

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



SCHEDE INTERVENTO  
A.I.R. P.L.U.S. 4.2.4\_OP  
PROGETTO DI NUOVA AREA MERCATALE

## 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 .....	5
	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.....	10
	Elenchi catastali delle aree e degli immobili oggetto del programma.....	16
	Stima parametrica del costo di costruzione e di realizzazione.....	17
	Eventuali costi di acquisizione delle aree e/o degli immobili.....	19
	Eventuali oneri aggiuntivi a carico del comune.....	19
	Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase progettuale .....	19
d.	SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA .....	20
	La stima dei costi di gestione e/o di erogazione del servizio .....	20
	Stima delle entrate/proventi derivanti dall'investimento, tariffe eventuali per gli utenti.....	20
	Sostenibilità dei costi a carico dell'Amministrazione locale.....	21
e.	PROCEDURE .....	22
	Idoneità dell'area all'intervento e disponibilità delle aree e/o degli immobili .....	22
	Descrizione puntuale dei passaggi procedurali che si intendono attuare per ottenere nulla osta, autorizzazioni, etc. stima dei tempi previsti .....	22
	Indicazione delle scadenze temporali.....	23

## **A.I.R. P.L.U.S.\_4.2.4.\_OP**

### **PROGETTO DI NUOVA AREA MERCATALE<sup>1</sup>**

#### **a. QUADRO CONOSCITIVO**

##### ***Breve descrizione dell'intervento***

Il progetto consiste nel recupero e nella realizzazione di una nuova area mercatale, da realizzarsi anche tramite piano di qualificazione urbana o strumenti analoghi (L.R. 28/99) nel concentrico di Piscina, dove ubicare inoltre un'area espositiva dedicata ai prodotti tipici dei 26 comuni della pianura pinerolese e del basso cuneese e coinvolti nel PTI (la carne e i salumi della filiera; i prodotti derivanti dal latte, dal mais, la menta e le erbe officinali; il cioccolato; ecc.).

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

Comune di Piscina.

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

Si tratta di un'opera a carattere esclusivamente pubblico, da appaltarsi tramite il Comune di Piscina, 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 favorire una qualificazione urbana e rurale assolutamente sostenibile, garantendo inoltre alla cittadinanza specifici vantaggi, nonché favorendo maggior visibilità ai prodotti tipici del territorio e alle specifiche filiere individuate.

L'intervento complessivo, la cui progettazione è stata affidata allo studio Studio STA Agricoltura, Ambiente e Territorio di Pinerolo, nella persona dell'arch. Giorgio Tarditi, è stato impostato per essere eseguito in n°2 lotti funzionali. Ciò anche al fine

---

<sup>1</sup> Si ringrazia lo Studio STA Agricoltura, Ambiente e Territorio di Pinerolo, nella persona dell'arch. Giorgio Tarditi, per il materiale e i dati tecnici forniti per l'elaborazione del presente studio di fattibilità.

di consentire all'Amministrazione di far fronte agli investimenti finanziari necessari alla sua esecuzione.

Si prevede la realizzazione di una nuova area mercatale da inserire su un'area attualmente libera posta tra le aree edificate del tessuto urbano residenziale consolidato e le nuove aree edificabili di espansione.

L'utilizzazione di quest'area permetterà di completare la zona di tessuto edilizio già edificato creando una connessione con le aree di espansione di nuovo impianto in corso di realizzazione sulla via Don Crotto.

Infrastrutturando l'area principalmente per un utilizzo mercatale, non si escludono al contempo anche altri usi quali la sosta delle autovetture, il verde e le manifestazioni.

Nella redazione del progetto esecutivo si è tenuto in particolare considerazione i seguenti obiettivi specifici:

- assicurare il massimo rispetto e la piena compatibilità con le caratteristiche del contesto territoriale ed ambientale in cui si colloca l'intervento;
- ridisegnare sotto l'aspetto formale architettonico l'area di risulta del tessuto edilizio consolidato in modo da integrarlo nel contesto urbano locale di recente realizzazione;
- permettere un utilizzo plurifunzionale dell'area;
- individuare soluzioni tali da minimizzare eventuali effetti negativi in relazione all'attività di cantiere in fase di esecuzione ed all'utilizzo dell'opera in fase di esercizio.

Il primo lotto, le cui opere sono riferite alla sistemazione dell'intera area e alla predisposizione delle fondazioni per la struttura coperta. Di questo primo lotto è già stato approvato il progetto esecutivo ed è stato dato corso ai lavori.

Il secondo lotto, oggetto della presente scheda intervento, è relativo alla realizzazione della struttura metallica coperta che ospiterà i banchi dei commercianti ambulanti durante i mercati ed il servizio igienico prefabbricato, a norma della L. 13/89 e smi.

Complessivamente, con l'attuazione di questo intervento si prevede di garantire un'efficace azione di trasformazione urbana (cfr. priorità III.1 del bando) per la popolazione residente, nonché vantaggi indiretti per la visibilità dell'intero bacino di utenza interessato dal programma territoriale integrato.

## b. COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

L'area è individuata dallo strumento urbanistico come "Area riservata ai servizi" e si può pertanto considerare **CONFORME** alle indicazioni del P.R.G.C.

Trattandosi di un'area urbana centrale, è prevedibile l'interferenza con tutti i sottoservizi.

Si provvederà a prendere contatti con tutti i soggetti gestori coinvolti (ENEL; TELECOM, ITALGAS, ACEA, ecc.) al fine di evitare possibili inconvenienti soprattutto nelle fasi di scavo.

L'intervento è inoltre coerente con principi e obiettivi di competitività territoriale indicati dagli strumenti di indirizzo pianificatorio sovracomunali (PTR, PTP).

