



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.R.I.P.L.U.S.\_4.2.1.\_OP**

**RISTRUTTURAZIONE CASCINA “LA MACCHINA”<sup>99</sup>**

**E AREA SOSTA LUNGO FASCIA FLUVIALE**

## 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 .....	6
	Scelte tecniche "di base" .....	6
	Planimetria e cartografia dell'area interessata.....	7
	Stima parametrica del costo di costruzione e di realizzazione.....	8
	Eventuali costi di acquisizione delle aree e/o degli immobili.....	10
	Eventuali oneri aggiuntivi a carico del comune.....	10
	Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase progettuale .....	10
d.	SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA .....	11
	La stima dei costi di gestione e/o di erogazione del servizio .....	11
	Stima delle entrate/proventi derivanti dall'investimento, tariffe eventuali per gli utenti.....	11
	Sostenibilità dei costi a carico dell'Amministrazione locale.....	11
e.	PROCEDURE .....	12
	Idoneità dell'area all'intervento e disponibilità delle aree e/o degli immobili .....	12
	Descrizione puntuale dei passaggi procedurali .....	12
	Indicazione delle scadenze temporali.....	13

**A.I.R. P.L.U.S.\_4.2.1.\_OP**  
**RISTRUTTURAZIONE CASCINA “LA MACCHINA”**  
**E AREA SOSTA LUNGO FASCIA FLUVIALE – CASALGRASSO**

**a. QUADRO CONOSCITIVO**

***Breve descrizione dell'intervento***

Il progetto prevede l'acquisto e la riqualificazione della Cascina “La Macchina”, sita nel territorio comunale di Casalgrasso. Il manufatto, un tempo segheria/mulino e sede di attività manifatturiere, potrebbe essere la sede distaccata ideale sul territorio del Parco del Po con spazi dedicati al personale di sorveglianza, alle attività istituzionali dell'Ente Parco e spazi didattici e di formazione. Il progetto va visto come sinergico e complementare a quelli, con analoghe finalità, inseriti nel medesimo “asse 4” del nostro “logical framework approach”. Il progetto è inoltre collegabile ad interventi in procinto di essere appaltati, quali il centro didattico ambientale di Faule (cfr. “Programma Complementare”).

***Soggetto attuatore dell'intervento/erogatore del servizio***

Parco del Po Cuneese.

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

Si tratta di un'opera a carattere esclusivamente pubblico, da appaltarsi tramite l'Ente Parco, e quindi senza il coinvolgimento diretto di altri soggetti privati.

***Risultati ed effetti attesi.***

L'intervento ricade 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 2 (“Sviluppo urbano e rurale sostenibile della pianura”).

**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.

Con l'attuazione di questo intervento si prevede di riqualificare un'area storica manifatturiera per renderla agibile soprattutto alla popolazione giovane e alle scolaresche.

Si prevede di potenziare sul territorio ingenti flussi turistici, anche viste le visuali suggestive che il Po e il Monviso hanno sulla specifica area, al contempo valorizzando una formazione e una didattica continuativa rivolta soprattutto ai più giovani e alle scuole, in primis elementari e medie.

## **b. COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

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 - Casalgrasso - Cascina "La Macchina"**



**Figura 2 - Casalgrasso, Cascina "La Macchina "**

## c. FATTIBILITÀ TECNICA

### ***Scelte tecniche "di base"***

Allo stato attuale, l'edificio della cascina "La Macchina versa in condizioni pessime di conservazione. Di quello che un tempo era un mulino, di cui rimangono ancora elementi della ruota e parte dei macchinari, oggi resta ben poco. I ruderi lasciano intuire quale fosse l'articolazione planimetrica degli spazi, ma è difficile immaginare una ricostruzione "com'era e dov'era".

L'intervento previsto invece si propone di recuperare innanzitutto l'accessibilità al sito, la messa in sicurezza delle strutture esistenti ed una sistemazione complessiva dell'area.

I macchinari e gli elementi legati all'originaria attività verranno rimossi e temporaneamente stoccati presso depositi dell'Ente Parco del Po Cuneese, in attesa di reperire fondi necessari al loro restauro. In merito si ipotizza di poter ricostruire il sistema di trasmissione del moto alle macine e le stesse macine, ricollocandole in opera a scopo soprattutto didattico.

Per poter consentire di utilizzare l'area al personale dell'Ente Parco del Po e eventuali scolaresche, si prevede di realizzare una struttura leggera coperta dotata di sala polivalente e servizi igienici.

