

PTI

Programma Territoriale Integrato



Distretto delle Valli Olimpiche del Pinerolese e della Val Sangone

giugno 2008



Scheda intervento

[A4.1.3]

[Rifugio escursionistico 13 laghi]

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

[A4.1.3]

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:
Rifugio escursionistico 13 laghi

Codice progetto: A4.1.3

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 il **recupero di una delle casermette militari del Vallone dei 13 laghi in Comune di Prali**, per la realizzazione di un rifugio escursionistico.

Il progetto nasce dalla proposta avanzata dalla "**Fondazione Carlo Longo**" di Torino¹; una fondazione privata che si rende disponibile a contribuire direttamente al **finanziamento di parte della realizzazione del progetto** e che ha contribuito, proprio per ricordare in modo tangibile lo studente Carlo Longo, in maniera determinante alla ideazione del progetto, di concerto con la Comunità Montana Val Chisone e Germanasca.

La fondazione ha anche promosso, attraverso una borsa di studio, un progetto di recupero elaborato dall'Arch. Jr. Paolo Corda; inoltre, un ulteriore studio inerente l'analisi costi benefici è in corso di redazione da parte degli Ing. Jr. Sara Cante ed Andrea Gai, sotto la guida della Prof.ssa Luisa Ingaramo del Politecnico di Torino.

La presente scheda recupera e rielabora, in larga parte, tali studi – messi a disposizione della Comunità Montana in questa fase di redazione del PTI – sviluppati con competenza ed inusuale sensibilità, oltre che dai citati Corda, Cante e Gai anche da Andrea Domard.

L'intervento

" ... avrebbe peraltro la forza di non determinare una visibilità unicamente nell'ambito della Fondazione Carlo Longo e dell'entourage del Collegio Scuola San Giuseppe di Rivoli, ma ne estenderebbe i confini verso una comunità nettamente più ampia, comportando anche favorevoli ripercussioni sul territorio della Val Germanasca.

*Infatti l'inserimento su quest'area di territorio di un nuovo Rifugio Alpino determinerebbe riscontri positivi anche a beneficio della comunità di Prali per i derivati riflessi sulle attività commerciali, sull'incremento turistico e, seppur da un punto di vista meno tangibile, generalmente sull'ulteriore occasione di conoscenza della valle e dei suoi splendidi paesaggi ..."*²



Il contesto ed il manufatto da recuperare

¹ La fondazione è registrata al Registro delle persone giuridiche n. 456 dell'1/4/2004

² Da "**Elaborato per il concorso alla borsa di studio 2005 istituita dalla Fondazione Carlo Longo**" di Paolo Corda

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 al recupero dell'edificio, previa acquisizione dal demanio militare, e, quindi, di affidarne la gestione a dei soggetti privati.

L'intervento si attua con il coinvolgimento del **Club Alpino Italiano** CAI sezione Val Germanasca.

Nell'intervento sono coinvolti sia la Comunità Montana Val Chisone e Germanasca sia la **"Fondazione Carlo Longo"**.

1.3 Risultati ed effetti attesi

Gli effetti attesi sono i seguenti:

- recupero di un fabbricato militare in disuso, sito in comune di Prali, località 13 Laghi, recentemente messo in vendita dal demanio militare, per adibirlo a rifugio alpino ed escursionistico
- valorizzare la pratica dell'escursionismo ed, in specifico, realizzare un rifugio alpino, scelta condivisa e sostenuta dagli Enti locali, in quanto l'iniziativa rientra tra gli obiettivi programmatici degli stessi
- il recupero dell'ex caserma militare che si intende ristrutturare, localizzata nella conca dei 13 Laghi, una delle più belle e più frequentate aree montane delle Alpi Cozie, consentirà di dare risposta agli escursionisti che vi si recano (nell'estate 2006 oltre 12.000 persone hanno utilizzato gli impianti di risalita per raggiungere la località)
- diversificare e destagionalizzare l'offerta turistica montana;
- valorizzare gli impianti di risalita realizzati nel contesto Olimpico;
- accrescere la fruizione turistica di un'area ad valenza ambientale, geologica e paesaggistica;
- realizzare una struttura di accoglienza strategica per la fruizione di itinerari escursionistici di valenza internazionale: Via Alpina, Grande Traversata delle Alpi, Itinerari Italia, Itinerario tranfrontaliero con il Parco naturale del Queyras (F).

