



Oggetto: D.G.R. n. 55-4877 del 11 dicembre 2006

BANDO REGIONALE

“PROGRAMMI TERRITORIALI INTEGRATI” – per gli anni 2006-2007

II° fase – PROGRAMMA OPERATIVO

Oggetto: D.G.R. n. 4-7522 del 20 novembre 2007

D.D. n. 133 del 12 dicembre 2007

D.D. n. 134 del 11 aprile 2008



SCHEDA INTERVENTO

A.I.R. P.L.U.S. 4.1.5. OP

**PROGETTO DI REALIZZAZIONE DI STRUTTURA POLIVALENTE FUNZIONALE
AL CASTELLO DEI SOLARO A VILLANOVA SOLARO**

INDICE GENERALE

a.	QUADRO CONOSCITIVO.....	3
	Breve descrizione dell'intervento	3
	Soggetto attuatore dell'intervento/erogatore del servizio.....	3
	Rapporti instaurati sul territorio con altri soggetti pubblici o privati (sinergie).	3
	Risultati ed effetti attesi.....	3
b.	COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA	4
	Documentazione fotografica del sito in cui sorgerà l'opera.....	5
c.	FATTIBILITÀ TECNICA	8
	Scelte tecniche "di base"	8
	Planimetria e cartografia dell'area interessata.....	9
	Elenchi catastali delle aree e degli immobili oggetto del programma.....	11
	Elenchi catastali delle aree e degli immobili oggetto del programma.....	12
	Stima parametrica del costo di costruzione e di realizzazione.....	12
	Eventuali costi di acquisizione delle aree e/o degli immobili.....	14
	Eventuali oneri aggiuntivi a carico del comune.....	14
	Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase progettuale	14
d.	SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA	15
	La stima dei costi di gestione e/o di erogazione del servizio	15
	Stima delle entrate/proventi derivanti dall'investimento, tariffe eventuali per gli utenti.....	15
	Sostenibilità dei costi a carico dell'Amministrazione locale.....	16
e.	PROCEDURE	17
	Idoneità dell'area all'intervento e disponibilità delle aree e/o degli immobili	17
	Descrizione puntuale dei passaggi procedurali	17
	Indicazione delle scadenze temporali.....	18

A.I.R. P.L.U.S._4.1.5._OP

PROGETTO DI REALIZZAZIONE DI STRUTTURA POLIVALENTE FUNZIONALE AL CASTELLO DEI SOLARO A VILLANOVA SOLARO

a. QUADRO CONOSCITIVO

Breve descrizione dell'intervento

Rispetto a quanto presentato nella Scheda di Intervento della prima fase del PTI, questo intervento ha subito alcune variazioni, legate soprattutto ad una maggiore aderenza ai principi legati alla riqualificazione territoriale ed ambientale.

Le variazioni sono legate alla rinuncia da parte dell'amministrazione comunale alla realizzazione della pista ciclabile, per concentrarsi maggiormente su di un'area adiacente la sede comunale e attigua al famoso Castello quattrocentesco (vedasi relazione generale PTI). Quest'area, attualmente non utilizzata e abbandonata, dovrebbe ospitare una struttura, da sfruttare in modo sinergico fra il soggetto che gestisce il ristorante del Castello del 1358 e il Comune di Villanova Solaro per l'organizzazione di eventi culturali finalizzati alla riqualificazione dell'area.

Soggetto attuatore dell'intervento/erogatore del servizio.

Comune di Villanova Solaro.

Rapporti instaurati sul territorio con altri soggetti pubblici o privati (sinergie).

L'intervento prevede il coinvolgimento diretto del comune di Villanova Solaro, nonché la società che gestisce l'attività ristorativa all'interno dello storico Castello.

Risultati ed effetti attesi.

L'intervento ricade come detto nell' ASSE 4 PTI "A.I.R. P.L.U.S. P.I.A.N.U.R.A." **SVILUPPO URBANO SOSTENIBILE e "agricoltura applicata" (colore identificativo: rosso)** – Misura 1 ("Turismo sostenibile").

