

POLITECNICO DI TORINO

***Concessione per la gestione del servizio di ristorazione
nel corso dell'intera giornata, con connessa
qualificazione dello spazio finalizzato all'esercizio di
detto servizio, presso la "Cittadella Politecnica"***

Linee Guida Edili

INDICE

1	Definizione dell'intervento.....	3
1.1	Necessità funzionali dell'organismo	3
1.2	Descrizione degli spazi oggetto della riqualificazione	3
1.3	Indicazioni generali	4
1.4	Alcune indicazioni edili.....	5
1.5	Note sulla collocazione e contesto dell'intervento	6
1.1.1	Geometria e modularità dello stato di fatto	7
1.1.2	Zonizzazione funzionale dello stato di fatto.....	7
1.1.3	Collegamenti verticali	7

1 DEFINIZIONE DELL'INTERVENTO

1.1 Necessità funzionali dell'organismo

L'intervento si articola su più fronti dovendo rispondere alle continue richieste di un'utenza di circa 15.000 persone che possiamo così schematizzare:

- un servizio *bar/caffetteria* aperto al campus ed accessibile durante tutto l'arco della giornata.
- un servizio *ristorazione veloce* a pranzo con distribuzione secondo le modalità proposte dal concessionario.
- un servizio *ristorazione tradizionale* in spazi riservati e per colazioni di lavoro.
- un servizio *ristorazione serale* con le modalità proposte dal concessionario.
- servizi “*accessori*” *extra ristorativi*: il concessionario avrà la possibilità di fornire servizi agli utenti che siano riconducibili alla “vita universitaria” anche se non legati strettamente all'attività di ristorazione e caffetteria. A tal fine potrà sviluppare un progetto complessivo sugli interi spazi messi a disposizione.

Qualora il concessionario intenda fornire i servizi proposti anche ad una clientela “extra-campus”, sarà sua cura ottenere le opportune autorizzazioni commerciali e/o licenze necessarie.

1.2 Descrizione degli spazi oggetto della riqualificazione

L'edificio denominato "Caffetteria" si colloca all'interno della Cittadella Politecnica, in C.so Castelfidardo con accessi dai civici n.34a e 34b – Torino.

Il fabbricato, attualmente “al rustico”, si compone di un involucro ben definito, alcune partizioni verticali e la predisposizione impiantistica. Sono assenti le finiture dei solai, delle scale e delle passerelle aeree che conducono all'esterno.

L'edificio appaltato nell'ambito degli interventi della Cittadella Politecnica, si articola su **tre livelli**, di cui due fuori terra per un totale di ca. 1650 mq. Un progetto esecutivo ha portato alla definizione dello stato attuale con delle ipotesi funzionali degli ambienti. E' chiaro che il concessionario sarà libero di interpretare gli spazi in modo da poter valorizzare al meglio la propria proposta.

- Il **piano terra**, accessibile direttamente dagli spazi esterni, costituisce il cuore della porzione ‘pubblica’ dell'edificio. Al piano terra sono stati ipotizzati il bar, l'area distribuzione del servizio di ristorazione veloce e l'area per la somministrazione, costituita da una grande sala nella quale trovano posto tavolini e sedute.
- Il **piano mezzanino**, in comunicazione visiva con la sottostante area per la somministrazione, è stato pensato ed ipotizzato per spazi destinati all'ampliamento funzionale di quest'ultima. Questo livello corrisponde alle due spine centrali dell'edificio, e i due solai sono tra loro collegati da due passerelle.

- Il **piano interrato** dove sono stati ipotizzati: i locali tecnici, la cucina, le dispense, i depositi, i locali per il personale, i servizi igienici, nonché due spazi per eventi riservati. L'edificio dispone altresì di un'area pertinenziale esterna verso C.so Castelfidardo utilizzabile eventualmente durante la stagione estiva. Si identifica in questo edificio il fulcro principale delle attività facenti parte della Concessione. Pertanto è auspicabile concentrare in questo edificio l'attività di somministrazione cibi caffetteria ecc.
- **Altri spazi:** sono stati individuati due locali all'interno dei quali poter inserire attività destinate a favorire la socializzazione e/o a supportare le attività ristorative, sportive, ricreative o culturali degli studenti e del personale dell'ateneo. I suddetti locali sono ubicati all'interno degli edifici denominati D1 e D2 alla base dei fabbricati "scavalchi". Questi locali sono dotati di servizi igienici comuni e accesso indipendente. A differenza della caffetteria, questi spazi sono dati "al finito" e non posseggono zone idonee ad ospitare cucine o lavorazione di cibi. Le superfici di questi due spazi sono di circa 110 mq cad.
Nel locale situato all'interno dell'edificio D1, in virtù della vicinanza all'edificio "caffetteria", potrebbe essere svolta un'attività che completi la gamma dei servizi ristorativi offerti dalla "Caffetteria".
Diversamente, nel locale situato all'interno dell'edificio D2, si potrebbero collocare altre attività destinate a favorire l'integrazione e la socializzazione dei protagonisti della vita universitaria che gravitano nell'area.

