

PTI

Programma Territoriale Integrato



Distretto
delle Valli Olimpiche
del Pinerolese e della Val Sangone

giugno 2008



Scheda intervento

[A3.1.2]

[Filiera produttiva molitoria a Perrero]

PTI

Programma Territoriale Integrato



**Distretto
delle Valli Olimpiche
del Pinerolese e della Val Sangone**

giugno 2008

INDICE ELABORATI

- scheda di intervento
- elaborati grafici:
tav. n 1



Scheda intervento

[A3.1.2]

REGIONE PIEMONTE
BANDO REGIONALE "PROGRAMMI TERRITORIALI INTEGRATI"
DGR 11/12/06 n. 55-4877

P.T.I.
DISTRETTO DELLE VALLI OLIMPICHE, DEL PINEROLESE E DELLA VAL SANGONE

TITOLO INTERVENTO:

Filiera produttiva molitoria a Perrero

Codice progetto: A3.1.2

SCHEDA DI INTERVENTO

PTI Distretto delle Valli Olimpiche, del Pinerolese e della Val Sangone

REALIZZAZIONE STUDI DI FATTIBILITÀ TURISMO

COMMITTENTE:

Comune di Pinerolo (Capofila PTI)

REALIZZAZIONE:

Selene Consulting srl (Capofila ATI)

OASIS s.a.s. di Alberto Ballarini & C

"Studio Tecnico Associato Arch. F. Bianchi e Arch. C. Malacrino"

1. QUADRO CONOSCITIVO

1.1 Breve descrizione dell'intervento

L'intervento proposto riguarda la riqualificazione ambientale di un sito, posto in prossimità della antica "Bealera dei Mulini" in Comune di Perrero; sito in cui sorgeva una vecchia segheria, recentemente demolita, anch'essa alimentata dalla bealera.

Il progetto prevede, previa la demolizione dei fabbricati incongruenti con il sito, in prossimità del torrente Germanasca, la **ricostruzione di un fabbricato ad uso mulino e di un canale artificiale in struttura di legno per alimentare il mulino** medesimo.



Il canale esistente



Il parcheggio



Il contesto

Il progetto si inserisce all'interno di un insieme di azioni – che verranno descritte nel prosieguo dello studio – volte, da un lato, a creare una filiera produttiva alimentare di qualità basata sulla macinazione a pietra del cereale e, dall'altro, a fornire opportunità concrete di sviluppo locale, attraverso la valorizzazione di mestieri tradizionali, oggi quasi del tutto scomparsi.

L'intervento, oltre che nella presente Relazione, è individuato e ulteriormente descritto nella **Tavola n. 1** allegata.

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

Si prevede di procedere all'acquisizione dei manufatti ed una volta realizzato l'intervento, di affidare la gestione dell'iniziativa a dei soggetti privati.

L'intervento si attuerebbe con il coinvolgimento della Comunità Montana Val Chisone e Germanasca, l'Ecomuseo regionale delle Miniere e della Val Germanasca, gli agricoltori del territorio ed un soggetto privato che si è reso disponibile a contribuire all'iniziativa – si tratta di un mugnaio gestore del mulino delle Piove di Castellamonte.

L'intervento prevede che il coinvolgimento dei vari soggetti pubblici e privati avvenga attraverso la creazione di una filiera produttiva alimentare così articolata:

- coltivazione di un limitato quantitativo di cereali in Val Germanasca, con la collaborazione degli agricoltori locali
- macinazione a pietra del cereale nel mulino da realizzare
- vendita della farina ai trasformatori del territorio circostante (panetterie, pasticcerie, negozi alimentari, ristoranti ed agriturismi)
- creazione di una sala, sempre nell'edificio da realizzare, per la divulgazione del ciclo produttivo.

Il progetto è complementare con le attività didattiche connesse ai mulini della Val Germanasca ed al sentiero dei Mulini di Massello, gestiti dall'Ecomuseo, con il quale il mulino di Perrero si integrerebbe, a sua volta.

