

# CITTÀ DI VENARIA REALE

Provincia di Torino

Piazza Martiri della Libertà n. 1 – 10078



Direzione Generale - Piazza Martiri della Libertà, 1 - 10078 Venaria Reale (Torino)

## PROJECT FINANCING

### STUDIO DI FATTIBILITÀ

Impianto sportivo "Don Mosso" nell'area ex-Casermette via San Marchese-Altessano - III lotto funzionale, aree attrezzate in ambito di fascia fluviale, ristrutturazione fabbricato ex-Cral SNIA, riqualificazione area adiacente, realizzazione parcheggio bus, opere di viabilità e collegamento.



# CITTÀ DI VENARIA REALE

*Provincia di Torino*

Piazza Martiri della Libertà n. 1 – 10078



---

*Direzione Generale* - Piazza Martiri della Libertà, 1 - 10078 Venaria Reale (Torino)

## COMUNE DI VENARIA REALE

*Il Sindaco*  
**Nicola Pollari**

*Assessorato alle Politiche dei Lavori pubblici e Manutenzione urbana*  
L'Assessore **Salvatore Ippolito**

*Direzione Generale*  
**Iris Imbimbo**

*Responsabile del Procedimento*  
**Margherita Bertolusso**

*Unità Tecnica*  
**Mariella P. Merlo**

# CITTÀ DI VENARIA REALE

Provincia di Torino

Piazza Martiri della Libertà n. 1 – 10078



Direzione Generale - Piazza Martiri della Libertà, 1 - 10078 Venaria Reale (Torino)

Vista aerea attuale Impianto tiro con l'arco



Vista aerea ex-CRAL SNIA



# CITTÀ DI VENARIA REALE

Provincia di Torino

Piazza Martiri della Libertà n. 1 – 10078



Direzione Generale - Piazza Martiri della Libertà, 1 - 10078 Venaria Reale (Torino)

Vista aerea Centro sportivo Don Mosso – Ex Casermette



Vista aerea pista ciclabile Murazzini – Pista mountain baïke



# CITTÀ DI VENARIA REALE

Provincia di Torino

Piazza Martiri della Libertà n. 1 – 10078



Direzione Generale - Piazza Martiri della Libertà, 1 - 10078 Venaria Reale (Torino)

Vista aerea pista ciclabile Murazzini – Area Bracco



## Documentazione

*Procedura di Project financing: Impianto sportivo Don Mosso nell'area ex - Casermette Via San Marchese – Altessano: III lotto funzionale, aree attrezzate in ambito di fascia fluviale, ristrutturazione fabbricato ex-Cral SNIA, riqualificazione area adiacente, realizzazione parcheggio bus, opere di viabilità e collegamento.*

### INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area di intervento interessa un ambito esteso, che si localizza nella zona nord della Città, già oggetto di recenti interventi di riqualificazione che hanno interessato l'area ex-Casermette di Altessano ed alcune zone a ridosso del centro storico, corrispondenti al percorso del Ceronda, dello Stura e del canale della Venaria, allo scopo di restituire alla Città aree degradate, da inserire nel più ampio contesto di riqualificazione di cui è traino l'opera relativa alla Reggia ed al parco, con la finalità di creare, nel tempo, una

# CITTÀ DI VENARIA REALE

Provincia di Torino

Piazza Martiri della Libertà n. 1 – 10078



---

Direzione Generale - Piazza Martiri della Libertà, 1 - 10078 Venaria Reale (Torino)

fascia di verde attrezzato che potrà costituire un unicum a partire dal confine con il Comune di Borgaro fino al Parco Regionale della Mandria.

L'intervento in oggetto si inquadra in un contesto generale di riqualificazione ambientale che riguarda una vasta area ricadente in più Comuni dell'area metropolitana torinese.

Per quanto attiene la Città di Venaria Reale, la sistemazione in questione comprende le sponde dei torrenti Stura e Ceronda e le aree circostanti, a partire dall'area a ridosso della Reggia fino alle "Casermette" di Altessano.

L'ambito di intervento interessa un articolato sistema, che concerne non solo il territorio comunale, ma anche comuni limitrofi, nella contestuale riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree adiacenti, che si è concretizzato in un sistema di piste ciclabili di interesse territoriale.

L'esito che ne è scaturito è un accordo tra i diversi comuni dell'area metropolitana, quali Venaria, Torino, Borgaro e Druento che hanno progettato ed attuato tratti di piste ciclabili su un territorio in cui anche la Provincia e la Regione hanno avanzato specifiche indicazioni, proposte e progetti.

Nello specifico, le aree oggetto di intervento riguardano: l'area ex-Casermette di Altessano, tratti delle sponde che costeggiano il Torrente Ceronda, fino al fabbricato ex-Cral della Snia.

**L'area ex-Casermette di Altessano** è localizzata nel Borgo di Altessano, nato dal nucleo originale preesistente alla costruzione della Reggia, completamente trasformato in vero e proprio quartiere Gescal negli anni '70, per rispondere alla domanda abitativa delle popolazioni a basso reddito che si erano riversate a Torino, richiamate dallo sviluppo industriale del dopoguerra.

L'area ha una superficie complessiva di circa 110.000 mq, in parte occupata dalle opere del I e II lotto funzionale, antistante al quartiere Fiordaliso, oggetto di rilevante riqualificazione attraverso l'attuazione di Programmi complessi quali il Programma di Recupero Urbano già completato ed il Contratto di Quartiere, in corso di realizzazione.

La delimitazione fisica del sito è segnata a nord, dal Torrente Stura e limitrofa fascia spondale, a sud dalla via san Marchese che ne costituisce l'asse di accesso, servita da mezzi pubblici (linea 11), ben collegata con la città di Venaria Reale e Torino; al limite nord-est è localizzato, in ambito di fascia

# CITTÀ DI VENARIA REALE

Provincia di Torino

Piazza Martiri della Libertà n. 1 – 10078



---

Direzione Generale - Piazza Martiri della Libertà, 1 - 10078 Venaria Reale (Torino)

fluviale, un fabbricato a destinazione produttiva, utilizzato per attività di stoccaggio di materiali per pavimentazioni stradali, di cui è prevista la rilocalizzazione in area idonea ed il pozzo n. 64 della S.M.A.T.; ad ovest l'area confina con un fabbricato residuo di un esteso impianto a carattere produttivo, sostituito in parte da una zona residenziale di recente edificazione, oggetto di P.E.C.; ad est insiste un fabbricato di proprietà privata, utilizzato ad uso agricolo, rispetto al quale lo strumento urbanistico i pianificazione comunale vigente ammette la riconversione anche a destinazioni turistico ricettive, tendenti a valorizzare la posizione in cui è inserita l'area.