### *Documentazione fotografica del sito in cui sorgerà l'opera.*



Figura 1 - Piscina, foto aerea dell'area interessata dall'intervento



Figura 2 - Piscina, Via Don Crotto adiacente all'area mercatale



Figura 3 - Piscina, lavori di realizzazione del 1° lotto dell'area mercatale



Figura 4 - Piscina, lavori di realizzazione del 1° lotto dell'area mercatale

### c. FATTIBILITÀ TECNICA

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

La realizzazione di una nuova area mercatale da collocare su un'area libera, di risulta nel tessuto edilizio delle aree edificabili di impianto consolidato e l'area di espansione dell'abitato risulta particolarmente interessante in quanto la via Don Crotto, sulla quale l'intervento si sviluppa, sostanzialmente divide le aree edificate residenziali consolidate da quelle di nuova espansione residenziale in corso di costruzione.

Il progetto permette quindi di completare in modo congruente la zona edificata e al contempo dotare di aree a servizi la nuova zona in espansione.

In particolare l'area avrà una destinazione e sarà infrastrutturata per ospitare il mercato all'aperto che attualmente viene svolto in area limitrofa non più idonea sotto l'aspetto della dotazione infrastrutturale (rete idrica, rete della distribuzione dell'energia elettrica, della rete di raccolta acque nere e bianche) e dimensionale.

L'intervento prevede inoltre la riorganizzazione dei flussi veicolari, dei parcheggi delle autovetture, dei percorsi e le aree destinate ad uso esclusivo dei pedoni.

L'area è stata progettata in modo tale che i percorsi pedonali risultino privi di barriere architettoniche .

Essendo un intervento prevalentemente diretto alla sistemazione di un'area dove la pavimentazione della medesima è elemento rilevante sia per l'aspetto economico che per l'impatto visivo, si è ritenuto di porre particolare attenzione nella scelta del materiale orientando le scelte progettuali verso una pavimentazione di tipo "ecologico". La maggior parte della superficie dell'area verrà pavimentata utilizzando masselli di cemento con proprietà fotocatalitiche è in grado di abbattere gli agenti inquinanti presenti nell'aria. Il processo chimico è basato sulla presenza di luce e aria, attraverso cui vengono ossidate sostanze altamente tossiche presenti nell'aria quali: nero fumo assimilabile al PM10, gli ossidi di azoto (NOx), gli aromatici policondensati, il benzene e l'ossido di carbonio trasformandole in composti non tossici.

L'impiego di tali masselli è inoltre vantaggiosa in quanto la decomposizione delle sostanze contenenti zolfo e azoto previene la formazione di muffe e cattivi odori, ha un'efficace reazioni nei confronti di batteri e funghi che attaccano le superfici cementizie.

Per la restante superficie da pavimentare è stato previsto l'utilizzo di una pavimentazione in cemento con finitura superficiale in spolvero di quarzo con pigmenti colorati e successiva lisciatura con frattazzatrice meccanica a pale rotanti.

Per quanto riguarda i cordoli di contenimento delle pavimentazioni sono stati utilizzati elementi in pietra di Luserna per quelli a vista e che possono subire urti da

parte dei veicoli e in cls per quelli a raso di separazione tra diversi tipi di pavimentazione.

Sull'area sono previste anche zone verdi piantumate con filari di alberi con il compito di creare una quinta verde sui lati in modo da individuare spazialmente la nuova area mercatale definendone i contorni e al contempo separare/schermare i fabbricati residenziali limitrofi.

Sull'area inoltre è stato previsto l'inserimento di un piccolo fabbricato da destinare a servizi igienici pubblici.

**Planimetria e cartografia dell'area interessata**

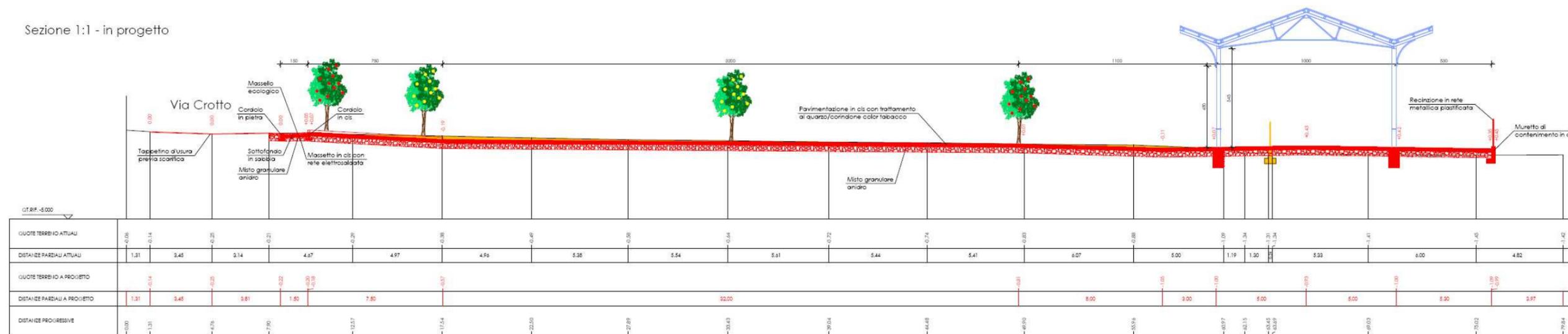
Legenda:

Lotto:

