i piani con priorità di intervento diverse. Il livello PT ha dei serramenti in migliore stato di conservazione rispetto agli altri.
- Interventi su pareti: si stima un importo a corpo forfettario per le voci di intonaco, rasatura e decorazioni comprensivo di eventuali interventi di ripristino.

- Priorità: al fine di facilitare un progressivo intervento per lotti, le principali voci di intervento sono definite su un livello di priorità media e alta. Le voci a priorità alta sono imprescindibili per l'utilizzo dell'edificio, quelle a priorità media sono ritenute migliorative.

## 7.4 Costi per lavorazioni

Macrovoce di intervento	Priorità	Unitario MIN	Unitario MAX	Mq/punti per piano					Numero a corpo	Mq Totali	MIN	MAX	MEDIO
				TUTTI	-1	0	1	2					
<b>OPERE EDILI</b>													
Demolizioni superfetazioni e tramezzi	ALTA	€ 17,21	€ 22,00							800	€ 13.768,00	€ 17.600,00	€ 15.684,00
Altre demolizioni con rimozioni impianti inutilizzati e carichi spspesi	ALTA										€ 15.000,00	€ 30.000,00	€ 22.500,00
Intonaci, rasature e decorazioni	MEDIA	€ 21,00	€ 32,00	640				584		1224	€ 25.704,00	€ 39.168,00	€ 32.436,00
Intonaci, rasature e decorazioni	ALTA	€ 21,00	€ 32,00		1800	800	400			3000	€ 63.000,00	€ 96.000,00	€ 79.500,00
Rifacimento/ripristino sottofondi	ALTA	€ 20,00	€ 40,00	542	1283	923	583	578		3909	€ 78.180,00	€ 156.360,00	€ 117.270,00
Fornitura e Posa nuove pavimentazioni in resina/piastrelle	ALTA	€ 40,00	€ 60,00	542	1283	923	583	578		3909	€ 156.360,00	€ 234.540,00	€ 195.450,00
Rifacimento blocco bagni	ALTA	€ 6.000,00	€ 8.000,00		3	5	2		10		€ 60.000,00	€ 80.000,00	€ 70.000,00
Costruzioni tramezzi e/o cartongessi comprensivi di intonaco	MEDIA	€ 88,28	€ 95,00							1200	€ 105.936,00	€ 114.000,00	€ 109.968,00
Serramenti interni	MEDIA	€ 150,00	€ 350,00	10					20	30	€ 4.500,00	€ 10.500,00	€ 7.500,00
Serramenti interni	ALTA	€ 150,00	€ 350,00		18	22	12			52	€ 7.800,00	€ 18.200,00	€ 13.000,00
Serramenti esterni	ALTA	€ 2.000,00	€ 6.000,00			64	42			106	€ 212.000,00	€ 636.000,00	€ 424.000,00
Serramenti esterni	MEDIA	€ 2.000,00	€ 6.000,00	40	86				40	166	€ 332.000,00	€ 996.000,00	€ 664.000,00
<b>RECUPERO EDILIZIO</b>													
Opere in facciata (fronte strada)	MEDIA	21,06	38							1250	€ 26.325,00	€ 47.500,00	€ 36.912,50
Opere in facciata (lati interni)	MEDIA	21,06	38							1700	€ 35.802,00	€ 64.600,00	€ 50.201,00
Ponteggi (fronte strada)	MEDIA	€ 20.000,00	€ 30.000,00						1		€ 20.000,00	€ 30.000,00	€ 25.000,00
Ponteggi (lati interni)	MEDIA	€ 20.000,00	€ 30.000,00						1		€ 20.000,00	€ 30.000,00	€ 25.000,00
Verifica copertura (sistemazioni ed eventuali interventi puntuali)										a corpo	€ 30.000,00	€ 50.000,00	€ 40.000,00
Scala antincendio esterna in ferro	ALTA										€ 45.000,00	€ 70.000,00	€ 57.500,00
Sistemazione aree esterne di pertinenza (voce generica)	MEDIA	€ 40,00	€ 70,00							900	€ 36.000,00	€ 63.000,00	€ 49.500,00
<b>IMPIANTI TERMICI</b>													
Vertilconvettori a parete	MEDIA	€ 600,00	€ 950,00	10					20	30	€ 18.000,00	€ 28.500,00	€ 23.250,00
Vertilconvettori a parete	ALTA	€ 600,00	€ 950,00		18	14	14			46	€ 27.600,00	€ 43.700,00	€ 35.650,00
Impianto fotovoltaico	MEDIA	€ 45.000,00	€ 75.000,00							1	€ 45.000,00	€ 75.000,00	€ 60.000,00
<b>IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI</b>													
Punti elettrici impianto ordinario	ALTA		€ 45,00	70	60	160	160	160	160	700	€ 31.500,00	€ 49.000,00	€ 40.250,00
Impianto di emergenza	ALTA										€ 8.000,00	€ 15.000,00	€ 11.500,00
Quadro elettrico	ALTA									1	€ 15.000,00	€ 30.000,00	€ 22.500,00
Impianto di rete	ALTA									60	€ 6.000,00	€ 10.000,00	€ 8.000,00
Corpi illuminanti (fornitura e posa)	ALTA	€ 150,00	€ 400,00	15	30	25	25	25	25	145	€ 21.750,00	€ 58.000,00	€ 39.875,00
Impianti di sollevamento	ALTA									1	€ 90.000,00	€ 150.000,00	€ 120.000,00
Messa in sicurezza percorsi di risalita	ALTA										€ 20.000,00	€ 40.000,00	€ 30.000,00
Servoscale per movimentazione verticale	ALTA										€ 15.000,00	€ 20.000,00	€ 17.500,00
Impianto antincendio (da valutare tipologia)	ALTA										€ 70.000,00	€ 90.000,00	€ 80.000,00
<b>TOTALE</b>											<b>€ 1.655.225,00</b>	<b>€ 3.392.668,00</b>	<b>€ 2.523.946,50</b>