Il sito si presenta pressochè pianeggiante, i dislivelli variano di pochi metri per degradare rapidamente verso il Torrente stura lungo il lato nord; i riferimenti al catasto Terreni sono al Fg. 36, mappali 1 e 2.

**Il tratto di fascia fluviale** compreso tra la Via Amedeo di Castellamonte e l'area ex-Casermette di Altessano è collocato in un ambito che ha assunto, nel tempo, le caratteristiche di “retro” del centro Storico, caratterizzato dalla presenza di edifici degradati e di orti disordinati oltre che dalla presenza di un canale denominato “canale demaniale della Venaria”.

Con la realizzazione della circonvallazione di Venaria proveniente da Est, tale ambito diverrà uno degli ingressi principali al complesso della Reggia, presentandosi in tal modo come profilo urbano di immediata percezione da parte dei visitatori.

Lungo il torrente Stura, ai piedi di Altessano sono proliferati nel tempo orti urbani ed attività di escavazione e di trattamento di inerti. Per tali attività è stato avviato un processo di rilocalizzazione in area idonea, individuata in prossimità della Zona Industriale della Città; a tale proposito con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 156 del 19/12/2007 è stata approvata specifica variante Parziale al P.R.G.C. Vigente, ai sensi dell'art. n. 17, comma 7 della l.R. 56/77 s.m. ed i.

**Il fabbricato ex-Cral SNIA** è posto in sinistra orografica del Torrente Ceronda, dopo l'ex strada Comunale del Valentino, oggi Via Cavallo, al numero civico 38, in una zona qualificata a pericolosità geologica elevata, inserita in ambito di tutela ambientale (Zona di Pre-Parco La Mandria).

# CITTÀ DI VENARIA REALE

Provincia di Torino

Piazza Martiri della Libertà n. 1 – 10078



---

Direzione Generale - Piazza Martiri della Libertà, 1 - 10078 Venaria Reale (Torino)

Si tratta di un edificio di impianto razionalista, destinato alla funzione di dopolavoro della SNIA Viscosa, stabilimento che ha costituito un nucleo compatto intorno al quale si è sviluppata la Città; la vicinanza e la facile accessibilità al Centro Storico, oggi collegato con una passerella pedonale alla sponda fluviale alberata, che costituisce un passaggio frequentato hanno consentito alla Città di garantire e promuovere nel fabbricato una socialità urbana e turistica allargata, anziché una semplice socialità aziendale.

**L'area adiacente**, in origine destinata ad attività sportiva aziendale con un campo da calcio, campi da tennis, relativi servizi e spogliatoi è attualmente utilizzata per attività agonistica di tiro con l'arco.

## PREMESSA

In attuazione dei contenuti dell'Accordo di Programma Quadro relativo al Progetto di restauro e valorizzazione della Reggia di Venaria Reale e del Borgo Castello della Mandria, adottato con

Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 64 del 10/09/1999 è stato avviato un procedimento, articolato in lotti contigui e successivi, per la realizzazione di un impianto sportivo, finalizzato alla rilocalizzazione delle strutture esistenti in Viale Carlo Emanuele II, il cui sedime era destinato alla ricostituzione dei giardini della Reggia.

Al termine dell'attuazione del I e del II lotto dell'impianto sportivo, in funzione di una corretta ed economica gestione delle strutture realizzate, alla luce di adeguate valutazioni del quadro gestionale, si configura l'opportunità di considerare una gestione unitaria dell'intero complesso, comprensiva anche della realizzazione e gestione del III lotto funzionale.

Per la realizzazione del III lotto funzionale e delle ulteriori strutture di completamento del complesso, l'Amministrazione intende avviare un unico procedimento, ai sensi dell'art. 153, del D.Lgs. 163/2006 s.m. ed i., che tratti l'affidamento della concessione in un'ottica di partnerariato pubblico – privato; ciò anche in considerazione della carenza di risorse pubbliche disponibili.

L'indirizzo fornito dall'Amministrazione è di operare attraverso un'unica gara di evidenza pubblica, al fine di aggiudicare ad unico soggetto privato la concessione per la progettazione, la realizzazione e la gestione del III° lotto funzionale, comprendente il completamento delle strutture già realizzate con ulteriori attività, funzionalmente compatibili, attinenti lo sport e non solo quali: un palazzetto dello sport ed un impianto per tiro con l'arco all'aperto, una struttura commerciale a carattere non alimentare, punti di sosta ed incontro,

# CITTÀ DI VENARIA REALE

Provincia di Torino

Piazza Martiri della Libertà n. 1 – 10078



---

Direzione Generale - Piazza Martiri della Libertà, 1 - 10078 Venaria Reale (Torino)

oltre alla gestione dell'impiantistica già realizzata.

L'obiettivo perseguito è di completare un polo sportivo di interesse sovracomunale attraverso l'integrazione delle strutture già esistenti con ulteriori e diversificate offerte sportive, associate ad altre attività di interesse pubblico, destinate a produrre quella redditività, utile a garantire la sostenibilità economica dell'investimento da parte del soggetto privato, nonché un' adeguata gestione dell'impianto già esistente che, alla scadenza del periodo di concessione, ritorneranno di proprietà del Comune.

In tale contesto l'ambito di intervento viene ad estendersi dall'area ex-Casermette, lungo il tratto di sponda destra che costeggia il Torrente Ceronda per proseguire in sponda sinistra, oltre l'esistente tratto della linea ferroviaria, fino al fabbricato ex-Cral della SNIA ed area adiacente.

In tale area si prevede di realizzare un parcheggio per bus ed un percorso di collegamento con la Via Amedeo di Castellamonte vengono così ad assumere particolare rilevanza i tratti delle piste ciclabili già realizzati, nel cui intorno si prevedono nuovi punti di incontro e di ristoro attrezzati, allo scopo di incrementare la redditività dell'investimento e di ulteriormente favorire l'accessibilità al Centro Storico di Venaria, alla Reggia ed al Parco della Mandria con un mezzo alternativo all'auto.

Sotto questo aspetto viene ad assumere particolare significato l'ipotesi di prevedere l'attuale sottopasso ferroviario come futuro elemento di connessione tra i percorsi ciclabili di recente realizzazione ed il fabbricato ex-Cral SNIA, consentendone il collegamento con la viabilità di accesso.

In previsione, ulteriori elementi di congiunzione e di ricucitura del territorio, attualmente separato dal tracciato della linea ferroviaria, sono costituiti da passerelle di attraversamento di cui è programmata la realizzazione, contestualmente ad alcune opere infrastrutturali, di valenza sovracomunale.