Obiettivo dell'Asse: potenziare i flussi turistici verso l'area di pianura, soprattutto privilegiando il cosiddetto turismo "day tripper", nonché il turismo legato agli affari e al "business"; al contempo, favorire una riqualificazione urbana e rurale assolutamente sostenibile e compatibile con le esigenze del territorio.

L'intervento è finalizzato da un lato al recupero ambientale di questa area urbana degradata, e dall'altro ad avere un luogo pubblico per l'organizzazione di eventi a carattere soprattutto locale, aperto alla cittadinanza.

Inoltre rappresenterà un'ulteriore occasione di collaborare proficuamente con il soggetto che gestisce il rinomato ristorante all'interno del Castello dei Solaro, di proprietà del Comune.

La realizzazione dell'intervento consentirà di potenziare i flussi turistici verso tale area di pianura cuneese (cfr. Obiettivo asse 4 del LFA proposto).

Le ricadute avranno sia carattere diretto sulle attività economiche locali, che indiretto in termini di riqualificazione del territorio ed una più diffusa conoscenza del territorio.

b. COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Il Piano Regolatore Generale Vigente, individua l'area oggetto di intervento come "Area destinata a servizi pubblici" e quindi il progetto è **CONFORME** alle indicazioni dello strumento urbanistico.

Coerente con il documento regionale "PER UN NUOVO PIANO TERRITORIALE REGIONALE – DOCUMENTO PROGRAMMATICO, Regione Piemonte - Assessorato Politiche Territoriali, dicembre 2005, "L'interpretazione strutturale del territorio" - vedi nota 5; pag. 89, 6.3. La congiunzione Sud. Appunti per un'agenda strategica. 6.3.1 Progettualità possibile" - valorizzazione dell'asta Po.

Coerente con Documento Programmatico per la redazione del PTP di Cuneo, giugno 2004, politica A.11, progetto A.11.2 - Politiche di allestimento di un sistema di offerta ambientale.

Coerente con PTP di Cuneo, Norme Tecniche del PTP, "settembre 2005, pag. 9, punto c) ed e).

Documentazione fotografica del sito in cui sorgerà l'opera.