Il Concessionario nella gestione dei servizi, potrà definire una diversa suddivisione e/o allocazione degli spazi e potrà ampliare gli spazi ove fosse necessario, tranne per i due spazi identificati negli edifici D1 e D2 dove la superficie resta fissa. I disegni e le indicazioni che vengono dati nel presente elaborato sono a carattere illustrativo. Pertanto, le descrizioni devono intendersi a puro carattere indicativo a spiegazione dello stato dei luoghi e in nessun modo sono da intendersi vincolanti per la proposta.

1.3 **Indicazioni generali**

- L'attuale lay-out dell'edificio "Caffetteria" è libero da vincoli distributivi, solo nell'interrato sono state fatte delle partizioni verticali. La libertà di utilizzo degli spazi a piano terra dovrà tener conto delle esigenze dei flussi.
- Il concessionario dovrà provvedere alla sistemazione dell'area esterna pertinenziale lungo Corso Castelfidardo, individuata nell'allegata planimetria.
- Si dovrà predisporre una zona di carico e scarico accessibile sul piano carrabile lato sud-ovest.
- L'attività di ristorazione necessita di uno studio delle linee distributive. Particolare attenzione si dovrà porre agli intrecci dei flussi tra operatori e utenti. Questo oltre a generare potenziali situazioni di pericolo renderebbe il luogo caotico e disordinato trasmettendo un senso di disagio, oltre ad essere ovviamente controproducente sia per gli operatori che per gli utenti.
- Gli arredi, i macchinari e tutto quanto il materiale rimarrà di proprietà del Politecnico alla fine della concessione.

- Tutte le utenze elettriche, impiantistiche saranno a carico del concessionario. Di seguito sarà specificato nelle singole sezioni l'attuale situazione di connessione e il metodo di conteggio dei consumi a mezzo di contatore elettrico.

1.4 Alcune indicazioni edili

- L'edificio è attualmente al rustico, esiste quindi un involucro ben definito, con partizioni verticali solo nella parte interrata. Al momento suddiviso in due livelli più un terzo soppalcato, esiste la possibilità di una eventuale espansione del suddetto soppalco al fine di avere un numero maggiore di coperti. Un'eventuale ampliamento della parte soppalcata necessita di una ulteriore scala di emergenza per il deflusso degli utenti in caso di incendio.
- Sono assenti le finiture dei solai, delle scale e delle passerelle aeree che conducono all'esterno.
- Gli impianti esistenti constano di Unità UTA poste in copertura, non sono state però predisposte le canalizzazioni e gli attacchi.
- L'intervento dovrà essere assoggettato alla normativa vigente, con particolare attenzione alla normativa igienico edilizia ed antincendio.
- Particolare attenzione si dovrà porre nell'accuratezza delle proposte dei sistemi distributivi al fine di un'ottimizzazione degli spazi, del servizio e della qualità degli interventi edili, impiantistici, nonché degli arredi.
- La particolare conformazione dell'involucro e la crescente richiesta in materia normativa di confort nel condizionamento e riscaldamento, con un occhio particolare al consumo sono parametri imprescindibili nelle scelte proposte.
- Anche l'impianto elettrico dovrà essere opportunamente dimensionato anche in virtù di possibili cambiamenti, ma in particolare in funzione dei consumi.
- Con le esigenze mutate negli ultimi anni è emersa la necessità di uno o più ambienti circoscritti, riservati, da poter utilizzare per ricevimenti o buffet per ospiti o eventi particolari.
- Saranno gradite soluzioni innovative e eco sostenibili, fonti rinnovabili, energie alternative. Questo sempre in virtù della collocazione dell'intervento, all'interno del mondo della ricerca e quindi innovativo.

Insieme al presente elaborato guida, verranno forniti disegni dello stato di fatto indicativi, al fine di poter valutarne tutte le modifiche opportune, da proporre in sede di redazione del progetto di gestione. Saranno consentiti due sopralluoghi entrambi obbligatori: uno nella prima fase della procedura al fine dell'identificare l'intervento, il secondo sarà consentito agli operatori invitati nella seconda fase della procedura al fine della predisposizione della proposta.

1.5 Note sulla collocazione e contesto dell'intervento

La nuova Caffetteria è ubicata a ridosso del complesso delle ex-Tornerie. L'edificio preesistente, oggi riconvertito a mensa universitaria e spazi per la didattica, è un ex complesso industriale caratterizzato da interessanti valori volumetrici e da soluzioni di prospetto originali e non prive di sobria dignità architettonica, prerogative che ne hanno determinato a suo tempo il mantenimento e la ristrutturazione e che oggi impongono particolari cautele e attenzioni nel momento in cui si debba procedere ad interventi che in qualche maniera possano alterarne la fruibilità.

