

PTI

Programma Territoriale Integrato



Distretto delle Valli Olimpiche del Pinerolese e della Val Sangone

giugno 2008



Scheda intervento

[A4.1.6]

[Nuova destinazione Casa Canada]

PTI

Programma Territoriale Integrato



Distretto
delle Valli Olimpiche
del Pinerolese e della Val Sangone

giugno 2008

INDICE ELABORATI

- scheda di intervento



Scheda intervento

[A4.1.6]

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:
Nuova destinazione Casa Canada

Codice progetto: A4.1.6

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 riguarda il completamento delle opere finalizzate alla messa in funzione di **Casa Canada** (il montaggio del manufatto è in corso di ultimazione).

La cosiddetta **Casa Canada** era, in realtà, il padiglione della squadra olimpica del Canada, allestito dal British Columbia in piazzale Valdo Fusi a Torino, per le Olimpiadi Torino 2006.

Tale manufatto è stato ridestinato quale nuovo rifugio C.A.I. di Pinerolo "Giuseppe Melano" ed è stato ricollocato nella località Rocca Sbarua - Monte Freidour in territorio del Comune di Frossasco.

L'intervento di completamento consiste nella realizzazione delle seguenti opere:

- 1) **l'impianto elettrico del rifugio;**
- 2) **gli impianti idrotermosanitari del rifugio**
- 3) **l'allacciamento elettrico** del rifugio, a partire dalla località Brun di Talucco,;
- 4) **l'allacciamento all'acquedotto** e cioè l'esecuzione di acquedotto per l'allacciamento del rifugio, a partire dalla vasca comunale esistente posta al colle del Chardonnet;
- 5) **la captazione delle sorgenti e le condotte idriche** e cioè l'esecuzione di opere di captazione di n. 2 sorgenti, denominate "D'le Serp" e "Cumba Freida" a integrazione dell'allacciamento idrico;
- 6) **le opere di completamento e di messa in sicurezza rifugio** (recinzioni e staccionate in legno, rampa di accesso al rifugio ai portatori di handicap, consolidamento di scarpate, sistemazione piazzola eliporto, per atterraggio elicotteri per soccorso infortunati da parte delle squadre del Corpo Nazionale Soccorso Alpino).



Casa Canada in fase di montaggio



Il contesto in cui è inserito il manufatto

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

L'intervento si attua con il pieno coinvolgimento del **Club Alpino Italiano CAI** sezione di Pinerolo.

Nell'intervento, già in corso, sono stati coinvolti sia la Comunità Montana Pinerolese Pedemontano sia il CAI, in primo luogo, ed, inoltre:

- Regione Piemonte
- Provincia di Torino
- Città di Torino
- Comune di Frossasco
- Comune di Pinerolo
- Iveco e New Holland (privato)
- CAI
- Camera di Commercio di Torino
- Fondazione CRT.

1.3 Risultati ed effetti attesi

Il completamento e la messa in funzione di Casa Canada consentirà di elevare il livello di fruizione dell'ambito territoriale in cui è inserita, ponendosi come punto di riferimento per coloro che praticano turismo sportivo ed escursionistico.

1.4 Soggetto attuatore dell'intervento/erogatore del servizio

Il quadro delle risorse impegnate e dei soggetti attuatori dell'intervento, dichiarato dalla Comunità Montana Pinerolese Pedemontano, è il seguente:

Risorse pubbliche locali:

Comune di Frossasco (3%), Provincia di Torino (4%), C.M. Pinerolese Pedemontano (19%), Città di Torino (6%)

Altre risorse pubbliche:

Regione Piemonte (47%)

Risorse private:

CAI (16%), Fondazione CRT (3%), Camera di Commercio (1%), Iveco e New Holland (1%).

Il soggetto attuatore, vero e proprio, dell'intervento si prevede che sia la Comunità Montana Pinerolese Pedemontano e l'erogatore del servizio, trattandosi di un rifugio alpino, il CAI Sezione di Pinerolo.

1.5 Modalità di gestione

Il nuovo rifugio è in grado di soddisfare le esigenze degli escursionisti in transito e l'accoglienza dei numerosi gitanti giornalieri.