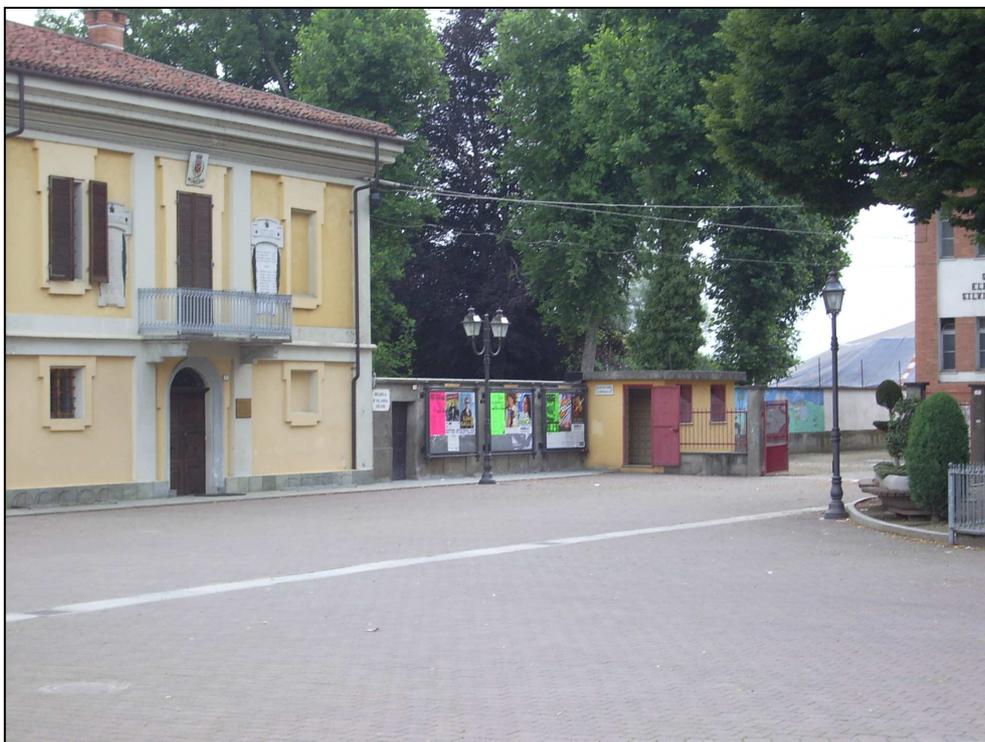


Figura 1 - Villanova Solaro, area oggetto di intervento



Figura 2 - Villanova Solaro, area oggetto di intervento



**Figura 3 - Villanova Solaro, area oggetto di intervento
adiacente al Castello dei Solaro**



Figura 4 - Villanova Solaro, strutture precarie da rimuovere



Figura 5 - Villanova Solaro, area oggetto di intervento



Figura 6 - Villanova Solaro, area oggetto di intervento

c. FATTIBILITÀ TECNICA

Scelte tecniche "di base"

L'Amministrazione comunale di Villanova Solaro intende recuperare un'area adiacente il palazzo comunale e confinante con il parco del Castello dei Solaro.

Attualmente nell'area si trovano alcuni campi da bocce ormai abbandonati e una struttura precaria addossata al muro perimetrale che si delimita l'area verso la piazza.

L'accesso all'area avviene passando nel cortile delle scuole elementari creando notevoli disagi.

Obiettivo dell'amministrazione è riqualificare l'area oggi occupata dai campi da bocce abbandonati e costruire una struttura che consenta di ospitare alcune attività in occasione della festa padronale e altri eventi.

L'area misura complessivamente circa mq 1.645,00, mentre la nuova struttura dovrebbe misurare circa mq 400,00.

Le aree esterne verranno sistemate a verde, tutelando le essenze presenti, piantumandone di nuove e realizzando aree di arbusti con fioriture colorate.

La nuova struttura dovrà essere a ridotto impatto estetico compositivo per due ordini di motivi: da un lato il rispetto della scansione architettonica verso la piazza, sobriamente composta dagli edifici attuali; dall'altro il rispetto dell'edificio storico del castello, su cui grava un vincolo di tutela.

