



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



STUDIO DI FATTIBILITA' SEMPLIFICATO

A.I.R. P.L.U.S.\_4.1.2.\_OP

RIQUALIFICAZIONE TURISTICO-AMBIENTALE ED ARCHEOLOGICA  
DEL PARCO DELLA ROCCA DI CAVOUR

## INDICE GENERALE

|     |                                                                                                                                       |    |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1   | QUADRO CONOSCITIVO.....                                                                                                               | 3  |
| 1.1 | Quadro conoscitivo generale e obiettivi dell'intervento .....                                                                         | 3  |
| 1.2 | Eventuali alternative progettuali .....                                                                                               | 4  |
| 1.3 | Modalità di gestione dell'opera.....                                                                                                  | 4  |
| 2   | FATTIBILITA' TECNICA.....                                                                                                             | 5  |
| 2.1 | Indicazioni tecniche "di base" ed esplorazioni preprogettuali .....                                                                   | 5  |
| 2.2 | Stima parametrica del costo di costruzione e di realizzazione .....                                                                   | 7  |
| 2.3 | Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase progettuale .....                                                                | 9  |
| 3   | COMPATIBILITA' URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA.....                                                                           | 10 |
| 3.1 | Compatibilità urbanistica .....                                                                                                       | 10 |
| 3.2 | Descrizione sintetica di eventuali impatti ambientali dovuti all'opera e misure compensative da prendere .....                        | 11 |
| 3.3 | Descrizione sintetica di eventuali impatti paesaggistici dovuti all'opera e misure compensative da prevedersi.....                    | 11 |
| 4   | SOSTENIBILITA' FINANZIARIA .....                                                                                                      | 17 |
| 4.1 | Bacino d'utenza dell'opera e descrizione della domanda potenziale .....                                                               | 17 |
| 4.2 | Stima di massima dei potenziali utenti .....                                                                                          | 18 |
| 4.3 | Stima eventuali entrate e costi di gestione .....                                                                                     | 19 |
| 4.4 | Sostenibilità dei costi .....                                                                                                         | 21 |
| 5   | CONVENIENZA ECONOMICO-SOCIALE.....                                                                                                    | 25 |
| 5.1 | Descrizione dei benefici e dei costi per la collettività legati all'opera .....                                                       | 25 |
| 6   | PROCEDURE .....                                                                                                                       | 26 |
| 6.1 | Descrizione puntuale di tutti i vincoli che gravano sull'opera .....                                                                  | 26 |
| 6.2 | Descrizione puntuale dei passaggi normativi e procedurali che si intendono attuare per superare i vincoli e previsione temporale..... | 26 |
| 6.3 | Cronoprogramma delle scadenze temporali .....                                                                                         | 27 |

**A.I.R. P.L.U.S.\_4.1.2\_OP**  
**RIQUALIFICAZIONE TURISTICO-AMBIENTALE ED ARCHEOLOGICA**  
**DEL PARCO DELLA ROCCA DI CAVOUR**

## **1 QUADRO CONOSCITIVO**

### **1.1 Quadro conoscitivo generale e obiettivi dell'intervento**

Si tratta della quarta opera pubblica considerata strategica all'interno del nostro PTI A.I.R. P.L.U.S. P.I.A.N.U.R.A. Il progetto consentirà di valorizzare in modo organico il bene ambientale della “Rocca di Cavour”, ancora sconosciuta ai più, ma di indubbia valenza paesaggistica, storica, culturale ed archeologica.

Oggi Cavour è conosciuto soprattutto per le fortunate manifestazioni di carattere regionale “Tuttomele” e “La settimana della carne”, che ogni anno portano sul nostro territorio decine di migliaia di turisti (vedi analisi SWOT nella relazione generale).

Il progetto proposto consentirà di rendere efficacemente fruibile anche il “bene faro” della Rocca, attraverso la realizzazione di un'area sosta attrezzata per turisti, il recupero di reperti archeologici di una certa rilevanza e la realizzazione di un info-point turistico a servizio di tutti gli Enti di pianura coinvolti nel PTI. Cavour è infatti il punto più a sud-ovest rispetto a Torino. In sintesi gli interventi possono essere sintetizzati in:

- messa in sicurezza e salvaguardia del Castello posto sulla vetta della rocca, con l'asportazione della vegetazione rampicante e di alcune piante che ne pregiudicano la stabilità;
- sistemazione dell'area “Pansa 'd la Roca”, attraverso la regolarizzazione del terreno e la messa in sicurezza con la posa di staccionate e recinzioni;
- sistemazione dell'ingresso della galleria, risalente all'Ottocento, del canale di adduzione dell'acqua della fontana di San Lorenzo. Quest'ultima risalente ad epoca romana;
- ricostruzione di tratti di muraure lungo la via di accesso alla Rocca (via Castello e via istituto Pollano);
- ricostruzione di un tratto di muro a valle della camminata pedonale in cima alla Rocca;
- riqualificazione di fabbricato da destinare ad Info point turistico ad uso del Parco, Guardiaparco, Guide turistiche, servizio di “front office”, punto di partenza per visite guidate, punto logistico per il personale e ricovero mezzi.

Soggetti promotori e cofinanzia ori dell'opera saranno il Comune di Cavour e 'Ente Parco del Po – tratto cuneese.

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 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'Amministrazione comunale di Cavour, di concerto con l'Ente Parco del Po - tratto Cuneese, intende intervenire sul Parco della Rocca di Cavour attraverso opere di riqualificazione ambientale che consentano di valorizzare il patrimonio storico-naturalistico che il parco rappresenta. La realizzazione degli interventi previsti consentiranno una fruizione del parco più completa e appagante da parte dei visitatori, nonché più sicura (vedi anche Obiettivo asse 4 L.F.A.).

L'intervento di riqualificazione risulta essere 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"; pag. 89, 6.3 La congiunzione Sud. Appunti per un'agenda strategica. 6.3.1 Progettualità possibili" - valorizzazione dell'asta Po. Inoltre trova piena coerenza con il PTP di Cuneo, Norme Tecniche del PTP, "settembre 2005, pag. 9, punto c) ed e).

Si segnala che un primo progetto di riqualificazione organica della Rocca sta per essere appaltato, come indicato nel "programma complementare" (cfr. A.I.R. P.L.U.S.\_Compl3\_OP), grazie alla realizzazione di una pista ciclabile sulla vetta della Rocca.

### **1.2 Eventuali alternative progettuali**

Considerate le caratteristiche uniche dell'intervento, rivolto soprattutto a rispondere ad effettive esigenze derivanti dagli operatori che sono impegnati presso il Parco della Rocca di Cavour, sia per la manutenzione che per le visite guidate, non è stato possibile individuare alternative valide da mettere a confronto.

### **1.3 Modalità di gestione dell'opera**

Il Parco Naturale della Rocca di Cavour, Riserva naturale speciale sottoposta a vincolo paesaggistico, è attualmente in gestione all'Ente Parco del Po, attraverso personale proprio. Non si prevede, con l'attuazione del presente intervento, modificare l'attuale sistema di gestione.

## 2 FATTIBILITA' TECNICA

### 2.1 Indicazioni tecniche “di base” ed esplorazioni preprogettuali

Gli interventi previsti saranno realizzati secondo le indicazioni e nel pieno rispetto dei vincoli di carattere ambientale e architettonico.

In generale si tratta di interventi di modesta entità che non presentano particolar impatti di tipo ambientale e architettonico.

Nello specifico, analizzando intervento per intervento, è possibile determinare quanto segue:

- messa in sicurezza e salvaguardia del Castello posto sulla vetta della rocca, con l'asportazione della vegetazione rampicante e di alcune piante che ne pregiudicano la stabilità.

*Parte dei ruderi sulla vetta della Rocca di Cavour presentano vegetazione infestante che ne compromette la fruibilità e richiede un'asportazione radicale ed eventuale piantumazione di nuove essenze nobili. Con l'asportazione della vegetazione infestante, che moto probabilmente ha intaccato anche i resti degli originari edifici, sarà necessario provvedere ad una messa in sicurezza degli stessi con modesti interventi di ancoraggio di ciottoli e laterizi malfermi ed eventuali ripristino di intonaci.*

- sistemazione dell'area “Pansa 'd la Roca”, attraverso la regolarizzazione del terreno e la messa in sicurezza con la posa di staccionate e recinzioni.