1.2 Risultati ed effetti attesi

Gli effetti attesi sono i seguenti:

- riqualificazione di un'area sul torrente germanasca
- utilizzo di terreni ad uso cerealicolo per migliorare la qualità del paesaggio e per valorizzare attività produttive locali
- valorizzare il territorio attraverso le produzioni tipiche
- coinvolgimento della Comunità locale nell'ideazione e realizzazione del progetto
- diversificare e destagionalizzare l'offerta turistica montana;
- accrescere la fruizione turistica di un'area ad valenza ambientale e paesaggistica.
- realizzare una struttura di accoglienza a fini divulgativi per gruppi di fruitori.

1.3 Soggetto attuatore dell'intervento/erogatore del servizio

Il soggetto attuatore dell'intervento si prevede che sia il Comune di Perrero (sia per quel che riguarda l'acquisizione degli immobili sia per la loro ristrutturazione) con il contributo privato e l'erogatore del servizio sarà un gestore privato appositamente individuato.

1.4 Modalità di gestione

La gestione dell'intervento si ipotizza che sia così ripartita, secondo quanto indicato dal comune di Perrero in fase di candidatura:

- il gestore del mulino delle Piove di Castellamonte, si occuperà della fase di avvio dell'attività molitoria, dalla coltivazione alla macinazione dei cereali
- la società Tuno srl – società mista che si occupa della gestione dell'Ecomuseo regionale delle Miniere e della Val Germanasca e della gestione di Scopriminiera – potrebbe essere individuata per la gestione della parte promozionale, turistica e didattica del progetto.

2. FATTIBILITÀ TECNICA

2.1 Scelte tecniche "di base"

Le esplorazioni preprogettuali che illustrano le scelte tecniche adottate, sono illustrate e contenute anche nella **Tavola 1 allegata alla presente scheda**.

Gli interventi dovranno essere volti a valorizzare gli elementi architettonici caratterizzanti il contesto, restituendo completa dignità ambientale al sito oggi fortemente manomesso.

Sia i materiali sia le finiture dovranno uniformarsi, quanto più possibile, alle ricorrenti caratteristiche tradizionali costruttive.

Il sito è accessibile alle auto ed ai pullman che possono trovare attestamento negli attuali due parcheggi (**vedi foto**), collocati ai lati della strada di fondovalle e dai quali si può altresì accedere a piedi al centro storico di Perrero.

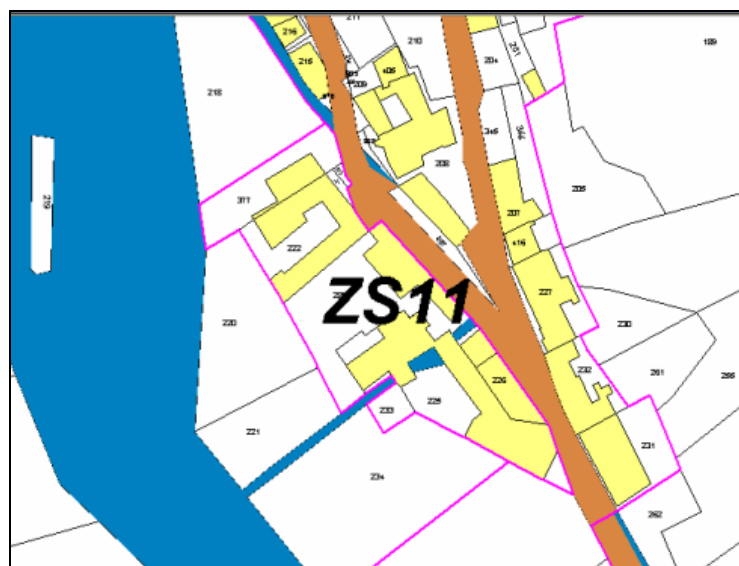


Lo schema progettuale, fornito dal Comune di Perrero, è improntato ad una modesta qualità che andrà superata nelle successive fasi di progettazione.

2.2 Planimetria e cartografia dell'area interessata

Le planimetrie e la cartografia inerenti l'intervento sono contenute nella **Tavola 1 a cui si rinvia**.

Si riporta, ancora, qui di seguito un estratto del PRG in cui è collocato il sito.



Estratto PRG**2.3 Elenchi catastali delle aree e degli immobili oggetto del programma**

Si riporta in **Tavola n. 1 a cui si rinvia** un estratto catastale relativo all'edificio di che trattasi, nel presente studio.