Costi complessivi  
stimati tra **1.655.000 Euro**  
e **3.392.000 Euro**

Valore medio  
pari a **2.523.000 Euro**

## 7.5 Un quadro complessivo

- **Valore medio riportato in tabella** ..... **2.523.946**  
Con voci stimate e computate
- **Imprevisti** ..... **252.000**  
Stimati nel 10% delle spese previste
- **Spese tecniche e sicurezza** ..... **379.000**  
Stimate nel 15% delle spese previste
- **Totale spese** ..... **3.155.000**

## 7.5 Un quadro complessivo

Totale spese prevedibili: **3.155.000 Euro+iva**

**pari a un costo/mq di intervento** calcolato sul totale dei mq disponibili corrispondente a circa 808,00 Euro/mq

**pari a un costo/mq di intervento** calcolato sui piani a prevalente utilizzo pubblico (primo, secondo e terzo) corrispondente a circa 1.132,00 Euro/mq

**Il valore risultante di euro 1.132 Euro/mq si ritiene in linea con un costo di riferimento parametrico adeguato, il primo valore risulta ottimistico.**

## 7.5 Un quadro complessivo

• <b>Valore medio opere</b> .....	<b>2.523.946</b>
• Imprevisti .....	<b>252.000</b>
• Spese tecniche e sicurezza .....	<b>379,000</b>
• <b>Totale spese prevedibili</b> .....	<b>3.155.000+iva</b>

MACROVOCI DI SPESE IMPREVEDIBILI ED ESCLUSE  
Interventi strutturali, interventi sulle coperture, bonifiche

PRINCIPALI ESCLUSIONI  
Allestimenti

## 7.6 Un quadro transitorio

Qualora si optasse per un **inserimento graduale e per lotti di intervento** si potrebbe delineare uno scenario in grado di prevedere interventi progressivi.