*La “Pansa 'd la Roca” si trova lungo una via di accesso alla vetta che prevede una percorribilità promiscua pedonale e carrabile. Trattandosi di una strada di sezione ridotta (circa m 3,50) e sterrata, onde evitare urti accidentali dei veicoli transitanti (soprattutto in occasione di incrocio di veicoli in marcia in sensi opposti) si prevede di realizzare un cordolo in pietra, dell'altezza di circa cm 20 oltre il piano di calpestio ed una ringhiera metallica leggera a protezione del prezioso reperto archeologico.*

- sistemazione dell'ingresso della galleria, risalente all'Ottocento, del canale di adduzione dell'acqua della fontana di San Lorenzo. Quest'ultima risalente ad epoca romana.

*L'attuale accesso presenta una sistemazione che non valorizza l'importanza dell'opera ottocentesca. Sono previste opere di risistemazione, manutenzione e piantumazione di nuove essenze a cornice dell'ingresso.*

- ricostruzione di tratti di murature lungo la via di accesso alla Rocca (via Castello e via istituto Pollano).

*In alcuni tratti di muratura lungo le su citate vie di accesso sono evidenti dei segni di cedimento di alcuni muretti, in parte laterizi e in parte in muratura di ciottoli di fiume. Si prevede la rimessa in opera degli elementi distaccati e il fissaggio di quelli ancora in opera, ma pericolanti.*

*Verranno ripristinati, con rappezzi di malta, porzioni di vecchio intonaco distaccato.*

- ricostruzione di un tratto di muro a valle della camminata pedonale in cima alla Rocca.

- riqualificazione di fabbricato da destinare ad Info point turistico ad uso del Parco, Guardiaparco, Guide turistiche, servizio di “front office”, punto di partenza per visite guidate, punto logistico per il personale e ricovero mezzi.

*All'interno del complesso di Santa Maria, antica abbazia con altare risalente al tredicesimo secolo, si prevede di utilizzare alcuni locali già in proprietà del Comune di Cavour per realizzare un info-point ed un punto di raccolta ed incontro per effettuare visite guidate al Parco della Rocca.*

*Non sono previsti interventi edilizi “importanti”, ma semplicemente l'allestimento con oggetti di arredo, pannelli espositivi e, eventualmente, alcune postazioni informatiche collegate ad internet.*

*Le stesse sale saranno altresì utilizzate dagli operatori dell'Ente Parco per svolgere attività di routine.*

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

### SCHEMA A - IMPORTO DEI LAVORI

|                                  |          |          |                                  |          |
|----------------------------------|----------|----------|----------------------------------|----------|
| <b>PRIORITA':</b>                | <b>1</b> | <b>2</b> | <b><del>3</del></b>              | <b>4</b> |
| <b>CODICE LINEA PROGETTUALE:</b> |          |          | <b>II.5</b>                      |          |
| <b>CODICE INTERNO PTI:</b>       |          |          | <b>A.I.R. P.L.U.S._4.1.2_PPP</b> |          |

|                                                               |                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Opera pubblica o di interesse pubblico</i>                 |                                                                                              |
| <i>Ente titolare: Comune di Cavour e Parco del Po Cuneese</i> |                                                                                              |
| <i>Titolo:</i>                                                | <i>Riquilificazione turistico-ambientale ed archeologica del Parco della Rocca di Cavour</i> |

#### QUADRO ECONOMICO (art.17, DPR n° 554 del 21/12/1999 )

|                                                                         |                       |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>a) Lavori a base d'asta</b>                                          |                       |
| a1) lavori ed opere                                                     | € 850.000,00          |
| a2) oneri per la sicurezza compresi nei prezzi e non soggetti a ribasso | € 10.000,00           |
| a3) oneri per la sicurezza aggiuntivi non soggetti a ribasso            | € 10.000,00           |
| <b>a4) totale lavori a base d'asta</b>                                  | <b>€ 830.000,00</b>   |
| <b>a5) totale importo appalto</b>                                       | <b>€ 850.000,00</b>   |
| <b>b) Somme a disposizione della stazione appaltante</b>                |                       |
| b1) lavori in economia                                                  |                       |
| b1bis) arredi                                                           |                       |
| b2) rilievi, accertamenti e indagini                                    | € 20.000,00           |
| b3) allacciamenti ai pubblici servizi e opere di urbaniz.               |                       |
| b4) imprevisti                                                          |                       |
| b5) acquisizione aree o immobili                                        |                       |
| b6) accantonamento di cui all'art.133 D.Lgs. 163/06                     |                       |
| b7) spese tecniche per progettazione e D.LL.                            | € 79.000,00           |
| b8) spese per attività di consulenza, ecc                               |                       |
| b9-10) spese per pubblicità, gare, commissioni, ecc.                    |                       |
| b11) collaudo                                                           |                       |
| b12) IVA totale                                                         | € 104.800,00          |
| parziale                                                                | € 203.800,00          |
| <b>Totale costo realizzazione</b>                                       | <b>€ 1.053.800,00</b> |

Vista l'articolazione degli interventi previsti non è possibile individuare un parametro tecnico specifico significative. Pertanto il costo parametrico è da ritenersi a corpo.

| DATI SINTETICI DELL'INTERVENTO |                      |                          |                        |
|--------------------------------|----------------------|--------------------------|------------------------|
| parametro tecnico =            | A corpo              | quantità =               | 1                      |
| COSTI PARAMETRICI              |                      |                          |                        |
| costo di costruzione =         | €/a corpo 850.000,00 | costo di realizzazione = | €/a corpo 1.053.800,00 |

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

| DESCRIZIONE INTERVENTO                                                               | CODICE LINEA PROGETTUALE | IDENTIFICATIVO INTERNO   | OPERA STRATEGICA | INTERVENTO CONTENUTO NEI PISL | STIMA COSTO   | RISORSE PRIVATE | RISORSE COMUNALI | RISORSE PROVINCIALI | ALTRO        | ALTRE RISORSE PUBBLICHE (regionali, nazionali, comunitarie) |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------|-------------------------------|---------------|-----------------|------------------|---------------------|--------------|-------------------------------------------------------------|
| Riqualficazione turistico-ambientale ed archeologica del Parco della Rocca di Cavour | III.6                    | A.I.R. P.L.U.S._4.1.2_OP | SI               | NO                            | €1.053.800,00 |                 | € 210.760,00     |                     | € 210.760,00 | € 632.280,00                                                |



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

Le opere in progetto non presentano particolari difficoltà tecniche o realizzative.

La delicatezza dell'intervento consiste nel fatto che il Parco della Rocca di Cavour, come accennato in precedenza, è una Riserva naturale speciale ed è soggetta ad un vincolo ambientale di tutela. Non è pertanto possibile intervenire senza il nulla osta da parte della Soprintendenza e dell'Ente Parco del Po – tratto cuneese. Nel caso in specie, l'Ente Parco del Po è partner dell'intervento

### 3 COMPATIBILITA' URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

#### 3.1 *Compatibilità urbanistica*<sup>1</sup>

L'intervento è assoggettato alle seguenti disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:

COMUNE DI CAVOUR

#### **Piano Regolatore Generale o Variante:**

- Variante Generale a Piano Regolatore Generale Comunale Vigente approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. 12/02/2001 n° 9 - 2202 pubblicata sul B.U.R.P. n° 8 in data 21 febbraio 2001;
- Variante Parziale n°1 al P.R.G.C. ai sensi del comma 7 dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°8 del 24/03/2003;
- Variante Parziale n°2 al P.R.G.C. ai sensi del comma 8 dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°42 del 19/09/2003;
- Variante Parziale n°3 al P.R.G.C. ai sensi del comma 7 dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°13 del 27/04/2004;
- Variante Parziale n°4 al P.R.G.C. ai sensi del comma 7 dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°46 del 31/07/2006;
- Variante Parziale n°5 al P.R.G.C. ai sensi del comma 7 dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°47 del 31/07/2006;
- Variante Parziale n°6 al P.R.G.C. ai sensi del comma 7 dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°47 del 02/08/2007;
- Variante Parziale n°7 al P.R.G.C. ai sensi del comma 7 dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°55 del 27/09/2007;
- Variante Parziale n°8 al P.R.G.C. ai sensi del comma 7 dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°56 del 27/09/2007;