1.4 Soggetto attuatore dell'intervento/erogatore del servizio

Il soggetto attuatore dell'intervento si prevede che sia la Comunità Montana Val Chisone e Germanasca (od il Comune di Prali) e l'erogatore del servizio sarà un gestore appositamente individuato anche con l'ausilio, trattandosi di un rifugio alpino, del CAI.

1.5 Modalità di gestione

Il nuovo rifugio, mantenendo le caratteristiche costruttive originarie, sarà dotato di circa 40 posti letto e di un ampio ristorante, in grado di soddisfare le esigenze di pernottamento degli escursionisti in transito e l'accoglienza dei numerosi gitanti giornalieri.

La gestione delle opere, ossia la manutenzione delle stesse e la vera e propria gestione del rifugio sarà effettuata da un gestore all'interno di uno specifico contratto di gestione sottoscritto con la Comunità Montana Val Chisone e Germanasca..

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 di recupero dovranno essere volti a valorizzare gli elementi architettonici caratterizzanti il manufatto, restituendo completa dignità formale ai caratteri architettonici originari.

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

Il sito non è accessibile alle auto, ma solo a piedi o con l'utilizzo di 2 seggiovie, recentemente realizzate con i finanziamenti olimpici.

Il citato studio di Paolo Corda descrive esaurientemente lo stato del manufatto per effettuare le conseguenti scelte progettuali, che meritano, comunque ulteriori approfondimenti in sede di progettazione vera e propria, nelle sue fasi successive – preliminare, definitiva esecutiva; in considerazione dell'interesse tecnico-documentario di tale studio si riporta quanto rilevato a quella data:

"... L'ex casermetta presa in esame è quella che, secondo il mio parere (e quello del mio caro amico e compagno nel sopralluogo, Andrea Domard) presenta le migliori caratteristiche per la finalizzazione di un Rifugio Alpino in quest'area. In particolare l'edificio ha una buona collocazione nella valle, è situato a quota 2390 m s.l.m. su un piccolo promontorio posto quasi al centro di un pianoro, si sviluppa su due piani e ha dimensioni funzionali (9,9m per 14,5m) (...).

La struttura presenta chiaramente i segni di degrado, dovuti al trascorrere del tempo e causati dalle guerre che in questa valle si sono avvicinate; nonostante tutto il suo stato di conservazione è tale per cui è possibile pensarne un intervento di restauro (...).

L'edificio è stato edificato a fine '800, quasi contemporaneamente all'inizio della Prima Guerra Mondiale ed è uno dei più antichi fabbricati tra gli undici presenti.

Da un'attenta descrizione si possono ricavare una serie di considerazioni sullo stato di degrado della strutture delle finiture che ancora esistono.

In generale l'intero edificio è interessato da fenomeni di cedimento fondazionale e da una serie di relativi assestamenti delle componenti murarie.

Il fronte ovest della caserma presenta, visibilmente, un forte stato di degrado causato principalmente dal distacco degli strati d'intonaco e di malta cementizia che ricoprivano la struttura esterna del fabbricato, proteggendolo dal freddo, dall'umidità e dalle infiltrazioni.

In buona parte della tessitura muraria è comunque ancora visibile la malta mentre altrove, almeno nella parte superficiale, risulta disgregata o del tutto inesistente. Tale mancanza è, in parte, la causa di alcuni problemi statici che oggi si registrano, poiché, non essendoci più il legante, le pietre che compongono il muro a sacco lavorano singolarmente a compressione collaborando in minima parte al funzionamento dell'intera struttura muraria.

Tale facciata è inoltre toccata dai significativi fenomeni di cedimento fondazionale e di assestamento citati in seguito, in particolare nella fascia tra la finestra centrale e quella di destra si rileva una lesione verticale che attraversa l'edificio per metà della sua altezza.

La muratura di tutta la facciata presenta, nella sua totale estensione, delle lacune più o meno evidenti che la interessano secondo una "logica" ben precisa: corrispondono ai punti in cui sono andati perduti gli elementi lignei delle finestre, delle porte d'ingresso e dell'orditura lignea del tetto (si trovano tutti lungo i perimetri degli infissi e/o alle estremità del cordolo del tetto).

La facciata sud, invece, ha fenomeni di degrado differenti: l'intonaco e la malta di protezione sono completamente assenti nella parte sinistra, mentre la destra è ancora ben conservata, ad eccezione di una profonda ed estesa lacuna muraria presente intorno alla finestra destra del piano terreno.

