

RETROFIT DEL PATRIMONIO ARCHITETTONICO DEL '900:

Scenari di riqualificazione della Mensa di I. Gardella

Tesisti:

ARATO Matteo

BIANCO Giulio

CHIALVA Alberto

Relatore – Co-Relatore:

CURTO Rocco Antonio

GROSSO Mario

TARAGLIO Rossella

FERRANDO Diego Giuseppe

Nella Tesi viene proposto un intervento di Retrofit energetico applicato al caso studio della Ex Mensa Olivetti, realizzata nel 1961 dall'Architetto Ingegnere Ignazio Gardella, luogo di ristorazione e ricreazione aziendale sito sulla collina di Via Monte Navale ad Ivrea (TO). L'edificio, così come il progettista, è oggi simbolo del movimento architettonico Moderno del '900.

Nel corso degli anni l'originaria funzione ospitata all'interno della struttura è progressivamente venuta meno, oggi risulta essere occupata per circa il 50% da uffici, call center del gruppo Telecom Italia. La restante parte è sfrutta e in buona parte necessitante di ristrutturazioni.

Il caso studio è stato affrontato con la seguente metodologia.

Nella prima fase ci si è occupati di effettuare delle ricerche preliminari, come l'individuazione di casi studio di riferimento, l'analisi della normativa vigente e di quelle antecedenti, l'analisi storica e l'analisi territoriale, con le relative indagini statistiche-demografiche.

In una seconda fase è stato sviluppato il progetto di rifunzionalizzazione sui modelli di Eataly, Fior-Food e MixTO, andando a definire uno spazio atto ad offrire luoghi per la ristorazione e la vendita ad ogni ora della giornata.

Per la terza e la quarta fase sono state sviluppate parallelamente due tematiche principali, l'analisi energetica, con il relativo aggiornamento tecnologico, e l'analisi economica.

Sono state definite diverse proposte progettuali, che chiameremo "Scenari". Il punto di partenza è stata la definizione di uno Scenario Base, in cui vengono previsti solo gli interventi minimi necessari al raggiungimento di uno stato di completa fruibilità dell'immobile (in un'ottica di adeguamento ai termini di legge), escludendo quindi le ipotesi volte a migliorare l'efficienza energetica. A proposito di quest'ultimo aspetto sono stati delineati otto differenti Scenari, aventi tutti come punto di partenza gli interventi previsti nello Scenario Base. Ogni Scenario si caratterizzerà dunque di uno specifico intervento tecnologico e del conseguente risparmio sul Fabbisogno Energetico.