#### **Area urbanistica in cui è compreso l'intervento:**

A2V : Agricola - Area del Parco della Rocca di Cavour soggetta a Vincolo Archeologico  
A2i: Agricola - Area del Parco della Rocca di Cavour di interesse archeologico

<sup>1</sup> Il prospetto della compatibilità urbanistica (modello URB) è riportato in estratto. Il modello URB in originale, predisposto dall'ufficio tecnico del Comune di Cavour, è allegato in calce.

|                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi:</b>                                                                                                                                                |
| Piano di Intervento - Parco naturale della Rocca di Cavour -<br>D.G.R. n14 - 12602 del 22/04/1897<br>Piano naturalistico del Parco naturale della Rocca di Cavour -<br>D.C.R. N.132 -4218 del 19/03/1991 |
| <b>Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali:</b>                                                                                                                                                   |
| N.T.A. P.R.G.C. art.28                                                                                                                                                                                   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vincoli e altre prescrizioni normative:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Area vincolata ai sensi D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. art. 142 comma 1 lettere f) e m), soggetta ad Autorizzazione Paesaggistica rilasciabile in sub-delega ai sensi L.R. 20/89 art.13, c. 1 lett. h).<br>Su parte dell'area ricade inoltre Vincolo idrogeologico, soggetto ad Autorizzazione rilasciabile in sub-delega ai sensi L.R. 45/89. |

|                                                                                    |                              |                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Contrassegnare la casella corrispondente per indicare se l'intervento è :</b>   |                              |                                                                                           |
|  | <b>conforme</b>              | alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia |
|                                                                                    | <b>parzialmente conforme</b> |                                                                                           |
|                                                                                    | <b>non conforme</b>          |                                                                                           |

### **3.2 Descrizione sintetica di eventuali impatti ambientali dovuti all'opera e misure compensative da prendere**

- a. Verifica della Compatibilità dell'opera con il quadro normativo e con gli strumenti di pianificazione in materia ambientale

Le opere in progetto non presentano caratteristiche tali da essere assoggettate alla vigente normativa in materia di impatto ambientale (D.Lgs. 152/2006 e L.R. 40/98).

- b. Descrizione sintetica delle principali modificazioni previste sull'ambiente, indicazione delle principali misure previste per eliminare o migliorare gli effetti negativi sull'ambiente

Le opere in progetto non genereranno modificazioni sull'ambiente e pertanto non si prevede di adottare particolari accorgimenti per migliorare gli effetti negativi.

### **3.3 Descrizione sintetica di eventuali impatti paesaggistici dovuti all'opera e misure compensative da prevedersi**

- a. Verifica della compatibilità dell'opera con il quadro normativo e con gli strumenti di pianificazione in materia paesaggistica

In merito agli aspetti culturali ed ambientali, come già citato in precedenza, si prevede la richiesta di regolare nulla osta da parte della Soprintendenza competente. Descrizione sintetica dello stato dell'ambiente

b. Descrizione sintetica dei principali elementi del paesaggio e dei beni culturali

In generale, i contenuti stessi del presente progetto sono rivolti a migliorare gli aspetti ambientali e di fruizione del Parco della Rocca di Cavour.

c. Documentazione fotografica del sito



Figura 1 - Cavour, la Rocca di Cavour arrivando da Villafranca P.te



**Figura 1 - La Rocca di Cavour**



**Figura 2 - Parco della Rocca di Cavour, "Pera 'd la Pansa"**





**Figura 3 - Parco della Rocca di Cavour, ruderi delle antiche fortificazioni**





**Figura 4 - Parco della Rocca di Cavour, una delle vie di accesso alla vetta**



**Figura 5 - Cavour, complesso dell'Abazia di Santa Maria  
vista dalla Rocca di Cavour**



## 4 SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

### 4.1 Bacino d'utenza dell'opera e descrizione della domanda potenziale

Definizione del bacino di utenza dell'opera

Il bacino di utenza dell'opera è l'area del Comune di Cavour su cui insiste il Parco Naturale della Rocca..

Prudenzialmente, ai fini di ipotizzare un bacino d'utenza dell'opera, si è proposta un'area individuata dall'isocrona a 20' dal centro cittadino e i turisti che presenziano alle importanti fiere locali (in primis Tuttomele e la settimana della carne): è comunque fuor di dubbio che sia realistico ampliare il raggio d'azione del bacino d'utenza anche a carattere sovra locale, almeno a livello provinciale.

Analisi della domanda potenziale

La domanda potenziale della Rocca di Cavour, possibile *bene faro turistico ambientale* regionale, anche per via della sua posizione strategica nelle vicinanze dell'Abbazia millenaria di Santa Maria (che conserva il più antico altare piemontese) è da intendersi come la sommatoria degli abitanti di Cavour, dei paesi attorno al concentrico con un'isocrona di circa 20' e con i turisti che affollano le 2 fortunate manifestazioni di Tuttomele e "La settimana della carne". Non vi è da dimenticare inoltre che Cavour è stata sede delle villeggiature estive di Giovanni Giolitti, cui si legheranno eventuali manifestazioni in occasione dei 150 anni dell'Unità di Italia, qui non inseriti a calcolo per ovvi motivi di prudenza.

| Domanda potenziale                             | Dato    |
|------------------------------------------------|---------|
| Abitanti di Cavour                             | 5.580   |
| Abitanti in area isocrona 20'                  | 78.769  |
| Media Tuttomele/ Settimana della carne turisti | 112.500 |
| TOTALE                                         | 196.849 |

"Competitori" in senso vero e proprio non ve ne sono. Si può ben dire che vi sono parchi attrezzati e vestigia storiche nei dintorni, ma non di questo tipo. Riserve naturali o parchi naturali sono presenti in quota nelle valli "olimpiche" ma in pianura nei pressi vi è solo l'area riserva naturale speciale della confluenza del Maira, situata tra Casalgrasso e Lombriasco.

#### **4.2 Stima di massima dei potenziali utenti**

I potenziali utenti dell'opera sono in primis gli abitanti del paese e dei suoi dintorni e poi tutto il bacino di utenza delle due fiere che in Cavour permettono un flusso di oltre 110.000 visitatori.

Sebbene il successivo piano economico finanziario, monitorato su base ventennale, non fosse dovuto come da normativa prevista (trattandosi infatti di Studio di Fattibilità Semplificato), l'analisi ha comunque voluto evidenziare i possibili risultati positivi partendo proprio dalla stima di massima dei potenziali utenti.

Considerando che un 30% degli italiani in genere si reca a visitare mostre o parchi naturali (dati Nielsen 2007), possiamo, dedotto dal bacino d'utenza complessivo di 110.000 visitatori il numero degli abitanti residenti, stimare in circa il 25% (26.105) i nostri potenziali utenti.

Il piano proposto prevede infatti prudenzialmente un potenziale di 24.000 visitatori che raggiungeranno nei primi anni l'area oggetto d'intervento. Tale bacino è sufficiente a coprire il dato del piano finanziario che prevede 156 giorni di apertura annui e 65 visitatori medi disposti a pagare soli 5 € per visitare il Parco Ambientale e la zona archeologica riqualificata, unitamente ad una visita complementare alla vicina Abbazia di Santa Maria.

Il piano finanziario dell'opera si basa su alcune ipotesi:

Ricavi da parcheggi n° 18 posti auto x 365 gg x 4 ore/g x €/h posto 0,70 x 60% capienza

Ricavi da visite guidate Parco Archeologico Ambientale (e Abbazia di Santa Maria) (n° 156 gg/apertura x n° 65 visit. X €/visit 5,00)

Sub a) si potranno ottenere così introiti di circa 11.000,00 € anno

Sub b) si potranno ottenere invece introiti di circa 50.700,00 € anno

Questi circa 60.000 €/anno potranno andare a finanziare l'opera e soprattutto la sua manutenzione.