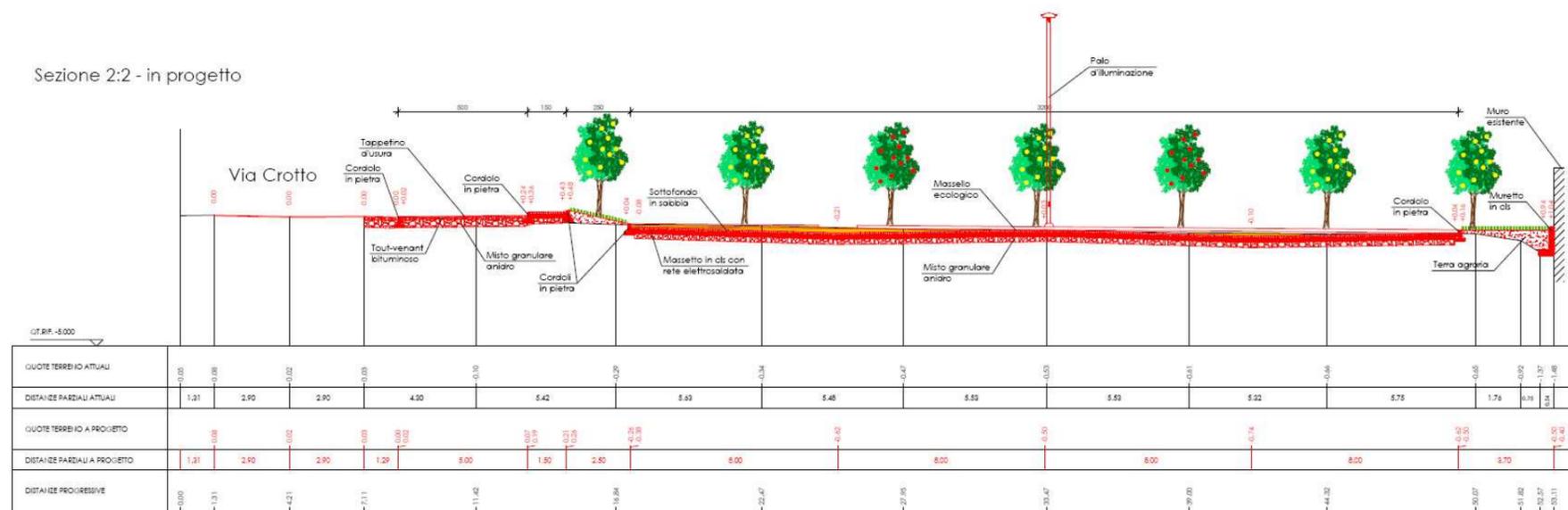
- Limite area di intervento
- ↕ Quote altimetriche attuali
- ↕ Quote altimetriche a progetto
- Massello ecologico
- Massetto in cls con trattamento al quarzo/corindone color tabacco
- Pavimentazione in conglomerato bituminoso
- Nuovo tappetino d'usura
- Sistemazione a verde con impianto di irrigazione
- Muretti di contenimento in cls e nuove recinzioni
- Cordoli in cls
- Cordoli in pietra
- Alberi (malus floribunda var. "golden hornet")
- Alberi (malus floribunda var. "hopa")
- Siepe (buxus sempervirens)