Planimetria e cartografia dell'area interessata

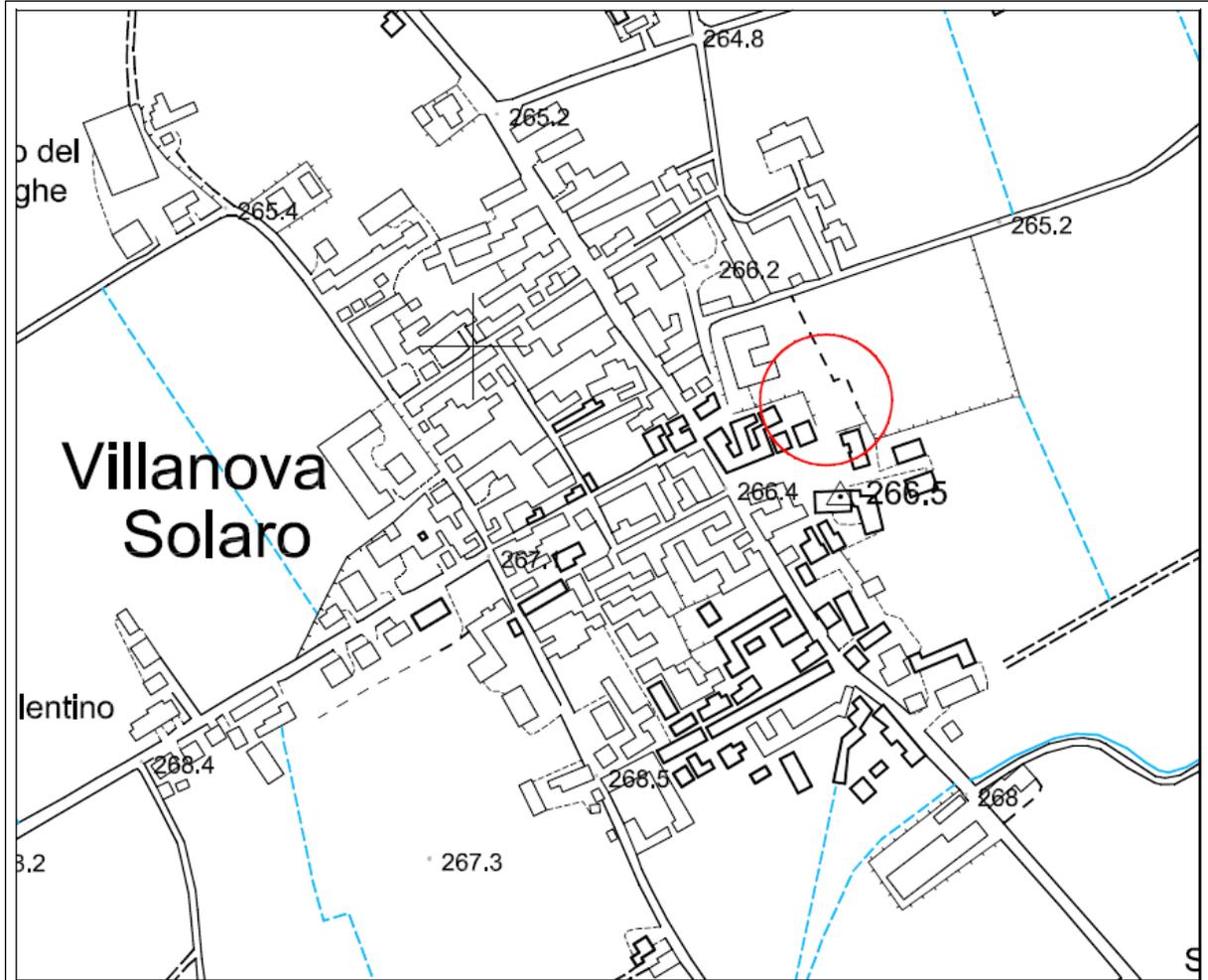


Figura 7 - Estratto CTR con individuazione dell'area di intervento





Elenchi catastali delle aree e degli immobili oggetto del programma

L'area oggetto di intervento, adiacente alla sede comunale ed al Castello dei Solaro, è censita dal Foglio 10, mappale 92b.

Stima parametrica del costo di costruzione e di realizzazione

PRIORITA':	1	2	3	4			
CODICE LINEA PROGETTUALE:	III.6						
CODICE INTERNO PTI:	A.I.R. P.L.U.S._4.1.5_OP						

TAB2B - IMPORTO DEI LAVORI

<i>Opera pubblica o di interesse pubblico</i>	
<i>Ente titolari: Comune di Villanova Solaro</i>	
<i>Titolo:</i>	<i>Realizzazione di struttura polivalente funzionale al Castello dei Solaro a Villanova Solaro</i>

QUADRO ECONOMICO SINTETICO

a) Totale importo appalto	€ 250.000,00
b) Somme a disposizione della stazione appaltante	
b1) arredi, indagini, allacciamenti, imprevisti	€ 20.000,00
b2) acquisizione aree o immobili	€ 20.000,00
b3) spese tecniche, collaudo, ecc. IVA	€ 58.000,00
b4) totale	€ 98.000,00
	<i>parziale</i> € 98.000,00
Totale costo realizzazione	€ 348.000,00

Per l'individuazione del costo parametrico relativo all'intervento in oggetto, considerate le caratteristiche tecniche, si ritiene che il parametro tecnico maggiormente significativo sia il metro quadrato.