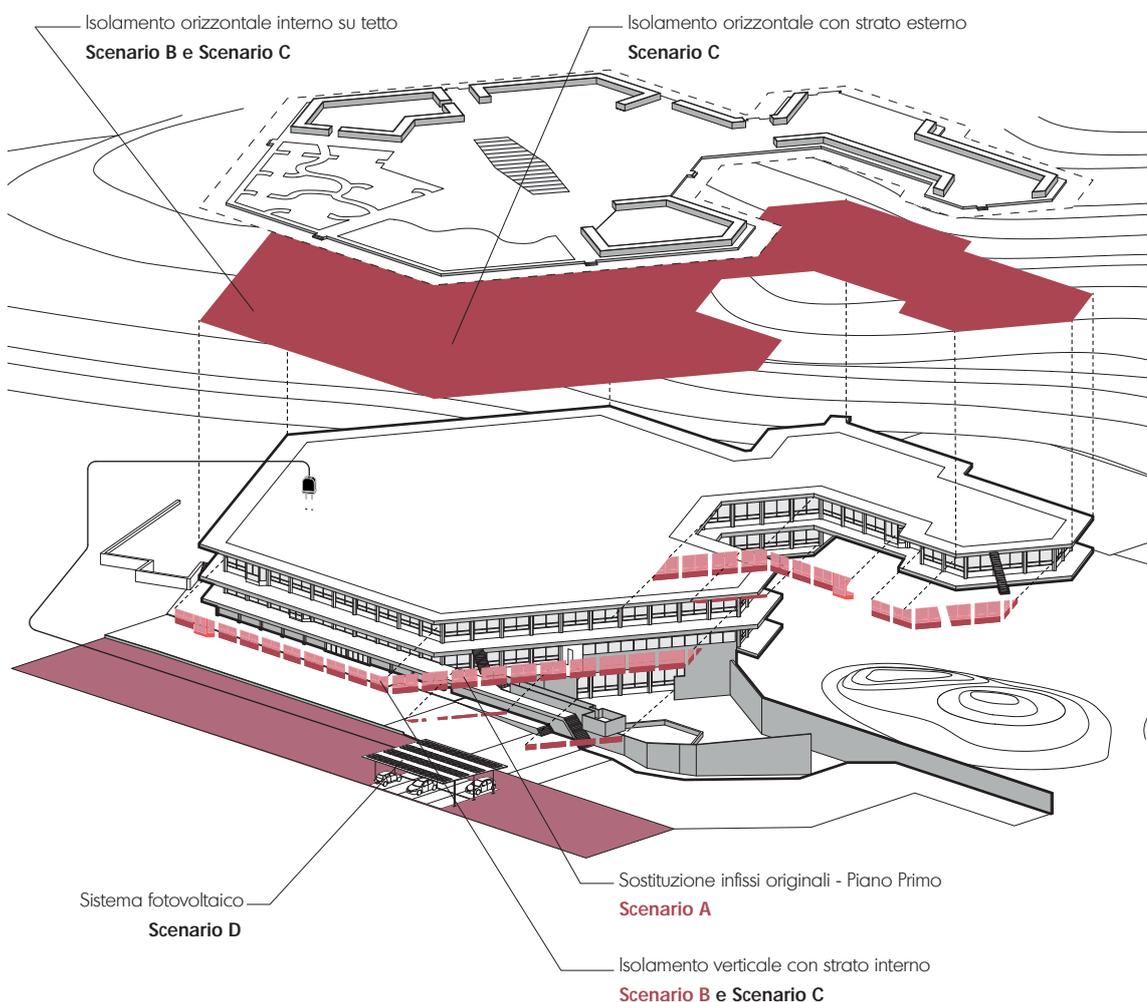
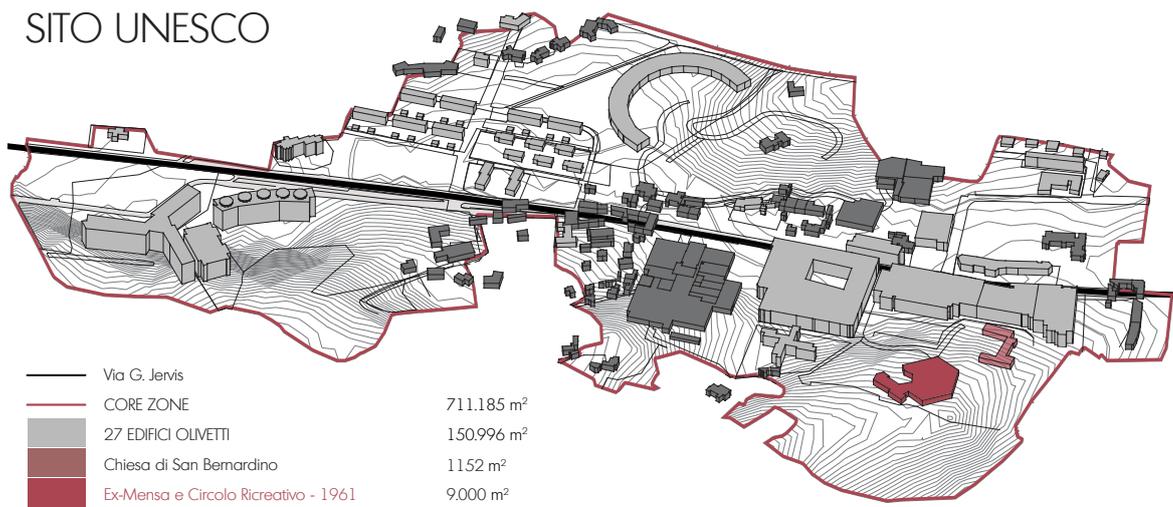
La scelta dello scenario migliore è stata appunto effettuata parallelamente attraverso due strumenti di analisi, l'analisi degli scenari energetici e la valutazione economica.