Questo scenario necessita di un'accurata programmazione degli interventi ai fini di garantire la fruizione in sicurezza e ai fini di effettuare investimenti impiantistici in grado di funzionare anche per i successivi ampliamenti delle attività.

Gli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche vengono in prevalenza post-posti a fasi successive di intervento e non sarebbe quindi garantita un'accessibilità totale dalle prime fasi di apertura.

Una stima economica di massima per l'insediamento di funzioni all'interno dei lotti 1 e 2a può essere indicativamente compresa fra i **250.000** e i **450.000 Euro+iva**.

Tale stima:

riduce al minimo gli interventi su pareti, pavimenti e serramenti, impianti meccanici e interventi trasversali. Non prevede interventi sulle facciate e sugli spazi esterni. prevede l'inserimento di un quadro elettrico e di una caldaia a norma di legge in grado di essere successivamente estesa per gli interventi sui lotti successivi.

## 8. Business Plan di massima, diviso per lotti funzionali

### Tabella RICAVI: sintesi dei ricavi per rami di attività

Tabella 1: sintesi dei ricavi per rami di attività

	T1		T2		T3	
<b>* RICAVI</b>						
Tab.1 Paratissima & Liquida	239.127,67 €	37%	325.049,67 €	33%	346.050,00 €	27%
Tab.2 Produzioni su incarico	97.000,00€	15%	119.000,00 €	12%	190.000,00 €	15%
Tab.3 Educational	41.036,00 €	6%	49.232,00 €	5%	58.904,00 €	5%
Tab.4 Locazione spazi	91.200,00 €	14%	233.700,00 €	24%	285.000,00 €	22%
Tab.5 Factory & Atelier	0,00 €	0%	0,00 €	0%	118.800,00 €	9%
Tab.6 Art Gallery Online	46.457,76 €	7%	99.550,00 €	10%	127.700,00 €	10%
Tab.7 Art Shop & Bistrot	128.000,00 €	20%	150.000,00 €	15%	172.000,00 €	13%
	<b>642.821,43 €</b>	<b>100%</b>	<b>976.531,67 €</b>	<b>100%</b>	<b>1.298.454,00 €</b>	<b>100%</b>

- T1 equivale al periodo necessario per il completamento del lotto 1.
- T2 è relativo ai lotti 2 e 3.
- T3 è la fase a pieno regime, con interventi ormai conclusi.

#### LEGENDA

- **Paratissima**, fiera in concomitanza dell'Art Week, XX edizione.
- **Liquida Photofestival**, festival in concomitanza del mese della fotografia, III edizione.
- **Educational**: Laboratori per bambini, per famiglie e scuole; corso per curatori Nice, XI edizione; corsi per exhibit designer
- **Factory**: progetto di residenze per artisti e curatori; Atelier per artisti e creativi.
- **Art Gallery Online**: l'Ecommerce di opere d'arte di Paratissima.
- **Art Shop**: shop interamente dedicato all'arte, in particolare opere dell'Art Production, il progetto di Paratissima dedicato ai talenti emergenti con opere ad un costo contenuto e accessibile a tutti.