Dal punto di vista tipologico, le ex-Tornerie sono costituite dalla ripetizione seriale di uno stesso modulo spaziale: un capannone con copertura a shed.

Il complesso è realizzato dall'accostamento di due sequenze di capannoni poste ortogonalmente: la prima composta da undici elementi tutti della stessa profondità e lunghezza, la seconda costituita da cinque moduli della stessa profondità dei primi ma leggermente più corti. Si definisce in questo modo una pianta a 'T' con due corti aperte verso corso Castelfidardo.

L'area di intervento della Caffetteria, individuata in uno dei due vuoti della 'T', ha una collocazione notevole rispetto al sistema di percorrenze che articola l'intero intervento della Cittadella Politecnica. Si trova infatti all'intersezione tra due direttrici portanti della circolazione interna all'insediamento: l'asse di percorrenza pedonale, che bypassando le maniche da 16 metri attraversa la Piazza, e l'asse, a questo ortogonale, che affianca gli edifici delle ex-Fucine, della corte ribassata e delle ex-Tornerie.

I due locali che l'amministrazione mette a disposizione per la collocazione di quelle che potrebbero essere delle funzioni a corollario della Caffetteria, sono due locali di circa 110 mq; individuabili nell'area degli scavalchi in corrispondenza dei passaggi coperti che accedono al piazzale General Motors (G.M.) edifici D1 e D2

In termini volumetrici l'edificio "Caffetteria" è costituito dall'accostamento di due corpi tra loro identici, che riprendono il profilo delle ex-Tornerie di fronte ai quali sono collocati.

I due corpi definiscono, almeno per le parti fuori terra, un volume unitario all'interno del quale una serie di oggetti isolati modulano lo spazio.

Entrambi i moduli presentano un corpo centrale in calcestruzzo armato che attraversando l'intero volume secondo l'asse longitudinale, ne determina la forma: in corrispondenza di questi due elementi si trovano gli spazi chiusi dell'edificio, e a questa struttura letteralmente si appoggiano gli elementi secondari di completamento dell'edificio [scale, ascensori e montacarichi, sistema dei cavedi, spazi chiusi.

I due blocchi in calcestruzzo sono tra loro collegati a quota +390cm mediante due ponti-passerelle posti trasversalmente rispetto al volume.

Sull'intelaiatura in cemento armato si attestano inoltre i portali in legno lamellare che costituiscono il sostegno dell'involucro esterno e delle falde inclinate della copertura.

L'involucro, copertura compresa, è costituito da facciate continue strutturali in profili di alluminio a taglio termico e vetrocamera: il nuovo edificio, almeno nella porzione che si

trova fuori terra, si presenta come una serra, un volume seriale vetrato dal sapore industriale.

Il piano interrato è circondato integralmente da una intercapedine che, sul fronte nord-est, prospiciente le ex-Tornerie, si allarga sino ad acquisire le caratteristiche di una corte interrata.

Questa intercapedine ha lo scopo di garantire agli spazi posti al piano interrato aerazione naturale, protezione dall'umidità, illuminazione ed accessibilità.

Il piano terra dell'edificio è collocato a livello delle sistemazioni esterne. Due passerelle scavalcano l'intercapedine collegando il piano terra della Caffetteria con le sistemazioni esterne: il volume appare sospeso su di un vuoto.

1.1.1 Geometria e modularità dello stato di fatto

La geometria del sistema è basata su due diversi elementi:

- gli assi longitudinali sono organizzati in continuità con la sagoma delle ex-Tornerie e di conseguenza ne riprendono il ritmo discontinuo [330-340-330-180-330-340-330]
- gli assi trasversali sono basati su un passo modulare da 120cm, che struttura l'intero edificio.

Il coordinamento modulare verticale è basato sul modulo 15cm, corrispondente all'alzata tipica delle scale; l'interpiano è 390cm sia tra il piano interrato e il piano terra che tra quest'ultimo e il piano mezzanino.

1.1.2 Zonizzazione funzionale dello stato di fatto

In termini funzionali l'edificio presenta un'organizzazione che privilegia l'integrazione delle varie attività, cui corrisponde una notevole permeabilità tra i vari ambiti.

Le uniche aree che ipotizzano una separazione filtrata rispetto alla fruizione sono quelle destinate alla cucina e ai servizi connessi, riservati al personale.