Attualmente, secondo quanto in possesso del Comune di Perrero, risulta accatastato al **Foglio 4 mapp. 222 sub 33**.

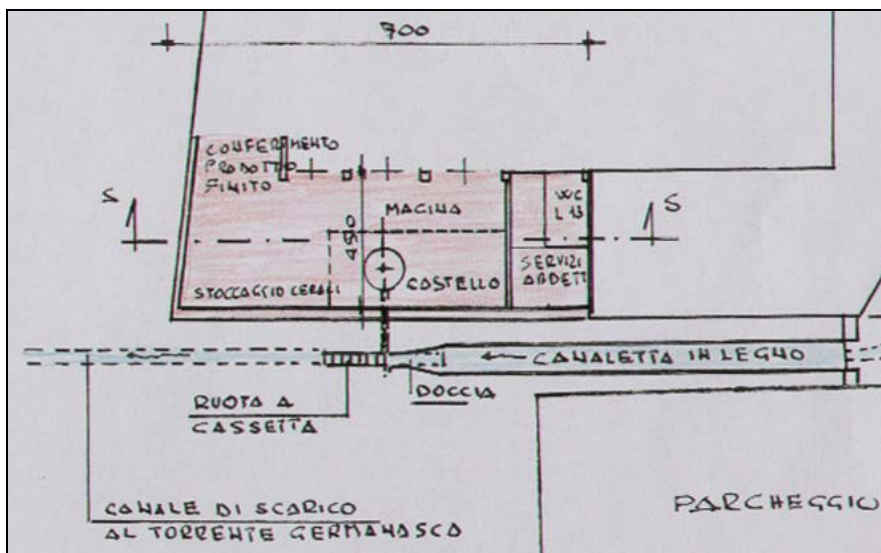
2.4 Stima parametrica del costo di costruzione e di realizzazione

Al fine di valutare i costi di intervento, si è assunta la stima fornita dal Comune di Perrero il 29 aprile 2008.

Gli interventi – secondo quanto ipotizzato dal Comune – salvo quanto sarà ulteriormente specificato nelle successive fasi di progettazione, consistono in:

- 1) parziale demolizione e ristrutturazione del fabbricato esistente
- 2) alloggiamento del "castello" a sostegno dei meccanismi rotanti e delle macine, degli strumenti di alimentazione delle macine e di raccolta delle farine
- 3) realizzazione di servizi igienici
- 4) realizzazione, all'esterno, del canale in legno e di tubazione interrata in pvc per prelevare l'acqua dalla bealera dei mulini e restituirla al torrente
- 5) realizzazione di copertura in legno e manto in lose
- 6) finiture interne ed impianti.

La superficie interna complessiva di ristrutturazione (per un'altezza interna di m. 6,00) risulta pari a circa **mq 75**; oltre a questo occorre tenere presente le citate opere esterne per attrezzare il mulino e portare l'acqua.



Schema dell'ipotesi di recupero del Comune di Perrero (29/4/2008)

Il costo di ristrutturazione assunto è quello calcolato nella stima del Comune di Perrero compresi gli oneri di sicurezza:

Tipo di lavorazione	Stima del Comune di Perrero €
Demolizioni e smaltimento dei rifiuti a pubblica discarica	3.000,00
Finiture interne ed impianti	16.000,00
Opere di captazione e restituzione idrica	12.000,00
Copertura	15.000,00
Serramenti	4.000,00
Finiture esterne	6.000,00
Attrezzature tecnologiche del mulino	30.000,00
TOTALE	86.000,00

**SCHEMA B1
INTERVENTO**

QUADRO ECONOMICO SINTETICO

a) Totale importo appalto

€ 86.000,00

b) Somme a disposizione della stazione appaltante

arredi, indagini, allacciamenti, imprevisti, lavori in

b1) economia

€ 0,00

b2) acquisizione aree o immobili

€ 50.000,00

b3) spese tecniche, collaudo, ecc.