## Costi fissi primo triennio di progetto

### COSTI FISSI T1, T2, T3

	T 1	T 2	T 3
<b>SEDE</b>			
Locazione	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Acqua	€ 3.000,00	5000,00 €	5000,00 €
Energia elettrica - comprensiva di raffrescamento	24.000,00 €	36.000,00 €	36.000,00 €
Riscaldamento	15.000,00€	30.000,00€	30.000,00€
Gas Bistrot	€ 3.500,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00
Telefono + dati	1200,00 €	1200,00 €	1200,00 €
Internet (google drive + email)	2400,00 €	2400,00 €	2400,00 €
Manutenzione ripristini allestimenti espositivi	6.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €
Pulizie	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €
Sicurezza			
TARI	3.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €
	70.100,00 €	107.100,00 €	107.100,00 €
<b>COSTI AMMINISTRATIVI</b>			
Consulente fiscale, amministrativo, contabile	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €
Consulente del lavoro	2.100,00 €	2.100,00 €	2.100,00 €
Consulenti vari (revisore)	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €
Costi bancari	250,00 €	250,00 €	250,00 €
Assicurazioni	1000,00 €	1000,00 €	1000,00 €
Spese postali, bolli, imposte locali (Tasi, Tarsu,, SIAE)	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €
Cancelleria	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €
	21.350,00 €	21.350,00 €	21.350,00 €
<b>SPESE COMMERCIALI E DI MARKETING</b>			
On line mktg (SEO, ADV, AD SENSE, Social, ecc...)	18.000,00 €	28.000,00 €	38.000,00 €
Testate di settore	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €
Spese di rappresentanza	5.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €
Promozione e pubblicità	10.000,00 €	10.000,00 €	20.000,00 €
	45.000,00 €	55.000,00 €	75.000,00 €
<b>ALTRI COSTI</b>			
Formazione	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €
Trasporti (carburanti, pedaggi, bolli, contravvenzioni, ecc...)	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €
Rinnovi licenze software	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €
Assistenza HW e SW (sviluppo e manutenzione)	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €
	17.000,00 €	17.000,00 €	17.000,00 €
<b>RISORSE UMANE</b>			
<i>Dipendenti</i>			
Verdere dettaglio	100.000,00 €	100.000,00 €	120.000,00 €
F24	30.000,00 €	30.000,00 €	35.000,00 €
TFR	25.000,00 €	30.000,00 €	35.000,00 €
	155.000,00 €	160.000,00 €	190.000,00 €
<b>IMPRENDITORI</b>			
Soci lavoratori - vedere dettaglio	75.000,00 €	80.000,00 €	85.000,00 €
	75.000,00 €	80.000,00 €	85.000,00 €
<b>TOTALE COSTI FISSI SENZA AMMORTAMENTO</b>	<b>383.450,00 €</b>	<b>440.450,00 €</b>	<b>495.450,00 €</b>
<b>AMMORTAMENTI E MUTUI</b>			
TOTALE AMMORTAMENTO BENI MATERIALI	5.666,67 €	6.233,33 €	6.800,00 €
TOTALE AMMORTAMENTO BENI IMMATERIALI	9.666,67 €	9.666,67 €	9.666,67 €
RATA MUTUO IMMOBILE	0,00 €	50.904,00 €	50.904,00 €
RATA MUTUO ARREDI	0,00 €	25.452,00 €	25.452,00 €
<b>TOTALE AMMORTAMENTO E MUTUO</b>	<b>15.333,34 €</b>	<b>92.256,00 €</b>	<b>92.822,67 €</b>
<b>TOTALE COSTI FISSI</b>	<b>398.783,34 €</b>	<b>532.706,00 €</b>	<b>588.272,67 €</b>

## Costi variabili primo triennio di progetto

### COSTI VARIABILI

	T 1	T 2	T 3
Paratissima & Liquida	86.013,00 €	116.000,00 €	136.000,00 €
Produzioni su incarico	51.607,80 €	71.400,00 €	114.000,00 €
Educational	27.083,00 €	32.493,00 €	38.876,00 €
Locazione spazi	8.000,00 €	15.000,00 €	20.000,00 €
Factory & Atelier			15.000,00 €
Art Gallery Online	37.166,00 €	79.640,00 €	163.840,00 €
Art Shop & Bistrot	96.000,00 €	112.500,00 €	129.000,00 €
<b>TOTALE</b>	<b>305.869,80 €</b>	<b>427.033,00 €</b>	<b>616.716,00 €</b>

