

INDICAZIONI DI PROGETTO

*ipotesi per la verifica di fattibilità del progetto:*

Le decisioni d'investimento, da parte di un operatore privato, in un dato progetto e quindi la sua fattibilità, dipendono dai risultati delle previsioni economico-finanziarie e dalle attese di redditività connesse all'investimento stesso.

D'altro lato, l'Amministrazione pubblica ha il diritto/dovere di individuare (e successivamente prescrivere) gli obiettivi e le opportunità per massimizzare la qualità urbana e l'interesse collettivo della comunità. Ciò non esime, o non dovrebbe esimere, ed è questa la vera novità, l'Amministrazione pubblica dal verificare la fattibilità economica dell'intervento privato gravato dalle condizioni limitative imposte.

In altri termini, è (o dovrebbe essere) in primo luogo interesse delle Amministrazioni pubbliche che l'intervento previsto si realizzi insieme alla realizzazione dei "servizi" annessi.

Il caso in questione appare emblematico: è interesse condiviso sia dal privato, sia dal pubblico che l'intervento avvenga in modo da recuperare un edificio di sicuro interesse.

I modi di questa trasformazione, i vincoli edilizi ed urbanistici, altri vincoli presenti (la costituzione di un piccolo museo industriale sulla lavorazione della seta) debbono essere compatibili economicamente con la fattibilità dell'intervento stesso.

La verifica del raggiungimento della soglia di accettabilità dell'investimento da parte del privato, la verifica dei costi globali dell'investimento e quindi la ricerca di una composizione delle risorse pubbliche e di quelle private in grado di coprire i costi complessivi (o in alternativa la modifica delle ipotesi progettuali riducendo i costi) sono gli obiettivi della valutazione preventiva di fattibilità.

Nel caso in questione, l'ipotesi progettuale delineata comprende investimenti sia pubblici (l'acquisizione/realizzazione del parco, la sistemazione delle sponde, la realizzazione del museo), sia privati (l'intervento di trasformazione immobiliare a residenza).

Come si è detto, l'intervento richiederebbe una valutazione preventiva di fattibilità che non è stata ancora effettuata; in via preliminare però appaiono evidenti le convenienze dei due attori.

La realizzazione dell'investimento pubblico, infatti, ha di certo una ricaduta positiva sullo stesso intervento privato, in termini di segmento di mercato e/o di velocità di commercializzazione. Allo stesso tempo, la realizzazione del piccolo museo diviene possibile concretamente, per l'operatore pubblico, solo con la collaborazione del privato.

L'equilibrio puntuale tra il soggetto pubblico e il soggetto privato, che si ritiene possibile, potrà essere individuato attraverso un'analisi di dettaglio dell'investimento immobiliare in modo da valutarne la fattibilità, ad esempio attraverso la tecnica dell'analisi costi-ricavi (ACR) basata sui flussi di cassa attualizzati (discounted cash - flow analysis) per quanto riguarda il soggetto privato, ed una sorta di bilancio d'area per quanto attiene alle convenienze pubbliche.