La struttura dei costi infatti prevede in gran parte costi di finanziamento e di gestione (è previsto il ricorso ad una nuova risorsa lavorativa annua).

Se si eccettua un solo quadriennio (la cui somma di passivo è comunque sopportabile, soprattutto se i ricavi, prudenziali, fossero in aumento o, più plausibilmente, si trovassero sponsor per l'intervento). Sul fronte dei costi si può anche presumere che la persona "caricata" sul piano possa essere assunta part-time (quasi dimezzando il costo totale) o sia individuato un servizio di volontariato apposito (sulla scorta dell'esperienze dei Nonni Vigili o delle Pro-Loce, in modo da eliminare i 24.000 euro di costo annuo che incidono pesantemente sul conto economico dell'operazione).

|                                                                                                                                      | 0             | 1                   | 2                    | 3                    | 4                    | 5                    | 6                    | 7                    | 8                    | 9                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Ricavi da parcheggi (n° 18 posti auto x 365 gg x 4 ore/g x €/posto 0,70 x 60% capienza)                                              |               |                     |                      |                      | € 11.037,60          | € 11.037,60          | € 11.037,60          | € 11.037,60          | € 11.037,60          | € 11.037,60          |
| Ricavi da visite guidate Parco Archeologico Ambientale (e Abbazia di Santa Maria) (n° 156 gg/apertura x n° 65 visit. X €/visit 5,00) |               |                     |                      |                      | € 50.700,00          | € 50.700,00          | € 50.700,00          | € 50.700,00          | € 50.700,00          | € 50.700,00          |
| Contributo iniziale "altre risorse pubbliche"                                                                                        |               | € 210.760,00        | € 210.760,00         | € 210.760,00         |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Contributo iniziale altro                                                                                                            |               | € 210.760,00        |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Valore residuo                                                                                                                       |               |                     |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| <b>TOTALE RICAVI</b>                                                                                                                 |               | <b>€ 421.520,00</b> | <b>€ 210.760,00</b>  | <b>€ 210.760,00</b>  | <b>€ 61.737,60</b>   | <b>€ 61.737,60</b>   | <b>€ 61.737,60</b>   | <b>€ 61.737,60</b>   | <b>€ 61.737,60</b>   | <b>€ 61.737,60</b>   |
| costo investimento iniziale                                                                                                          |               | € 210.760,00        | € 421.520,00         | € 421.520,00         |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| manutenzione ordinaria (pulizia sentieri, aree verdi, segnaletica)                                                                   |               |                     |                      |                      | € 5.000,00           | € 5.000,00           | € 5.000,00           | € 5.000,00           | € 5.000,00           | € 5.000,00           |
| manutenzione straordinaria                                                                                                           |               |                     |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| <b>TOTALE COSTI INVESTIMENTO</b>                                                                                                     | <b>€ 0,00</b> | <b>€ 210.760,00</b> | <b>€ 421.520,00</b>  | <b>€ 421.520,00</b>  | <b>€ 5.000,00</b>    | <b>€ 5.000,00</b>    | <b>€ 5.000,00</b>    | <b>€ 5.000,00</b>    | <b>€ 5.000,00</b>    | <b>€ 5.000,00</b>    |
| utenze                                                                                                                               |               | € 0,00              | € 0,00               | € 0,00               | € 0,00               | € 0,00               | € 0,00               | € 0,00               | € 0,00               | € 0,00               |
| personale dipendente (n° 1 risorsa ULA)                                                                                              |               | € 0,00              | € 0,00               | € 0,00               | € 24.000,00          | € 24.000,00          | € 24.000,00          | € 24.000,00          | € 24.000,00          | € 24.000,00          |
| altre spese gestione                                                                                                                 |               | € 0,00              | € 0,00               | € 0,00               | € 0,00               | € 0,00               | € 0,00               | € 0,00               | € 0,00               | € 0,00               |
| <b>TOTALE COSTI GESTIONE</b>                                                                                                         | <b>€ 0,00</b> | <b>€ 0,00</b>       | <b>€ 0,00</b>        | <b>€ 0,00</b>        | <b>€ 24.000,00</b>   | <b>€ 24.000,00</b>   | <b>€ 24.000,00</b>   | <b>€ 24.000,00</b>   | <b>€ 24.000,00</b>   | <b>€ 24.000,00</b>   |
| <b>TOTALE COSTI</b>                                                                                                                  | <b>€ 0,00</b> | <b>€ 210.760,00</b> | <b>€ 421.520,00</b>  | <b>€ 421.520,00</b>  | <b>€ 29.000,00</b>   | <b>€ 29.000,00</b>   | <b>€ 29.000,00</b>   | <b>€ 29.000,00</b>   | <b>€ 29.000,00</b>   | <b>€ 29.000,00</b>   |
| TFR                                                                                                                                  |               | € 0,00              | € 0,00               | € 0,00               | € 2.000,00           | € 2.000,00           | € 2.000,00           | € 2.000,00           | € 2.000,00           | € 2.000,00           |
| MOL                                                                                                                                  | € 0,00        | € 210.760,00        | -€ 210.760,00        | -€ 210.760,00        | € 30.737,60          | € 30.737,60          | € 30.737,60          | € 30.737,60          | € 30.737,60          | € 30.737,60          |
| Ammortamento investimento iniziale                                                                                                   |               | € 0,00              | € 0,00               | € 0,00               | € 31.614,00          | € 31.614,00          | € 31.614,00          | € 31.614,00          | € 31.614,00          | € 31.614,00          |
| Ammortamento investimento di rinnovo                                                                                                 |               |                     |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| <b>TOTALE AMMORTAMENTI</b>                                                                                                           |               | € 0,00              | € 0,00               | € 0,00               | € 31.614,00          | € 31.614,00          | € 31.614,00          | € 31.614,00          | € 31.614,00          | € 31.614,00          |
| <b>REDDITO OPERATIVO</b>                                                                                                             | <b>€ 0,00</b> | <b>€ 210.760,00</b> | <b>-€ 210.760,00</b> | <b>-€ 210.760,00</b> | <b>-€ 876,40</b>     | <b>-€ 876,40</b>     | <b>-€ 876,40</b>     | <b>-€ 876,40</b>     | <b>-€ 876,40</b>     | <b>-€ 876,40</b>     |
| Interessi passivi medio -lungo periodo (quota Comune Cavour)                                                                         | € 0,00        | € 9.409,86          | € 9.105,75           | € 8.787,81           | € 8.455,40           | € 8.107,87           | € 7.744,51           | € 7.364,62           | € 6.967,45           | € 6.552,20           |
| interessi passivi breve periodo                                                                                                      |               |                     |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| <b>TOTALE ONERI FINANZIARI</b>                                                                                                       | <b>€ 0,00</b> | <b>€ 9.409,86</b>   | <b>€ 9.105,75</b>    | <b>€ 8.787,81</b>    | <b>€ 8.455,40</b>    | <b>€ 8.107,87</b>    | <b>€ 7.744,51</b>    | <b>€ 7.364,62</b>    | <b>€ 6.967,45</b>    | <b>€ 6.552,20</b>    |
| <b>UTILE ANTE IMPOSTE</b>                                                                                                            | <b>€ 0,00</b> | <b>€ 201.350,14</b> | <b>-€ 219.865,75</b> | <b>-€ 219.547,81</b> | <b>-€ 9.331,80</b>   | <b>-€ 8.984,27</b>   | <b>-€ 8.620,91</b>   | <b>-€ 8.241,02</b>   | <b>-€ 7.843,85</b>   | <b>-€ 7.428,60</b>   |
| TOTALE IMPOSTE PRESUNTE                                                                                                              | € 0,00        | € 60.405,04         | € 0,00               | € 0,00               | € 0,00               | € 0,00               | € 0,00               | € 0,00               | € 0,00               | € 0,00               |
| <b>UTILE NETTO</b>                                                                                                                   | <b>€ 0,00</b> | <b>€ 140.945,10</b> | <b>-€ 219.865,75</b> | <b>-€ 219.547,81</b> | <b>-€ 9.331,80</b>   | <b>-€ 8.984,27</b>   | <b>-€ 8.620,91</b>   | <b>-€ 8.241,02</b>   | <b>-€ 7.843,85</b>   | <b>-€ 7.428,60</b>   |
| <b>MARGINE OPERATIVO NETTO</b>                                                                                                       | <b>€ 0,00</b> | <b>€ 140.945,10</b> | <b>-€ 219.865,75</b> | <b>-€ 219.547,81</b> | <b>€ 22.282,20</b>   | <b>€ 22.629,73</b>   | <b>€ 22.993,09</b>   | <b>€ 23.372,98</b>   | <b>€ 23.770,15</b>   | <b>€ 24.185,40</b>   |
| <b>CASH FLOW COMUNALE in assenza di intervento</b>                                                                                   |               | <b>€ 140.945,10</b> | <b>-€ 78.920,65</b>  | <b>-€ 298.468,46</b> | <b>-€ 276.186,26</b> | <b>-€ 253.556,53</b> | <b>-€ 230.563,44</b> | <b>-€ 207.190,46</b> | <b>-€ 183.420,31</b> | <b>-€ 159.234,91</b> |
| <b>INTERVENTO</b>                                                                                                                    |               | <b>€ 210.760,00</b> |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| <b>SALDO</b>                                                                                                                         |               | <b>€ 351.705,10</b> | <b>€ 131.839,35</b>  | <b>-€ 87.708,46</b>  | <b>-€ 65.426,26</b>  | <b>-€ 42.796,53</b>  | <b>-€ 19.803,44</b>  | <b>€ 3.569,54</b>    | <b>€ 27.339,69</b>   | <b>€ 51.525,09</b>   |
| VAN                                                                                                                                  | € 218.150,75  |                     |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| TIR                                                                                                                                  |               |                     |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| ROI                                                                                                                                  | 374%          |                     |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |

