

PTI

Programma Territoriale Integrato



Distretto
delle Valli Olimpiche
del Pinerolese e della Val Sangone

giugno 2008



Studio di fattibilità

[A5.1.3]

[Arte, Natura e Sport. Progetto turistico per la Val
Lemina]

PTI

Programma Territoriale Integrato



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

giugno 2008

INDICE ELABORATI

- studio di fattibilità
 - schema URB
- elaborati grafici:
tav. n 1

Studio di fattibilità

[A5.1.3]

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:

Arte, natura e sport. Progetto turistico per la Val Lemina

Codice progetto: A5.1.3

STUDIO DI FATTIBILITA' [TIPO C]

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 Quadro conoscitivo generale e obiettivi dell'intervento

Premessa

L'intervento a suo tempo inserito nel Dossier di candidatura del PTI mirava a realizzare una serie di interventi nel Comune di San Pietro, quali:

- la costruzione di una **struttura di accoglienza turistica in Piazza Piemonte**, collegata alla riqualificazione della piazza, struttura denominata "**Punto di incontro turistico per il territorio**"
- il **recupero delle Bergerie di Pramartino**: un complesso in stato fatiscente, ristrutturabile e dedicabile ad attività agricola e di allevamento, con la possibilità di effettuare degustazioni (es. *tomino* tipico), praticare equitazione, ecc.
- il potenziamento degli impianti sportivi di Valle (realizzazione di un campo da calcetto, ampliamento degli spogliatoi, realizzazione di un percorso accessibile ai disabili, ecc.).

Il Comune ha già avviato la realizzazione in proprio di quest'ultimo intervento.

Dunque, il presente studio di fattibilità, concerne esclusivamente i primi due interventi.

Alla presente Relazione è allegata **la Tavola 1** di inquadramento territoriale e di esplorazione preprogettuale

Nella foto più sotto riportata è altresì segnalata la prossimità con le Bergerie dell'ex Albergo panoramico RIV-SKF in territorio di altro Comune: il recupero di questa struttura potrebbe, a sua volta, integrare l'offerta nel contesto territoriale della Valle.

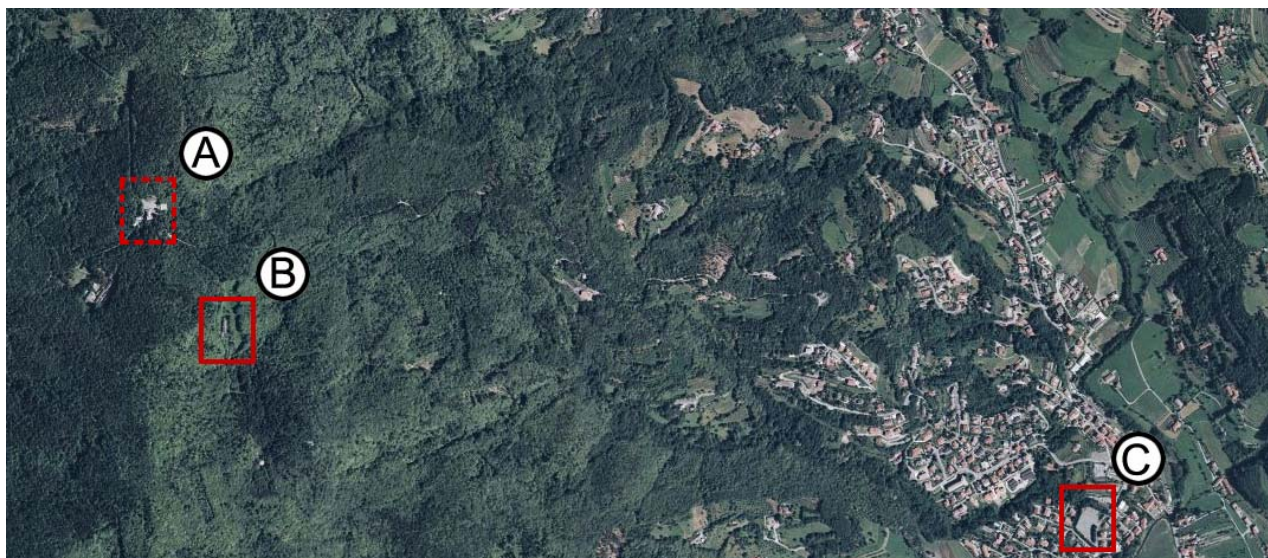


Foto aerea: A – ex Albergo Panoramico, B – le Bergerie, C – Piazza Piemonte

Contesto (territoriale, socio-economico, istituzionale, normativo, programmatico, ecc.) nel quale si inserisce il progetto

L'intervento è **collocato in territorio di San Pietro Val Lemina**.

Il Comune è situato all'interno della omonima valle, ha un'estensione di 1243ha, è posto ad una altitudine che va dai di 451m s.l.m. del fondovalle ai circa m. 1.100 del Colle del Crò che mette in collegamento la Val Chisone con la Val Lemina.

Ha una popolazione di circa 1480 abitanti (1477 al censimento 2001).

La piazza centrale di San Pietro Val Lemina è caratterizzata dalla presenza del Comune e della chiesa parrocchiale di origine settecentesca.

Il territorio del Comune è caratterizzato dalla permanenza diffusa di un forte carattere di “amenità” ambientale; la più recente espansione urbanistica del Comune ha caratterizzato il Comune quale centro residenziale di qualità per il contermino comune di Pinerolo e si è prodotta, soprattutto nel corso degli anni '70 ed '80, anche una certa presenza di seconde case.

Nel territorio di San Pietro è insediato il **Parco Ornitologico Martinat**, richiamo turistico del pinerolese: “... *un'oasi naturale estesa per 80.000 mq che contiene una collezione di oltre 2000 esemplari di uccelli all'interno della voliera più grande d'Europa (13.000 mq) ...*”.

L'intervento in oggetto, come già specificato si articola in due azioni materiali:

- 1) la struttura per l'accoglienza turistica è localizzata in **Piazza Piemonte**, in prossimità della principale via del centro storico e d'accesso del paese per chi proviene dalla confinante Città di Pinerolo, di cui San Pietro Val Lemina costituisce insediamento residenziale di pregio
- 2) le Bergerie sono localizzate in **località Pramartino** in un contesto naturale di particolare bellezza in prossimità dell'ex Albergo RIV-SKF, in posizione panoramica e facilmente accessibile sia da Pinerolo e dalla Val Lemina sia dalla Val Chisone (provenendo da Villar Perosa).

L'intervento è coerente con le previsioni degli strumenti normativi e programmatici (PRG) del Comune di San Pietro Val Lemina.

Gli interventi proposti sono collocati nell'ambito di un accordo di programma promosso nel 2005, che comprende i comuni di Frossasco, Pinerolo, Villar Perosa e San Pietro Val Lemina, le due Comunità Montane (Valli Chisone e Germanasca e Pinerolese Pedemontano) interessate dalle azioni ivi proposte ed altri attori presenti sul territorio (ATL Montagnedoc), con l'intento, di rivitalizzare la Val Lemina e promuovere un turismo sostenibile.