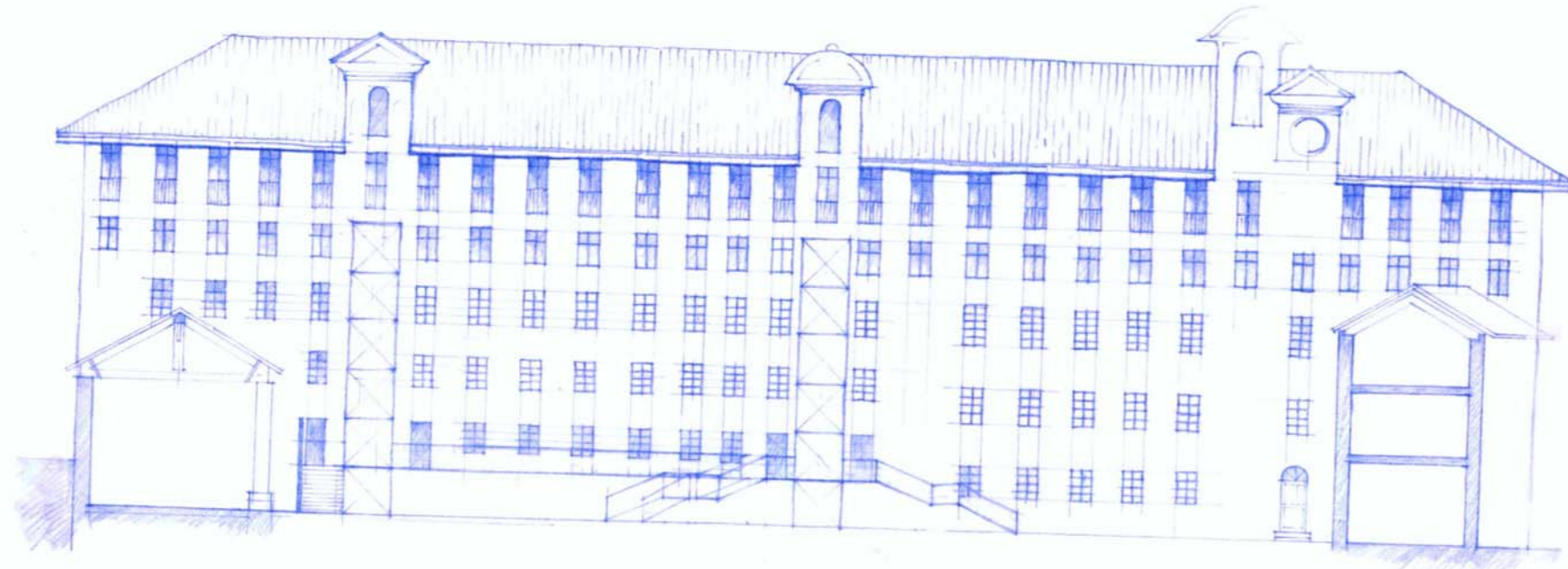
*Superfici relative al recupero del setificio:*  
la superficie lorda di pavimento dell'intero immobile è stata valutata approssimativamente di 2750 mq.  
La porzione da dedicare all'allestimento del museo è stata valutata in:

mq. 264 circa, all'interno della tettoia di trattura;

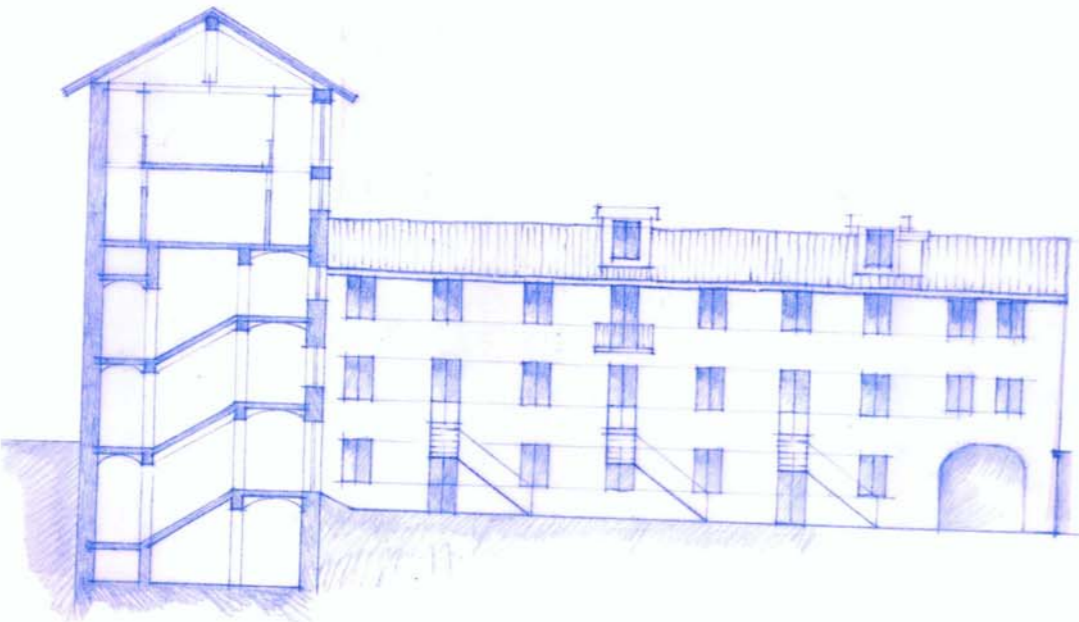
mq. 63 circa, al piano terreno della manica ovest, adibiti alla ricostruzione di una macchina denominata "mulino da seta";

mq. 245 circa, al piano seminterrato della manica ovest, costituiti dall'ambiente del "baratrone", dove sussistono le tracce del canale e delle strutture motrici del sistema.