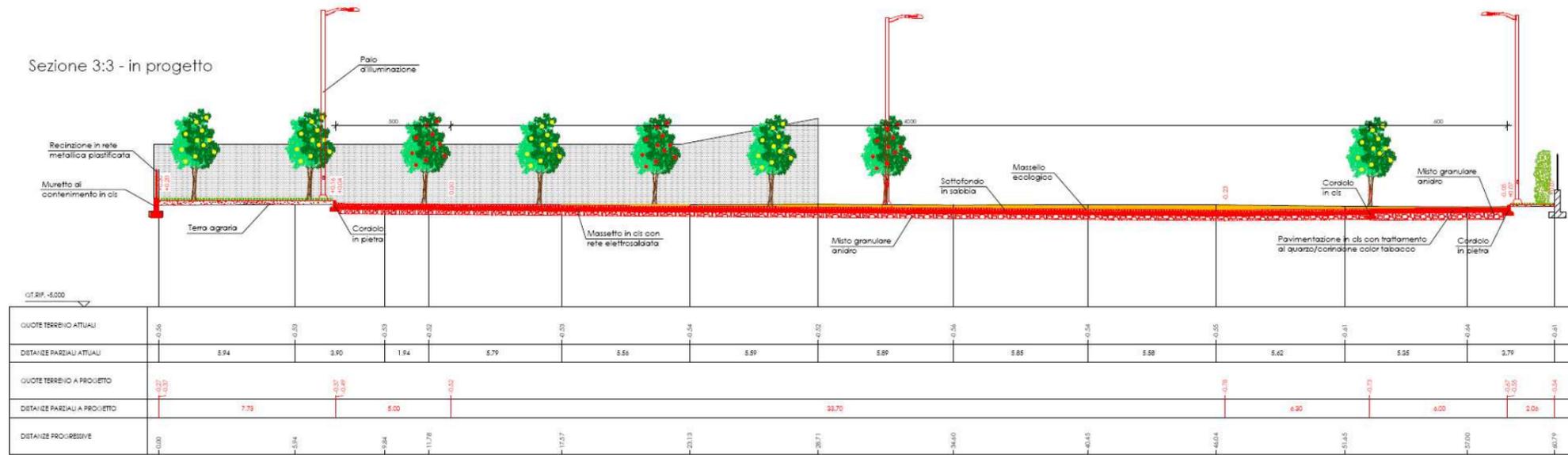
Sezione 1:1 - in progetto



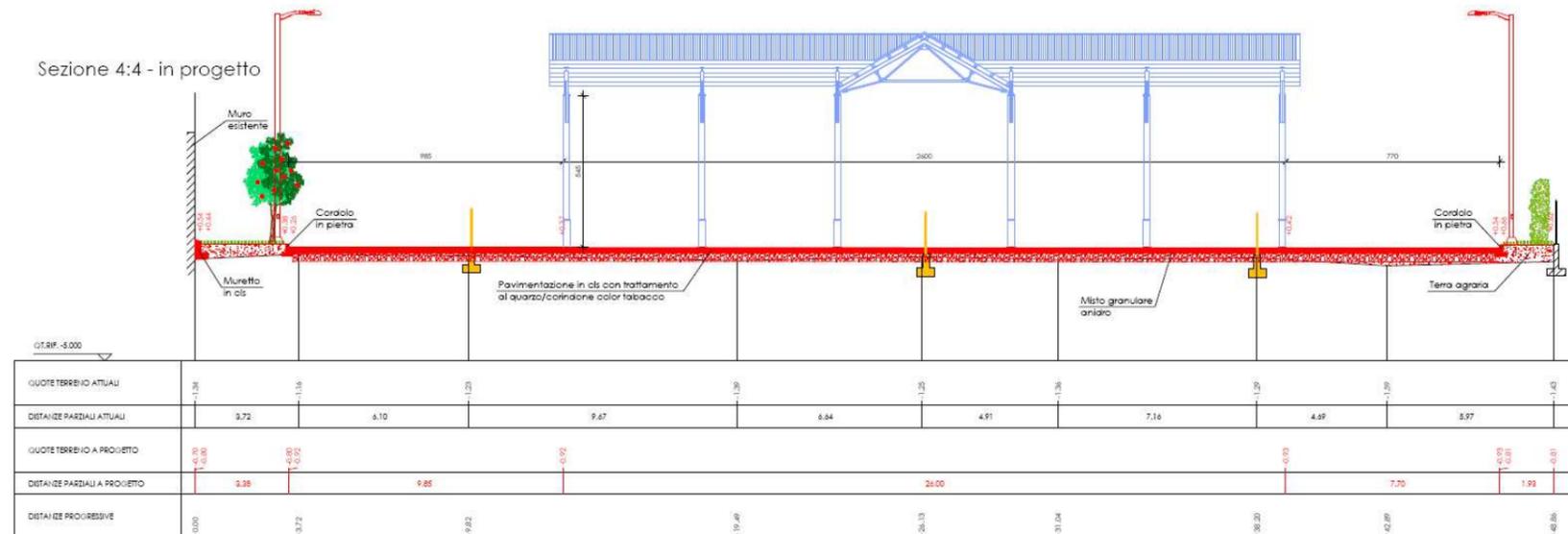
Sezione 2:2 - in progetto



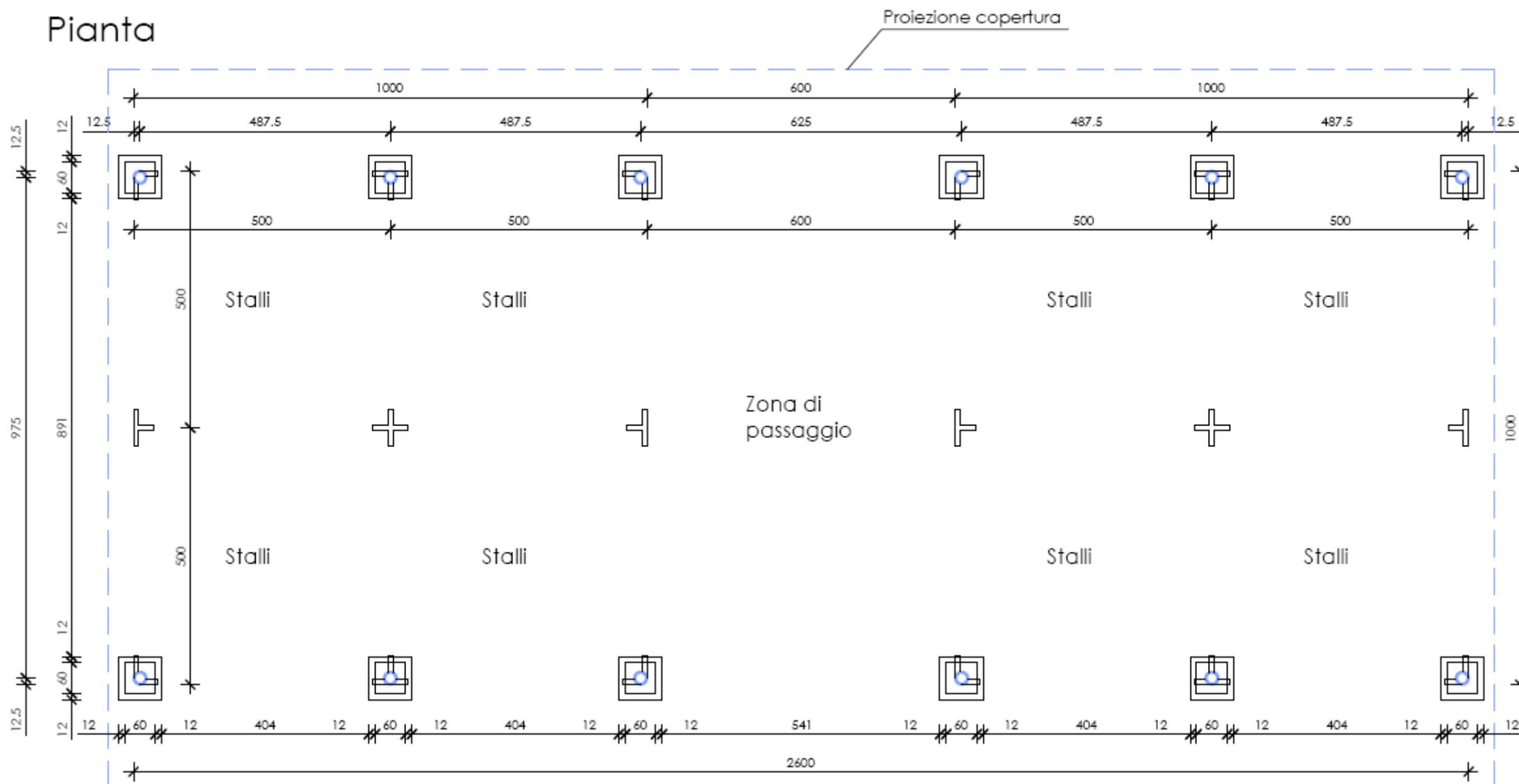
Sezione 3:3 - in progetto



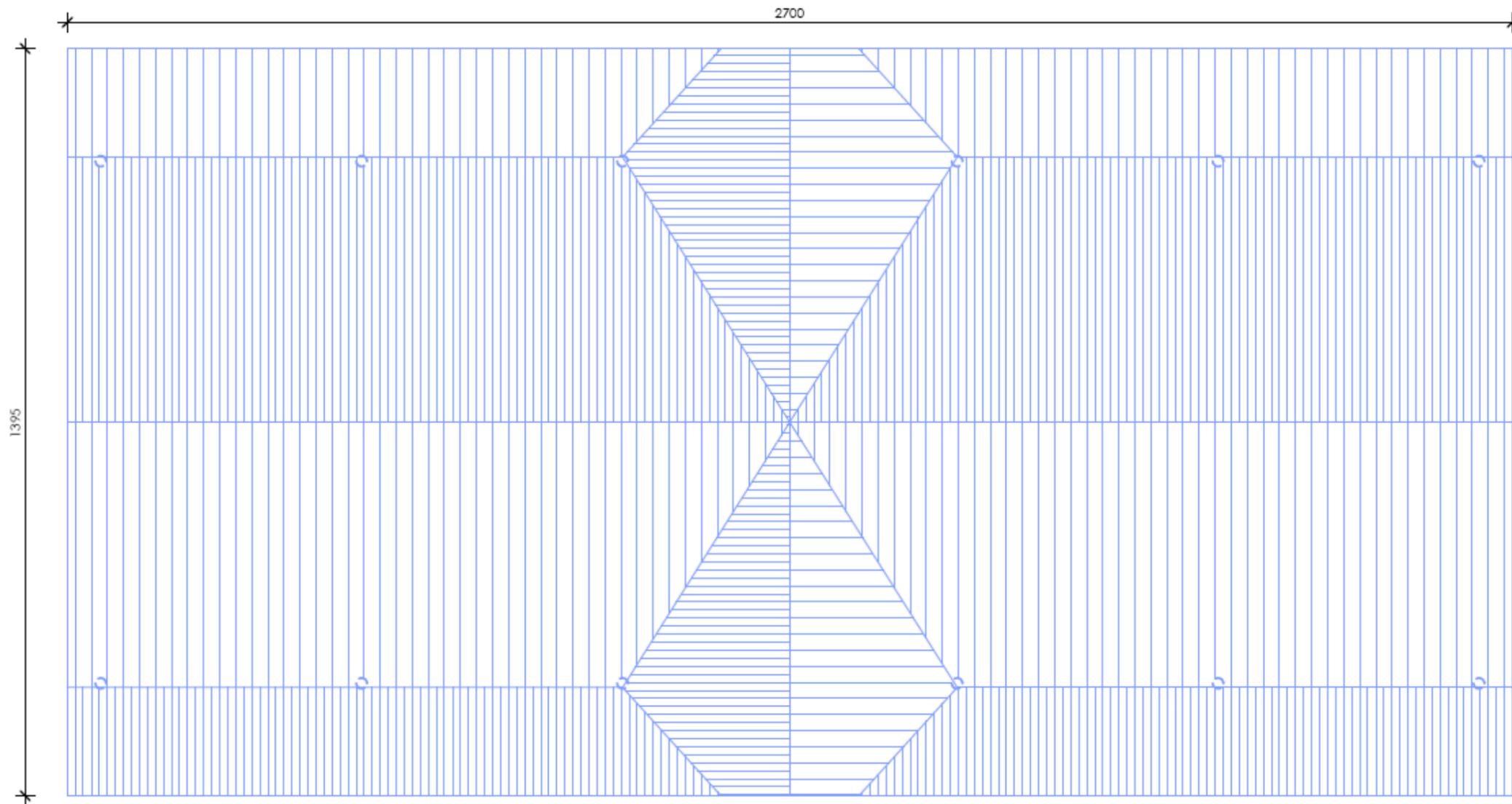
Sezione 4:4 - in progetto



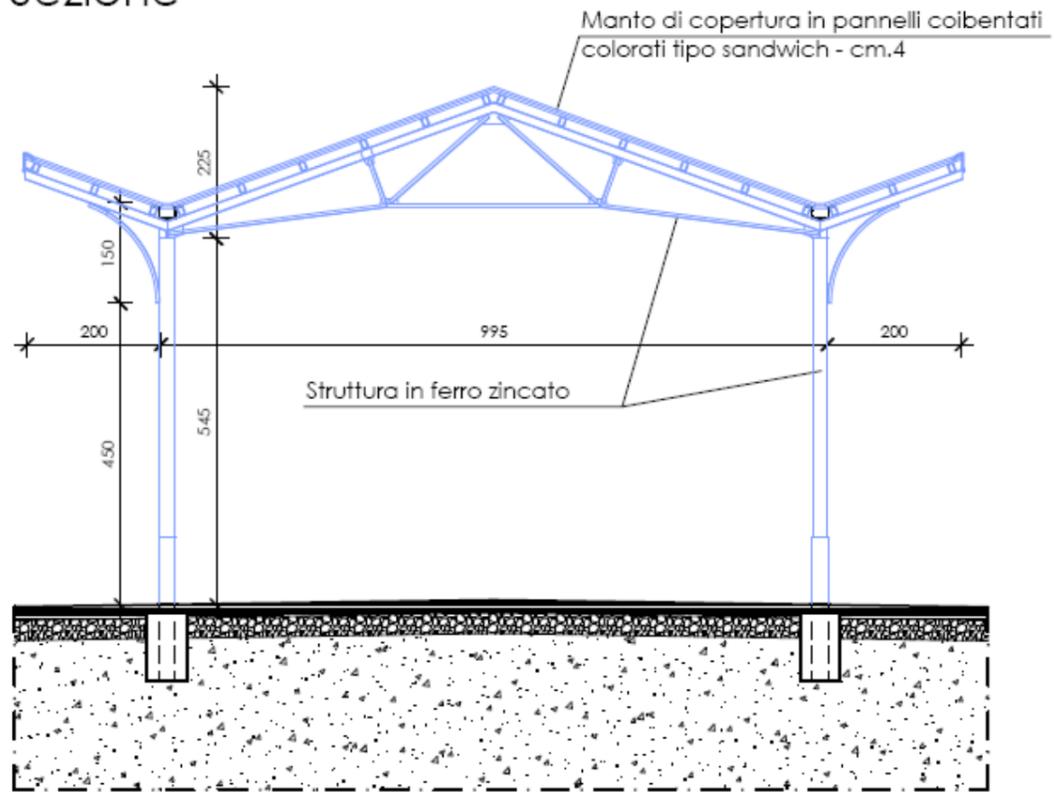
# Pianta



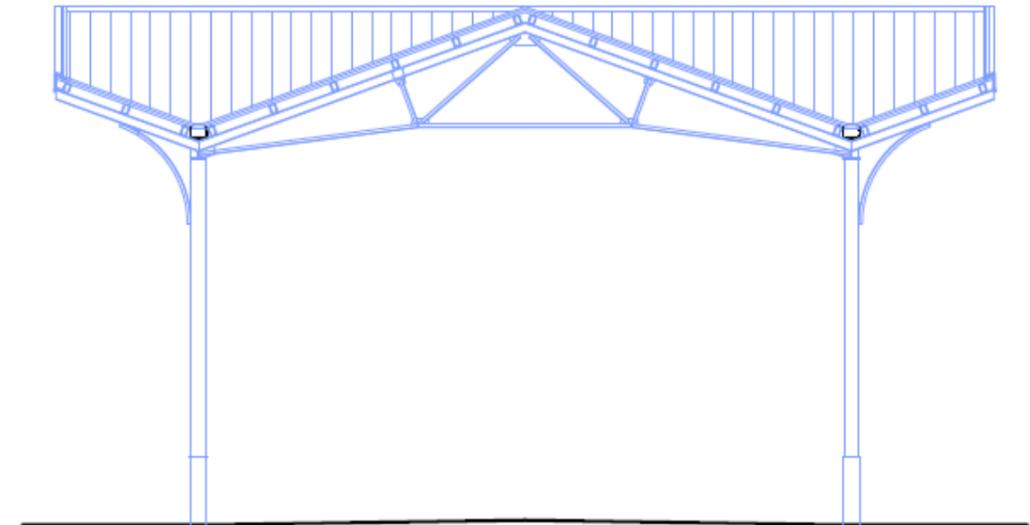
# Pianta copertura



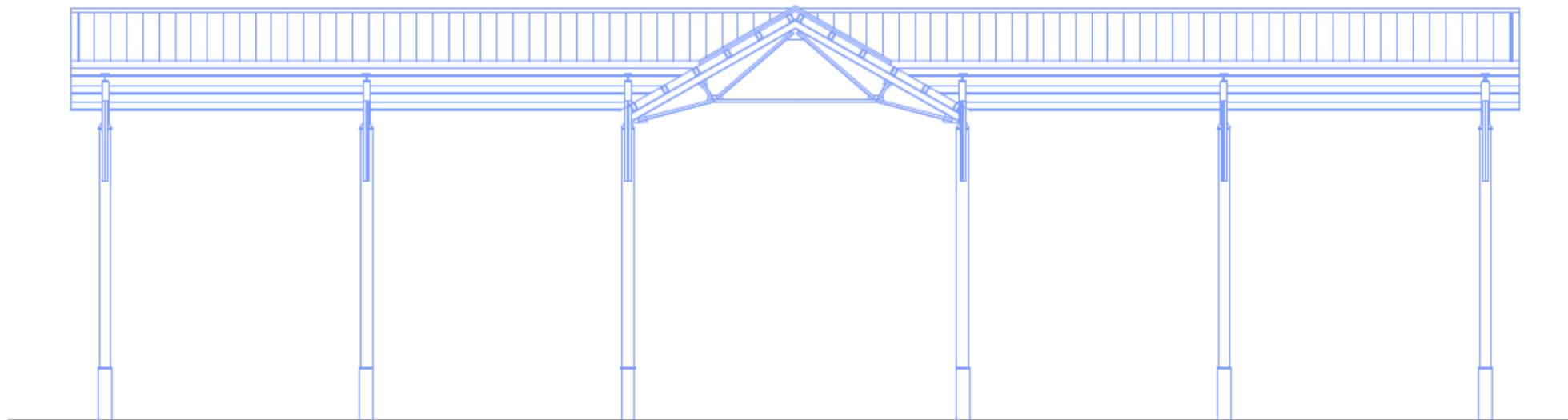
Sezione



Prospetto est



Prospetto nord

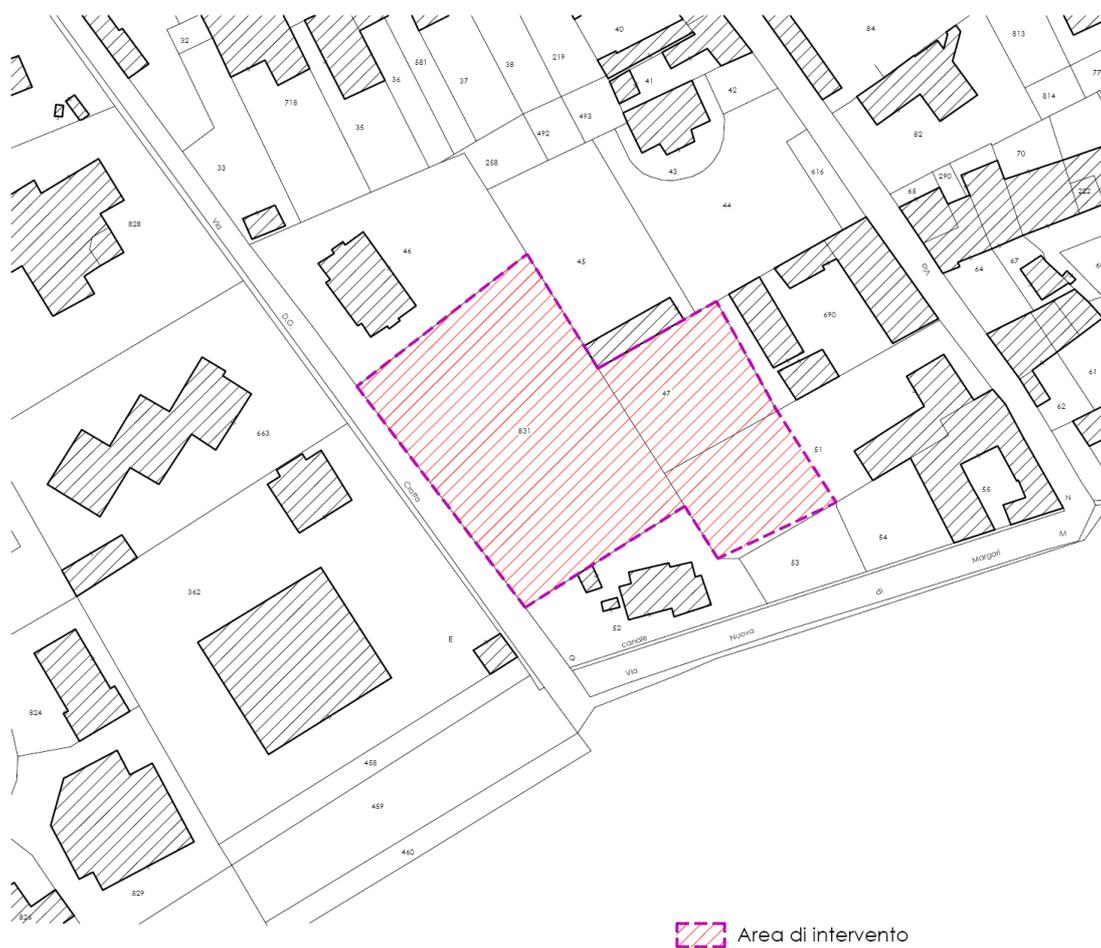


## ***Elenchi catastali delle aree e degli immobili oggetto del programma***

L'intervento interessa i seguenti mappali:

Foglio 10, mappali 47, 51 (parte) e 831.

Si allega di seguito estratto catastale.



## Stima parametrica del costo di costruzione e di realizzazione

<b>PRIORITA':</b>	1	2	<del>3</del>	4
<b>CODICE LINEA PROGETTUALE:</b>	III.1			
<b>CODICE INTERNO PTI:</b>	A.I.R. P.L.U.S. 4.2.4_OP			