flussi multipli > impossibile calcolare

#### 4.3 Stima eventuali entrate e costi di gestione

|                                                                                                                                      | 10                   | 11                   | 12                  | 13                  | 14                  | 15                  | 16                  | 17                  | 18                  | 19                  | 20                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Ricavi da parcheggi (n° 18 posti auto x 365 gg x 4 ore/g x €/posto 0,70 x 60% capienza)                                              | € 11.037,60          | € 11.037,60          | € 11.037,60         | € 11.037,60         | € 11.037,60         | € 11.037,60         | € 11.037,60         | € 11.037,60         | € 11.037,60         | € 11.037,60         | € 11.037,60         |
| Ricavi da visite guidate Parco Archeologico Ambientale (e Abbazia di Santa Maria) (n° 156 gg/apertura x n° 65 visit. X €/visit 5,00) | € 50.700,00          | € 50.700,00          | € 50.700,00         | € 50.700,00         | € 50.700,00         | € 50.700,00         | € 50.700,00         | € 50.700,00         | € 50.700,00         | € 50.700,00         | € 50.700,00         |
| Contributo iniziale "altre risorse pubbliche"                                                                                        |                      |                      |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
| Contributo iniziale altro                                                                                                            |                      |                      |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
| Valore residuo                                                                                                                       |                      |                      |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     | € 695.508,00        |
| <b>TOTALE RICAVERI</b>                                                                                                               | <b>€ 61.737,60</b>   | <b>€ 61.737,60</b>   | <b>€ 61.737,60</b>  | <b>€ 61.737,60</b>  | <b>€ 61.737,60</b>  | <b>€ 61.737,60</b>  | <b>€ 61.737,60</b>  | <b>€ 61.737,60</b>  | <b>€ 61.737,60</b>  | <b>€ 61.737,60</b>  | <b>€ 757.245,60</b> |
| costo investimento iniziale                                                                                                          |                      |                      |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
| manutenzione ordinaria (pulizia sentieri, aree verdi, segnaletica)                                                                   | € 5.000,00           | € 5.000,00           | € 5.000,00          | € 5.000,00          |                     | € 5.000,00          | € 5.000,00          | € 5.000,00          | € 5.000,00          | € 5.000,00          | € 5.000,00          |
| manutenzione straordinaria                                                                                                           |                      |                      |                     |                     | € 52.690,00         |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
| <b>TOTALE COSTI INVESTIMENTO</b>                                                                                                     | <b>€ 5.000,00</b>    | <b>€ 5.000,00</b>    | <b>€ 5.000,00</b>   | <b>€ 5.000,00</b>   | <b>€ 52.690,00</b>  | <b>€ 5.000,00</b>   | <b>€ 5.000,00</b>   | <b>€ 5.000,00</b>   | <b>€ 5.000,00</b>   | <b>€ 5.000,00</b>   | <b>€ 5.000,00</b>   |
| utenze                                                                                                                               | € 0,00               | € 0,00               | € 0,00              | € 0,00              | € 0,00              | € 0,00              | € 0,00              | € 0,00              | € 0,00              | € 0,00              | € 0,00              |
| personale dipendente (n° 1 risorsa ULA)                                                                                              | € 24.000,00          | € 24.000,00          | € 24.000,00         | € 24.000,00         | € 24.000,00         | € 24.000,00         | € 24.000,00         | € 24.000,00         | € 24.000,00         | € 24.000,00         | € 24.000,00         |
| altre spese gestione                                                                                                                 | € 0,00               | € 0,00               | € 0,00              | € 0,00              | € 0,00              | € 0,00              | € 0,00              | € 0,00              | € 0,00              | € 0,00              | € 0,00              |
| <b>TOTALE COSTI GESTIONE</b>                                                                                                         | <b>€ 24.000,00</b>   | <b>€ 24.000,00</b>   | <b>€ 24.000,00</b>  | <b>€ 24.000,00</b>  | <b>€ 24.000,00</b>  | <b>€ 24.000,00</b>  | <b>€ 24.000,00</b>  | <b>€ 24.000,00</b>  | <b>€ 24.000,00</b>  | <b>€ 24.000,00</b>  | <b>€ 24.000,00</b>  |
| <b>TOTALE COSTI</b>                                                                                                                  | <b>€ 29.000,00</b>   | <b>€ 29.000,00</b>   | <b>€ 29.000,00</b>  | <b>€ 29.000,00</b>  | <b>€ 76.690,00</b>  | <b>€ 29.000,00</b>  | <b>€ 29.000,00</b>  | <b>€ 29.000,00</b>  | <b>€ 29.000,00</b>  | <b>€ 29.000,00</b>  | <b>€ 29.000,00</b>  |
| TFR                                                                                                                                  | € 2.000,00           | € 2.000,00           | € 2.000,00          | € 2.000,00          | € 2.000,00          | € 2.000,00          | € 2.000,00          | € 2.000,00          | € 2.000,00          | € 2.000,00          | € 2.000,00          |
| MOL                                                                                                                                  | € 30.737,60          | € 30.737,60          | € 30.737,60         | € 30.737,60         | -€ 16.952,40        | € 30.737,60         | € 30.737,60         | € 30.737,60         | € 30.737,60         | € 30.737,60         | € 726.245,60        |
| Ammortamento investimento iniziale                                                                                                   | € 31.614,00          | € 31.614,00          | € 31.614,00         | € 31.614,00         | € 31.614,00         | € 31.614,00         | € 31.614,00         | € 31.614,00         | € 31.614,00         | € 31.614,00         | € 31.614,00         |
| Ammortamento investimento di rinnovo                                                                                                 |                      |                      |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
| <b>TOTALE AMMORTAMENTI</b>                                                                                                           | <b>€ 31.614,00</b>   | <b>€ 31.614,00</b>   | <b>€ 31.614,00</b>  | <b>€ 31.614,00</b>  | <b>€ 31.614,00</b>  | <b>€ 31.614,00</b>  | <b>€ 31.614,00</b>  | <b>€ 31.614,00</b>  | <b>€ 31.614,00</b>  | <b>€ 31.614,00</b>  | <b>€ 31.614,00</b>  |
| <b>REDDITO OPERATIVO</b>                                                                                                             | <b>-€ 876,40</b>     | <b>-€ 876,40</b>     | <b>-€ 876,40</b>    | <b>-€ 876,40</b>    | <b>-€ 48.566,40</b> | <b>-€ 876,40</b>    | <b>-€ 876,40</b>    | <b>-€ 876,40</b>    | <b>-€ 876,40</b>    | <b>-€ 876,40</b>    | <b>€ 694.631,60</b> |
| Interessi passivi medio -lungo periodo (quota Comune Cavour)                                                                         | € 6.118,06           | € 5.664,16           | € 5.189,60          | € 4.693,45          | € 4.174,72          | € 3.632,38          | € 3.065,37          | € 2.472,56          | € 1.852,76          | € 1.204,76          | € 527,28            |
| interessi passivi breve periodo                                                                                                      |                      |                      |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
| <b>TOTALE ONERI FINANZIARI</b>                                                                                                       | <b>€ 6.118,06</b>    | <b>€ 5.664,16</b>    | <b>€ 5.189,60</b>   | <b>€ 4.693,45</b>   | <b>€ 4.174,72</b>   | <b>€ 3.632,38</b>   | <b>€ 3.065,37</b>   | <b>€ 2.472,56</b>   | <b>€ 1.852,76</b>   | <b>€ 1.204,76</b>   | <b>€ 527,28</b>     |
| <b>UTILE ANTE IMPOSTE</b>                                                                                                            | <b>-€ 6.994,46</b>   | <b>-€ 6.540,56</b>   | <b>-€ 6.066,00</b>  | <b>-€ 5.569,85</b>  | <b>-€ 52.741,12</b> | <b>-€ 4.508,78</b>  | <b>-€ 3.941,77</b>  | <b>-€ 3.348,96</b>  | <b>-€ 2.729,16</b>  | <b>-€ 2.081,16</b>  | <b>€ 694.104,32</b> |
| TOTALE IMPOSTE PRESUNTE                                                                                                              | € 0,00               | € 0,00               | € 0,00              | € 0,00              | € 0,00              | € 0,00              | € 0,00              | € 0,00              | € 0,00              | € 0,00              | € 0,00              |
| <b>UTILE NETTO</b>                                                                                                                   | <b>-€ 6.994,46</b>   | <b>-€ 6.540,56</b>   | <b>-€ 6.066,00</b>  | <b>-€ 5.569,85</b>  | <b>-€ 52.741,12</b> | <b>-€ 4.508,78</b>  | <b>-€ 3.941,77</b>  | <b>-€ 3.348,96</b>  | <b>-€ 2.729,16</b>  | <b>-€ 2.081,16</b>  | <b>€ 694.104,32</b> |
| <b>MARGINE OPERATIVO NETTO</b>                                                                                                       | <b>€ 24.619,54</b>   | <b>€ 25.073,44</b>   | <b>€ 25.548,00</b>  | <b>€ 26.044,15</b>  | <b>-€ 21.127,12</b> | <b>€ 27.105,22</b>  | <b>€ 27.672,23</b>  | <b>€ 28.265,04</b>  | <b>€ 28.884,84</b>  | <b>€ 29.532,84</b>  | <b>€ 725.718,32</b> |
| <b>CASH FLOW COMUNALE in assenza di interventi</b>                                                                                   | <b>-€ 134.615,37</b> | <b>-€ 109.541,93</b> | <b>-€ 83.993,93</b> | <b>-€ 57.949,78</b> | <b>-€ 79.076,90</b> | <b>-€ 51.971,68</b> | <b>-€ 24.299,45</b> | <b>€ 3.965,59</b>   | <b>€ 32.850,43</b>  | <b>€ 62.383,27</b>  | <b>€ 788.101,59</b> |
| <b>SALDO</b>                                                                                                                         | <b>€ 76.144,63</b>   | <b>€ 101.218,07</b>  | <b>€ 126.766,07</b> | <b>€ 152.810,22</b> | <b>€ 131.683,10</b> | <b>€ 158.788,32</b> | <b>€ 186.460,55</b> | <b>€ 214.725,59</b> | <b>€ 243.610,43</b> | <b>€ 273.143,27</b> | <b>€ 998.861,59</b> |