L'indirizzo dell'Amministrazione è volto ad attuare un processo di riqualificazione ambientale finalizzato a completare, nei tratti ancora mancanti, un percorso ad anello che si sviluppa intorno al Torrente, che consenta di collegare attraverso l'esistente Passerella Mazzini, il Centro Storico alla sponda sinistra del Torrente, l'ambito Snia oggetto di riqualificazione, la Via Amedeo di Castellamonte, Via di accesso alla Reggia ed al Parco.

Relativamente all'impianto sportivo Don Mosso, i su indicati indirizzi forniti, rispetto ai contenuti del progetto definitivo approvato e successivamente sviluppato per singoli lotti, attraverso procedimenti indipendenti, sono da intendersi, anche ai fini del procedimento aperto con la Regione Piemonte, come Variante al progetto ammesso a finanziamento, ai sensi della L.R.

# CITTÀ DI VENARIA REALE

Provincia di Torino

Piazza Martiri della Libertà n. 1 – 10078



---

Direzione Generale - Piazza Martiri della Libertà, 1 - 10078 Venaria Reale (Torino)

4/2000 s.m. ed i.,

Nello specifico, l'Amministrazione intende completare ed integrare gli interventi di riqualificazione già avviati, attraverso procedura di finanza di progetto, secondo il seguente indirizzo:

Impianto sportivo "Don Mosso" in Area ex- Casermette di Altessano:

- gestione dell'impianto sportivo già realizzato costituito da 4 campi di calcio, 2 tribune e sottostanti servizi, parcheggi ed aree verdi di pertinenza (tenendo conto delle Associazioni Sportive locali);
- integrazione dell'offerta sportiva diversificata con insediamento di attività di tiro con l'arco e relativi servizi previsti dalle normative di settore, nella zona libera, ad est del sito (tenendo conto delle Associazioni Sportive locali);
- realizzazione di un palazzetto dello sport capienza 800/1000 posti con spogliatoi, servizi e relativi parcheggi;
- realizzazione di una struttura ricettiva-ostello max 400 mq con concessione convenzionata secondo quanto disposto dall'art. n. 49 della L.R. 56/77 s.m. ed i.;
- Edificio commerciale max 5.000 mq di S.U.L. utilizzabili interamente 100% per la destinazione ad esercizi commerciali, la cui superficie di vendita è superiore a mq 250, con massimo di 3500 mq di superficie di vendita per la realizzazione di una grande struttura di vendita (G\_SE1) come da allegato A alla Delibera Consiglio Regionale n. 563-13414 del 29/17/1999 e s.m. ed i.

Ambito di fascia fluviale:

- integrazione ed ampliamento delle aree attrezzate già esistenti, realizzazione di punti di incontro estivi, attrezzati a solarium con lettini, ombrelloni, cabine, docce e relativi servizi igienici.

# CITTÀ DI VENARIA REALE

Provincia di Torino

Piazza Martiri della Libertà n. 1 – 10078



Direzione Generale - Piazza Martiri della Libertà, 1 - 10078 Venaria Reale (Torino)

2003-Decine di persone si riposano sulla spiaggia artificiale costruita a Parigi.  
(Francois Guillot/Afp)



Fabbricato ex-cral SNIA ed area adiacente:

- ristrutturazione e rifunionalizzazione edificio ex-Cral della SNIA da riorganizzare distributivamente e funzionalmente, attrezzare come punto di incontro e ristoro;
- riqualificazione area adiacente e realizzazione di parcheggio bus e percorsi di collegamento con la Via Amedeo di Castellamonte;
- opere di viabilità e collegamento.
- Una fattibilità economica legata ad un piano di gestione delle strutture previste.
- L'insediamento delle su indicate funzioni non deve alterare la quantità di parcheggi al servizio dell'impianto sportivo esistente.

# CITTÀ DI VENARIA REALE

Provincia di Torino

Piazza Martiri della Libertà n. 1 – 10078



---

Direzione Generale - Piazza Martiri della Libertà, 1 - 10078 Venaria Reale (Torino)

## ASPETTI PATRIMONIALI

**L'area ex-Casermette di Altessano**, sulla quale è stato realizzato l'impianto (I e II lotto), per molti anni di proprietà Demaniale, è stato acquisito al patrimonio Comunale con atto di compravendita, sottoscritto dall'Agenzia del Demanio e la Città di Venaria Reale in data 21/03/2005, rep. n.7705; ai sensi dell'art. 4, comma 2 della legge 31/12/1993 n. 579, richiamato dall'art. n. 7 dell'atto di compravendita un utilizzo dei beni difforme rispetto alle finalità indicate nel contratto comporta l'immediata risoluzione dell'atto ed il ritrasferimento immediato del bene in capo all'Agenzia del Demanio.

Al fine di consentire una maggiore redditività per la gestione delle strutture l'Amministrazione ha ritenuto di inserire tra le destinazioni d'uso già previste sull'area (verde pubblico ed impianti sportivi) anche una quota di attività commerciali (non alimentari) ed una quota per l'inserimento di attività ricettive, oggetto di specifica Variante Parziale n. 9 al P.R.G.C. Vigente, ai sensi dell'art. n. 17, comma 7 della L.R. 56/77 s.m. ed i., approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 156 del 19/12/2007.

L'integrazione delle destinazione d'uso previste sull'area comporta una rideterminazione del prezzo di cessione, a suo tempo stimato dall'Agenzia del Demanio, pari ad € 663.321,87; le procedure finalizzate alla decadenza del su indicato vincolo, di cui all'art. n. 7 del contratto, sono già in corso di perfezionamento. Per la rivalutazione dell'area, i relativi oneri saranno a carico del Concessionario.

La storia dell'area, insediamento militare, sulla quale insisteva il complesso delle Casermette, demolite negli anni '70, ha reso necessaria, come azione propedeutica alla realizzazione delle opere, un'operazione di bonifica del sito d'intervento, sia sotto il profilo ambientale che militare; con uno specifico appalto si sono affidate a Ditta specializzata, dotata di qualificazione e certificazione dei requisiti, le operazioni di bonifica ambientale, ricerca di cavità sotterranee, residui di ordigni bellici: a riscontro delle ricerche effettuate sono state rese specifiche cartografie illustrative delle cavità rilevate e delle preesistenze accertate (fondazioni e parti murarie interrato), recepite in sede di progettazione esecutiva dei precedenti lotti e delle quali occorre tenere conto in fase di progettazione e realizzazione del III lotto funzionale.