Nella parte sinistra del tetto, è visibile un cedimento in corrispondenza della muratura di appoggio in cui manca completamente una fascia alta circa 50cm che peraltro si estende per circa un quarto dell'edificio.

La parte anteriore dell'edificio è segnata da diversi cedimenti strutturali, quasi certamente da attribuirsi all'instabilità del terreno di riporto utilizzato per il terrapieno di livellamento su cui è poi stato edificato il fabbricato.

Il prospetto est è quello che presenta un buon stato di conservazione sia dal punto di vista strutturale che delle finiture. Presenta infatti solo una piccola lacuna muraria in corrispondenza della finestra sinistra del piano terra. Lo strato d'intonaco di rivestimento è presente per circa il 50% della superficie esterna e dove quest'ultimo manca è comunque rimasta la malta cementizia a proteggere e tenere legata la muratura. Sul lato sinistro della porta è ancora presente la scaletta d'emergenza a pioli di ferro che portava al piano superiore.

Infine **il fronte nord**, quello che come noto è sempre il più freddo, umido e che meno di tutti riceve le radiazioni solari dirette, conserva non più del 25% dell'intonaco di facciata e la stessa percentuale di malta, mentre tutta la restante superficie è quasi completamente sprovvista di legante tra una pietra e l'altra.

Nella parte destra, a circa un metro da terra, si può notare la completa assenza della muratura e la presenza di uno squarcio di circa un metro di diametro. Questo è quasi certamente il punto più critico di tutta la struttura, non tanto per il crollo in sé, ma per quelle che sono le cause che l'hanno provocato. Osservando infatti attentamente la deformazione che la struttura ha subito lungo l'asse verticale in corrispondenza del cedimento, si percepisce che vi è stato un grave collasso a livello strutturale e più precisamente a livello basamentale. Questo è da attribuirsi, come già accennato, alla probabile scarsa resistenza a compressione del materiale impiegato per la costruzione del terrapieno (terra e roccia in pezzi) e ad un suo progressivo assestamento nel corso degli anni.

Gli ambienti interni dell'edificio sono andati quasi completamente distrutti e, anche in quelli in cui è ancora possibile leggere l'originario assetto plani-volumetrico, hanno perso gli elementi di finitura a tal punto da essere considerati irrecuperabili. Tuttavia entrando si osservano ancora alcuni locali che presentano parzialmente l'intonaco, mentre in altri punti risulta chiaro che questo non è mai stato steso conservando un aspetto rustico.

Guardando verso l'alto si può ancora leggere l'antica disposizione delle travi del solaio del primo piano, mentre nella zona centrale queste sono ancora presenti. La maggior parte sono crollate o marcite, ma, attraverso un'attenta osservazione, si può notare che presentano una distribuzione del tutto particolare e insolita. Sono disposte agli estremi degli infissi e delle porte, poggiando direttamente sui montanti in legno oppure, in alcuni casi, esattamente nella mezzeria dell'infisso. Questo insolito particolare costruttivo, ha creato in mancanza di manutenzione ordinaria ulteriori problemi statici all'intera struttura dell'orditura orizzontale.

La copertura è crollata quasi interamente ma, nonostante ciò, la piccola porzione rimasta nell'area centrale del fabbricato ha consentito, con l'aiuto di uno storico dell'architettura, di capire come fosse stato originariamente costruito il tetto. Era stata infatti usata una tecnica che di primo acchito potrebbe sembrare poco logica dal punto di vista costruttivo, ma in realtà, ad un'attenta analisi rivela una soluzione molto ingegnosa ed efficace. Sopra le travi principali era stato disposto un normale assito secondario e ancora sopra era stata riportata della terra. Quest'ultima serviva a proteggere in maniera naturale dal freddo, ma soprattutto serviva a mimetizzare la caserma dalle minacce degli attacchi degli aerei.

In conclusione, i problemi più rilevanti sono comunque quelli a livello strutturale, ben visibili nella parte ovest della struttura. L'interno, più che l'esterno è caratterizzato da lesioni e fessurazioni dei muri, che andranno messe in sicurezza attraverso l'innesto nella muratura di ferri e catene, dopo un'attenta lettura del quadro fessurativo e la complessiva valutazione delle cause dei dissesti.