### TAB2A - IMPORTO DEI LAVORI

<i>Opera pubblica o di interesse pubblico</i>	
<i>Ente titolari: Comune di Piscina</i>	
<i>Titolo:</i>	<i>Realizzazione nuova area mercatale a Piscina</i>

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

<b>a) Lavori a base d'asta</b>		
a1) lavori ed opere		
a2) oneri per la sicurezza compresi nei prezzi e non soggetti a ribasso		
a3) oneri per la sicurezza aggiuntivi		
<b>a4) totale lavori a base d'asta</b>	€	<b>500.000,00</b>
<b>a5) totale importo appalto</b>	€	<b>500.000,00</b>
<b>b) Somme a disposizione della stazione appaltante</b>		
b1) lavori in economia		
b1bis) arredi		
b2) rilievi, accertamenti e indagini		
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 già art. 26 L. 109/94 e s.m.i.		
b6bis) accantonamento di cui all'art.12 DPR 554/99	€	15.000,00
b7) spese tecniche per progettazione e D.LL.	€	51.000,00
b7bis) fondo per incentivo ex art. 92 D. Lgs 163/06 già art. 18 L. 109/94 s.m.i.	€	10.900,00
b8) spese per attività di consulenza, ecc		
b9-10) spese per pubblicità, gare, commissioni, ecc.	€	2.000,00
b11) collaudo	€	5.000,00
b12) IVA TOTALE	€	66.100,00
	parziale	€ 150.000,00
<b>Totale costo realizzazione</b>	€	<b>650.000,00</b>

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.

<b>DATI SINTETICI DELL'INTERVENTO</b>			
parametro tecnico =	Mq	quantità =	260,00
<b>COSTI PARAMETRICI</b>			
costo di costruzione =	€/mq 1.923,07	costo di realizzazione =	€/mq 2.500,00

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)
Realizzazione nuova area mercatale a Piscina	III.1	A.I.R. P.L.U.S._4.2.4_OP	NO	NO	<b>€ 650.000,00</b>		€ 390.000,00			€ 260.000,00

### ***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 e/o oneri aggiuntivi per la realizzazione dell'intervento.

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

In fase di redazione del crono programma di lavoro, e nella redazione del Piano di Sicurezza e Coordinamento, sarà necessario porre debita attenzione all'organizzazione di cantiere, soprattutto per quanto attiene le possibili interferenze con il traffico veicolare circostante l'area, onde evitare il più possibile eventuali rischi.

La pianificazione dell'intervento, con l'eventuale chiusura a senso unico alternato della via Don Crotto, consentirà di organizzare per tempo le attività legate alla gestione del traffico e alla pubblicazione delle eventuali ordinanze.

#### **d. SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA**

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

La realizzazione della nuova area mercatale non prevede costi diretti necessari all'erogazione del servizio.

Le spese occorrenti e necessarie al corretto funzionamento e alla manutenzione ordinaria della struttura, troveranno copertura dal costo del plateatico che ogni commerciante verserà al comune per poter esercitare la vendita.