DATI SINTETICI DELL'INTERVENTO			
parametro tecnico =	Mq	quantità =	1645,00
COSTI PARAMETRICI			
costo di costruzione =	€/mq 151,98	costo di realizzazione =	€/mq 211,50

Tabella 1 – Riepilogo della copertura finanziaria per la realizzazione dell'intervento

DESCRIZIONE INTERVENTO	CODICE LINEA PROGETTUALE	IDENTIFICATIVO INTERNO	OPERA STRATEGICA	INTERVENTO CONTENUTO NEI PISL	STIMA COSTO	RISORSE PRIVATE	RISORSE COMUNALI	RISORSE PROVINCIALI	ALTRO	ALTRE RISORSE PUBBLICHE (regionali, nazionali, comunitarie)
Realizzazione di struttura polivalente funzionale al Castello dei Solaro a Villanova Solaro	III.6	A.I.R. P.L.U.S._4.1.5_OP	NO	NO	€ 348.000,00		€139.200,00			€ 208.800,00

Eventuali costi di acquisizione delle aree e/o degli immobili

Il progetto interessa esclusivamente aree pubbliche e non si prevede di acquisire nuove aree per l'esecuzione dell'intervento.

Eventuali oneri aggiuntivi a carico del comune

Non sono previste opere aggiuntive per la realizzazione dell'intervento.

Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase progettuale

La realizzazione dell'intervento richiede l'ottenimento del nulla osta da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici.

d. SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA

La stima dei costi di gestione e/o di erogazione del servizio

La realizzazione della nuova area attrezzata e della struttura per eventi pubblici ha carattere prettamente pubblico e non si prevede l'erogazione di servizi con tariffa per il fruitore finale.

In merito alla gestione del nuovo complesso, i costi per la manutenzione, le utenze e la pulizia dell'area si stimano in circa €/mq 15,00. Data una superficie complessiva di mq 1.645,00, l'ammontare annuo dei costi di manutenzione sarà pari a circa € 24.675,00. Questi costi in parte saranno coperti dall'Amministrazione comunale con fondi propri, ed in parte con eventuali entrate derivanti dalle iniziative ludico-culturali organizzate all'interno della nuova struttura.

Stima delle entrate/proventi derivanti dall'investimento, tariffe eventuali per gli utenti

L'intervento non prevede di organizzare attività regolari e costanti da cui l'Amministrazione comunale possa ricavare degli introiti per le casse comunali derivanti da "tariffe per utenti".

Indirettamente, tuttavia, sarà possibile aumentare il canone annuo nei confronti dell'attuale gestore del Castello dei Solaro, non appena andrà in scadenza, fra circa 8 anni, l'attuale convenzione (ora infatti quantificabile in € 2.580,00 annui circa).

Il soggetto gestore potrà infatti beneficiare di un'area adiacente al Castello opportunamente riqualificata e anche direttamente utilizzabile per lo svolgimento delle proprie attività (ristorante; feste private; ricevimenti; ecc.).

Sostenibilità dei costi a carico dell'Amministrazione locale

Di seguito si riporta una tabella sintetica del piano di ammortamento dell'eventuale mutuo che l'Amministrazione Comunale di Villanova Solaro potrebbe contrarre per poter dare copertura finanziaria della quota parte di costo di intervento prevista a proprio carico (si veda Quadro Finanziario Generale allegato alla Relazione Descrittiva del Programma Operativo e la Tabella 1 al paragrafo "Stima parametrica del costo di costruzione e realizzazione").