La gestione delle opere e la loro manutenzione e la vera e propria gestione del rifugio saranno effettuate dal CAI Sezione di Pinerolo, il quale gestiva già il vecchio rifugio.



Lo smontaggio del vecchio rifugio ed il montaggio (oggi terminato) del nuovo

2. FATTIBILITÀ TECNICA

2.1 Scelte tecniche "di base"

Ad oggi sono già realizzate le opere preliminari alla realizzazione dell'intervento (smontaggio del vecchio rifugio e la realizzazione di una "pista forestale") e sono stati eseguiti i lavori di fondazione, lo smontaggio, il trasporto della struttura da Torino alla località Sbarua.

Il montaggio del rifugio è sostanzialmente stato ultimato.

I lavori relativi agli impianti elettrico e termico-sanitari sono prossimi all'appalto.

Sono privi di copertura finanziaria i lavori, oggetto dell'intervento di cui alla presente scheda, relativi all'esecuzione della linea elettrica, dell'allacciamento acquedotto, delle opere di captazione della sorgente e delle condotte idriche e le opere di completamento e messa in sicurezza rifugio.

In questo momento, in assenza delle opere descritte in precedenza, è previsto che l'approvvigionamento idrico sia assicurato mediante autobotte ed è prevista l'installazione di un gruppo elettrogeno.

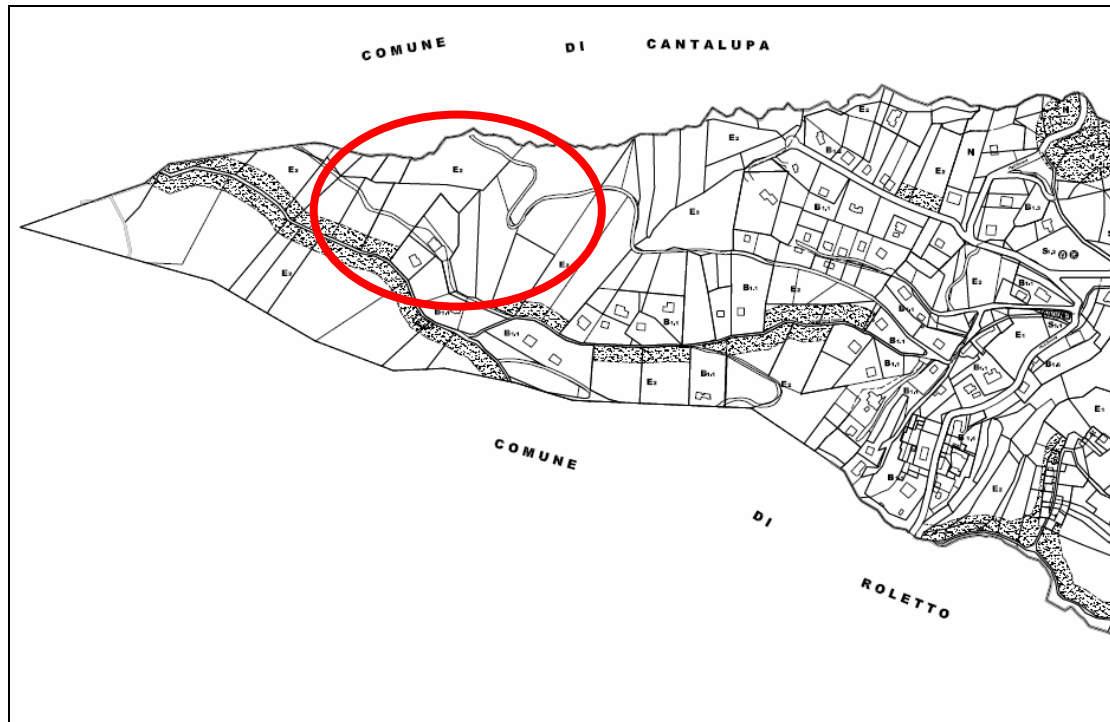
I lavori verranno eseguiti nel rispetto delle caratteristiche del sito per dare completa autonomia funzionalità al rifugio; la descrizione specifica è rinviata al successivo paragrafo 2.4.

2.2 Planimetria e cartografia dell'area interessata

Si riporta la vista satellitare (*google maps*) in cui è collocato il sito del rifugio nel contesto alpino circostante.