## TOTALE COSTI / TOTALE RICAVI primo triennio di progetto

	T1	T2	T 3
TOTALE COSTI	704.653,14 €	959.739,00 €	1.204.988,67 €
TOTALE RICAVI	642.821,00 €	976.531,00 €	1.298.454,00 €
<b>SALDO</b>	<b>- 61.832,14 €</b>	<b>16.792,00 €</b>	<b>93.465,33 €</b>

## 9. Proposta di partenariato e sue caratteristiche

La proposta di istituire un Partenariato Speciale Pubblico Privato (PSPP) definito dall'art. 134 del D.lgs n. 36/2023 (ex art.151, comma 3, del D.lgs. n. 150/2016) del Codice dei contratti Pubblici tra il Comune di Torino e PRS Impresa sociale si basa su un progetto ambizioso di valorizzazione del patrimonio pubblico, di innovazione sociale e produzione culturale-artistica, con l'obiettivo di rafforzare la coesione sociale, arricchire l'offerta di servizi alla cittadinanza, raggiungere e coinvolgere un pubblico ampio, creando al contempo opportunità di occupazione e professionalizzazione per i giovani.

### 9.1 Impegni vincolanti del proponente

Nel quadro della collaborazione di partenariato, PRS si impegna a:

- a)** rispettare i tempi previsti nella Proposta e nei cronoprogrammi delle attività ed interventi ulteriori deliberati dal Tavolo tecnico, quando definiti, fatti salvi i casi di forza maggiore;
- b)** custodire ed utilizzare l'ex Fabbrica Superga, gli spazi e gli ambienti concessi in uso, nonché le eventuali attrezzature, allestimenti ed impianti di proprietà comunale, con la massima diligenza, assicurando pulizia e manutenzione ordinaria e mantenendo le destinazioni d'uso coerenti con la programmazione generale delle attività proposte e comunicate

periodicamente al Tavolo Tecnico del PSPP, avendo cura di informare tempestivamente il Comune, attraverso il Tavolo Tecnico, qualora si ravvisino alterazioni al loro stato di conservazione o sia necessaria l'attivazione di servizi complementari che richiedano modifiche della destinazione d'uso attuale di singoli ambienti relativi ai beni;

**c)** presentare al Tavolo Tecnico, con la periodicità che sarà dallo stesso Tavolo Tecnico definita, ogni anno la programmazione generale annuale delle attività, ogni sei mesi il programma esecutivo di quelle principali ed i report delle attività del semestre precedente e, agli inizi dell'anno successivo il report conclusivo di monitoraggio delle attività dell'anno precedente, recante le informazioni sulle

attività oggetto del presente atto, sul loro avanzamento fisico e finanziario, sugli output prodotti e i risultati conseguiti, le criticità rilevate e le soluzioni adottate o individuate per rimuoverle;

**d)** programmare ed eseguire tutte le attività oggetto della valorizzazione programmata con la massima diligenza e nel pieno rispetto della normativa applicabile, anche sulla base di analisi di contesto, ivi compresi quelle relative alla predisposizione ed attuazione di piani di audience development e public engagement, efficacia educativa e contrasto alle povertà educative, inclusione sociale e customer satisfaction;

**e)** definire le strategie di comunicazione per favorire incrementi dell'utenza e partecipazione dei pubblici;

**f)** gestire l'immobile, secondo i principi di massima apertura e accessibilità al pubblico, favorendo la partecipazione attiva della comunità locale, in particolare garantire l'accessibilità alle attività culturali ed educative e la pubblica fruizione dei beni concessi in uso, seppure compatibilmente con lo svolgimento delle proprie attività caratteristiche e complementari ed in ragione della programmazione annuale delle attività ed eventi culturali aperti al pubblico;

**g)** prevedere nell'ambito della programmazione annuale e pluriennale specificatamente le iniziative che intende intraprendere per favorire la partecipazione culturale della comunità locale, ivi comprese le iniziative a titolo gratuito o a costo ridotto destinate a particolari fasce di età o di reddito

della popolazione;