L'entità della gravità complessiva è comunque da valutare meglio in una seconda fase analitica. ...”

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, comunque, qui di seguito una ripresa fotografica del manufatto illustrante le sue condizioni.



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; l'edificio è di proprietà del Demanio Militare.

Attualmente, secondo quanto in possesso della Comunità Montana Val Chisone e Germanasca, risulta accatastato al **Foglio 44 mapp. 41**.

2.4 Stima parametrica del costo di costruzione e di realizzazione

Al fine di valutare i costi di intervento, si è assunta una stima parametrica sintetica che tiene conto sia dell'attuale stato di degrado fisico e funzionale del manufatto sia del fatto che i lavori dovranno svolgersi in quota con aggravio di costi.

Gli interventi – secondo quanto ipotizzato dalla Fondazione Carlo Longo – salvo quanto sarà ulteriormente specificato nelle successive fasi di progettazione, potranno consistere in un insieme sistematico di opere che consentano la messa in sicurezza dal punto di vista strutturale del fabbricato ed il suo recupero funzionale al fine di ottenere:

al piano terreno:

- **un'area dedicata alla ricettività** degli zaini e degli scarponi; qui saranno disponibili ciabatte fornite dal rifugio che saranno l'unico mezzo per circolare liberamente all'interno del rifugio, che consentono un miglior riposo agli ospiti e, non ultimo, di non sporcare i pavimenti e non rovinare il pavimento in parquet
- **servizi igienici:** tre bagni, tre lavandini e due docce con la possibilità di disporre di acqua calda
- **locale cucina** con elementi in acciaio inox
- **sala lettura:** la sala è rialzata di 15 cm rispetto al piano di calpestio
- **sala da pranzo**, per circa 50 persone

al secondo piano:

- **camere dei gestori**
- **stanze per gli ospiti** : due con 8 posti letto ciascuna, con 4 letti a castello, ed una con 22 posti per dormire con 11 letti a castello.

La superficie complessiva stimata in sede di rilievo del manufatto è risultata pari a circa **mq 290**.

Si sono assunte in questa sede le principali ipotesi progettuali delineate dal progetto dell'Arch. Paolo Corda e che, d'appresso, così si sintetizzano:

- uso congiunto di tecniche costruttive moderne e materiali tradizionali
- mantenimento dei muri portanti senza alcuna significativa demolizione
- interventi di consolidamento strutturale soprattutto nel fronte ovest in cui si manifestano cedimenti
- interventi di manutenzione straordinaria per quanto riguarda il resto della struttura
- ripristino del rivestimento esterno della facciata
- inserimento di una finestra a nastro nella fascia compresa tra il preesistente muro perimetrale e la nuova copertura per ottenere, secondo la Legge Regionale che regola gli interventi di restauro di rifugi, altezze minime di piano di cm 200
- la copertura potrà essere realizzata o, secondo quanto proposto dallo studio Corda " ... *come un unico pacchetto composto da più strati. Un'orditura principale di travi in legno poggia direttamente sulle putrelle d'acciaio disposte lungo i due lati lunghi e al colmo; salendo verso l'alto è posata una listellatura in legno, visibile dall'interno, seguita da uno strato alternato di materiale isolante e travetti in legno sui quali è agganciato uno strato di alluminio bituminato. Infine viene sovrapposta una lamiera grecata coibentata. La lamiera, che rappresenta la parte visibile dall'esterno è dotata di elementi frangineve ...*" oppure riproponendo una copertura tradizionale in lose
- all'interno dell'edificio alcune stanze saranno rivestite da piastrelle (bagni e cucina), altre intonacate (le stanze da letto) e le restanti (sala, sala da pranzo e vano scala) con pietra a vista
- le preesistenti travi di solaio vengono sostituite da nuove, sempre in legno

- il solaio è ipotizzato mediante una listellatura a vista verso il basso, seguita da una controlistellatura, uno strato isolante alternato a listelli in legno ed infine il parquet
- nel solaio del piano terra, oltre agli strati sopra descritti, verrà aggiunta una gettata di calcestruzzo armato allo scopo di creare una solida base per la messa in opera del pavimento in legno, oltre che allo scopo di rispondere a più elevati requisiti di resistenza e isolamento termico
- infissi con telaio in legno e vetrocamera per fornire un adeguato isolamento termico
- pareti divisorie interne in muratura al piano terra e in legno al primo piano.