# CITTÀ DI VENARIA REALE

Provincia di Torino

Piazza Martiri della Libertà n. 1 – 10078



---

Direzione Generale - Piazza Martiri della Libertà, 1 - 10078 Venaria Reale (Torino)

**Fascia fluviale:** l'ambito oggetto d'intervento comprende parte della sponda destra del Torrente Ceronda, alla confluenza con il Torrente Stura, distinta a Catasto Terreni della Città di Venaria Reale al Foglio 22 e al Foglio 35; alcuni dei mappali interessati risultano di proprietà di Ente Pubblico (Comune di Torino), oggetto di concessione alla S.M.A.T. S.p.A. per quanto concerne l'area gravata dalla presenza di pozzi ed il collettore fognario.

In particolare:

Foglio 22 mappale 7 della superficie di mq 44905 (prato irriguo) proprietà del Comune di Torino

Foglio 22 mappale 36 della superficie di mq 1105 (bosco ceduo) proprietà del Comune di Torino

Foglio 22 mappale 38 della superficie di mq 1661 (bosco ceduo) proprietà del Comune di Torino

Foglio 35 mappale 10 della superficie di mq 8100 (prato irriguo) proprietà del Comune di Torino

Foglio 35 mappale 16 della superficie di mq 2230 (prato) proprietà del Comune di Torino

Ai fini dell'attuazione, la titolarità delle aree effettivamente interessate dal progetto dovrà essere acquisita attraverso specifico atto di convenzione tra il Comune di Venaria Reale, la Città di Torino ed eventuali altri Enti competenti (S.M.A.T. S.p.A.).

## **Fabbricato ex-Cral SNIA ed area adiacente, Via Cavallo, 38**

I dati desunti dall'Ufficio Patrimonio indicano inclusi nell'elenco delle proprietà del Comune i beni immobili oggetto di intervento, ceduti dalla Società SNIA VISCOSA al Comune con atti pubblici.

La visura Catastale effettuata, relativamente al Foglio XX identifica:

- Catasto Terreni Particella 375 (ex 153) immobile di proprietà SNIA Viscosa con Sede i Torino;
- Catasto Fabbricati Particella 375 Sub 1 (ex 156) immobile di proprietà OP 2 S.R.L. con Sede i Torino;
- Catasto Terreni Particella 56 terreno (prato irriguo) di proprietà del Comune di Venaria Reale;
- Catasto Fabbricati Particella 57 immobile di proprietà SNIA Viscosa con Sede i Torino;

# CITTÀ DI VENARIA REALE

Provincia di Torino

Piazza Martiri della Libertà n. 1 – 10078



---

Direzione Generale - Piazza Martiri della Libertà, 1 - 10078 Venaria Reale (Torino)

- Catasto Terreni Particella 255 terreno di proprietà SNIA Viscosa con Sede i Torino;

Al fine del perfezionamento degli atti, occorre effettuare le volture di alcuni immobili e procedere agli aggiornamenti catastali.

## VINCOLI E LIMITAZIONI D'USO

L'ambito di intervento è caratterizzato dalla presenza di vincoli e limitazioni d'uso che derivano dalle caratteristiche geologiche dei siti, dalla presenza di pozzi della S.M.A.T. relativi ad acqua destinata al consumo umano, dall'insistenza di reti tecnologiche.

Per quanto concerne il campo pozzi S.M.A.T., particolari limitazioni insistono sull'area ex-Casermette, contigua al pozzo n. 64 e all'edificio SMAT per l'accumulo e il trattamento delle acque provenienti da vari pozzi e relativa strada di accesso; il fabbricato ex-Cral SNIA è localizzato in prossimità di pozzi, ma non direttamente interessato da fasce di rispetto; all'interno del tratto di fascia fluviale oggetto di intervento, insistono n. 3 pozzi e relative fasce di rispetto.

La Regione Piemonte con Determinazione Regionale n. 201 del 14 luglio 2005 ha provveduto a ridefinire le aree di salvaguardia del campo pozzi della S.M.A.T. S.p.A., ai sensi dell'art. n.21 del D.Lgs. n. 152/1999 s.m. ed i., i cui contenuti definiscono gli interventi ammessi nelle zone di rispetto ristretta ed allargata.

Successivamente la Regione Piemonte con Deliberazione della Giunta Regionale n. 29-4852 del 11 dicembre 2006 ha emanato il Regolamento "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (Legge Regionale 29 dicembre 2000, n. 61), i cui contenuti esplicitano i vincoli e le limitazioni d'uso all'interno delle varie zone di rispetto (ristretta ed allargata), demandando alle previsioni dei Piani di utilizzazione dei fertilizzanti e dei fitosanitari le attività agricole in tali ambiti.

Con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 29 ottobre 2007 n. 10/R è stato emanato il regolamento regionale "Disciplina generale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti zootecnici e delle acque reflue e programma di azione per le zone vulnerabili da nitrati di origine agricola (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61), in vigore dal 1 gennaio 2008.

**Tali prescrizioni devono essere rispettate nella redazione dei progetti .**

In riferimento alle caratteristiche geologiche e geotecniche dei siti e relativamente alle zone individuate di pericolosità geologica elevata occorre tener conto di tutte le verifiche e gli approfondimenti geologici necessari, al

# CITTÀ DI VENARIA REALE

Provincia di Torino

Piazza Martiri della Libertà n. 1 – 10078



---

Direzione Generale - Piazza Martiri della Libertà, 1 - 10078 Venaria Reale (Torino)

fine di individuare le prescrizioni utili alla sicurezza ambientale delle aree e dei manufatti che si andranno ad insediare; in particolare i progetti nelle diverse fasi di sviluppo dovranno essere corredati di tutti gli elaborati grafici e descrittivi di approfondimento di carattere geologico, geotecnico, idrologico, idraulico, compreso quanto richiesto dal D.M. 11/03/1988, compresa la verifica preventiva dell'interesse archeologico in sede di progetto preliminare (art. n. 95 del D.Lgs. 163/2006 s.m. ed i.), nonché le Norme Tecniche per le costruzioni di cui al D.M. 4/02/2008.

Rispetto alle classi di pericolosità geologica e di utilizzazione urbanistica dei siti si dovrà tener conto delle fasce individuate dal PSSF e delle prescrizioni del P.A.I.; a tale proposito occorre coordinare gli interventi con quanto già programmato dal settore Regionale difesa del Suolo e, per quanto di competenza, dall'Autorità di Bacino (Magistrato del Po).

Per quanto concerne la presenza dei Torrenti Stura e Ceronda occorre rispettare le prescrizioni relative all'insistenza del Vincolo paesaggistico – ambientale ai sensi dell'art. 29 L.R. 56/77 s. m. ed i. e L. 431/85.