Le tecnologie individuate sono state applicate al solo involucro dell'edificio, vincolato dalla Soprintendenza e dall'aspetto immutabile. Per ogni Scenario sono state calcolate le varie componenti del bilancio energetico, arrivando così a definire i relativi fabbisogni energetici complessivi e le classi energetiche dell'edificio. Per ogni Scenario è stato appunto definito

il risparmio di energia primaria a fronte del relativo investimento iniziale.

La valutazione economica degli scenari proposti è stata effettuata attraverso il metodo di analisi Life Cycle Cost (LCC). Le spese relative allo Scenario Base sono state definite come "Costi non rilevanti", i quali saranno comuni a tutti gli scenari, per questo motivo appunto definiti non rilevanti. Per arrivare a definire quale fosse lo scenario più conveniente da realizzare si è tenuto conto dei "costi di investimento legati al retrofit", degli "operation cost" e degli "income", il tutto in un'arco temporale di 30 anni. La convenienza economica è stata infine definita attraverso il calcolo di quattro indicatori economici, quali il SPB (Simple Pay Back period), il NPV (Net Present Value), il NS (Net Saving) e il SIR (Saving to Investment Ratio). Una volta individuato lo Scenario più conveniente siamo passati ad un'Analisi Costi Ricavi (ACR) relativa al locatore e, in seguito, al potenziale locatario.

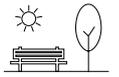
SITO UNESCO



Progetto di riqualificazione

Rooftop

→ La nuova copertura è stata organizzata per aree tematiche, troviamo un parco giochi, un bar e vari spazi verdi con tavoli e panche. C'è un accesso diretto al parco dietro l'area bar.



Piano Primo

→ Gli spazi degli uffici, già presenti all'interno della struttura, sono stati riorganizzati e concentrati al primo piano. Sono stati inoltre creati nuovi spazi di co-working.



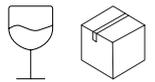
Piano Terra

→ Nel primo piano troviamo IVreat la nuova funzione. A questo livello ci sono tre diverse aree di ristoro distribuite tra gli scaffali. Qui sarà possibile consumare e acquistare direttamente i prodotti.

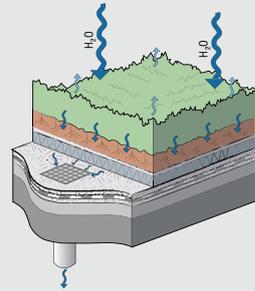
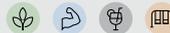
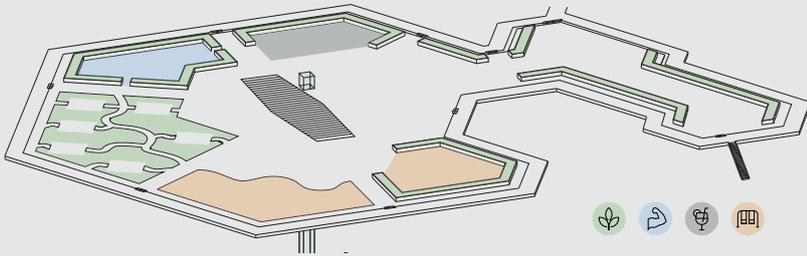


Seminterrato

→ Nel seminterrato c'è una cantina dove è possibile acquistare i prodotti da portare via o consumarli.