Lo studio di fattibilità (2005) denominato “**Val Lemina: un futuro possibile – Infrastrutture di fruizione turistica e ambientale del territorio**” facente parte della proposta di accordo, promosso dal Comune di San Pietro Val Lemina individuava già in allora gli interventi in questione ed ipotizzava altresì il recupero dell'ex Albergo RIV-SKF.

Per quanto concerne la struttura per l'accoglienza turistica di Piazza Piemonte il Comune si è, inoltre, già dotato di un progetto definitivo redatto da un gruppo di progettazione (Ing. M. Bruera, Ing. G. Bruera e Geom. F. Vodini) a far data dal novembre 2006.

L' intervento è coerente con le linee di programmazione provinciale e regionale in relazione al rafforzamento dell'offerta turistica per il contesto del pinerolese a scala territoriale più ampia

Finalità dirette e indirette e possibili connessioni con altri interventi e opere

L'intervento si inserisce in una proposta comune fra più attori pubblici (Comune di Frossasco, Rinasca, Pinerolo, Villar Perosa, Comunità Montana Pinerolese Pedemontano e Valli Chisone Germanasca) e privati, volta alla rivitalizzazione della Val Lemina ed alla promozione di un turismo sostenibile e dei prodotti locali (funghi, castagne, tomini, ecc.)

Obiettivi dell'intervento:

- migliorare l'offerta ricettiva presente in Val Lemina,
- recuperare aree e strutture degradate;
- valorizzare il patrimonio ambientale esistente;
- potenziare lo sviluppo turistico sostenibile;

- integrare l'intervento con gli investimenti turistici già effettuati da enti pubblici, associazioni e privati nel settore turistico ed i progetti presentati ai sensi di altre opportunità di finanziamento (es. per il potenziamento della ricettività – L.R. 18/99, la dotazione di infrastrutture e percorsi sportivi-ricreativi – L.R. 4-5/00, interventi realizzati con il Docup 2000-2006, ecc.).

Soggetti coinvolti: proponente, promotore, finanziatore, realizzatore, proprietario, gestore.

I soggetti coinvolti nella realizzazione e gestione delle opere individuate dal progetto sono:

- proponenti: Comunità Montana Pinerolese Pedemontano, Comune di San Pietro Val Lemina
- promotore: Comune di San Pietro Val Lemina
- finanziatore: Comune di San Pietro Val Lemina, Regione Piemonte e Intesa istituzionale
- realizzatore: Comune di San Pietro Val Lemina
- proprietario: Comune di San Pietro Val Lemina
- gestore: la gestione delle strutture sarà affidata con apposita procedura di evidenza pubblica; nel caso delle Bergerie si potranno attivare intese in ambito di multifunzionalità dei conduttori agricoli.

Compatibilità dell'opera con gli indirizzi di programmazione regionale e provinciale.

L'intervento, come già evidenziato, è compatibile con il PRG di San Pietro Val Lemina.

Esso è, inoltre, compatibile con gli indirizzi di programmazione provinciale; il **PTC** della Provincia di Torino fra i "**sistemi di diffusione urbana**" comprende il Pinerolese, costituito, fra gli altri, dai comuni di: Bricherasio - San Secondo di Pinerolo - Prarostino; Pinerolo - **San Pietro Val Lemina** - Pinerolo - Roletto - San Secondo - Frossasco - Cumiana.

L'intervento è coerente con la **priorità del bando PTI "III. 6 Valorizzazione del patrimonio architettonico e storico-culturale materiale e immateriale: promozione e valorizzazione dei sistemi turistico-culturali (beni "faro", sistemi e reti territoriali), tutela e valorizzazione del paesaggio e del patrimonio architettonico, sviluppo dei prodotti tipici di qualità, realizzazione di interventi formativi"**.

L'intervento è altresì coerente con i seguenti piani e programmi:

- il **Piano di sviluppo socio-economico della Comunità Montana**, che enuncia tra le politiche previste per il settore turistico *la valorizzazione e riqualificazione del sistema dei beni culturali ed ambientali, da riscoprire e proporre come prodotto turistico*
- il **Protocollo d'Intesa per lo Sviluppo Turistico del Pinerolese** promosso da Comunità Montana Pinerolese Pedemontano, la Provincia di Torino, la Comunità Montana Valli Chisone e Germanasca, la Comunità Montana Val Pellice, il Comune di Pinerolo e l'Associazione dei Comuni della Pianura Pinerolese (maggio 2000)
- lo **Studio di Fattibilità "Marca Pinerolese"**, elaborato in occasione della **L.R. 4-5/00**, che ha evidenziato una linea strategica coerente con il Protocollo, riproposta in successive candidature: la "costruzione" di un Sistema Locale di Offerta Turistica, per mettere "in rete" i molteplici fattori di attrattiva che il territorio presenta e creare un prodotto completo di tutti i servizi richiesti dalla domanda
- quanto auspicato dalla **Conferenza delle Alte Valli**: *le sei Comunità Montane dell'area del Pinerolese, della Val Sangone e della Valle Susa e le Communauté de Communes du Briançonnais, Guillestrois, Queyras, Modane, Haute Maurienne e Pays des Ecrins* costituiscono l'ambito territoriale più esteso del confine fra la Provincia di Torino e la Francia; questi Enti hanno avviato un percorso di collaborazione utilizzando già dall'inizio degli anni '90 gli strumenti messi a disposizione dalla prima programmazione INTERREG: la Conferenza Alte Valli, per le esperienze acquisite, promuove il territorio e programma il proprio sviluppo in un'ottica di progettazione integrata, con i seguenti vantaggi:
 - *la governance locale dei processi di sviluppo sostenibile;*
 - *una maggiore democraticità nella scelta dei progetti (progettazione partecipata, processo bottom-up, individuazione dei progetti operata dai territori);*

- *la creazione di sistemi economici integrati capaci di produrre valori aggiunti territoriali: sistemi turistici transfrontalieri, filiere agricole e forestali, miglior utilizzo delle risorse (acqua, ecc...);*
- *la definizione di politiche ed interventi di coesione territoriale transfrontaliera.*
- *valorizzazione delle specificità ambientali e culturali, in particolare quelle che presentano vantaggi competitivi rilevanti;*
- *costruzione di sistemi turistici locali a valenza transfrontaliera;*
- *sostegno alla realizzazione di strutture per il turismo e per l'accesso alla cultura (centri di accoglienza e di animazione, sale per conferenze) a servizio dei turisti e della popolazione locale;*
- *qualificazione e diversificazione dell'offerta.*

1.2 Individuazione delle alternative progettuali

Soluzioni alternative per rispondere alla domanda attuale e/o futura insoddisfatta di beni e/o servizi.

Non pare, ad oggi, fattibile alcuna alternativa rispetto al progetto proposto, se non, da un lato, quella di non procedere ad alcun intervento (ALTERNATIVA 0) o, dall'altro, quella di individuare altre località o fabbricati in cui insediare le funzioni previste (ALTERNATIVA 1).