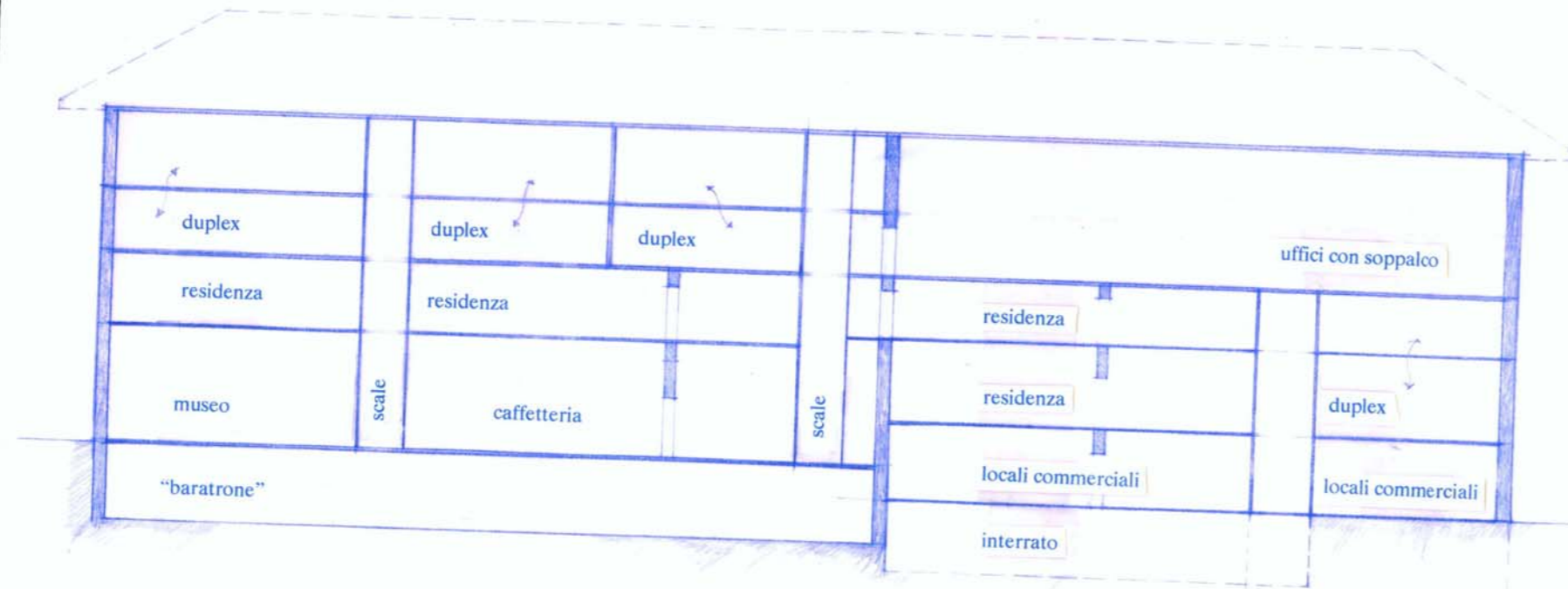
Complessivamente risultano 570/580 mq, da cedere al Comune per la realizzazione del museo; occorre, inoltre, garantire l'utilizzo del cortile come luogo di passaggio e sosta per gli utenti del parco e del museo. La porzione rimanente dell'immobile è destinata a residenze, ad uffici e a servizi, secondo le indicazioni sopra suggerite.