**h)** destinare i ricavi prioritariamente allo sviluppo delle attività di valorizzazione previste, pur compatibilmente alla propria sostenibilità ordinaria ed al consolidamento delle proprie attività caratteristiche;

**i)** ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro, ivi comprese quelle in tema di igiene e sicurezza, previdenza e disciplina infortunistica, assumendo a proprio carico tutti gli oneri relativi;

**j)** consentire l'uso diretto degli spazi e dei servizi per iniziative e usi civici al Comune, a titolo non oneroso o a sola copertura dei costi diretti ed indiretti di utilizzo, da concordarsi preventivamente e compatibilmente con la

programmazione delle attività, per giornate/eventi/manifestazioni per un numero definito dal Tavolo Tecnico;

**k)** garantire l'integrazione del proprio sistema di offerta in circuiti promozionali diversi di fruizione culturale e con altre iniziative promosse dal Comune;

**l)** allocare una sede operativa in uno degli ambienti concessi in uso, garantendo così l'evidenza della centralità del proprio coinvolgimento nel processo di valorizzazione dell'immobile;

**m)** m) individuare le risorse finanziarie necessarie alla realizzazione di almeno il 1 lotto di intervento, anche attraverso l'eventuale accensione di apposito mutuo bancario, al fine di avviare tutti gli investimenti necessari e svolgere le relative

attività di gestione, assicurando continuità, regolarità e qualità dell'azione, in una dimensione di completa autonomia finanziaria ed assunzione totale del rischio operativo. PRS si farà direttamente carico di ogni costo relativo e di ogni responsabilità per mezzo dei ricavi derivanti dall'offerta di spazi e servizi, dall'organizzazione e gestione di iniziative socio-culturali e artistiche, di attività commerciali complementari e tramite la ricerca di finanziamenti pubblici e privati, nonché attraverso attività di fundraising, donazioni e sponsorizzazioni,

**n)** ferma restando la facoltà del Comune di decidere, qualora ne ravvisi l'opportunità e l'interesse pubblico, se contribuire con proprie risorse a sostegno degli investimenti e alla realizzazione delle attività di gestione e

valorizzazione da realizzarsi, PRS si riserva la possibilità di accedere, nelle forme che saranno regolate dal Comune ad eventuali programmazioni comunali, annuali o pluriennali, finalizzate alla erogazioni di contributi o altre forme di sostegno alle attività educative artistiche e culturali cittadine;

**o)** essere referente e responsabile per la selezione di terzi operatori a cui affidare, temporaneamente o permanentemente l'utilizzo degli spazi dell'immobile, assumendosene la piena ed esclusiva responsabilità nei confronti del Comune;

**p)** garantire il proprio supporto di co-progettazione al Comune in relazione alla progettazione ed esecuzione di interventi, siano essi opere, servizi o forniture, relativi

all'immobile oggetto del presente Accordo e previsti nel processo di valorizzazione, qualora sia esclusivamente il Comune beneficiario di finanziamenti assentiti, pubblici o privati, e unico soggetto abilitato ad operare come stazione appaltante in ragione delle modalità di spesa dei finanziamenti stessi;

**q)** farsi direttamente carico della progettazione e direzione tecnica e degli appalti relativi agli interventi di recupero e rifunzionalizzazione dell'immobile e del potenziamento della loro fruizione e valorizzazione, utilizzando le forme consentite di diritto privato, siano essi consistenti in lavori, forniture o servizi, sia in relazione a finanziamenti direttamente acquisiti alla loro realizzazione o qualora

acquisiti dal Comune e vi sia la possibilità di traslare la responsabilità attuativa in capo al partner privato;

**r)** tenere apposita separata contabilità relativa alle attività di valorizzazione dei beni oggetto del presente Accordo attraverso l'apertura di un conto corrente bancario dedicato ad uso esclusivo con obbligo di rendiconto semestrale;