Modalità complessive di soddisfacimento della domanda

Si tratta di un intervento mirato alla valorizzazione turistica dell'area, che prevede interventi di recupero e riqualificazione.

Il miglioramento della fruibilità dell'area e l'elevamento dell'offerta di funzioni per il turismo "dolce" produce effetti positivi per il contesto in cui è collocata e contribuisce, a sua volta, ad incrementare i flussi turistici attenti ai valori rappresentati dalla natura, dal rispetto dell'ecosistema, dalla riscoperta delle produzioni locali (es. tomino), dalla possibilità di muoversi in un ambito extraurbano accessibile di elevato pregio ambientale ecc.

Dal punto di vista dell'occupazione potranno essere creati nuovi posti di lavoro in fase di realizzazione dell'opera (sistemazione, realizzazione delle opere, ecc.) e di gestione (manutenzione, gestione delle bergerie, ecc.).

Esame delle alternative sotto i profili: tecnico-funzionale, localizzativo, gestionale ecc.

Punti di Forza e debolezza sotto i profili tecnici, ambientali, gestionali, economici che hanno condotto alla esclusione (punti di forza e di debolezza) delle alternative

ALTERNATIVA 0:

Tale alternativa concerne l'ipotesi di non procedere negli interventi programmati.

Tale soluzione non è percorribile poiché l'effetto che si produrrebbe sarebbe quello, da un lato, per quanto riguarda Piazza Piemonte di bloccare il programma di riqualificazione, dall'altro, per quel che concerne la Bergeria, di accelerarne il degrado e la totale obsolescenza fisica.

Punti di forza:

- 1) presenterebbe un costo pari a zero

Punti di debolezza:

- 1) non consente di realizzare pienamente gli obiettivi di riqualificazione dell'offerta turistica
- 2) incrementa l'abbandono ed il degrado della località Pramartino.

ALTERNATIVA 1:

Tale alternativa concerne la possibilità di reperire altre località o fabbricati in cui insediare le funzioni previste.

Dal punto di vista localizzativo, tale soluzione per quel che concerne la Piazza Piemonte sarebbe una soluzione che non prenderebbe in considerazione il fatto che tale piazza è un fulcro di iniziative comunali ed è facilmente accessibile; dal punto di vista realizzativo sarebbe un intervento maggiormente oneroso perché si dovrebbero probabilmente individuare altri siti da acquisire; inoltre non si darebbe corso ad un'azione programmatoria già avviata da tempo (2005).

Punti di forza:

1) non presenta punti di forza

Punti di debolezza:

1) maggiori costi di acquisizione aree e fabbricati

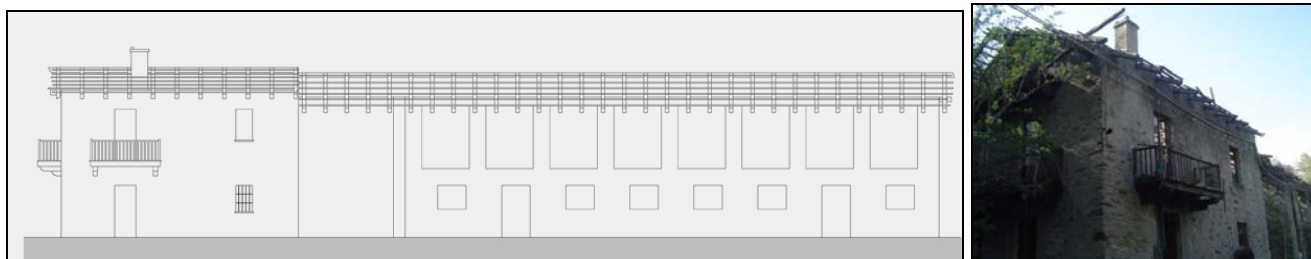
2) maggiori tempi di realizzazione.

1.3 Modalità di gestione dell'opera**Descrizione dell'attività di gestione nella fase di regime: dalla sola attività di manutenzione dell'opera a quelle di gestione di sistemi complessi.**

Per quanto riguarda le Bergerie di Pramartino, la manutenzione del fabbricato resterà a carico del Comune di San Pietro Val Lemina, mentre la gestione potrà essere affidata ad un'associazione di agricoltori e/o ad uno o più agricoltori che, sulla base di una selezione pubblica, si rendessero disponibili a gestire tale attività.

L'attività consentirebbe alla famiglia o all'associazione che si insedierà nel fabbricato recuperato, di esercitare attività di allevamento ed agricola in parallelo all'insediamento di un'attività di tipo agriturismo, per la pratica dell'equitazione e la degustazione di cibi genuini prodotti in proprio.

A tal fine il complesso dovrà disporre di un caseificio per la produzione di formaggi ed in particolare del "tomino di Talucco" e di una possibilità di commercializzazione delle carni prodotte dall'allevamento.



Prospetto e fotografia delle Bergerie (2008)

Per quanto riguarda il "Punto di incontro turistico per il territorio" di Piazza Piemonte, la manutenzione (dell'edificio, del giardino sovrastante e delle aree esterne di pertinenza facenti parte della antistante Piazza Piemonte) resterà in capo al Comune di San Pietro Val Lemina, mentre si tratterà di individuare, con procedura di evidenza pubblica, un gestore per il punto ristoro e la caffetteria.



Prospetto del punto d'incontro e fotografia della Piazza Piemonte (2008)

Modello di gestione previsto (in gestione, in economia ecc.): normativa, soggetti, modalità, attività

Quanto su premesso, la gestione, con specifico riferimento alla manutenzione delle opere realizzate,

sarà a carico del Comune di San Pietro Val Lemina.

La gestione sarà affidata a terzi secondo modalità di individuazione del soggetto con evidenza pubblica e saranno normate da convenzioni specifiche.

Fattibilità del modello di gestione previsto a normativa vigente.

La fattibilità del modello gestionale previsto è acclarata dal fatto che si tratta di un modello gestionale usualmente praticato in ambito di pubblica amministrazione.

Eventuali ipotesi alternative

Per quel che concerne il punto di incontro, si potrebbe ipotizzare una gestione con gli agricoltori locali (o direttamente o attraverso delle associazioni di agricoltori) che sviluppi programmi e progetti di **multifunzionalità** in relazione anche a specifiche necessità del Comune quali, ad esempio, manutenzione del verde, pulizia e manutenzione dei fossi e dei rii, sgombero neve sulle strade di accesso al punto di incontro ed alle Bergerie e sulla Piazza Piemonte.

2. FATTIBILITA' TECNICA

2.1 Indicazioni tecniche "di base" ed esplorazioni preprogettuali

Premessa

Le esplorazioni preprogettuali sono contenute nella **Tavola n. 1** allegata alla presente relazione; esse fanno riferimento:

- a) per quanto riguarda le Bergerie di Pramartino, allo studio di fattibilità (2005) denominato "**Val Lemina: un futuro possibile – Infrastrutture di fruizione turistica e ambientale del territorio**" facente parte della proposta di accordo, promosso dal Comune di San Pietro Val Lemina
- b) per quanto riguarda il punto di incontro di Piazza Piemonte al progetto definitivo redatto dal gruppo di progettazione Ing. M. Bruera, Ing. G. Bruera e Geom. F. Vodini nel novembre 2006.