#### 4.4 Sostenibilità dei costi

Prudenzialmente si è ipotizzato che l'Amministrazione Comunale stipulasse un mutuo ventennale per coprire finanziariamente la quota parte dell'investimento (€ 210.760,00). Gli interessi passivi di medio-lungo periodo sono quindi stati imputati correttamente nel piano economico finanziario ventennale.

| Capitale                                                               |               | N. Anni         | Tasso interessi   | Rata Posticipata |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|-------------------|------------------|
| 210.760,00                                                             |               | 20              | 4,50%             | 8.046,26         |
| Importo da Restituire / Versare                                        |               |                 | Interessi Passivi |                  |
| € 321.850,57                                                           |               |                 | € 111.090,57      |                  |
| Piano di Ammortamento a Rata costante<br>Metodo progressivo o francese |               |                 |                   |                  |
| N. Rata                                                                | Rata Costante | Quota Interessi | Quota Capitale    | Debito Residuo   |
| 1                                                                      | 8.046,26      | 4.742,10        | 3.304,16          | 207.455,84       |
| 2                                                                      | 8.046,26      | 4.667,76        | 3.378,51          | 204.077,33       |
| 3                                                                      | 8.046,26      | 4.591,74        | 3.454,52          | 200.622,80       |
| 4                                                                      | 8.046,26      | 4.514,01        | 3.532,25          | 197.090,55       |
| 5                                                                      | 8.046,26      | 4.434,54        | 3.611,73          | 193.478,83       |
| 6                                                                      | 8.046,26      | 4.353,27        | 3.692,99          | 189.785,84       |
| 7                                                                      | 8.046,26      | 4.270,18        | 3.776,08          | 186.009,75       |
| 8                                                                      | 8.046,26      | 4.185,22        | 3.861,04          | 182.148,71       |
| 9                                                                      | 8.046,26      | 4.098,35        | 3.947,92          | 178.200,79       |
| 10                                                                     | 8.046,26      | 4.009,52        | 4.036,75          | 174.164,04       |
| 11                                                                     | 8.046,26      | 3.918,69        | 4.127,57          | 170.036,47       |
| 12                                                                     | 8.046,26      | 3.825,82        | 4.220,44          | 165.816,03       |
| 13                                                                     | 8.046,26      | 3.730,86        | 4.315,40          | 161.500,62       |
| 14                                                                     | 8.046,26      | 3.633,76        | 4.412,50          | 157.088,12       |
| 15                                                                     | 8.046,26      | 3.534,48        | 4.511,78          | 152.576,34       |
| 16                                                                     | 8.046,26      | 3.432,97        | 4.613,30          | 147.963,04       |
| 17                                                                     | 8.046,26      | 3.329,17        | 4.717,10          | 143.245,95       |
| 18                                                                     | 8.046,26      | 3.223,03        | 4.823,23          | 138.422,72       |
| 19                                                                     | 8.046,26      | 3.114,51        | 4.931,75          | 133.490,96       |
| 20                                                                     | 8.046,26      | 3.003,55        | 5.042,72          | 128.448,25       |
| 21                                                                     | 8.046,26      | 2.890,09        | 5.156,18          | 123.292,07       |
| 22                                                                     | 8.046,26      | 2.774,07        | 5.272,19          | 118.019,88       |
| 23                                                                     | 8.046,26      | 2.655,45        | 5.390,82          | 112.629,06       |
| 24                                                                     | 8.046,26      | 2.534,15        | 5.512,11          | 107.116,95       |
| 25                                                                     | 8.046,26      | 2.410,13        | 5.636,13          | 101.480,82       |
| 26                                                                     | 8.046,26      | 2.283,32        | 5.762,95          | 95.717,87        |
| 27                                                                     | 8.046,26      | 2.153,65        | 5.892,61          | 89.825,26        |
| 28                                                                     | 8.046,26      | 2.021,07        | 6.025,20          | 83.800,06        |
| 29                                                                     | 8.046,26      | 1.885,50        | 6.160,76          | 77.639,30        |
| 30                                                                     | 8.046,26      | 1.746,88        | 6.299,38          | 71.339,92        |
| 31                                                                     | 8.046,26      | 1.605,15        | 6.441,12          | 64.898,80        |
| 32                                                                     | 8.046,26      | 1.460,22        | 6.586,04          | 58.312,76        |
| 33                                                                     | 8.046,26      | 1.312,04        | 6.734,23          | 51.578,54        |
| 34                                                                     | 8.046,26      | 1.160,52        | 6.885,75          | 44.692,79        |
| 35                                                                     | 8.046,26      | 1.005,59        | 7.040,68          | 37.652,11        |
| 36                                                                     | 8.046,26      | 847,17          | 7.199,09          | 30.453,02        |
| 37                                                                     | 8.046,26      | 685,19          | 7.361,07          | 23.091,95        |
| 38                                                                     | 8.046,26      | 519,57          | 7.526,70          | 15.565,25        |
| 39                                                                     | 8.046,26      | 350,22          | 7.696,05          | 7.869,21         |
| 40                                                                     | 8.046,26      | 177,06          | 7.869,21          | 0,00             |