Si riporta, inoltre, un estratto del PRG di Frossasco relativo all'ambito in cui è collocato il sito del rifugio nel contesto alpino circostante.



2.3 Elenchi catastali delle aree e degli immobili oggetto del programma

L'edificio è **già esistente e realizzato**; esso è stato ricollocato sul sito del vecchio rifugio CAI, le opere riguardano esclusivamente alcuni completamenti funzionali.

L'area interessata dall'intervento è limitrofa a quella del Parco Provinciale dei Tre Denti e del Freidour; e diventerà parte integrante del Parco con l'ampliamento dei confini, attualmente in corso di discussione.

2.4 Stima parametrica del costo di costruzione e di realizzazione

Le opere in progetto comprendono:

- 1) **l'impianto elettrico del rifugio** e cioè la generazione di energia elettrica, l'impianto "forza motrice", l'impianto di illuminazione e l'impianto segnali;
- 2) **gli impianti idrotermosanitari del rifugio** e cioè l'impianto termico, l'impianto idrosanitario, l'impianto GAS GPL, l'impianto di ventilazione
- 3) **l'allacciamento elettrico** e cioè l'esecuzione della linea elettrica per l'allacciamento del rifugio, a partire dalla località Brun di Talucco, mediante posa in opera di cavidotto di adeguata sezione, entro tubo guaina in PVC corrugato del diametro di mm. 110, con pozzetti ispezionabili, contenuto in un bauletto di sabbia, compreso opere di scavo e rinterro, della lunghezza di m. 2200 compreso il quadro elettrico di consegna;
- 4) **l'allacciamento all'acquedotto** e cioè l'esecuzione di acquedotto per l'allacciamento del rifugio, a partire dalla vasca comunale esistente posta al colle del Chardonnet, mediante posa in opera di una condotta idrica in PEAD del diametro di mm. 75, (PN 10) contenuto in un bauletto di sabbia, compreso opere di scavo e rinterro, della lunghezza di m. 1600,00, completato dall'installazione di relativo impianto di sollevamento con comando elettrico e

galleggiante, mediante posa in opera di linea elettrica di adeguata sezione collocata in tubo guaina in PVC corrugato;

- 5) **la captazione delle sorgenti e le condotte idriche** e cioè l'esecuzione di opere di captazione di n. 2 sorgenti, denominate "D'le Serp" e "Cumba Freida" a integrazione dell'allacciamento idrico, mediante posa in opera di vaschette in polietilene e/o PVC della capacità di circa lt.1000, compreso opere di scavo, ricerca sorgenti, e rinterri da eseguirsi a mano per inaccessibilità dei luoghi, completato dalla posa in opera di condotte idriche di adduzione in PEAD (PN 16), del diametro di mm. 50, per complessivi m. 1200,00, compreso scavo e rinterri, da eseguirsi a mano per inaccessibilità dei luoghi;
- 6) **le opere di completamento e di messa in sicurezza rifugio** e dunque l'esecuzione di opere per la messa in sicurezza dei luoghi, mediante posa in opera di recinzioni e staccionate in legno, per circa m. 100, l'esecuzione di rampa di accesso al rifugio, ai portatori di handicap, da eseguirsi in legno, il consolidamento di scarpate e dei luoghi, mediante esecuzione di opere di ingegneria naturalistica, la sistemazione piazzola eliporto, per atterraggio elicotteri per soccorso infortunati da parte delle squadre del Corpo Nazionale Soccorso Alpino, mediante ampliamento con posa in opera di massi di cava e consolidamento piattaforma.

Il costo complessivo dell'opera (abbattimento e ricostruzione del nuovo rifugio e realizzazione delle opere di cui al presente studio), così come riassunto nello schema seguente, elaborato dalla Comunità Montana Pinerolese Pedemontano (Dott. Lorenzino) ammonta ad un totale pari ad €884.000,00.

Si tratta, si sottolinea, del costo totale di realizzazione, riferito sia alle opere oggetto del presente studio sia a quelle già realizzate.

Il costo di realizzazione delle **opere già finanziate** ammonta ad **€488.900,00**.

Si riporta il quadro di spesa relativo a tali opere, complementari, già finanziate e non poste a carico del PTI.