Prescrizione progettuale generale, oltre a quanto successivamente specificato, sarà quella:

- a) per le Bergerie, di rispettare, in considerazione del contesto di alto valore paesaggistico, i canoni di una progettazione attenta alla salvaguardia e valorizzazione dei caratteri architettonici del manufatto ed all'integrazione con le parti recuperabili
- b) per il punto di incontro, di valutare con attenzione la sistemazione della piazzetta gioco sovrastante il locale destinato a centro di incontro internazionale piemontesi nel mondo.

Funzioni da insediare

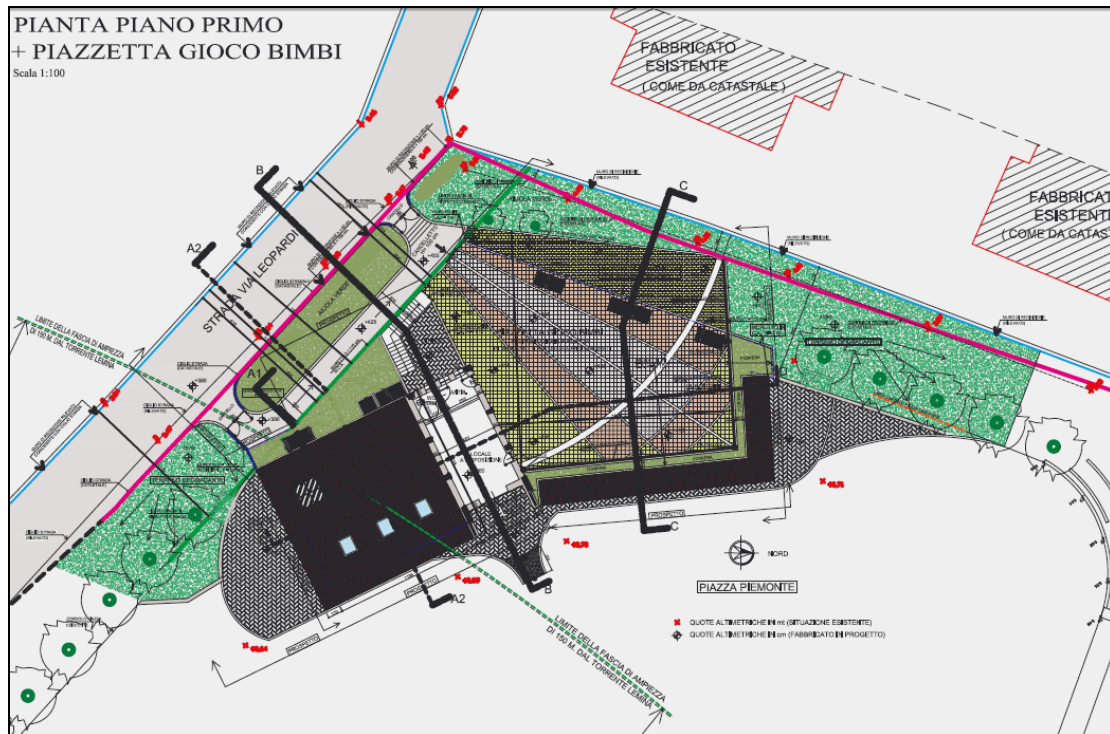
Le funzioni che si prevede di insediare sono:

- a) per quanto riguarda le Bergerie di Pramartino: si tratta di effettuare la messa in sicurezza dell'edificio e delle tettoie e di procedere alla realizzazione di un insieme di opere di recupero e ristrutturazione del manufatto che consentano:
 - realizzazione di un alloggio per il gestore
 - realizzazione di alcune camere per agriturismo
 - realizzazione di una sala per esposizione e vendita prodotti
 - realizzazione di una sala per consumo pasti e colazioni per l'agriturismo
 - recupero delle tettoie (per depositi ed esposizione) e della fontana
- b) per quanto riguarda il punto di incontro di Piazza Piemonte: si fa riferimento al progetto definitivo redatto dal gruppo di progettazione Ing. M. Bruera, Ing. G. Bruera e Geom. F. Vodini nel novembre 2006; tale progetto prevede la realizzazione di un manufatto nuovo in Piazza Piemonte in cui localizzare:
 - un locale punto di incontro bar/caffetteria
 - un blocco hall/servizi igienici
 - un locale per incontri per prodotti tipici e percorsi culturali
 - un locale per esposizioni: storia monumento piemontesi nel modo, percorsi culturali ed enogastronomici, punto di incontro "*porta di valle*"

Caratteristiche tecnico-funzionali e dimensionali

Secondo quanto illustrato al precedente paragrafo, si prevedono:

- 1) un intervento totalmente nuovo per quel che riguarda il "**Punto di incontro turistico per il territorio**" di Piazza Piemonte su **mq 422 totali** oltre ad un locale a disposizione ed alla piazzetta dislocati ad un secondo livello del fabbricato:



Per quel che concerne questo intervento, il Comune, come già sottolineato, ha già approvato un progetto definitivo che approfondisce le specifiche soluzioni tecniche, che si possono così sintetizzare:

- realizzazione di un edificio ad un piano fuori terra e un sottotetto emergente al livello del terrazzo sistemato a piazzetta e giardino sovrastante il locale centro di incontro
- tipologia costruttiva in c.a. con strutture portanti adeguate alle norme antisismiche
- copertura a falde in tegole portoghesi e parziale copertura piana per realizzazione di piazzetta e gioco bimbi
- accesso principale centrale con distribuzione da un lato verso la caffetteria ed il bar, verso i servizi igienici, dall'altro verso le sale del punto di incontro con capienza limitata a 99 persone
- accesso dall'esterno con una scala al locale sottotetto
- piazzetta sopraelevata per il gioco bimbi.

L'edificio e la piazzetta sono totalmente accessibili.

Per quanto concerne gli impianti si sono adottate soluzioni rivolte ad una maggiore economicità gestionale: pannelli radianti a pavimento per il riscaldamento (uniforme già nel breve periodo), pannelli solari per la fornitura di acqua calda sanitaria integrati da un bollitore ad accumulo di l. 300 per ottenere un notevole risparmio nel consumo di combustibile (gas-metano).

Nella **Tavola n. 1** sono stati riportati alcuni estratti progettuali, oltre a quello più sopra riportato.

- 2) un intervento di recupero sui **manufatti delle Bergerie pari a circa mq 600** (comprese alcune tettoie); l'intervento ipotizzato fin dagli studi di prefattibilità del 2005 prevede un programma di acquisizione e recupero dei manufatti esistenti mediante un insieme sistematico di opere che ne consentano il più possibile – tenuto conto delle attuali condizioni di degrado igienico/funzionale e strutturale dei manufatti - il restauro ed il ripristino dei caratteri architettonici originari.