**s)** acquisire le necessarie autorizzazioni, visti, nulla osta o permessi per l'esercizio delle attività che per propria natura le richiedano che non siano rilasciabili direttamente dal Comune;

**t)** garantire che l'immobile sia destinato agli usi previsti nella proposta e nel presente Atto, salvo integrazioni o modificazione approvate nel Tavolo Tecnico, con impegno, che sarà

oggetto di periodiche verifiche in sede di Tavolo Tecnico, di non arrecare pregiudizio ai beni medesimi o alla loro conservazione;

**u)** tenere indenne il Comune da ogni pretesa di terzi, in qualsiasi modo derivante dal mancato o non corretto adempimento degli obblighi di cui al presente Atto per cause imputabili a PRS e/o ai suoi dipendenti/collaboratori; a tal fine PRS si impegna a stipulare apposita polizza assicurativa per i danni alle persone e alle cose. Infine, tali coperture assicurative potranno essere aggiornate in relazione all'estensione dell'Accordo di Partenariato a di ulteriori siti ricadenti nel patrimonio immobiliare del Comune. Laddove vengano proposte da PRS ulteriori attività che determinino l'emersione di nuovi o più gravi

fattori di rischio anche genericamente inteso, Il Comune potrà richiedere la stipula di specifiche coperture assicurative integrative. Rimane inteso che la responsabilità per qualsiasi danno colposo dovesse verificarsi nell'utilizzo dei beni concessi nell'ambito delle attività di valorizzazione previste nel presente atto è ad esclusivo carico di PRS ritenendo pertanto sollevato il Comune da ogni responsabilità;

**v)** farsi carico direttamente di eventuali disavanzi della gestione delle attività caratteristiche senza aver nulla a pretendere dal Comune ai fini della relativa copertura;

**w)** fornire al Comune, ove richiesto, ogni documentazione, informazione e notizia utile alla verifica del rispetto, degli obblighi assunti ai sensi del presente atto;

**x)** designare un referente unico al Tavolo Tecnico del PSPP quale proprio rappresentante.

## 9.2 Impegni proposti al Comune di Torino

Al **Comune di Torino**, in qualità di partner, con il presente accordo si si richiede l'impegno a:

- a)** concedere a PRS., quale partner operativo, l'uso degli ambienti interni e degli spazi esterni e relative pertinenze dell'immobile e sue pertinenze riportate al § 2., e degli ulteriori siti/beni che potranno essere successivamente inclusi quali oggetto del PSPP nel corso della sua durata qualora necessari al conseguimento delle sue finalità, attraverso deliberazione del Tavolo Tecnico e successiva ratifica dei competenti organi delle parti;
- b)** rilasciare tempestivamente autorizzazioni, visti, nulla osta o permessi di propria

competenza per la esecuzione delle attività programmate di valorizzazione che per propria natura li richiedano;

- c)** coinvolgere qualsiasi soggetto terzo eserciti competenze in relazione all'immobile in oggetto o ai contenuti della programmazione delle attività relative, anche a fini autorizzativi qualora necessari;
- d)** programmare le proprie iniziative civiche che richiedano l'uso dell'immobile e servizi oggetto del Programma di valorizzazione, in modo da non sovrapporsi con le attività programmate ai fini della valorizzazione dell'Ex Fabbrica Superga e, qualora non prevedibili, a comunicarle almeno trenta giorni prima il loro svolgimento fermo restando il nulla osta da parte del partner speciale PRS;

**e)** proporre iniziative da realizzare nell'immobile oggetto del presente atto, anche da parte di soggetti terzi rispetto all'accordo di PSPP;