L'area di intervento è gravata da vincoli connessi alla presenza di:

- collettore fognario della SMAT di rilevante portata che richiede una fascia di rispetto inedificabile di profondità di 5 m per parte dal collettore;
- collettori di fognatura comunale;
- condutture di trasporto di acquedotto;
- linee di elettrodotto la cui presenza determina servitù di elettrodotto con distanza da osservare dalla linea del conduttore, ai sensi del D.P.C.M. 8/07/2003;
- Canale Demaniale di competenza della Città di Torino
- viabilità limitrofa ai siti di intervento la cui presenza determina fasce di rispetto normate dal Codice della Strada, in relazione alla perimetrazione del Centro Abitato, modificato con deliberazione della Giunta Comunale n. 220 del 13/12/2007;

La presenza dei su indicati vincoli comporta la necessità di acquisire, in fase di progettazione definitiva i pareri favorevoli rilasciati dagli Enti competenti, oltre il parere del C.R.O.P., dell'ASL, dell'ARPA, della C.I.E., del Comando Provinciale dei VVFF, della Commissione Comunale di Vigilanza, in aggiornamento al parere espresso in data 14/06/2006,

# CITTÀ DI VENARIA REALE

Provincia di Torino

Piazza Martiri della Libertà n. 1 – 10078



---

Direzione Generale - Piazza Martiri della Libertà, 1 - 10078 Venaria Reale (Torino)

In riferimento all'insistenza dell'ambito di intervento in zona di Pre-Parco La Mandria dovrà essere acquisito parere di competenza da parte dell'Ente Parco, della Regione Piemonte – Settore Parchi.

Il Progetto dovrà rispettare le prescrizioni del Piano di Zonizzazione acustica della Città di Venaria Reale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 122 del 26/10/2005; dovrà essere predisposta la documentazione di valutazione in merito all'impatto acustico, ai sensi della Legge 447/95, L.R. 52/2000, D.G.R. 46-14762 del 14/02/2005; relativamente alle nuove strutture a destinazione commerciale, dovranno essere redatti tutti gli elaborati ed avviate le procedure previste dalla Delibera Consiglio Regionale n. 563-13414 del 29/17/1999 e s.m. ed i. in materia di Commercio.

Il Progetto Preliminare, a cura del Promotore, potrà essere elaborato in coordinamento con gli Enti preposti al rilascio dei prescritti pareri di competenza.

Ai fini dell'acquisizione delle autorizzazioni e dei pareri potrà essere indetta apposita Conferenza dei Servizi; ai sensi della Legge 7 agosto 1990 n. 241, art. 14-bis, comma 5 in caso di affidamento mediante concessione di lavori pubblici, l'Amministrazione aggiudicatrice convoca la conferenza dei Servizi sulla base del solo progetto preliminare.

La cantierabilità del progetto potrà tenere conto di fasi funzionali, in relazione all'esigenza di avviarne l'attuazione in tempi brevi, anche in considerazione delle tempistiche di rendicontazione del finanziamento concesso dalla Regione Piemonte, ai sensi della L.R. 4/2000 s.m. ed i.

## COMPATIBILITA' URBANISTICA

Relativamente alla pianificazione urbanistica, l'ambito di intervento è normato, a livello sovracomunale, dal Piano d'Area II Variante approvata con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 620-3606 del 28 febbraio 2000, a livello locale da:

- Piano Regolatore Generale del Comune di Venaria Reale, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 32-14962 del 7/03/2005, pubblicata sul B.U.R. n. 11 del 17/03/2005;
- Criteri Comunali per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio su aree private, approvati con Deliberazione del Consiglio comunale n. 101 del 23/07/2007;
- Variante Parziale n. 9 al P.R.G.C. Vigente, ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L.R. 56/77 s.m. ed i., relativa alle aree DR4-Sr12 (ex-Casermette), DR2-Sr21/9 (Centro Commerciale i Portici – CVA), DR6-

# CITTÀ DI VENARIA REALE

Provincia di Torino

Piazza Martiri della Libertà n. 1 – 10078



---

Direzione Generale - Piazza Martiri della Libertà, 1 - 10078 Venaria Reale (Torino)

Ctm4 e DR6-Sr9 (Ricollocazione E.R.P. in area Gallo Praile da area INPS) e DI4-Sp22/b e DI4-Sp22/c (Ricollocazione aziende ubicate lungo il Torrente Stura in zona impropria), con contestuale Variante n. 5 al P.E.E.P.

Rispetto al trasferimento delle aziende insalubri sono in corso di stesura le bozze di convenzione da formalizzare con i soggetti interessati.

## FASCIA FLUVIALE

L'area ricade parzialmente in in Zona di Pre-Parco normata, a livello sovracomunale dal Piano d'Area II Variante, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 620-3606 del 28 febbraio 2000: per quanto concerne gli interventi ammessi, si rimanda al Capo III. Normativa della Zona di Pre-Parco.

Per la parte insistente sul territorio della Città di Venaria Reale, il P.R.G.C. Individua l'area nel DR4 (Distretto Residenziale 4), area normativa Fv1.

**Categoria F:** Aree Normative destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, di cui all'art. 22 della L.R. 56/77, distinte in:

**FV:** Preminentemente destinate a parco pubblico od assoggettate ad uso pubblico di livello urbano e comprensoriale ai sensi e per i fini, di cui all'art.22 della L.R. 56/77 e all'art. 4 della legge regionale piemontese 4.6.1975 n. 43; Area normativa destinata a verde, parchi urbani e comprensoriali ai sensi dell'art. 22 della L.R. 56/77; il Comune sta valutando la possibilità di considerare l'area a servizi ai sensi dell'art. 21 LR 56/77 anziché dell'art. 22 LR 56/77.

Area Normativa appartenente alla classe III A: pericolosità geologica elevata.