Si tratterà di procedere:

- alla messa in sicurezza dei manufatti,
- alla successiva rimozione delle parti pericolanti,
- alla realizzazione degli interventi di recupero,
- alla realizzazione degli impianti tecnologici,

- alla messa in opera di serramenti esterni ed interni,
- alla realizzazione di intonacature esterne ed interne con utilizzo di materiali consoni all'epoca di costruzione del manufatto
- alla realizzazione di tutte le opere di finitura specialistiche.



Vista da monte



Vista da valle

Estratti catastali

Nella **Tavola n. 1** è contenuto l'inserimento dell'intervento sui fogli di mappa catastali.

Output (beni e/o servizi) previsti dall'opera.

A seguito dell'attuazione dell'intervento si attendono le seguenti ricadute:

- Ricadute occupazionali dirette: personale impiegato nella struttura di accoglienza di Piazza Piemonte e nella Bergeria
- Ricadute occupazionali indirette: derivanti dalla "esemplarità" del programma di recupero delle Bergerie nel contesto della Val Lemina e della Val Chisone
- Ricadute economiche dirette: derivanti dal maggiore afflusso di visitatori (privati e scuole) e maggiore vendita di prodotti;
- Ricadute territoriali: derivanti dal maggior numero di visitatori che si recano nel pinerolese; migliore offerta turistica e conseguente ricadute economiche per il settore; maggiore visibilità del territorio.

Con la realizzazione del centro di incontro ed il recupero delle Bergerie ci si propone di :

- a) mettere "in rete" i molteplici fattori di attrattiva che il territorio presenta
- b) contribuire a creare un prodotto completo di tutti i servizi richiesti dalla domanda
- c) incentivare la collaborazione reale e attiva fra soggetti pubblici e privati.

I beni previsti dall'opera sono costituiti da recupero di manufatto appartenente al patrimonio architettonico e storico del pinerolese ed alla realizzazione di nuovo edificio finalizzato ad accogliere i fruitori dell'ambito della Val Lemina.

I servizi che potranno essere erogati attraverso la realizzazione degli interventi previsti, sono come già visto:

- la dotazione di spazi per incontri con i fruitori dell'ambito
- punto di erogazione di ristoro ed accoglienza per i visitatori
- offerta di accoglienza secondo il modello dell'agriturismo
- produzione di prodotti tipici di filiera locale.

2.2 Stima parametrica del costo di costruzione e di realizzazione

La stima, viene, in questa sede, **riparametrata e riarticolata** secondo quanto previsto dalle linee guida regionali, a partire, però, dagli studi già in possesso del Comune di San Pietro Val Lemina.

Stima parametrica del costo di costruzione

(A) per quanto riguarda il punto di incontro di Piazza Piemonte: il progetto definitivo redatto dal gruppo di progettazione Ing. M. Bruera, Ing. G. Bruera e Geom. F. Vodini nel novembre 2006 contiene un dettagliato computo analitico delle opere ed un QTE redatto dai tecnici incaricati dal Comune; tale QTE è stato approvato dal Comune medesimo per complessivi € 893.198,41 (novembre 2007). Si riportano le voci che consentono di stimare, in questa sede:

L'importo lavori del progetto definitivo è stato stimato in **€686.113,88**

L'importo per gli arredi (cucina, caffetteria, salone) ed IVA 20% in **€48.000,00**.

Si riporta a titolo documentario il Quadro Economico Riassuntivo redatto in sede di progetto definitivo, avvertendo che, lo SCHEMA A complessivo che si espone di seguito tiene conto delle indicazioni di "posta economica" delle voci del quadro più sotto riportato, inserendole nelle voci contenute nello SCHEMA A medesimo, secondo quanto in esso specificato.

QUADRO ECONOMICO RIASSUNTIVO	
PROGETTO DEFINITIVO Comune San Pietro Val Lemina (22/11/2007)	
Importo lavori	€ 686.113,88
IVA 10% su importo lavori	€ 68.611,39
Spese Tecniche	€ 63.000,00
IVA 20% e contributi previdenziali su spese tecniche	€ 14.112,00
Incentivi RUP	€ 6.861,14
Lavori in economia e forniture	€ 1.000,00
Allacciamenti ai pubblici esercizi	€ 4.500,00
Arredi (dotazione cucina + bancone caffetteria + interno salone)	€ 48.000,00
IVA 20% compresa	
Spese per commissioni giudicatrici e pubblicità	€ 1.000,00
Totale progetto	€ 893.198,41

(B) per quanto riguarda le Bergerie di Pramartino, allo studio di fattibilità (2005) denominato "**Val Lemina: un futuro possibile – Infrastrutture di fruizione turistica e ambientale del territorio**" facente parte della proposta di accordo, promosso dal Comune di San Pietro Val Lemina, aveva sommariamente esposto un importo di € 1.750.000,00: in ordine a tale importo non è stato, però, possibile reperire presso il Comune ulteriori approfondimenti.

E' possibile che tale stima attribuisse un elevato valore all'acquisizione del manufatto; oggi, come evidenziato, i manufatti sono fatiscenti ed il loro valore attuale non appare quello probabilmente ipotizzato in quella sede.

Tenuto conto che il manufatto da recuperare è di circa mq 600 si può ipotizzare che gli interventi volti al suo recupero, alla sistemazione della via d'accesso e di una contenuta iniziale area di pertinenza (impegnando il gestore al recupero della più vasta area, sottraendo, dunque, questo esborso alle opere da finanziarsi con fondi pubblici), si possano credibilmente contenere in €/mq 1.200,00.

L'importo lavori si può, pertanto stimare in **€720.000,00**

Prima di procedere alla proposizione dello SCHEMA A complessivo dell'intervento, occorre precisare che, mentre non si deve prevedere l'acquisizione pubblica degli immobili per realizzare il progetto su Piazza Piemonte, occorrerà, di contro, acquisire al patrimonio pubblico il complesso delle Bergerie e prevederne nel QTE i costi conseguenti.

Da quanto suesposto il totale lavori ed opere da inserire nel complessivo SCHEMA A ammonterà ad un totale di **€1.406.113,88**.