Il Piano ventennale ha inoltre correttamente stimato gli ammortamenti e il valore residuo dell'opera (imputato al solo ventesimo anno).

Fra i rientri sono stati inoltre considerati i contributi pubblici richiesti (complessivi € 632.280,00, spalmati in relazione al cronoprogramma dell'opera).

Il TIR non è calcolabile per flussi multipli, mentre il VAN è invece positivo per € 218.150,75. Per il calcolo del Valore Attuale Netto dei flussi rientri meno costi si è ipotizzato lo sconto al tasso convenzionale del 5% annuo.

La copertura finanziaria sarebbe garantita nei seguenti casi:

- Investimento da altri finanziatori rispetto al comune ed al parco (i.e. Sponsorizzazioni)
- Riduzione dei costi

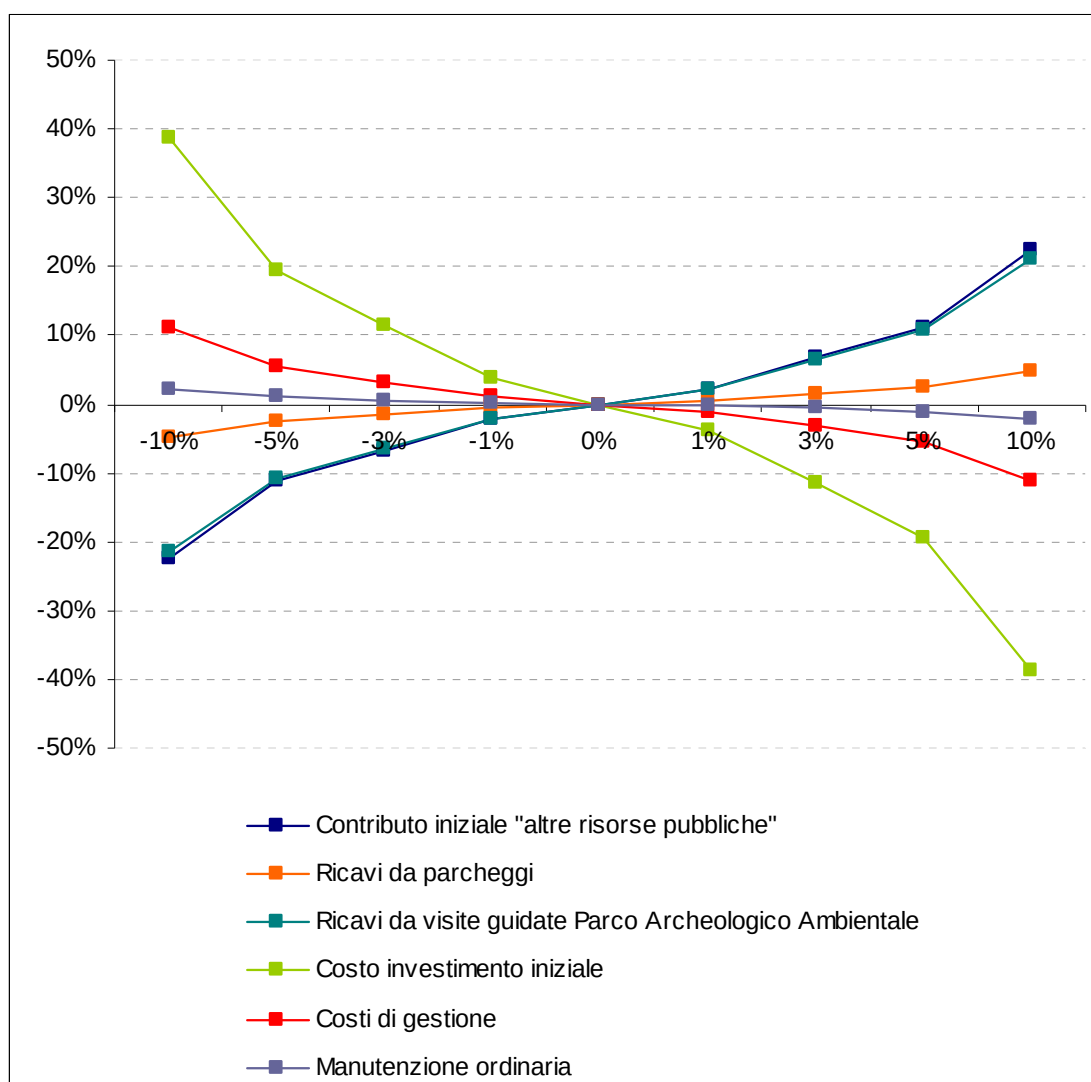
La sostenibilità dei costi è comunque garantita dal settimo periodo fino alla fine dell'intervento.

Pur non essendo dovuta un'analisi di sensibilità e di rischio (essendo lo Studio di Fattibilità semplificato) si sono comunque volute proporre tabelle riassuntive e un grafico sinottico che esprimono le variabili di maggior rischio su cui porre particolare attenzione, sia durante la realizzazione delle opere in progetto, sia in itinere.

Fra le sei variabili monitorate nel piano finanziario:

- contributo risorse pubbliche;
- costo dell'investimento iniziale;
- ricavi da parcheggi;
- costi di gestione;
- manutenzione ordinaria;
- ricavi da viste guidate;

In ordine di elasticità, si sono evidenziate su sfondo nero con scritta in bianco le variabili maggiormente rischiose.



| Ricavi da visite guidate Parco Archeologico Ambientale |              |                  |  |
|--------------------------------------------------------|--------------|------------------|--|
| variazione applicata                                   | VAN          | variazione % VAN |  |
| 10%                                                    | € 264.120,84 | 21,07%           |  |
| 5%                                                     | € 241.612,07 | 10,75%           |  |
| 3%                                                     | € 232.258,33 | 6,47%            |  |
| 1%                                                     | € 222.853,28 | 2,16%            |  |
| 0%                                                     | € 218.150,75 | 0,00%            |  |
| -1%                                                    | € 213.448,22 | -2,16%           |  |
| -3%                                                    | € 204.043,17 | -6,47%           |  |
| -5%                                                    | € 194.638,11 | -10,78%          |  |
| -10%                                                   | € 171.125,47 | -21,56%          |  |

| Ricavi da parcheggi  |              |                  |  |
|----------------------|--------------|------------------|--|
| variazione applicata | VAN          | variazione % VAN |  |
| 10%                  | € 228.388,35 | 4,69%            |  |
| 5%                   | € 223.269,55 | 2,35%            |  |
| 3%                   | € 221.222,03 | 1,41%            |  |
| 1%                   | € 219.174,51 | 0,47%            |  |
| 0%                   | € 218.150,75 | 0,00%            |  |
| -1%                  | € 217.126,99 | -0,47%           |  |
| -3%                  | € 215.079,47 | -1,41%           |  |
| -5%                  | € 213.031,95 | -2,35%           |  |
| -10%                 | € 207.913,15 | -4,69%           |  |