1.1.3 Collegamenti verticali

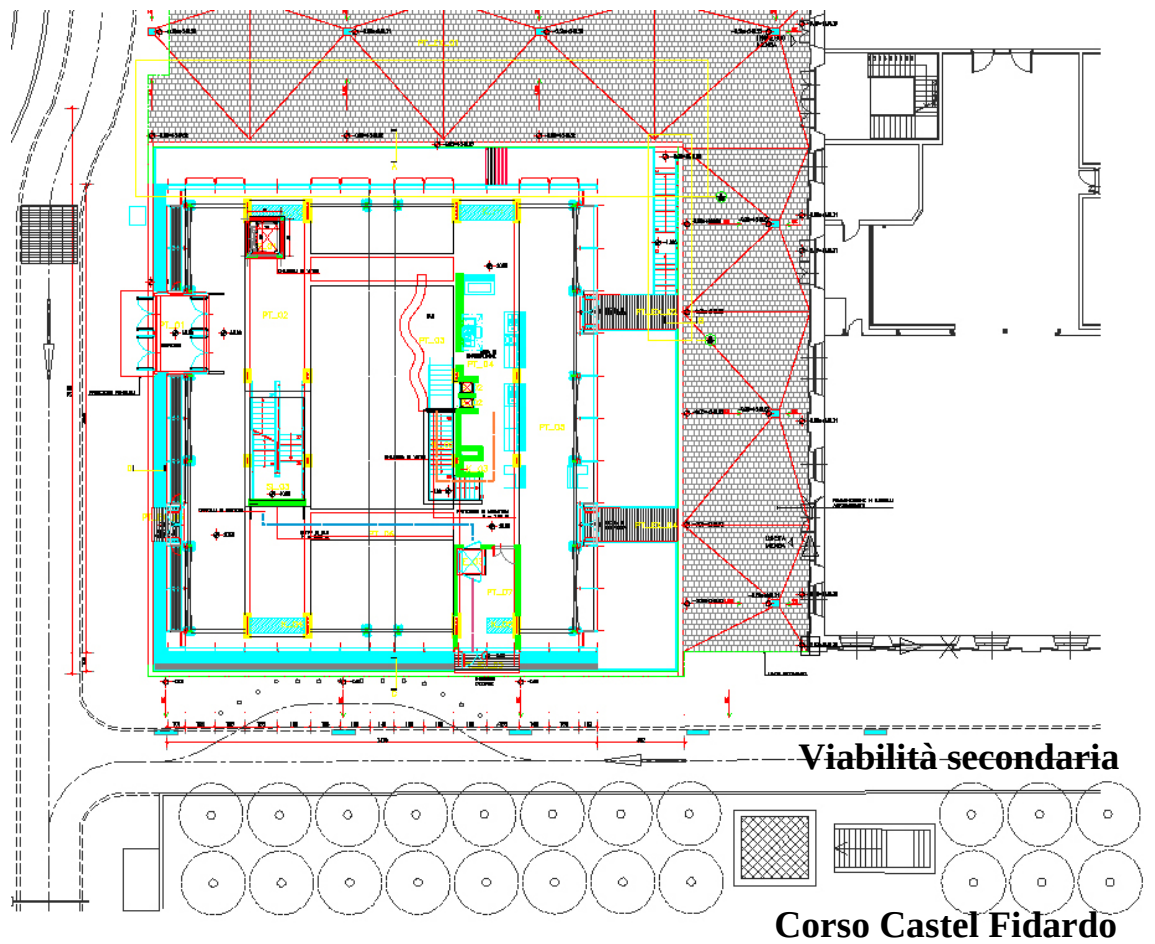
I collegamenti verticali ipotizzati sono legati allo stato di fatto delle strutture di elevazione. Infatti nella realizzazione al rustico, si individuano già gli elementi di comunicazione verticale:

Sono stati ipotizzati in fase progettuale, ma non sono vincolo di proposta le seguenti soluzioni:

- Un vano corsa che può contenere montacarichi di portata sino a 500 kg a servizio del piano interrato e del piano terra; il montacarichi è riservato alla movimentazione delle derrate, dei carrelli portavassoi, del personale;
- Un vano corsa che può contenere un montavivande di portata 50kg, utilizzato per il trasferimento di pasti e stoviglie; il montavivande [modello "double decker"], integra lo 'sporco' e il 'pulito' e serve tutti e tre i livelli dell'edificio;

- un vano corsa ascensore di 650 kg di portata, omologato per il trasporto di disabili, a servizio dei tre livelli e accessibile al pubblico; l'ascensore, ubicato in prossimità dell'ingresso all'edificio, è in un vano corsa limitato da pareti vetrate.

**Pianta indicativa
caffetteria PT**



BAR

Area del politecnico

**Locali a disposizione
edifici D1 e D2**

Caffetteria

Mensa

BAR

Ristorante aziendale



Vista esterna della “Caffetteria”



Vista interna della “Caffetteria”