Rendering dell'ipotesi di copertura riportata nello studio della Fondazione



Attuale stato della copertura

In considerazione della tipologia di intervento suddescritta (restauro e risanamento conservativo), fermo restando che **le soluzioni progettuali specifiche dovranno essere verificate anche in relazione al fatto che il PRG di Prali inserisce il manufatto in ambito ES1 “Zone agricole silvo-pastorali” con vincolo di salvaguardia ambientale**, si assume un costo di ristrutturazione pari ad €/mq 1.200,00; tale costo viene incrementato del 25% in considerazione del fatto che tali opere si devono realizzare ad alta quota.

Il costo delle opere è dunque stimato in totali € 435.000,00.

SCHEMA A

INTERVENTO

QUADRO ECONOMICO (art. 17, DPR n° 554 del 21/12/1999)							
a)	Lavori a base d'asta						
a1)	lavori ed opere						435.000,00
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						15.000,00
a4)	totale lavori a base d'asta						425.000,00
a5)	totale importo appalto						450.000,00
b)	Somme a disposizione della stazione appaltante						
b1)	lavori in economia						13.600,00
b1bis)	arredi						0,00
b2)	rilievi, accertamenti e indagini						10.000,00
b3)	allacciamenti ai pubblici servizi e opere di urbanizzazione						0,00
b4)	imprevisti						10.000,00
b5)	acquisizione aree o immobili						0,00
b6)	accantonamento di cui all'art. 133 D. Lgs. 163/06						20.000,00
b7)	spese tecniche per progettazione e D.LL.						35.000,00
b8)	spese per attività di consulenza, ecc						0,00
b9-10)	spese per pubblicità, gare, commissioni, ecc.						2.000,00
b11)	collaudo						5.000,00
b12)	IVA su a5					10,0%	45.000,00
	IVA su b4					10,0%	1.000,00
	IVA su b1bis					20,0%	0,00
	IVA su b2					20,0%	0,00
	IVA su b7					20,0%	7.000,00
	IVA su b8					20,0%	0,00
	IVA su b9-10					20,0%	400,00
	IVA su b11					20,0%	1.000,00
						<i>parziale</i>	<i>150.000,00</i>
	Totale costo realizzazione						600.000,00

DATI SINTETICI DELL'INTERVENTO

parametro tecnico = Mq quantità = 290

COSTI PARAMETRICI

costo di costruzione = 1.551,72 euro/mq costo di realizzazione = 2.068,96 euro/mq

SCHEMA B1
INTERVENTO

QUADRO ECONOMICO SINTETICO

a) Totale importo appalto	€ 450.000,00
b) Somme a disposizione della stazione appaltante	
b1) arredi, indagini, allacciamenti, imprevisti, lavori in economia	€ 55.600,00
b2) acquisizione aree o immobili	€ 0,00
b3) spese tecniche, collaudo, ecc.	€ 40.000,00
b4) IVA totale	€ 54.400,00
	<i>parziale</i> € 150.000,00
Totale costo realizzazione	€ 600.000,00

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

Si deve prevedere la concessione del bene da parte del demanio militare.

Occorrerà, all'uopo, verificare, presso la Regione Piemonte, se il bene sia già stato trasferito al demanio regionale, secondo quanto stabilito dalla legge Finanziaria 2007 e dal decreto ministeriale collegato del 28/2/2007³.

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 né della Comunità Montana, rispetto a quelli stimati nel QTE.

Viceversa, l'intervento non interferisce né 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

Particolare attenzione, come già sottolineato nei precedenti paragrafi, nelle successive fasi di progettazione, andrà posta in ordine ai seguenti fattori:

- utilizzo di materiali e tecniche il più possibili coerenti con il contesto storico-architettonico ed ambientale il cui l'edificio è inserito
- nella scelta della copertura occorrerà verificare, con particolare attenzione all'inserimento ambientale, l'ipotesi prospettata in sede di studio da parte della Fondazione, rispetto alla scelta di realizzare una copertura più tradizionale (tetto in lose)

³ Vedi **IL Sole-24 Ore Nord Ovest del 30 maggio 2007** F. Bonsignore "La Regione "prenota" gli immobili della Difesa"; nell'articolo si cita testualmente, tra gli immobili in corso di dismissione, l'ex ricovero di 13 laghi-Caserma alpina Giovanni Grill, Prali (TO)

- nelle varie fasi di progettazione (preliminare, definitivo, esecutivo) occorrerà privilegiare soluzioni tecnologiche ed impiantistiche che favoriscano il risparmio energetico (edificio passivo, pannelli fotovoltaici, riutilizzo acque piovane, ecc.).

3. COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

3.1 Compatibilità urbanistica

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

INTERVENTO:

A4.1.3 Rifugio escursionistico 13 Laghi di Prali

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 Prali

Area urbanistica in cui è compreso l'intervento:
ES1 Area agricola silvo-pastorale con vincolo di salvaguardia ambientale

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 :	
Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali :	
Vincoli e altre prescrizioni normative :	
comma 1 art. 10 D. Lgs. N. 42 del 22/01/2004: l'edificio è bene culturale di interesse storico con più di 50 anni; occorre acquisire l'autorizzazione preventiva ex art. 21 D. Lgs 29/10/1999 n. 490	
L'intervento è :	
<input checked="" type="checkbox"/>	CONFORME al PRG
La conformità dovrà essere verificata sulla base del progetto definitivo, con l'acquisizione del citato parere ex art. 21 D. Lgs 29/10/1999 n. 490	

Tipo di variante urbanistica necessaria:	
<input type="checkbox"/>	Non necessaria
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	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 il restauro del manufatto e la sua riqualificazione comporterà certamente un indubbio beneficio al contesto in cui si inserisce.

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 art. 21 D. Lgs 29/10/1999 n. 490, in quanto è soggetto al comma 1 art. 10 D. Lgs. N. 42 del 22/01/2004: **l'edificio è bene culturale di interesse storico anche in relazione al fatto che ha più di 50 anni.**

L'intervento, tuttavia, non presenta alcun elemento di criticità sotto il profilo dell'inserimento paesaggistico; si dovrà valutare in sede di acquisizione del parere citato, se la soluzione ipotizzata nello studio della Fondazione, con particolare riferimento alla copertura, dovrà essere modificata.

3.5 Documentazione fotografica del sito in cui sorgerà l'opera

Oltre quanto riportato nella **Tavola 1**, si riportano alcune immagini fotografiche.



Il contesto



Il manufatto

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 600.000,00) per i primi 10 anni e 1% per i secondi 10 anni e, cioè, **Euro 3.000,00 all'anno per i primi 10 anni ed Euro 6.000,00 all'anno per i successivi 10 anni.**

L'importo relativo ai costi di gestione è stato stimato facendo riferimento all'ipotesi che la gestione sia affidata a due operatori il costo stimato è pari ad € 35.000,00 all'anno.

A tali costi andranno attribuiti i costi relativi al vero e proprio funzionamento quali:

- sgombero neve: tale costo può essere compreso nella retribuzione dei 2 operatori
- per quanto riguarda il fabbisogno elettrico interno per circa mq 290 esso corrisponderebbe per 150 giorni all'anno a circa 400,00 Euro all'anno tuttavia tale costo è fittizio in relazione alle caratteristiche del manufatto
- per quanto riguarda il riscaldamento, si ipotizza che esso sia effettuato mediante utilizzo di corpi scaldanti a legna con un costo ipotetico pari ad Euro 500,00 all'anno
- fornitura idrica
- spese per pulizia: anche tale costo è compreso nel costo degli operatori
- raccolta e smaltimento rifiuti per totali Euro 600,00.

Il totale dei costi di gestione risulta, pertanto, pari a circa Euro/anno 36.500,00.

Occorrerebbe ancora aggiungere a tale costo i costi relativi all'approvvigionamento del rifugio ed i costi di pubblicità del rifugio medesimo (tali costi sono stimabili nell'ordine di € 500,00 all'anno di pubblicità e di € 1.000,00 a fine settimana per circa 16 settimane), per un **totale generale di costi di gestione di circa Euro/anno 53.000,00.**

L'onere a carico della Comunità Montana è pari ad € 77.000,00, il contributo privato in € 250.000,00, il contributo derivante dalle altre risorse pubbliche € 273.000,00 (vedi TAB 3).

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

Data la natura dell'opera, sono prevedibili ricavi.