€ 4.500,00

b4) IVA totale

€ 9.500,00

parziale

€ 64.000,00

Totale costo realizzazione

€ 150.000,00

2.5 Eventuali costi di acquisizione delle aree e/o degli immobili con assenso dei proprietari

Si deve prevedere l'acquisizione del manufatto; il Comune di Perrero quantifica tale acquisizione in € 50.000,00.

2.6 Eventuali oneri aggiuntivi a carico del comune (opere di urbanizzazione, adeguamento infrastrutture, trasferimenti occupanti e attività, ecc.)

Non vi sono particolari oneri aggiuntivi a carico dell'Ente comunale, rispetto a quelli stimati nel QTE.

Viceversa, l'intervento non interferisce pesantemente con altre attività esistenti né comporta lo spostamento di abitanti né veri e propri interventi di adeguamento consistente di infrastrutture.

2.7 Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase progettuale

Dall'esame della documentazione tecnica in possesso del Comune di Perrero emerge che:

- a) **le soluzioni progettuali specifiche dovranno essere verificate in relazione al fatto che l'intervento** – ancorché riguardi un edificio localizzato in area di PRG ZS “*zone residenziali compromesse sature*” in cui sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia anche per destinazioni del tipo di quella prevista dal progetto –**ricade in fascia di vincolo ambientale del torrente Germanasca**
- b) occorrerà **verificare le procedure di autorizzazione della captazione** dalla bealera dei mulini dell'acqua necessaria ad attivare il mulino; tale verifica andrà effettuata anche in relazione alla Determinazione n. 76-33898/2004 del Dirigente del Servizio Gestione Risorse Idriche della Provincia di Torino di autorizzazione al Comune di Perrero di continuazione provvisoria della derivazione d'acqua della bealera di che trattasi
- c) occorrerà ancora verificare la **compatibilità con la classe di pericolosità geologica del PAI** in cui ricade il sito del fabbricato.

Particolare attenzione andrà posta, nelle successive fasi di progettazione, anche in ordine ai seguenti fattori:

- utilizzo di materiali e tecniche il più possibili coerenti con il contesto ambientale il cui l'edificio è inserito
- nelle varie fasi di progettazione (preliminare, definitivo, esecutivo) occorrerà privilegiare soluzioni tecnologiche ed impiantistiche che favoriscano il risparmio energetico.

3. COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

3.1 Compatibilità urbanistica

L'intervento dovrà essere effettuato secondo quanto previsto dal Comune di Perrero, secondo le previsioni del PRG vigente.

INTERVENTO: A3.1.2 Filiera produttiva molitoria - Perrero

COMPATIBILITÀ URBANISTICA

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

Piano Regolatore Generale o Variante : PRG di Perrero

Area urbanistica in cui è compreso l'intervento:
ZS zona residenziale compromessa satura

Allegati:

Estratti cartografici del PRG con individuazione dell'area interessata dall'intervento sono contenuti nella **Tavola 1** allegata alla presente Relazione.

Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi :	
PAI – vedere carta di sintesi	
Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali :	
Vincoli e altre prescrizioni normative :	
occorre acquisire l'autorizzazione preventiva ex D. Lgs 29/10/1999 n. 490 in quanto in fascia "Galasso" del Torrente Germanasca	
L'intervento è :	
X	CONFORME al PRG
	La conformità dovrà essere verificata sulla base del progetto definitivo, con l'acquisizione del citato parere ex D. Lgs 29/10/1999 n. 490 e con le norme PAI in relazione alla classe di pericolosità geologica

Tipo di variante urbanistica necessaria:	
	Non necessaria
Altro	Specificare: -----
Tempi previsti:	

3.3 Descrizione sintetica dell'impatto ambientale dell'opera e delle misure compensative previste. Indicare inoltre se l'intervento è soggetto alle procedure di verifica o valutazione di impatto ambientale (di competenza statale, regionale, provinciale o comunale) o di valutazione d'incidenza

Data la natura dell'opera, l'intervento non comporta impatti negativi sul contesto ambientale, ma la ristrutturazione del manufatto e la sua riqualificazione comporterà certamente un indubbio beneficio al contesto in cui si inserisce; è anzi auspicabile che il Comune estenda anche al limitrofo fabbricato un intervento di complessiva riqualificazione.