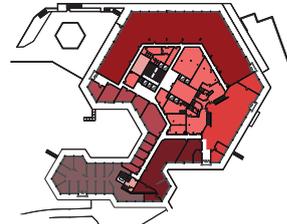
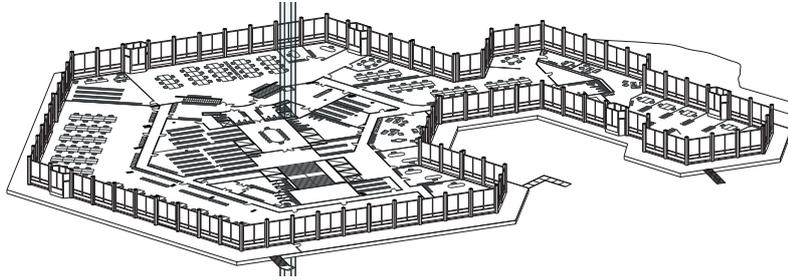


ROOFTOP



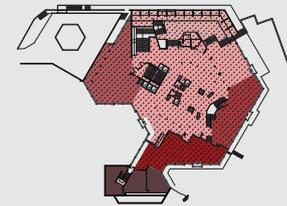
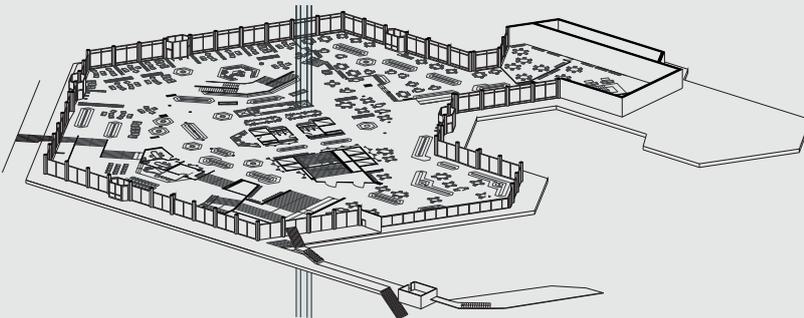
- Erba
- Miscela di substrato
- Tessuto filtrante
- Accumulazione/Drenaggio
- Impermeabilizzazione
- Regolarizzazione geotessile
- Massetto di pendenza
- Piano esistente

PIANO PRIMO



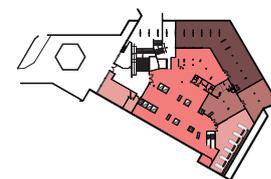
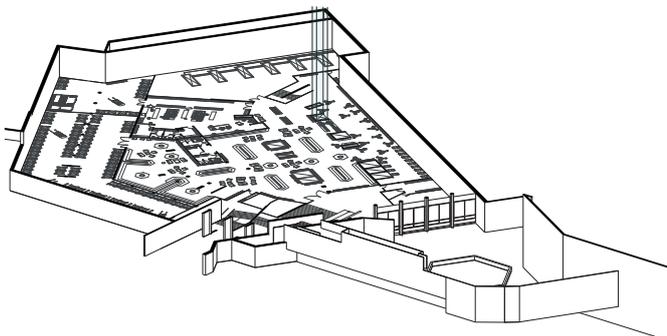
- Olivetti Multi Service
- Co-Working
- Tesi S.p.a.
- A.C.C. Call Center
- Uffici
- Locale tecnico

PIANO TERRA



- Spille d'Oro
- IVreat
- Ristorazione
- Caffetteria
- Finger Fast Food
- Area vendita
- Area eventi

SEMINTRRATO



- Cucina e magazzino
- Magazzino vendita
- Locale UTA
- Locale tecnico
- Area vendita