In questa sede si sono assunte alcune ipotesi indicative di entrate effettuate in sede di studio inerente l'analisi costi benefici da parte degli Ing. Jr. Sara Cante ed Andrea Gai, sotto la guida della Prof.ssa Luisa Ingaramo del Politecnico di Torino; sulla base dell'analisi di analoghe tariffe di altri rifugi alpini vicini si possono ipotizzare le seguenti tariffe:

Rifugio 13 LAGHI	Tariffa Soci	Tariffa Non Soci
Posto letto	€ 10,50	€ 21,00
Letto emergenza	€ 4,00	€ 8,00
The	€ 1,50	€ 2,50
Acqua minerale l.1,5	€ 2,50	€ 3,00
Piatto del giorno	€ 10,50	€ 11,00

Si stima un'utenza pari a circa 100 utenti per ogni fine settimana, così calcolata:

- 1) l'ISTAT stima che i praticanti gli sport legati alla montagna siano 796 ogni 100.000 abitanti
- 2) la popolazione stimata per il bacino d'utenza del rifugio (stimato, a sua volta, in kmq 3.199) è pari alla densità di popolazione media del Piemonte per Kmq (167 abitanti) moltiplicata per la superficie del potenziale bacino d'utenza: i potenziali praticanti nel bacino sarebbero 4.252

3) si ipotizza che circa 100 di questi potenziali praticanti (pari al 2/3 % a settimana) si possano dirigere al rifugio.

In base a tale ipotesi e tenuto conto del fatto che il rifugio potrebbe operare continuativamente per circa 100 giorni all'anno da metà giugno a fine settembre e con **16 fine settimana**, si può ipotizzare – dati i 100 utenti potenziali ed i 38 posti letto a disposizione – quanto segue:

a) 20 pernottamenti di soci per ognuno dei 16 fine settimana per 2 notti:

$$€ 10,50 \times 20 \times 2 \times 16 = € 6.720,00$$

b) 18 pernottamenti per ognuno dei 16 fine settimana per 2 notti:

$$€ 21,00 \times 18 \times 2 \times 16 = € 12.096,00$$

c) 50 pasti (media pasto e acqua € 14,00) per 16 fine settimana per 2 giorni: € 22.400,00

d) 50 passaggi con consumo di € 5,00 per bevande per 16 fine settimana per 2 giorni: € 8.000,00

e) altri proventi da letti di emergenza: € 1.000,00.

Sulla base di tali ipotesi si stimano **entrate all'anno pari ad Euro 50.216,00**.

4.3 Sostenibilità dei costi a carico dell'Amministrazione locale

Trattandosi un bene del demanio militare, occorrerà acquisire la concessione e, quindi, si potrebbe valutare l'ipotesi di praticare la strada della "*concessione di valorizzazione*" cinquantennale, affidando ad un privato qualificato – anche con l'eventuale contributo del CAI – la gestione del bene e dei servizi erogati dal Rifugio.

Tenuto conto dell'apporto privato della Fondazione Carlo Longo (quantificabile nell'ordine del 25% a fondo perduto quale contributo per la ristrutturazione del manufatto), il costo di realizzazione appare sostenibile, nell'ambito del proprio bilancio.

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.

Occorrerà ottenere la disponibilità del fabbricato, secondo quanto illustrato al precedente paragrafo.

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

Occorrerà, inoltre, acquisire i pareri in ordine alle caratteristiche del bene ex art. 21 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);
- individuazione del progettista ed avvio delle progettazioni preliminare, definitiva ed esecutiva
- perfezionamento acquisizione del bene e definizione quota di partecipazione definitiva al progetto da parte della Fondazione Carlo Longo

SECONDO TRIMESTRE

- redazione del progetto preliminare
- validazione del progetto preliminare
- approvazione progetto preliminare

TERZO TRIMESTRE

- redazione progetto definitivo

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

QUARTO TRIMESTRE

- redazione progetto esecutivo
- validazione del progetto esecutivo
- approvazione del progetto esecutivo

QUINTO TRIMESTRE

- predisposizione del bando gara d'appalto dei lavori
- appalto dei lavori
- aggiudicazione dei lavori

SESTO TRIMESTRE

- consegna dei lavori
- inizio esecuzione dei lavori
- esecuzione dei lavori al fino al 20%

SETTIMO TRIMESTRE

- esecuzione dei lavori fino al 60%

OTTAVO TRIMESTRE

- esecuzione dei lavori fino al 90%

NONO 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 27** (ventisette).

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	X									
Collaudo									X									
Avvio esercizio servizio									X									