L'area deve essere progettata e sistemata tenendo conto dei seguenti aspetti:

- in esse dovranno svilupparsi percorsi ciclopeditoni in provenienza sia dalla "Spina Reale", che dal Parco Chico Mendes in comune di Borgaro, che dal Parco della Mandria, che dall'Area di salvaguardia della Stura di Lanzo;
- dovranno esser trasferite le attività incompatibili con le destinazioni a parco quali l'attività di trattamento di inerti esistenti; *a tal fine, è possibile, mediante convenzione tra Comune ed operatore, concordare quanto segue:*
  1. tempi di allontanamento dell'attività con contestuale cessione del titolo d'uso dell'area al Comune, entro e non oltre 9 anni e 6 mesi dalla data di approvazione della presente Revisione;

# CITTÀ DI VENARIA REALE

Provincia di Torino

Piazza Martiri della Libertà n. 1 – 10078



Direzione Generale - Piazza Martiri della Libertà, 1 - 10078 Venaria Reale (Torino)

2. modalità di sistemazione da parte dell'operatore privato dell'area da dismettere (libera da ogni manufatto e, per lo meno, risistemata a prato con alberature);
  3. qualora l'operatore si impegni a sistemare e dismettere l'area, totalmente o parzialmente, prima della data di cui alla precedente lettera a), il Comune potrà:
    1. concedere che si realizzino opere di ristrutturazione degli impianti esistenti finalizzate esclusivamente alla conduzione in condizioni di sicurezza (per i lavoratori e per i terzi) degli impianti medesimi e di tutela ambientale;
    2. o impegnarsi per la ricerca di finanziamenti (Patto Territoriale e/o finanziamenti regionali o statali per la dismissione di aree a rischio idrogeologico);
    3. o attivarsi per la ricerca di aree idonee alla localizzazione dell'attività anche in altri Comuni;
  4. ogni impegno dell'operatore deve essere supportato da idonea garanzia fideiussoria;
- l'area è interessata dalle fasce B e C di cui al Piano Stralcio delle fasce fluviali (P.S.F.F.) predisposto dall'Autorità di Bacino del fiume Po: per tale ragione è stata prevista una "strada-argine" per un tratto esclusivamente ciclopedonale e per un altro tratto (dalla zona alle spalle delle aree normative Bpr2 sino alla stazione di V.le Roma della Ferrovia Ciriè Lanzo) anche veicolare;
  - gli interventi di risistemazione e di costruzione della "strada argine" debbono tener conto sia della presenza di pozzi di captazione per uso idropotabile (evidenziati nelle tavole di piano) che dalla presenza di canali (evidenziati nell'Allegato Tecnico, alla presente Revisione, n. 2.1.) con relativi impianti di controllo, alcuni dei quali di rilevante interesse anche sotto il profilo storico-architettonico e documentario ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 (in particolare in corrispondenza delle strutture di presa dell'acqua da parte del Canale Ceronda diretto a Torino, poste in corrispondenza di piazza Costituente).
  - Rispetto delle norme relative alla classe di pericolosità geologica di appartenenza (art. 64 delle N.d.A. Del P.R.G.C.).

## EX CRAL SNIA

L'area sulla quale insiste il fabbricato è localizzata in Zona di Pre-Parco normata, a livello sovracomunale dal Piano d'Area II Variante approvata con deliberazione del Consiglio Regionale n. 620-3606 del 28 febbraio 2000; la normativa della Zona di Pre-Parco prevede:

- art. n. 14 Viabilità e accessi all'area attrezzata, punto 5 : "Al fine di

# CITTÀ DI VENARIA REALE

Provincia di Torino

Piazza Martiri della Libertà n. 1 – 10078



Direzione Generale - Piazza Martiri della Libertà, 1 - 10078 Venaria Reale (Torino)

*migliorare l'accessibilità all'area attrezzata e al complesso di Venaria Reale, potranno essere destinati alla fruizione delle aree individuate con la lettera P racchiusa in un cerchio, nell'allegato cartografico 3v2; in particolare le aree a parcheggio previste nel Comune di Venaria Reale sono quelle definite nell'ambito dell'Accordo di Programma sottoscritto per il restauro della Reggia della Venaria Reale. I progetti delle aree a parcheggio sono comunque sottoposti all'esame della Commissione ex art. 91 bis della L.R. 56/77 s.m. ed i."*

- art. 15 Attività edilizia, punto p): *"Sono ammesse, nei limiti della presente normativa, attività agrituristiche, sportive, ricreative, previo convenzionamento con l'Ente di Gestione e con il Comune o i Comuni interessati"*.
- Art. 15, comma 2: *"Gli interventi consentiti dall'art. 15 dovranno essere orientati al massimo rispetto delle tipologie edilizie caratteristiche della località, alla eliminazione di eventuali aggiunte improprie, al mantenimento o al ripristino di modalità costruttive e di materiali aventi valore di testimonianza culturale e storica"*.

Il Piano Regolatore della Città di Venaria Reale individua l'area nel DE1, Distretto che coincide con la porzione della "Zona di Pre-Parco" (come individuata dal Piano d'Area del Parco Regionale La Mandria), compresa nel territorio di Venaria Reale.

L'area è qualificata come Sr1; le destinazioni ammesse sono Verde e Parcheggio; l'area normativa appartiene alla classe III A: pericolosità geologica elevata, normata all'art. n. 64 delle N.d.A. del P.R.G.C.: comprende aree inedificate, o caratterizzate dalla presenza di edifici sparsi, inondabili dai torrenti Stura di Lanzo e Ceronda, con problemi di risalita della falda al piano di campagna, in concomitanza degli eventi alluvionali e con fenomeni di allagamento, connessi alla rete idrografica minore.

Per tutte le Classi valgono le seguenti prescrizioni di carattere generale:

- tutti gli interventi devono essere progettati e realizzati tenendo conto dei problemi evidenziati nelle analisi relative ai problemi geologici e idrogeologici contenute negli elaborati 2.1.1; 2.1.2; 2.7 della Revisione
- tutti gli interventi consentiti devono essere conformi a quanto prescritto in particolare al punto C ( Opere di fondazione) del D.M. 11/03/1988;
- tutti gli interventi debbono essere tali da non determinare in caso di inondazione dell'area, nella quale detti interventi sono collocati, rischi di inquinamento delle acque. Tale prescrizione deve essere garantita attraverso elaborati progettuali specifici, predisposti da tecnici abilitati.

# CITTÀ DI VENARIA REALE

Provincia di Torino

Piazza Martiri della Libertà n. 1 – 10078



Direzione Generale - Piazza Martiri della Libertà, 1 - 10078 Venaria Reale (Torino)

- ***i progetti debbono contenere uno specifico elaborato, redatto da tecnico abilitato, che dimostri le modalità con cui, nel progetto medesimo, si è tenuto conto dei problemi evidenziati nei citati elaborati 2.1.1, 2.1.2 e della Revisione.***

In tutto il territorio comunale per le nuove edificazioni ed altresì per gli edifici ed i manufatti esistenti (in conformità a quanto previsto dalle norme e dai regolamenti in materia) è in ogni caso prescritta la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane ricadenti all'interno dei lotti, nel rispetto del reticolo idrografico esistente (fossi irrigui e scolatori).