Capitale	N. Anni	Tasso interessi	Rata Posticipata	
139.200,00	20	4,50%	5.314,29	
Importo da Restituire / Versare		Interessi Passivi		
€ 212.571,64		€ 73.371,64		
Piano di Ammortamento a Rata costante Metodo progressivo o francese				
N. Rata	Rata Costante	Quota Interessi	Quota Capitale	Debito Residuo
1	5.314,29	3.132,00	2.182,29	137.017,71
2	5.314,29	3.082,90	2.231,39	134.786,32
3	5.314,29	3.032,69	2.281,60	132.504,72
4	5.314,29	2.981,36	2.332,93	130.171,78
5	5.314,29	2.928,87	2.385,43	127.786,36
6	5.314,29	2.875,19	2.439,10	125.347,26
7	5.314,29	2.820,31	2.493,98	122.853,28
8	5.314,29	2.764,20	2.550,09	120.303,19
9	5.314,29	2.706,82	2.607,47	117.695,72
10	5.314,29	2.648,15	2.666,14	115.029,58
11	5.314,29	2.588,17	2.726,13	112.303,46
12	5.314,29	2.526,83	2.787,46	109.515,99
13	5.314,29	2.464,11	2.850,18	106.665,81
14	5.314,29	2.399,98	2.914,31	103.751,50
15	5.314,29	2.334,41	2.979,88	100.771,62
16	5.314,29	2.267,36	3.046,93	97.724,69
17	5.314,29	2.198,81	3.115,49	94.609,21
18	5.314,29	2.128,71	3.185,58	91.423,62
19	5.314,29	2.057,03	3.257,26	88.166,36
20	5.314,29	1.983,74	3.330,55	84.835,81
21	5.314,29	1.908,81	3.405,49	81.430,33
22	5.314,29	1.832,18	3.482,11	77.948,22
23	5.314,29	1.753,83	3.560,46	74.387,76
24	5.314,29	1.673,72	3.640,57	70.747,20
25	5.314,29	1.591,81	3.722,48	67.024,72
26	5.314,29	1.508,06	3.806,23	63.218,48
27	5.314,29	1.422,42	3.891,88	59.326,61
28	5.314,29	1.334,85	3.979,44	55.347,17
29	5.314,29	1.245,31	4.068,98	51.278,19
30	5.314,29	1.153,76	4.160,53	47.117,66
31	5.314,29	1.060,15	4.254,14	42.863,51
32	5.314,29	964,43	4.349,86	38.513,65
33	5.314,29	866,56	4.447,73	34.065,92
34	5.314,29	766,48	4.547,81	29.518,11
35	5.314,29	664,16	4.650,13	24.867,97
36	5.314,29	559,53	4.754,76	20.113,21
37	5.314,29	452,55	4.861,74	15.251,47
38	5.314,29	343,16	4.971,13	10.280,34
39	5.314,29	231,31	5.082,98	5.197,35
40	5.314,29	116,94	5.197,35	0,00

e. PROCEDURE

Idoneità dell'area all'intervento e disponibilità delle aree e/o degli immobili

Le aree su cui si sviluppano gli interventi in progetto sono aree pubbliche in proprietà al Comune di Villanova Solaro ed attualmente risultano libere e disponibili e potranno essere messe a disposizione per la realizzazione delle opere previste in progetto senza costi aggiuntivi.

Descrizione puntuale dei passaggi procedurali

1. Inserimento del progetto nel Programma Triennale e nell'Elenco Annuale delle opere pubbliche da parte di tutti gli Enti pubblici coinvolti nell'intervento;
2. predisposizione e pubblicazione del bando di selezione per l'affidamento di incarico professionale per la progettazione e per il coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione;
3. affidamento dell'incarico professionale;
4. predisposizione del progetto preliminare;
5. predisposizione del progetto definitivo;
6. indizione delle conferenza dei servizi per la valutazione del progetto definitivo e il rilascio di tutte le autorizzazione e i permessi necessari;
7. rielaborazione del progetto definitivo sulla base delle indicazioni della conferenza dei servizi;
8. validazione del progetto definitivo;
9. approvazione del progetto definitivo;
10. predisposizione del progetto esecutivo;
11. validazione del progetto esecutivo;
12. approvazione del progetto esecutivo;
13. predisposizione e pubblicazione del bando di selezione per l'impresa esecutrice dei lavori;
14. selezione delle domande e individuazione del soggetto affidatario;
15. consegna delle aree e inizio dei lavori;
16. esecuzione dei lavori;
17. collaudo, inaugurazione ed avvio delle attività.