| Contributo iniziale "altre risorse pubbliche" |              |                  |  |
|-----------------------------------------------|--------------|------------------|--|
| variazione applicata                          | VAN          | variazione % VAN |  |
| 10%                                           | € 267.077,85 | 22,43%           |  |
| 5%                                            | € 242.614,30 | 11,21%           |  |
| 3%                                            | € 232.828,88 | 6,73%            |  |
| 1%                                            | € 223.043,46 | 2,24%            |  |
| 0%                                            | € 218.150,75 | 0,00%            |  |
| -1%                                           | € 213.258,04 | -2,24%           |  |
| -3%                                           | € 203.472,62 | -6,73%           |  |
| -5%                                           | € 193.687,19 | -11,21%          |  |
| -10%                                          | € 169.223,64 | -22,43%          |  |

| Manutenzione ordinaria |              |                  |  |
|------------------------|--------------|------------------|--|
| variazione applicata   | VAN          | variazione % VAN |  |
| 10%                    | € 213.753,66 | -2,02%           |  |
| 5%                     | € 215.952,20 | -1,01%           |  |
| 3%                     | € 216.831,62 | -0,60%           |  |
| 1%                     | € 217.711,04 | -0,20%           |  |
| 0%                     | € 218.150,75 | 0,00%            |  |
| -1%                    | € 218.590,46 | 0,20%            |  |
| -3%                    | € 219.469,88 | 0,60%            |  |
| -5%                    | € 220.349,29 | 1,01%            |  |
| -10%                   | € 222.547,84 | 2,02%            |  |

| Costi di gestione    |              |                  |  |
|----------------------|--------------|------------------|--|
| variazione applicata | VAN          | variazione % VAN |  |
| 10%                  | € 194.035,22 | -11,05%          |  |
| 5%                   | € 206.092,99 | -5,53%           |  |
| 3%                   | € 210.916,09 | -3,32%           |  |
| 1%                   | € 215.739,20 | -1,11%           |  |
| 0%                   | € 218.150,75 | 0,00%            |  |
| -1%                  | € 220.562,30 | 1,11%            |  |
| -3%                  | € 225.385,41 | 3,32%            |  |
| -5%                  | € 230.208,51 | 5,53%            |  |
| -10%                 | € 242.207,61 | 11,03%           |  |

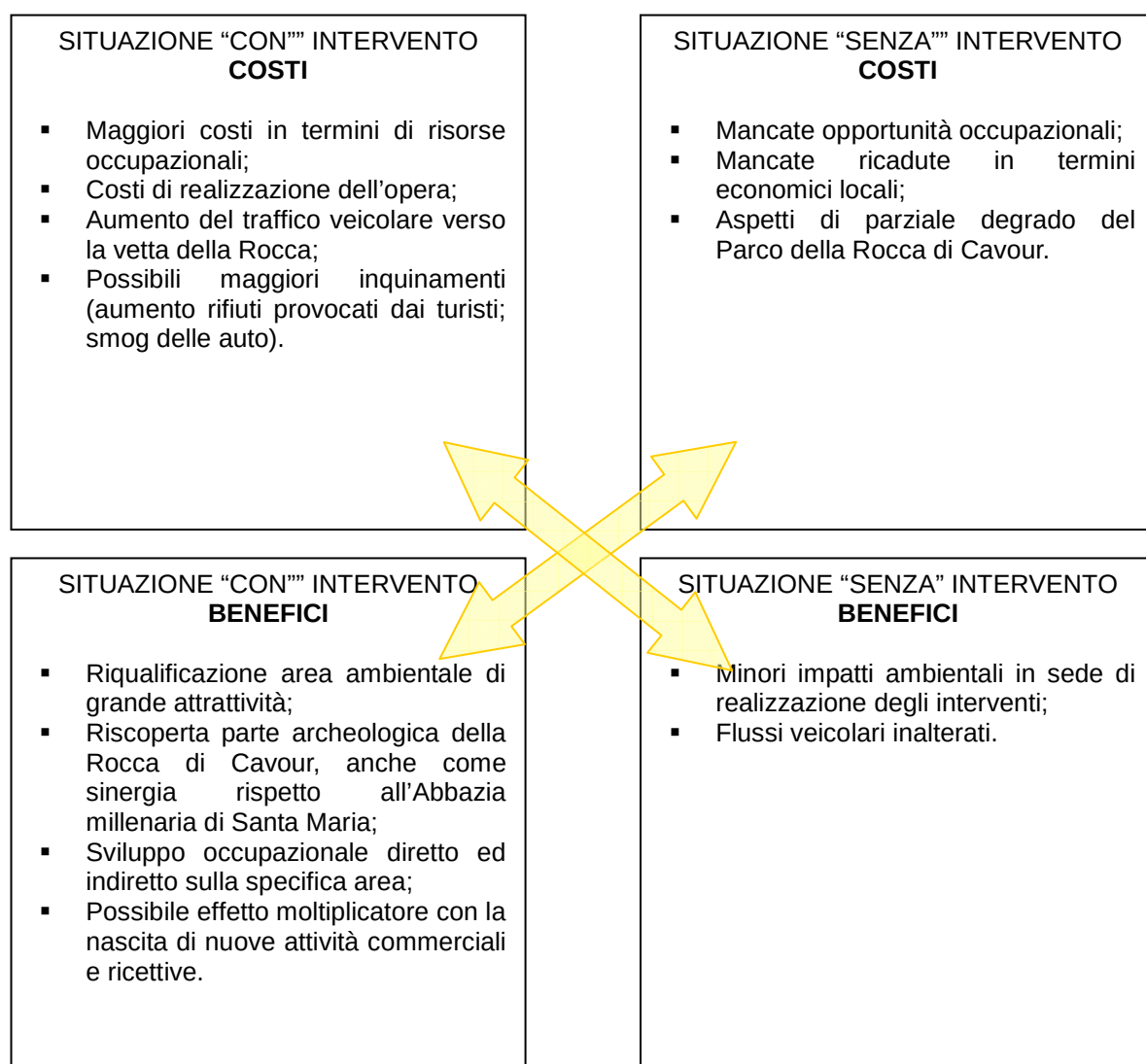
| Costo investimento iniziale |              |                  |  |
|-----------------------------|--------------|------------------|--|
| variazione applicata        | VAN          | variazione % VAN |  |
| 10%                         | € 133.678,12 | -38,72%          |  |
| 5%                          | € 175.914,44 | -19,36%          |  |
| 3%                          | € 192.808,96 | -11,62%          |  |
| 1%                          | € 209.703,49 | -3,87%           |  |
| 0%                          | € 218.150,75 | 0,00%            |  |
| -1%                         | € 226.598,01 | 3,87%            |  |
| -3%                         | € 243.492,54 | 11,62%           |  |
| -5%                         | € 260.387,06 | 19,36%           |  |
| -10%                        | € 302.623,37 | 38,72%           |  |



## 5 CONVENIENZA ECONOMICO-SOCIALE

### 5.1 Descrizione dei benefici e dei costi per la collettività legati all'opera

In prima istanza, l'obiettivo primario che l'Amministrazione persegue è la preservazione e valorizzazione dell'intera area parco. Come effetto principale si prevede un aumento sensibile dei visitatori con una conseguente sensibile ricaduta economica per gli esercizi commerciali locali.



## 6 PROCEDURE

### **6.1 Descrizione puntuale di tutti i vincoli che gravano sull'opera**

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

### **6.2 Descrizione puntuale dei passaggi normativi e procedurali che si intendono attuare per superare i vincoli e previsione temporale**

Per la realizzazione delle opere in progetto si prevede di avviare le seguenti procedure:

- 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 richiesta di nulla osta alla Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici
- 6 predisposizione del progetto definitivo;
- 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.

Si dà per ovvia l'autorizzazione all'intervento da parte dell'Ente Parco del Po – tratto cuneese, partner del progetto.

### 6.3 Cronoprogramma delle scadenze temporali

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