***Planimetria e cartografia dell'area interessata***



**Figura 3 - Casalgrasso, foto aerea della Cascina "La Macchina"**

### Stima parametrica del costo di costruzione e di realizzazione

<b>PRIORITA':</b>	1	<del>2</del>	3	4		
<b>CODICE LINEA PROGETTUALE:</b>	II.6					
<b>CODICE INTERNO PTI:</b>	A.I.R. P.L.U.S._4.2.1_OP					

#### TAB2B - IMPORTO DEI LAVORI

<i>Opera pubblica o di interesse pubblico</i>	
<i>Ente titolare: Ente Parco del Po Cuneese</i>	
<b>Titolo:</b>	<i>Ristrutturazione cascina "La Macchina" e area sosta lungo fascia fluviale - Casalgrasso</i>

#### QUADRO ECONOMICO SINTETICO

<b>a) Totale importo appalto</b>	<b>€ 350.000,00</b>
<b>b) Somme a disposizione della stazione appaltante</b>	
b1) arredi, indagini, allacciamenti, imprevisti	
b2) acquisizione aree o immobili	€ 100.000,00
b3) spese tecniche, collaudo, ecc. IVA	€ 45.000,00
b4) totale	parziale € 145.000,00
<b>Totale costo realizzazione</b>	<b>€ 495.000,00</b>



Considerata la particolarità dell'intervento, consistente in opere in parte lineari (risistemazione delle vie di accesso all'area), in parte di demolizione e nuova costruzione (nuova struttura leggera polifunzionale), non è consigliabile individuare un parametro tecnico specifico con cui esprimere un costo parametrico. Per tale motivo il costo è stato in tal caso espresso "a corpo".

<b>DATI SINTETICI DELL'INTERVENTO</b>			
parametro tecnico =	A corpo	quantità =	1
<b>COSTI PARAMETRICI</b>			
costo di costruzione =	€/a corpo 350.000,00	costo di realizzazione =	€/a corpo 495.000,00

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

DESCRIZIONE INTERVENTO	CODICE LINEA PROGETTUALE	IDENTIFICATIVO INTERNO	OPERA STRATEGICA	INTERVENTO CONTENUTO NEI PISL	<b>STIMA COSTO</b>	RISORSE PRIVATE	RISORSE COMUNALI	RISORSE PROVINCIALI	ALTRO	ALTRE RISORSE PUBBLICHE (regionali, nazionali, comunitarie)
Ristrutturazione cascina "La Macchina" e area sosta lungo fascia fluviale - Casalgrasso	II.6	A.I.R. P.L.U.S._4.2.1_OP	NO	NO	<b>€ 495.000,00</b>				€198.000,00	€ 297.000,00

### ***Eventuali costi di acquisizione delle aree e/o degli immobili***

Le aree e l'edificio appartengono ad un soggetto privato, pertanto è necessario procedere all'acquisizione degli stessi.

### ***Eventuali oneri aggiuntivi a carico del comune***

Non sono previsti oneri aggiuntivi a carico dell'ente Parco del Po.

### ***Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase progettuale***

La localizzazione dell'edificio è particolarmente delicata poiché rientra all'interno della fasce di rispetto fluviale, ed in particolare è compresa nella fascia a rischio esondazione tipo A.

L'area in cui sorge la cascina "La Macchina" è anche soggetta a vincolo paesaggistico.

#### **d. SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA**

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

In relazione alla destinazione d'uso finale, la manutenzione ordinaria è quantificabile in circa € 18.500,00 annui, salvo gli oneri relativi all'eventuale personale impiegato (risorse dell'Ente Parco del Po – tratto cuneese).

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

Stando all'attuale definizione delle destinazioni d'uso, è possibile che eventuali rientri tariffari, ora non stimabili con certezza, si possano avere dall'organizzazione di visite guidate al Po, alla struttura e agli ingranaggi del vecchio mulino ed, eventualmente, da attività didattiche svolte con le scolaresche.

##### ***Sostenibilità dei costi a carico dell'Amministrazione locale***

Come si evince dalla Tabella 1 – Riepilogo della copertura finanziaria per la realizzazione dell'intervento, nonché dal Quadro Finanziario complessivo allegato alla Relazione Descrittiva del Programma Operativo, la quota a carico dell'ente parco del Po – tratto cuneese è quantificabile in € 198.000,00. Tale importo verrà coperto con fondi propri tramite appositi trasferimenti.

## e. PROCEDURE

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

Come accennato in precedenza le aree e l'immobile non sono di proprietà dell'Ente Parco del Po ed è pertanto procedere con l'acquisizione delle stesse.

La non disponibilità delle aree è l'ostacolo principale alla definizione del progetto. Infatti, senza conoscere quali siano le intenzioni dell'attuale proprietà, è difficile anche quantificare quante risorse debbano essere impiegate per l'acquisto e quindi quante ne rimarrebbero da impegnare nell'intervento di recupero.

### ***Descrizione puntuale dei passaggi procedurali***

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

**Indicazione delle scadenze temporali**

TRIMESTRE										
FASI	IDONEITA' E DISPONIBILITA' DELLE AREE	STUDIO DI FATTIBILITA'	PROGETTO PRELIMINARE	PROGETTO DEFINITIVO	RICHIESTA AUTORIZZAZIONI	PROGETTO ESECUTIVO	AGGIUDICAZIONE	INIZIO-FINE LAVORI	COLLAUDO	AVVIO ESERCIZIO/SERVIZIO
III° 2011										
II° 2011										
I° 2011										
IV° 2010										
III° 2010										
II° 2010										
I° 2010										
IV° 2009										
III° 2009										
II° 2009										
I° 2009										
IV° 2008										