OPERE IN CORSO DI REALIZZAZIONE E GIÀ FINANZIATE	IMPORTO
lavori di realizzazione pista forestale con IVA	€ 35.000,00
lavori di realizzazione fondazioni con IVA	€ 65.000,00
smontaggio e rimontaggio B.C. House con IVA	€ 124.000,00
servizi di trasporto da Torino a Rocca Sbarua con IVA	€ 46.200,00
servizi complementari (noleggio sollevatore, gru etc.) e fornitura e posa materiali mancanti con IVA	€ 50.000,00
completamento interno (controsoffitti e pareti) con IVA	€ 24.000,00
opere edili (edificio caldaia, fossa imhoff)	€ 60.000,00
Totale opere in corso di realizzazione	€ 404.200,00
spese professionali architettoniche e sicurezza con cnpaia e IVA	€ 50.400,00
spese professionali impianti con cnpaia e IVA	€ 15.800,00
spese geologiche con contributo 2% e IVA	€ 3.200,00
spese rogito e supporto RUP	€ 15.300,00
Totale Spese Tecniche	€ 84.700,00
TOTALE	€ 488.900,00

Il costo delle opere in progetto, a cui si riferisce questa scheda, ammonta ad € 300.000,00 così ripartiti:

OPERE IN PROGETTO	COSTO
1) impianto elettrico rifugio	€ 22.000,00
2) impianto idrotermosanitario rifugio	€ 75.000,00
3) allacciamento elettrico	€ 60.000,00
4) allacciamento acquedotto	€ 70.000,00
5) captazione sorgenti e condotte idriche	€ 40.000,00
6) opere di completamento e di messa in sicurezza rifugio	€ 33.000,00
Totale opere	€ 300.000,00

SCHEMA A

INTERVENTO

QUADRO ECONOMICO (art. 17, DPR n° 554 del 21/12/1999)						
a)	Lavori a base d'asta					
a1)	lavori ed opere					300.000,00
a2)	oneri per la sicurezza compresi nei prezzi e non soggetti a ribasso					9.000,00
a3)	oneri per la sicurezza aggiuntivi non soggetti a ribasso					10.000,00
a4)	totale lavori a base d'asta					291.000,00
a5)	totale importo appalto					310.000,00
b)	Somme a disposizione della stazione appaltante					
b1)	lavori in economia					5.700,00
b1bis)	arredi					0,00
b2)	rilevi, accertamenti e indagini					0,00
b3)	allacciamenti ai pubblici servizi e opere di urbanizzazione					0,00
b4)	imprevisti					0,00
b5)	acquisizione aree o immobili					10.000,00
b6)	accantonamento di cui all'art. 133 D. Lgs. 163/06					0,00
b7)	spese tecniche per progettazione e D.LL.					25.000,00
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%	31.000,00
	IVA su b4				10,0%	0,00
	IVA su b1bis				20,0%	0,00
	IVA su b2				20,0%	0,00
	IVA su b7				20,0%	5.000,00
	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>85.100,00</i>
	Totale costo realizzazione					395.100,00

SCHEMA B1
INTERVENTO

QUADRO ECONOMICO SINTETICO

a)	Totale importo appalto	€ 310.000,00
b)	Somme a disposizione della stazione appaltante	
b1)	arredi, indagini, allacciamenti, imprevisti, lavori in economia	€ 7.700,00
b2)	acquisizione aree o immobili	€ 10.000,00
b3)	spese tecniche, collaudo, ecc.	€ 30.000,00
b4)	IVA totale	€ 37.400,00
	<i>parziale</i>	€ 85.100,00
	Totale costo realizzazione	€ 395.100,00

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

Occorre prevedere un importo per gli accordi bonari ed indennizzi a terzi per passaggi su proprietà private (tratto Brun-Charдонnet).

In QTE sono stati inseriti € 10.000,00.

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 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 tecniche realizzative degli scavi e movimenti terra il più possibile non invasive rispetto al contesto di particolare pregio ambientale
- ridurre al minimo le interferenze con la rete idrografica minore
- minimizzare gli interventi di modifica dell'assetto dei versanti e delle sponde
- nelle varie fasi di progettazione (preliminare, definitivo, esecutivo) occorrerà verificare se è possibile privilegiare soluzioni tecnologiche ed impiantistiche che favoriscano il risparmio energetico (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 Frossasco, secondo le previsioni del PRG vigente.