E' un intervento non soggetto a procedura di verifica o valutazione di impatto ambientale.

3.4 Descrizione sintetica dell'inserimento paesaggistico dell'intervento e delle eventuali misure compensative previste. Indicare inoltre se l'intervento è soggetto alle prescrizioni del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio)

E' un intervento per il quale occorre acquisire l'autorizzazione preventiva ex D. Lgs 29/10/1999 n. 490, in quanto il manufatto sorge in ambito fluviale.

L'intervento in sé pur non presentando elementi di criticità sotto il profilo dell'inserimento paesaggistico, dovrà, soprattutto nelle successive fasi progettuali, individuare una soluzione formale che riqualifichi il sito dal punto di vista della sua percezione visiva, soprattutto per chi proviene da valle.

3.5 Documentazione fotografica del sito in cui sorgerà l'opera

Oltre quanto riportato nella **Tavola 1**, si riporta, comunque, qui di seguito la ripresa fotografica illustrante sia le attuali condizioni del sito sia l'attuale impatto visivo negativo del manufatto esistente.



4. SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA

4.1 Stima dei costi di gestione e/o di erogazione del servizio

I costi sono costituiti da costi manutenzione e costi di gestione.

L'importo relativo ai costi di manutenzione è stato stimato pari allo 0,50% del costo di realizzazione dell'intervento (Euro 150.000,00) per i primi 10 anni e 1% per i secondi 10 anni e, cioè, **Euro 750,00 all'anno per i primi 10 anni ed Euro 1.500,00 all'anno per i successivi 10 anni.**

L'importo relativo ai costi di gestione è stato così stimato:

- sgombero neve 3 volte l'anno per 2 persone 2 ore ogni volta: 12 ore totali per euro/ora 30,00, per totali **Euro 360,00 all'anno**
- per quanto riguarda il fabbisogno elettrico interno per circa mq 80 pari a circa **200,00 Euro all'anno**

- per quanto riguarda il riscaldamento ipotizzando circa 3 Euro/mc anno per 150 giorni di riscaldamento, avendo circa mc 400, si ha un costo pari ad **Euro 1.200,00 all'anno**
- fornitura idrica per WC ed ad uso interno: Euro/anno per totali **100,00 Euro all'anno**
- spese per pulizia: 2 persone al giorno per Euro/ora 25,00 per 2 ore per 20 giorni, per totali **Euro/anno 2.000,00**
- raccolta e smaltimento rifiuti 1 volta al mese, quindi 12 volte all'anno per 1 persona per 2 ore: totale ore 24 per euro/ora 30,00 per totali **Euro 720,00**.

Il totale dei costi di gestione risulta, pertanto, pari ad **Euro/anno 4.580,00**.

Occorrerebbe ancora aggiungere a tali costi quelli relativi agli operatori impegnati nella gestione delle attività promozionale, turistiche e didattiche, ma si presuppone che – **essendo il progetto in questione complementare con le attività didattiche sui mulini della Val Germanasca, con il sentiero dei mulini di Massello**, gestiti dall'Ecomuseo regionale delle Miniere e della Val Germanasca – tali costi potranno essere contenuti in quelli che sono in capo alla società che già si occupa della gestione di Scopriminiera e dell'ecomuseo.



Immagini della rete dei Mulini di Perrero dal sito del Comune

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

Data la natura dell'opera, sono prevedibili tariffe per visite guidate ai Mulini di Perrero analoghe a quelli dell'Ecomuseo Scopri Miniera.

Si tratta di tariffe (variabili per scolaresche o per singoli visitatori) comprese tra €/persona 6,00 ed €/persona 10,00.

In realtà si potrebbe pensare, più efficacemente e più realisticamente, ad un'integrazione tariffaria di quanto già previsto per le visite alle Miniere, con termine della visita al Mulino dove, peraltro, è assai comodo il parcheggio anche di bus, e dove si potrebbero allestire nell'area verde prossima al Germanasca alcuni punti attrezzati con panche e tavoli per pic-nic.

Tale integrazione tariffaria potrebbe essere valutata in un valore medio € 2,00 per fruitore.