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

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

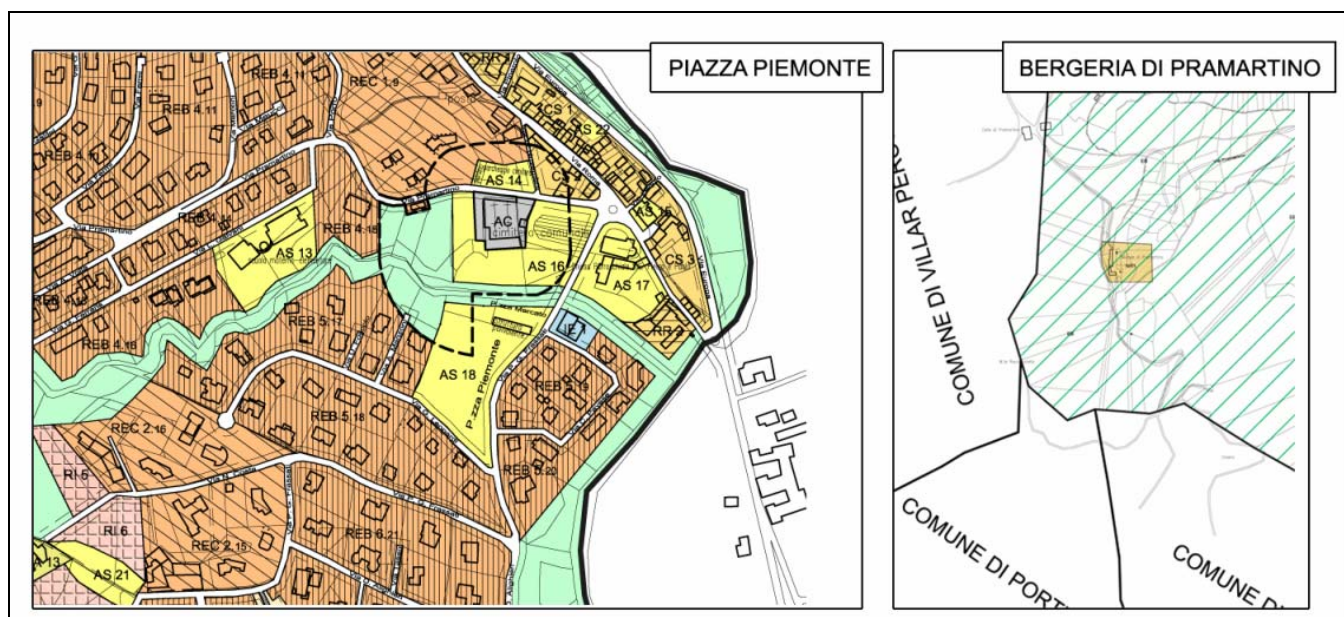
- per le Bergerie, di rispettare, in considerazione del contesto di alto valore paesaggistico, i canoni di una progettazione attenta alla salvaguardia e valorizzazione dei caratteri architettonici del manufatto ed all'integrazione con le parti recuperabili
- per il punto di incontro, di valutare con attenzione la sistemazione della piazzetta gioco sovrastante il locale destinato a centro di incontro internazionale piemontesi nel mondo.

3. COMPATIBILITA' URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

3.1 Compatibilità urbanistica

L'intervento è **compatibile** con le norme urbanistiche vigenti del PRG di San Pietro Val Lemina.

Nello **schema URB allegato alla presente relazione, debitamente compilato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico di San Pietro Val Lemina**, si dà conto di tale compatibilità e degli estremi degli strumenti urbanistici vigenti nell'ambito interessato dall'intervento.



Estratto dal PRG di San Pietro Val Lemina

3.2 Descrizione di eventuali impatti ambientali dovuti all'opera e misure compensative da prendersi

Situazioni di criticità e rischio ambientale

In considerazione del tipo di opera e del livello di interventi richiesti, in materia di impatto sul suolo, l'aria e l'acqua, la realizzazione dell'intervento non presenta particolari situazioni di criticità e rischio ambientale.

Gli unici disagi provocati saranno riferibili alle interferenze con la viabilità veicolare e sull'accesso all'area durante il cantiere; una particolare attenzione si dovrà riporre, ovviamente, nella movimentazione di mezzi e mano d'opera durante il cantiere.

Anche la gestione dell'intervento non presenta elementi di criticità.

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

L'intervento, come visto (SCHEMA URB), è compatibile sotto il profilo ambientale, in quanto si inserisce in piena coerenza con il PRG del Comune di San Pietro Val Lemina.

b. Descrizione dettagliata dello stato dell'ambiente relativo all'ambito territoriale interessato dall'opera, contenente una diagnosi schematica dei fattori di pressione antropica e dei livelli di qualità delle risorse ambientali ante operam, coinvolti dal progetto:

I livelli di qualità ambientale dell'ambito circostante, entro cui è collocata l'opera, sono elevati, in quanto si tratta da un lato di un ambito di centro storico, dall'altro di un ambito naturalistico di particolare interesse, come documentato in **Tavola n. 1** e dalla documentazione fotografica.

I maggiori fattori di pressione antropica sul sito sono certamente rappresentati, dal traffico veicolare, soprattutto nei giorni di maggiore affluenza al centro, per quel che concerne il centro incontro in Piazza Piemonte, e dal traffico nei fine settimana per quel che concerne le Bergerie.

c. Descrizione dettagliata delle principali modificazioni previste sull'ambiente con individuazione dei principali ricettori ambientali e **indicazione delle principali misure previste per eliminare o mitigare gli effetti negativi sull'ambiente**, delle eventuali misure compensative e delle azioni di prevenzione da adottare.

Come già ampiamente riferito, in virtù del carattere del progetto, le modificazioni previste non solo non arrecano impatti negativi sul territorio, ma contribuiscono a elevare la qualità ambientale del centro storico e della località Pramartino, ricuperando un fabbricato attualmente in forte degrado.

3.3 Descrizione dettagliata di eventuali impatti paesaggistici dovuti all'opera e misure compensative da prevedersi

Non si rilevano.

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

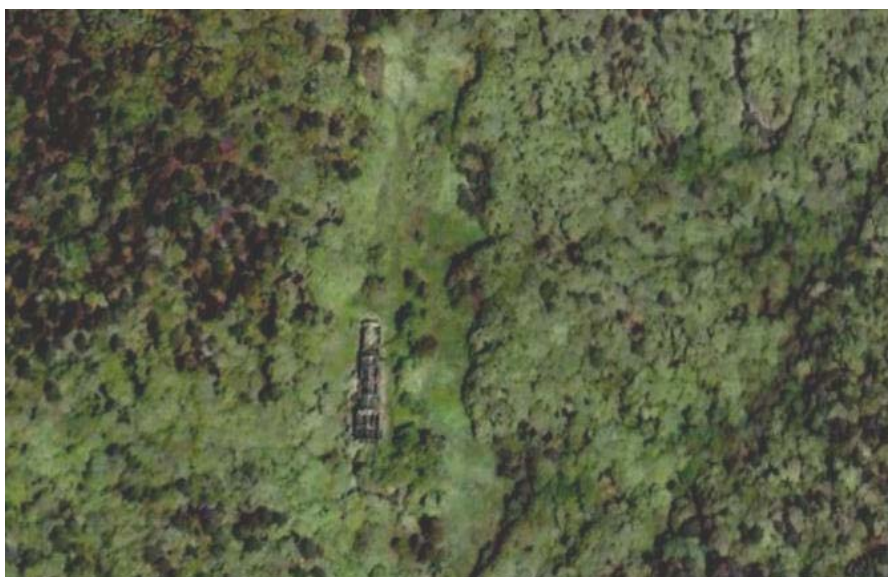
L'intervento è compatibile, in quanto specificatamente previsto dal PRG.

b. Analisi dei principali elementi del paesaggio e dei beni culturali presenti nel territorio direttamente interessato, individuando le possibili interazioni con la realizzazione dell'opera, l'inserimento paesaggistico dell'intervento, gli aspetti positivi di valorizzazione del contesto, gli eventuali effetti negativi e le conseguenti misure compensative previste, sulla base delle esplorazioni preprogettuali di cui al precedente punto 2.1

L'intervento di Piazza Piemonte si inserisce in ambito di centro storico e contribuisce ad elevare il grado di fruibilità del contesto. Il recupero e la riqualificazione delle Bergerie di Pramartino riqualifica un sito ambientalmente pregevole

c. Documentazione fotografica del sito ed eventuali simulazioni preprogettuali

La documentazione fotografica è riportata nella **Tavola n. 1** allegata alla presente Relazione; nella **Tavola n. 1** sono contenuti anche gli elaborati preprogettuali. Si riportano qui d'appresso alcune immagini fotografiche ed alcune immagini satellitari.



4. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

4.1 Bacino di utenza dell'opera e descrizione della domanda potenziale

Stato attuale e le prospettive di evoluzione della domanda di beni e/o servizi che costituiscono i bisogni da soddisfare direttamente con l'intervento proposto.

Il recupero delle Bergerie e la realizzazione del centro di incontro turistico della Piazza Piemonte, possono consentire al Comune di San Pietro Val Lemina di promuovere in concreto le proprie potenzialità verso un turismo non unistagionale:

“ ... le potenzialità del territorio, infatti sono notevoli e consentono la promozione di un turismo dolce, non relegato ad una sola stagione: per tutto l'arco dell'anno c'è la possibilità di percorrere i nostri boschi , di utilizzare gli antichi sentieri recuperati, di apprezzare percorsi quali quello delle “carbonaie” o quello dei “piloni votivi”. In alcune stagioni, poi, queste passeggiate consentono di apprezzare una flora particolarmente ricca (si pensi all'estensione della fioritura primaverile: primule, viole, ciliegi selvatici, ecc.) oppure di godere di alcune produzioni tipiche”¹.

Domanda “aggiuntiva” attivata dalla realizzazione stessa dell'opera.

Si tratta di un intervento mirato alla valorizzazione turistica dell'area, che prevede interventi di recupero e riqualificazione.

Il miglioramento della fruibilità dell'area produce effetti positivi per il contesto in cui è collocata e contribuisce a sviluppare flussi turistici attenti ai valori rappresentati dalla natura e dal rispetto dell'ecosistema.

Poiché la realizzazione dell'opera si configura come consolidamento ed ampliamento dell'attuale offerta, certamente si **incrementerà il livello dell'attuale domanda a fini turistici.**

Offerta dei beni e servizi riferibili direttamente all'opera

La proposta progettuale che prevede la costruzione di una struttura di accoglienza turistica in Piazza Piemonte, collegata alla riqualificazione della piazza medesima, ed il recupero delle Bergerie di Pramartino (un complesso in stato fatiscente, ristrutturabile e dedicabile ad attività di agriturismo, agricola e di allevamento, con la possibilità di effettuare degustazioni (es. tomino tipico), praticare equitazione, ecc.), va nella direzione indicata ai precedenti paragrafi e comprende:

- creazione di un centro di incontro che rappresenti un punto di riferimento che deve diventare un nodo nella rete di strutture analoghe a livello locale e regionale
- recupero di aree e strutture degradate;
- valorizzazione del patrimonio ambientale esistente;
- potenziamento dello sviluppo turistico sostenibile;

4.2 Stima di massima dei potenziali utenti

Bilancio domanda-offerta e stima dei potenziali utenti

Oltre a quanto specificato al precedente paragrafo 4.1, si può sostenere che il bacino di utenza è molto ampio e si estende, in termini fisici, all'intera provincia di Torino.

¹ Da “Val Lemina: un futuro possibile” Proposta di Accordo di Programma 2005/2006

Inoltre, integrandosi con le iniziative del Museo del Gusto "Argal" di Frossasco, che, come visto è in grado di competere sul terreno dell'offerta formativa a livello internazionale, e con quelle di Cantalupa (Centro regionale dello Sport) oltre che con il Rifugio Casa Canada (Melano), può intercettare una quota di fruitori di tali punti di offerta sul versante del turismo "dolce" e dell'escursionismo "intelligente".

Le strutture possono certamente contare sul bacino di base costituito dalla popolazione dell'intera Comunità Montana Pinerolese Pedemontano (55.348 abitanti), ma anche con la vicina Val Chisone (19.035 abitanti) e con la pianura pinerolese; per un totale di circa 100.000 abitanti: l'ISTAT stima – ipotesi di stima prudenziali – che i praticanti gli sport legati alla montagna siano 796 ogni 100.000 abitanti; a questi circa 800 potenziali utenti occorre aggiungere quelli derivanti dal turismo didattico e dalle manifestazioni collegate ai "*Piemontesi nel mondo*", nonché agli eventi locali fieristici.

4.3 Stima eventuali entrate e costi di gestione

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 (€ 1.992.400,00) per i primi 10 anni e 1% per i secondi 10 anni e, cioè, **Euro 10.000,00 all'anno per i primi 10 anni ed Euro 20.000,00 all'anno per i successivi 10 anni**, ripartiti al 50% per ciascun iniziativa.

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

per le Bergerie:

- sgombero neve 3 volte l'anno per 2 persone 5 ore ogni volta: 30 ore totali per euro/ora 30,00, per totali **Euro 900,00 all'anno**
- per quanto riguarda il fabbisogno elettrico interno per circa mq 600 pari a circa **1.800,00 Euro all'anno**
- per quanto riguarda il riscaldamento ipotizzando circa 3 Euro/mc anno per 150 giorni di riscaldamento, avendo circa mc 1800, si ha un costo pari ad **Euro 5.400,00 all'anno**
- fornitura idrica: Euro/anno per totali **600,00 Euro all'anno**
- spese per pulizia: 2 persone al giorno per Euro/ora 25,00 per 2 ore per 100 giorni, per totali **Euro/anno 10.000,00**
- 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 **€anno 19.420,00**.

per il centro turistico di Piazza Piemonte:

- sgombero neve 3 volte l'anno per 2 persone 5 ore ogni volta: 30 ore totali per euro/ora 30,00, per totali **Euro 900,00 all'anno**
- per quanto riguarda il fabbisogno elettrico interno per circa mq 422 pari a circa **1.500,00 Euro all'anno**
- per quanto riguarda il riscaldamento ipotizzando circa 3 Euro/mc anno per 150 giorni di riscaldamento, avendo circa mc 1300, si ha un costo pari ad **Euro 3.900,00 all'anno**
- fornitura idrica: Euro/anno per totali **500,00 Euro all'anno**
- spese per pulizia: 2 persone al giorno per Euro/ora 25,00 per 2 ore per 80 giorni, per totali **Euro/anno 8.000,00**
- raccolta e smaltimento rifiuti 2 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 1.440,00**

Il totale dei costi di gestione risulta, pertanto, pari ad **€anno 16.240,00**.