**f)** autorizzare con la sottoscrizione del Presente Accordo sin d'ora nei limiti delle proprie competenze, PRS all'esercizio delle attività caratteristiche e alla gestione, diretta o affidata a terzi, di servizi complementari alle attività caratteristiche e alle finalità prevalentemente culturali, temporanei o continuativi, anche di natura commerciale, se il Tavolo Tecnico ne abbia preso atto purché non in contrasto con i vincoli storici ed architettonici dei beni immobili interessati e in quanto finalizzati alla sostenibilità complessiva delle finalità del PSPP;

**g)** garantire autonomia di accesso agli spazi e

ambienti concessi nonché di azione e gestione a PRS, nell'esecuzione delle attività programmate nonché piena autonomia nella definizione delle tariffe e orari per l'utilizzo dei servizi ricorrenti e in relazione alla esecuzione di eventi e attività temporanee, fermo restando il rispetto di quanto stabilito al precedente comma 1 lett. f) in relazione all'impegno di favorire l'incremento della partecipazione culturale e accessibilità alle attività culturali da parte della popolazione locale con le modalità stabilite, di periodo in periodo, nella programmazione annuale e pluriennale;

**h)** riportare alla consultazione preventiva di PRS., attraverso il Tavolo Tecnico, ogni decisione in relazione ad interventi di manutenzione straordinaria, progettazione di

investimenti e attività inerenti gli usi degli spazi dell'immobile oggetto del presente atto, o con effetti sulla valorizzazione complessiva degli stessi al fine di garantire la coerenza del programma di valorizzazione e la condivisione partenariale;

**i)** individuare, anche con la collaborazione del partner privato, eventuali altri Beni pertinenze e spazi ulteriori da includere nel novero dei beni oggetto del PSPP onde consentire miglioramenti funzionali nell'esercizio delle attività caratteristiche e complementari finalizzate al processo di valorizzazione.

**j)** non richiedere il versamento di oneri di costruzione e/o urbanizzazione in relazione ai lavori, concordati dal Tavolo Tecnico, direttamente eseguiti dal partner privato in

quanto svolti in relazione alle finalità di interesse generale rappresentate dal partenariato, fermo restando il rispetto della legislazione vigente al momento dell'esecuzione dei lavori;

**k)** qualora sia previsto e consentito dalla normativa di riferimento applicabile nel corso della durata del PSPP, garantire in ordine ai tributi comunali previsti per l'esercizio delle attività caratteristiche di valorizzazione e indipendentemente dalla loro natura, e per l'uso dei beni, l'esenzione totale o la massima riduzione consentita;

**l)** provvedere agli impegni di spesa e corrispondere al partner operativo privato le risorse economiche, nella misura delle tariffe convenute in Tavolo Tecnico, per l'utilizzo diretto degli spazi oggetto del presente

Accordo nonché dei servizi, attrezzature e impianti da questi resi disponibili per iniziative differenti da quelle identificate come usi civici nonché in caso di superamento del numero massimo annuo di giornate/ eventi di utilizzo definite non a titolo oneroso e stabilito annualmente in sede di Tavolo Tecnico;

**m)** collaborare con PRS allo sviluppo e potenziamento delle attività di valorizzazione partenariali anche attraverso la ricerca attiva di fondi dedicabili e lo sviluppo di linee progettuali;

**n)** designare un referente unico del Tavolo Tecnico del PSPP quale proprio rappresentante.

## 10. Durata minima della proposta di PSPP

Per le osservazioni e valutazioni in precedenza riportate, si propone alla Città di Torino di procedere con la formalizzazione di un Partenariato Speciale Pubblico Privato avente come oggetto l'utilizzo della Fabbrica Superga per 20 (venti) anni a partire dalla data di formalizzazione dell'Accordo, eventualmente rinnovabili, in accordo tra le parti, per un uguale periodo anche in relazione all'effettivo avanzamento del progetto.

## **Contatti**

info@paratissima.it

339. 829 2636

011. 016 2002

## **Sede Legale**

c/o PRS Srl Impresa Sociale

Corso Re Umberto, 9 bis

10121 – Torino TO