PROSPETTO INTERNO AL CORTILE - MANICA OVEST

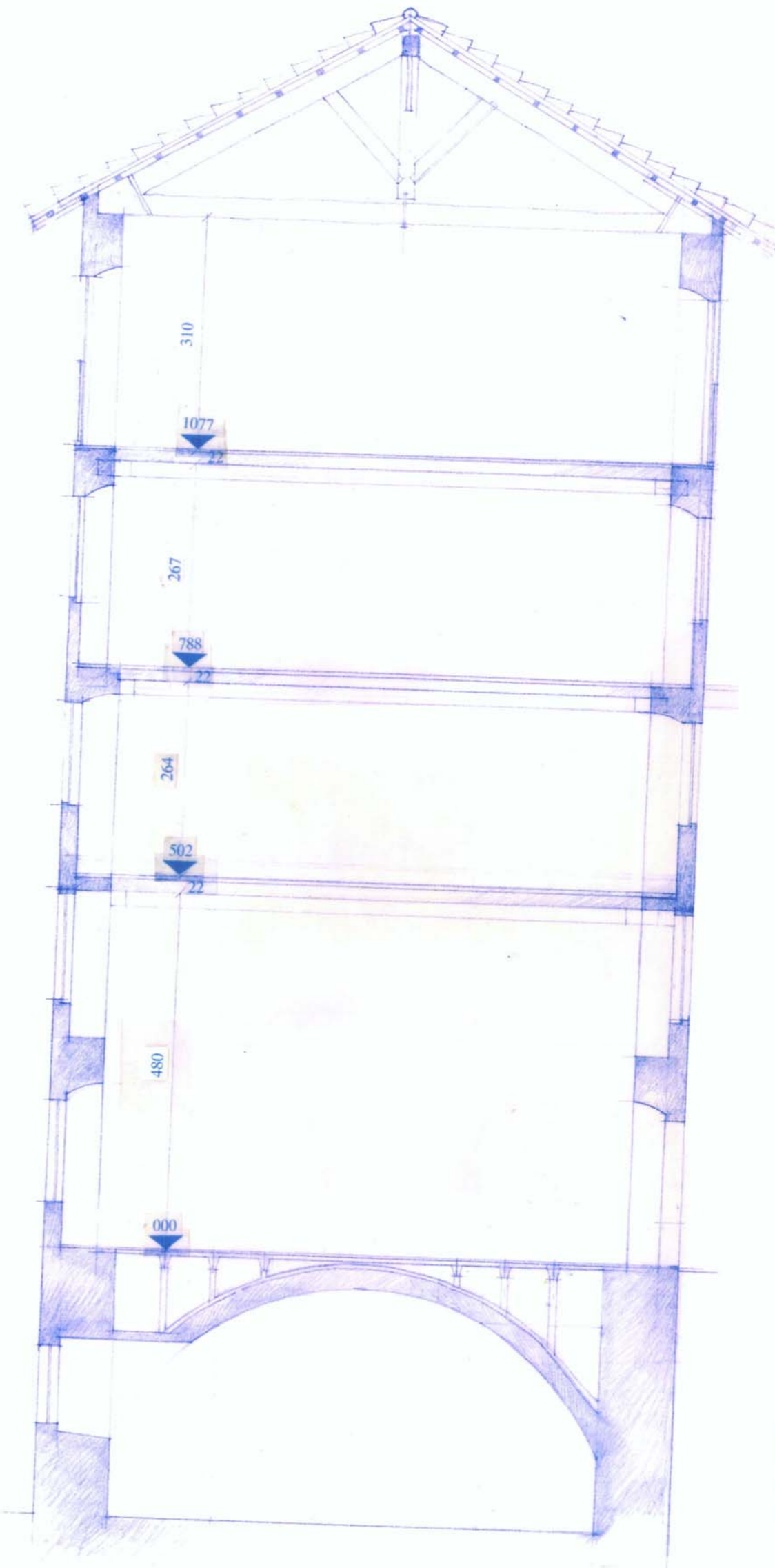


PROSPETTO INTERNO AL CORTILE - MANICA NORD



SEZIONE LONGITUDINALE - MANICA OVEST

PROSPETTI E SEZIONI



SEZIONE TRASVERSALE CON POSIZIONE DEGLI ORIZZONTAMENTI

\* tutte le misure e le quote sono puramente indicative

POLITECNICO DI TORINO  
Facoltà di Architettura  
**LINEE GUIDA PER IL RECUPERO E LA VALORIZZAZIONE DEL SETIFICIO CACCIA E DELL'ANSA DELLA DORA**  
CONTRATTO DI RICERCA: La Cascina del Molino (Setificio Caccia) e il Villaggio Leumann: un progetto di percorso ambientale e di museo della cultura materiale nella città di Collegno.  
GRUPPO DI RICERCA: Arch. Franco Lattes (responsabile), Arch. Evelina Cabvi, Prof. Arch. Patrizia Chierici, Prof. Arch. Laura Palmucci, Prof. Arch. Anna Maria Zorzi, Arch. Franco Prizzon, Arch. Marco Bruno, Arch. Laura Apollonio, Dott. Aldo Fontana, Arch. Lilli Scialfa.