Sulla base di costi di manutenzione per strutture simili o assimilabili, si è determinato un costo medio di €/mq 25,00. Poiché la superficie complessiva dell'area mercatale è di mq 1.555,00, si stima che il costo totale annuo per la manutenzione e gestione sia di € 38.875,00 (comprensiva di spese per utenze, manutenzione ordinaria, ecc).

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

Il progetto prevede la realizzazione di n° 46 piazzole di circa mq 25,00. L'Amministrazione comunale prevede di richiedere un plateatico annuo, per singola piazzola, pari a € 15,00<sup>2</sup>, per complessivi €/mercato 735,00.

Per la determinazione dell'importo complessivo delle entrate derivanti dai mercati, si è prudenzialmente stimato un solo mercato alla settimana per n° 52 settimane annue. Non si sono prese in considerazione eventuali manifestazioni fieristiche o culturali che potrebbero trovar sede presso l'area in oggetto e generare un ulteriore introito per le casse comunali.

Pertanto €/mercato 735,00 per n° 52 mercati corrispondono ad un gettito complessivo annuo pari a € 38.000,00

---

<sup>2</sup> Il costo è stato determinato sulla base dei valori medi delle tasse mercatali richieste dai comuni limitrofi.

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

Di seguito si riporta una tabella sintetica relativa all'eventuale mutuo che l'Amministrazione Comunale di Piscina ha già in parto contratto per poter dare copertura finanziaria della quota parte di costo di intervento prevista a proprio carico (si veda il Quadro Finanziario allegato alla Relazione Generale e la Tabella 1 – Riepilogo della copertura finanziaria per la realizzazione dell'intervento al paragrafo "Stima parametrica del costo di costruzione e di realizzazione").

Capitale	N. Anni	Tasso interessi	Rata Posticipata	
<b>390.000,00</b>	<b>20</b>	<b>4,50%</b>	<b>14.889,18</b>	
<b>Importo da Restituire / Versare</b>		<b>Interessi Passivi</b>		
<b>€ 595.567,10</b>		<b>€ 205.567,10</b>		
<b>Piano di Ammortamento a Rata costante Metodo progressivo o francese</b>				
N. Rata	Rata Costante	Quota Interessi	Quota Capitale	Debito Residuo
1	14.889,18	8.775,00	6.114,18	383.885,82
2	14.889,18	8.637,43	6.251,75	377.634,08
3	14.889,18	8.496,77	6.392,41	371.241,67
4	14.889,18	8.352,94	6.536,24	364.705,43
5	14.889,18	8.205,87	6.683,31	358.022,12
6	14.889,18	8.055,50	6.833,68	351.188,44
7	14.889,18	7.901,74	6.987,44	344.201,00
8	14.889,18	7.744,52	7.144,65	337.056,35
9	14.889,18	7.583,77	7.305,41	329.750,94
10	14.889,18	7.419,40	7.469,78	322.281,16
11	14.889,18	7.251,33	7.637,85	314.643,31
12	14.889,18	7.079,47	7.809,70	306.833,60
13	14.889,18	6.903,76	7.985,42	298.848,18
14	14.889,18	6.724,08	8.165,09	290.683,09
15	14.889,18	6.540,37	8.348,81	282.334,28
16	14.889,18	6.352,52	8.536,66	273.797,62
17	14.889,18	6.160,45	8.728,73	265.068,89
18	14.889,18	5.964,05	8.925,13	256.143,77
19	14.889,18	5.763,23	9.125,94	247.017,82
20	14.889,18	5.557,90	9.331,28	237.686,55
21	14.889,18	5.347,95	9.541,23	228.145,32
22	14.889,18	5.133,27	9.755,91	218.389,41
23	14.889,18	4.913,76	9.975,42	208.413,99
24	14.889,18	4.689,31	10.199,86	198.214,13
25	14.889,18	4.459,82	10.429,36	187.784,77
26	14.889,18	4.225,16	10.664,02	177.120,75
27	14.889,18	3.985,22	10.903,96	166.216,79
28	14.889,18	3.739,88	11.149,30	155.067,49
29	14.889,18	3.489,02	11.400,16	143.667,33
30	14.889,18	3.232,51	11.656,66	132.010,67
31	14.889,18	2.970,24	11.918,94	120.091,73
32	14.889,18	2.702,06	12.187,11	107.904,62
33	14.889,18	2.427,85	12.461,32	95.443,30
34	14.889,18	2.147,47	12.741,70	82.701,59
35	14.889,18	1.860,79	13.028,39	69.673,20
36	14.889,18	1.567,65	13.321,53	56.351,67
37	14.889,18	1.267,91	13.621,26	42.730,41
38	14.889,18	961,43	13.927,74	28.802,66
39	14.889,18	648,06	14.241,12	14.561,55
40	14.889,18	327,63	14.561,54	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 e sedimi di strade in proprietà al Comune di Piscina 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 che si intendono attuare per ottenere nulla osta, autorizzazioni, etc. stima dei tempi previsti***

Il progetto complessivo è già stato approvato da parte dell'Amministrazione Comunale alla fase esecutiva. Il lotto n° 1 è già stato avviato e i lavori sono in corso di esecuzione.

Poiché il primo lotto necessitava di nulla osta sia dell'A.S.L. competente che dell'ACEA PINEROLESE INDUSTRIALE S.p.A. per quanto riguarda le fognature e le adduzioni all'acqua potabile, è stata fatta richiesta ed ottenuto relativo nulla osta.

La richiesta è stata formulata per il progetto complessivo, pertanto il nulla osta di cui sopra consentono di eseguire le opere del secondo lotto senza richiedere nuova autorizzazione.

Per dar corso ai lavori del secondo lotto si prevedono i seguenti passaggi amministrativi:

1. predisposizione e pubblicazione del bando di selezione per l'impresa esecutrice dei lavori;
2. selezione delle offerte e individuazione del soggetto affidatario;
3. consegna delle aree e inizio dei lavori;
4. esecuzione dei lavori;
5. collaudo, inaugurazione ed avvio delle attività.