Nelle Aree Normative comprese nella **Classe III A:**

- Non sono ammesse nuove costruzioni se non quelle previste dal Piano d'Area e dalla presente Revisione, strettamente necessarie per lo svolgimento delle funzioni legate all'agricoltura, alla fruizione del Parco della Mandria o a fini pubblici o di interesse pubblico non altrimenti localizzabili ai sensi dell'art. 31 della l.r. 56/77.
- I progetti e la realizzazione delle nuove costruzioni dovranno essere supportati da uno studio dettagliato di compatibilità geomorfologica, che dimostri anche le modalità di minimizzazione delle condizioni di rischio, cui è soggetto l'intervento.
- Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, qualora comportino modifiche planimetriche dei manufatti, debbono ridurre le condizioni di rischio per edifici e manufatti sono prescritti interventi di manutenzione e di pulizia del reticolo idrografico minore; è vietata la realizzazione di locali interrati;
- ogni tipo di impianto tecnologico a carattere inquinante deve essere progettato preferibilmente in modo da impegnare quote superiori a m. 1,00 al di sopra del piano di campagna.
- è obbligatorio l'inserimento delle aree relative nel Piano Comunale di Protezione Civile;

## CASERMETTE DR4

L'area insiste nel Distretto residenziale 4 (DR4), normata dal P.R.G.C. Vigente, approvato con D.GR. n. 32 – 14962 del 7/03/2005 e dalla Variante Parziale n. 9, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 156 del 19/12/2007.

# CITTÀ DI VENARIA REALE

Provincia di Torino

Piazza Martiri della Libertà n. 1 – 10078



Direzione Generale - Piazza Martiri della Libertà, 1 - 10078 Venaria Reale (Torino)

In riferimento al P.R.G.C. vigente, l'area è qualificata come **Categoria S:** destinata a servizi pubblici o riservate alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi, ai sensi e per i fini di cui agli art. 3 e 5 del D.M. 2/4/68 N. 1444 ed all'art. 21 della L.R. 56/77, distinte in:

- Sr 12 - Verde e Verde ed impianti sportivi: area Normativa appartenente in parte alla classe III B  $\beta$ : pericolosità geologica elevata rispetto delle norme relative alla classe di pericolosità geologica di appartenenza (art. 64 delle N.d.A. del PRG , elaborato 4.1.) i fabbricati esistenti possono essere recuperati per impianti e attrezzature coerenti con le destinazioni principali

In sede di progettazione degli impianti e delle attrezzature le indicazioni (anche quelle relative agli spazi per la viabilità carrabile, ciclabile e pedonale, contigue all'area normativa in oggetto) di PRG possono essere modificate sulla base di esigenze motivatamente argomentate, fermo restando il perseguimento dei seguenti obiettivi:

- facilità di accesso alla strada argine in condizioni di sicurezza e visibilità;
- realizzazione di percorso ciclopedonale sul lato nord delle Sr12 e Sr14 mantenendo il suolo di argine allo stesso percorso rispetto all'effetto di scalzamento del torrente Stura alla base del terrazzo su cui dette Aree sono collocate

Nell'Area è ammissibile la realizzazione di una struttura extralberghiera ai sensi della L.R. 15/4/1985 n. 31.

- Porzione di Sr 14, - Verde ed Attrezzature Comuni: area compresa in PEC

In sede di progettazione degli impianti e delle attrezzature le indicazioni (anche quelle relative agli spazi per la viabilità carrabile, ciclabile e pedonale, contigue all'area normativa in oggetto) di PRG possono essere modificate sulla base di esigenze motivatamente argomentate, fermo restando il perseguimento dei seguenti obiettivi:

- facilità di accesso alla strada argine in condizioni di sicurezza e visibilità;
- realizzazione di percorso ciclopedonale sul lato nord delle Sr12 e Sr14 mantenendo il suolo di argine allo stesso percorso rispetto all'effetto di scalzamento del torrente Stura alla base del terrazzo su cui dette Aree sono collocate.

Area Normativa appartenente in parte alla classe III B  $\beta$ : pericolosità geologica elevata rispetto delle norme relative alla classe di pericolosità geologica di



appartenenza (art. 64 delle N.d.A. del PRG , elaborato del PRG ,4.1.)Nelle Aree Normative comprese nella Classe III B $\beta$ :

- gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ed i modesti incrementi, previsti dal Piano d'Area e dalla presente Revisione, non devono assolutamente ostacolare, ma al contrario tendere a migliorare il deflusso delle acque. Nel centro abitato, lungo l'orlo della scarpata di terrazzo fluviale in zona altimetricamente elevata rispetto ai depositi fluviali olocenici, debbono volgere da un lato a ridurre il carico di insediamenti a ridosso del ciglio e dall'altro a proteggere il piede della scarpata. Gli elaborati progettuali debbono illustrare le specifiche soluzioni individuate.
- sono prescritti interventi di manutenzione e di pulizia del reticolo idrografico minore;
- è vietata la realizzazione di locali interrati *nelle aree in cui può arrivare acqua di esondazione dai torrenti e rii, ossia quelle comprese tra il torrente Stura ed il torrente Ceronda, nel parco della Mandria*;
- ogni tipo di impianto tecnologico a carattere inquinante deve essere preferibilmente progettato in modo da impegnare quote superiori a m. 1,00 al di sopra del piano di campagna;
- è obbligatorio l'inserimento delle aree relative nel Piano Comunale di Protezione Civile.

Al fine di attivare la procedura di project financing e consentire una redditività compatibile per la gestione del complesso sportivo esistente, con la Variante Parziale n. 9 al P.R.G.C. Vigente è stata inserita tra le destinazioni d'uso ammesse anche una quota di attività commerciali (non alimentari) ed una quota per inserimento di attività ricettive; le nuove aree normative sono:

- C1a, nella quale sono ammesse le seguenti destinazioni:
  - dc1.b: ristoranti (senza alloggio), bar, mense con occupazione per unità locale di superficie lorda complessiva non superiore a 500 mq.
  - dc2.b: ristoranti (senza alloggio), bar, mense con occupazione per unità locale di superficie lorda complessiva non superiore a 500 mq.
  - dc1.c: alberghi, pensioni, locande, con occupazione per unità locale di superficie lorda complessiva non superiore a mq 1200.
  - dc2.c: alberghi, pensioni, locande, con occupazione per unità locale di superficie lorda complessiva non superiore a mq 1.200.
  - dc6 attività turistico - ricettive, anche di livello funzionale elevato: alberghi, motel, eventualmente dotati di locali per congressi e per riunioni specializzate, di impianti ed attrezzature sportive.