Eventuali entrate possono essere date da:

per le Bergerie:

si stima un'utenza pari a circa 50 utenti per ogni fine settimana.

In base a tale ipotesi e tenuto conto del fatto che l'agriturismo potrebbe operare continuativamente per circa 320 giorni all'anno e con **50 fine settimana**, si può ipotizzare – dati i 50 utenti potenziali ed un'ipotesi di 6 posti letto a disposizione – quanto segue:

a) 3 pernottamenti per ognuno dei 50 fine settimana per 2 notti:

$$\text{€/notte } 21,00 \times 3 \times 50 \times 2 = \text{€ } 6.300,00$$

b) 6 pasti (media pasto e acqua € 14,00) per 50 fine settimana per 2 giorni: € 8.400,00

c) 300 passaggi con consumo di bevande €/cad 2,00: € 600,00

d) altri proventi da vendite prodotti ricavi 10% netto: € 1.000,00.

Sulla base di tali ipotesi si stimano **entrate all'anno pari ad Euro 16.300,00.**

per il centro turistico di Piazza Piemonte:

si stima un'utenza pari a circa 50 utenti per ogni fine settimana.

In base a tale ipotesi e tenuto conto del fatto che il bar/caffetteria potrebbe operare continuativamente per circa 320 giorni all'anno e con 50 fine settimana, si può ipotizzare – dati i 50 utenti potenziali quanto segue:

- utenti fine settimana 2500 con consumo medio €/cad 2,00: € 5.000,00

- passaggi all'anno 5 al dì per 300 giorni con consumo medio €/cad 2,00: € 3.000,00

- proventi da servizio ristoro e buffet per manifestazioni: 10 volte all'anno x € 700,00 = € 7.000,00

- proventi da vendita altri prodotti (ricavi 10%): € 3.000,00

Sulla base di tali ipotesi si stimano **entrate all'anno pari ad Euro 18.000,00.**

4.4 Sostenibilità dei costi

La manutenzione delle opere sarà posta a carico del bilancio comunale di San Pietro Val Lemina in analogia agli altri costi di manutenzione delle opere pubbliche.

Gli altri costi di gestione saranno a carico dei gestori individuati con apposita procedura di evidenza pubblica.

Il costo di realizzazione per € 400.000,00 è posto a carico del Comune; il resto (€ 1.592.400,00) a carico delle risorse regionali, nazionali, comunitarie (vedi TAB 3 PTI).

5. CONVENIENZA ECONOMICO – SOCIALE

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

Vantaggi (benefici) e svantaggi (costi) connessi alla realizzazione dell'opera

L'intervento in oggetto non ha una convenienza strettamente economica sotto il profilo finanziario, ma ha "**convenienza e vantaggi**" in ordine a:

- sostegno alla domanda di turismo "dolce"
- sostegno alla creazione del polo turistico pinerolese
- sostegno alla riqualificazione del Centro storico di San Pietro Val Lemina
- sostegno alla riqualificazione dell'ambito di Pramartino.

L'intervento ha, quindi, funzione di sostegno al mantenimento ed allo sviluppo delle attività economiche, legate al turismo ed alla ricettività, alla agricoltura ed al turismo "dolce".

E' altresì complementare ad altri interventi del PTI con cui si integra e contribuisce a sostenere la domanda di turismo culturale e di mobilità ciclabile nell'intero ambito del programma.

E' un intervento che, al di là del costo di realizzazione e degli altri costi relativi alla gestione, **non comporta costi esterni od indiretti** da parte di soggetti diversi da quello cui compete la realizzazione e la gestione dell'opera.

6. PROCEDURE

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

L'opera è sostanzialmente conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici sovraordinati ed al PRG di San Pietro Val Lemina, come precisato al precedente paragrafo 3.1.

Occorre, però, acquisire i pareri della Sovrintendenza in quanto i fabbricati delle Bergerie hanno più di 50 anni di età.

Occorrerà, poi, ottenere tutti gli altri pareri necessari (es. CE comunale, ASL, Vigili del fuoco ecc.).

Interferenze con altri enti.

Il progetto delle Bergerie dovrà acquisire, come visto, il parere della Sovrintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici; i progetti dovranno acquisire i pareri degli altri Enti quali ASL e Vigili del fuoco (se richiesto).

Competenze tecniche e gestionali

Le competenze tecniche e gestionali dell'opera sono poste in carico al Comune di San Pietro Val Lemina.

6.2 Descrizione puntuale dei passaggi normativi e procedurali che si intendono attuare per superare i vincoli indicando i relativi tempi

Per giungere alla cantierizzazione dell'intervento, poiché è accertata la disponibilità e proprietà pubblica degli immobili, occorrerà procedere secondo i seguenti passaggi:

PRIMO TRIMESTRE:

- 1) redazione progetto preliminare Bergerie;
- 2) validazione del progetto preliminare Bergerie;
- 3) approvazione progetto preliminare Bergerie;

SECONDO TRIMESTRE a partire dalla certezza di finanziamento

- 4) redazione progetto definitivo Bergerie;
- 5) validazione del progetto definitivo Bergerie;
- 6) approvazione progetto definitivo Bergerie;

TERZO TRIMESTRE

- 7) acquisizione pareri
- 8) redazione progetto esecutivo Bergerie e centro d'incontro di Piazza Piemonte;

QUARTO TRIMESTRE

- 9) validazione del progetto esecutivo Bergerie e centro d'incontro di Piazza Piemonte;
- 10) approvazione del progetto esecutivo Bergerie e centro d'incontro di Piazza Piemonte;

QUINTO TRIMESTRE

- 11) predisposizione del bando gara d'appalto dei lavori Bergerie e centro d'incontro di Piazza Piemonte;
- 12) appalto dei lavori
- 13) aggiudicazione dei lavori

SESTO TRIMESTRE

- 14) consegna dei lavori
- 15) inizio esecuzione dei lavori
- 16) esecuzione dei lavori al fino al 10%

SETTIMO TRIMESTRE

- 17) esecuzione dei lavori fino al 40%
 OTTAVO TRIMESTRE
 18) esecuzione dei lavori fino al 70%
 NONO TRIMESTRE
 19) esecuzione dei lavori al 100%
 20) consegna finale dei lavori
 DECIMO TRIMESTRE
 21) collaudi delle opere
 22) utilizzo pubblico totale e definitivo delle opere.

Complessivamente si stima, pertanto, un tempo pari a **mesi 30** (trenta).

6.3 Cronoprogramma delle scadenze temporali

Alla luce di quanto espresso al precedente paragrafo 6.2 il cronoprogramma risulterà del tipo di quello sotto riportato.

Schema 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 degli immobili	X																	
Studio di fattibilità	X																	
Progetto Preliminare	X																	
Progetto Definitivo		X																
Richiesta Autorizzazioni			X															
Progetto esecutivo			X	X														
Aggiudicazione					X													
Inizio-Fine lavori						X	X	X	X									
Collaudo										X								
Avvio esercizio servizio										X								