Si potrebbe stimare un'utenza pari a circa 50 utenti per ogni settimana da febbraio a novembre, nel periodo di apertura dell'Ecomuseo:

In base a tale ipotesi con circa **42 fine settimana**, si può ipotizzare – dati i 50 utenti potenziali – un totale di entrate da tariffe (prendendo in esame la più realistica ipotesi di integrazione con il circuito offerto dall'Ecomuseo) stimate **all'anno pari ad Euro 4.200,00**.

Per quanto riguarda l'investitore privato, che gestirà il mulino, esso potrebbe avere dei ricavi dalla vendita dei prodotti.

4.3 Sostenibilità dei costi a carico dell'Amministrazione locale

Il Comune di Perrero ha stimato il suo possibile coinvolgimento, nella fase di acquisizione degli immobili e della realizzazione, nell'ordine del 25/30% (€ 26.400) del costo realizzazione da imputare al proprio bilancio, valutando che le risorse derivanti da altri Enti Pubblici (Regione, Provincia, UE ecc.) si possano attestare intorno al 50% (€ 93.600,00).

Il possibile apporto privato, dichiarato dal Comune in fase di candidatura del PTI, risulta intorno al 20% (€ 30.000,00); a tale apporto si aggiungerebbe l'impegno nella gestione del Mulino.

5. PROCEDURE

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

Come in precedenza si è ampiamente relazionato, l'area è idonea all'intervento dal punto di vista urbanistico, fatte salve le opportune verifiche in sede di Autorità Idraulica competente sia sul versante del prelievo dell'acqua sia sul versante delle previsioni PAI e di classe di pericolosità geologica.

Occorre ottenere la disponibilità degli immobili, secondo quanto illustrato al precedente paragrafo 2.

Il perfezionamento della disponibilità dovrà precedere almeno la redazione del progetto definitivo.

Occorrerà, inoltre, acquisire i pareri ex D. Lgs 29/10/1999 n. 490.

5.2 Descrizione puntuale dei passaggi procedurali che si intendono attuare per ottenere nulla osta, autorizzazioni, etc. e stima dei tempi previsti

Per giungere alla cantierizzazione dell'intervento, occorre procedere secondo i seguenti passaggi, tenendo conto che per la sua realizzazione, occorre che sia stato acquisito il manufatto e che si siano acquisiti i pareri di competenza.

PRIMO TRIMESTRE a partire dalla certezza di finanziamento:

- elaborazione documento preliminare di progettazione (DPP) da parte del Responsabile Unico del Procedimento (RUP);
- avvio delle progettazioni preliminare, definitiva ed esecutiva
- perfezionamento acquisizione del bene

SECONDO TRIMESTRE

- redazione del progetto preliminare
- validazione del progetto preliminare
- approvazione progetto preliminare
- redazione progetto definitivo
- validazione del progetto definitivo
- approvazione progetto definitivo
- acquisizione pareri

TERZO TRIMESTRE

- redazione progetto esecutivo
- validazione del progetto esecutivo
- approvazione del progetto esecutivo
- predisposizione del bando gara d'appalto dei lavori
- appalto dei lavori
- aggiudicazione dei lavori

QUARTO TRIMESTRE

- consegna dei lavori
- inizio esecuzione dei lavori
- esecuzione dei lavori al fino al 40%

QUINTO TRIMESTRE

- esecuzione dei lavori fino al 90%

SESTO TRIMESTRE

- consegna finale dei lavori

- collaudi delle opere
- utilizzo pubblico totale e definitivo delle opere.

Complessivamente si stima, pertanto, un tempo globale pari a **mesi 18** (diciotto).

5.3 Indicazione delle scadenze temporali per la realizzazione dell'intervento (Cronoprogramma)

Alla luce di quanto espresso al precedente paragrafo il cronoprogramma risulterà del tipo di quello sotto riportato.

Schema indicativo di cronoprogramma intervento																		
trimestre \ Fasi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Compatibilità e disponibilità	X																	
Studio di fattibilità	X																	
Progetto Preliminare		X																
Progetto Definitivo		X																
Richiesta Autorizzazioni		X																
Progetto esecutivo			X															
Aggiudicazione			X															
Inizio-Fine lavori				X	X	X												
Collaudo						X												
Avvio esercizio servizio						X												