INTERVENTO:

A4.1.6 Nuova destinazione Casa Canada – Rifugio Frossasco.

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 Frossasco

Area urbanistica in cui è compreso l'intervento:

Allegati:

Estratti cartografici del PRG con individuazione dell'area interessata dall'intervento (si veda punto 2.2 della 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
<input type="checkbox"/>	
Sussistendo la compatibilità urbanistica, i tempi necessari alla progettazione, all'appalto ed alla realizzazione sono unicamente subordinati alla comunicazione del finanziamento ed ai tempi tecnici delle autorizzazioni, degli appalti ed della durata dei lavori.	

Tipo di variante urbanistica necessaria:	
<input type="checkbox"/>	Non necessaria
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	Altro -----
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 nuovo manufatto, maggiormente consono al luogo, 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)

L'intervento non presenta alcun elemento di criticità sotto il profilo dell'inserimento paesaggistico, sussistendo già la compatibilità urbanistica per l'intervento in corso di realizzazione.

L'inserimento della struttura all'interno del contesto di Rocca Sbarua, garantisce un impatto significativo innanzi tutto dal punto di vista paesaggistico ed ambientale. La struttura che verrà inserita, infatti, non solo non è impattante rispetto al territorio circostante, ma anzi può costituire un valore aggiunto per le sue peculiarità dal punto di vista architettonico ed estetico.

3.5 Documentazione fotografica del sito in cui sorgerà l'opera

Oltre alle immagini già riportate in precedenza, si riporta un'immagine fotografica relativa al sito circostante.



La Rocca Sbarua vista dal rifugio

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 395.100,00) per i primi 10 anni e 1% per i secondi 10 anni e, cioè, **Euro 2.000,00 all'anno per i primi 10 anni ed Euro 4.000,00 all'anno per i successivi 10 anni.**

L'importo relativo ai costi di gestione, in tal caso, è assorbito all'interno dei costi più complessivi del rifugio.

Occorrerà, pertanto, aggiungere i costi di manutenzione delle opere oggetto del presente studio a quelli complessivi del rifugio.

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

L'opera di che trattasi non prevede ricavi diretti.

Come detto si tratta di dare completamento ad un programma di opere già in gran parte realizzate, per consentire al CAI di Pinerolo di riattivare il rifugio (il quale è già attivo da anni), in sostituzione di quello preesistente di sua proprietà.

4.3 Sostenibilità dei costi a carico dell'Amministrazione locale

Il costo di realizzazione appare sostenibile, nell'ambito del proprio bilancio dall'Amministrazione pubblica, tenuto anche conto delle quote di partecipazione privata.

Il soggetto proponente contribuisce con € 64.922,00 oltre ad € 100.000,00 di risorse private; il restante importo pari ad € 230.178,00 è posto a carico di altre risorse pubbliche regionali, nazionali, comunitarie (vedi TAB 3 PTI).

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.

Sussistendo la compatibilità urbanistica, i tempi necessari alla progettazione, all'appalto ed alla realizzazione sono unicamente subordinati alla comunicazione del finanziamento ed ai tempi tecnici delle autorizzazioni, degli appalti ed della durata dei lavori.

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 esiste già un progetto preliminare e che sussiste già la compatibilità urbanistica. Occorrerà perfezionare gli accordi bonari ed indennizzi a terzi per passaggi su proprietà private nel tratto Brun-Chardonnet.

PRIMO TRIMESTRE a partire dalla certezza di finanziamento:

- validazione del progetto preliminare

- approvazione progetto preliminare

SECONDO TRIMESTRE

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

TERZO TRIMESTRE

- predisposizione del bando gara d'appalto dei lavori
- appalto dei lavori
- aggiudicazione dei lavori
- consegna dei lavori
- inizio esecuzione dei lavori
- esecuzione dei lavori al fino al 50%

QUARTO TRIMESTRE

- esecuzione lavori al 100%
- consegna finale dei lavori
- collaudi delle opere
- utilizzo pubblico totale e definitivo delle opere.

Complessivamente si stima, pertanto, un tempo globale pari a **mesi 12** (dodici).

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														
Collaudo				X														
Avvio esercizio servizio				X														