# CITTÀ DI VENARIA REALE

Provincia di Torino

Piazza Martiri della Libertà n. 1 – 10078



Direzione Generale - Piazza Martiri della Libertà, 1 - 10078 Venaria Reale (Torino)

E' ammesso l'intervento di completamento edilizio: sono realizzabili max 4000 mq con concessione convenzionata secondo quanto disposto dall'art. 49 della L.R. 56/77 s.m. ed i.; è consentito un max di 6 piani fuori terra compreso eventuale pilotis; H max 20 m, fatti salvi i parametri urbanistici relativi alle distanze dai confini di proprietà, al ciglio stradale ed alla confrontanza con altri edifici esistenti; Pp almeno 1 mq ogni 2,5 mq di S.U.L., Vp pari a 1 mq ogni 10 mq di S.U.L.; sono consentite superfici interrato (per autorimesse, cantine, magazzini, depositi, lavanderie, ricreative-sportive ed altre attività funzionali a quella alberghiera); in questo caso sono escluse dal computo della S.U.L. Solo le superfici espressamente indicate dall'art. 18 del R.I.E..

- C1b, nella quale sono ammesse le seguenti destinazioni:
  - dc1.a : attività compatibili con l'ambiente urbano, caratterizzato in senso nettamente residenziale, con occupazione per unità locale di superficie lorda complessiva non superiore a 300 mq, suddivise nelle seguenti sottoclassi:

1. servizi (sociali, culturali, culturali, assistenziali e sanitari, di polizia urbana e della vigilanza) pubblici e privati;

2. circoli, associazioni, partiti, sindacati;

3. uffici e studi professionali;

4. agenzie (bancarie, postali, immobiliari, assicurative, turistiche);

5. artigianato di servizio, comprendente le attività artigianali per la produzione di servizi o di beni, che necessitano ai residenti in loco e nella vita urbana locale (attività di parrucchiere, di calzolaio, di panettiere e similari; servizi per l'igiene e per la pulizia, riparazione e vendita di elettrodomestici, radio, televisori, riparazione di veicoli ed autoveicoli, escluse le carrozzerie, etc).; *per detta sottocategoria gli oneri di urbanizzazione sono da equiparare a quelli applicati per le attività elencate all'art.13;*

6. gallerie d'arte ed in generale locali di esposizione di oggetti dell'arte e dell'artigianato;

- dc3: esercizi di vicinato, la cui superficie di vendita non è superiore a mq. 250, corrispondente ad una Superficie lorda massima di 400 mq;
- dc4 esercizi commerciali, la cui superficie di vendita è superiore a mq 250; la tipologia della struttura distributiva e la dimensione massima della superficie di vendita è fissata nelle Tabelle per Aree Normative.

E' ammesso l'intervento di completamento edilizio: sono realizzabili max 5.000 mq di S.U.L. utilizzabili interamente 100% per la destinazione dc4 (esercizi

# CITTÀ DI VENARIA REALE

Provincia di Torino

Piazza Martiri della Libertà n. 1 – 10078



Direzione Generale - Piazza Martiri della Libertà, 1 - 10078 Venaria Reale (Torino)

commerciali, la cui superficie di vendita è superiore a mq 250) con massimo di 3500 mq di superficie di vendita per la realizzazione di una Grande Struttura di Vendita (G\_SE1) come da allegato A alla Delibera Consiglio Regionale n. 563-13414 del 29/17/1999 e s.m. ed i., Sono consentiti i seguenti parametri: max 2 piani fuori terra, H max m 15, fatti salvi i parametri urbanistici relativi alle distanze dei confini di proprietà, al ciglio stradale e alla confrontanza con edifici esistenti Pp pari ad almeno 1 mq ogni 2,5 mq di Sul; Aree per servizi pubblici o di uso pubblico nel rispetto dell'art. n. 21 della L.R. 56/77 s.m. Ed i.. Le aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico devono essere realizzate nella misura non inferiore a quella minima indicata dalle norme regionali in materia.

Sono ammessi parcheggi in struttura, anche sulla copertura dell'edificio.

- Sr16, destinazioni ammesse Verde e Verde ed impianti sportivi: Area Normativa appartenente alla classe III A: pericolosità geologica elevata.

L'area deve essere progettata e sistemata tenendo conto dei seguenti aspetti:

- in esse dovranno svilupparsi percorsi ciclopedonali in provenienza sia dalla "Spina Reale", che dal Parco Chico Mendes in comune di Borgaro, che dal Parco della Mandria, che dall'Area di salvaguardia della Stura di Lanzo;
- l'area è interessata dalle fasce B e C di cui al Piano Stralcio delle fasce fluviali (P.S.F.F.) predisposto dall'Autorità di Bacino del fiume Po: per tale ragione è stata prevista una "strada-argine" per un tratto esclusivamente ciclopedonale
- gli interventi di risistemazione e di costruzione della "strada argine" debbono tener conto sia della presenza di pozzi di captazione per uso idropotabile (evidenziati nelle tavole di piano) che dalla presenza di canali (evidenziati nell'Allegato Tecnico, alla presente Revisione, n. 2.1.) con relativi impianti di controllo, alcuni dei quali di rilevante interesse anche sotto il profilo storico-architettonico e documentario ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77
- Rispetto delle norme relative alla classe di pericolosità geologica di appartenenza (art. 64 delle N.d.A. Del P.R.G.C., elaborato 4.1).

## PROCEDURA

L' intervento sarà realizzato in applicazione dell'art. n., 153 del D.Lgs 163/2006 s.m. d i., i cui contenuti prevedono che i soggetti denominati «promotori», possono presentare alle Amministrazioni aggiudicatrici proposte relative alla realizzazione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità, inseriti nella programmazione triennale, ovvero negli strumenti di programmazione formalmente approvati dall'Amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente, tramite contratti di concessione, con risorse totalmente o parzialmente a carico dei promotori stessi.

# CITTÀ DI VENARIA REALE

Provincia di Torino

Piazza Martiri della Libertà n. 1 – 10078



---

Direzione Generale - Piazza Martiri della Libertà, 1 - 10078 Venaria Reale (Torino)

Le proposte, da presentare entro 180 giorni dalla pubblicazione dell'avviso indicativo da pubblicare, a cura dell'Amministrazione, entro 90 giorni dall'approvazione del Programma Triennale, dovranno contenere uno studio di inquadramento territoriale e ambientale, uno studio di fattibilità, un progetto preliminare, una bozza di convenzione, un piano economico-finanziario asseverato da un Istituto di credito o da società di servizi costituite dall'Istituto di credito stesso e iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al Decreto Legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o da una Società di revisione, ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966, una specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione nonché l'indicazione degli elementi di valutazione delle offerte e delle garanzie offerte dal promotore all'Amministrazione aggiudicatrice; le proposte dovranno inoltre indicare l'importo delle spese sostenute per la loro predisposizione comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'articolo 2578 del codice civile.

Tale importo, soggetto all'accettazione da parte dell'Amministrazione aggiudicatrice, non potrà superare il 2,5 per cento del valore dell'investimento, come desumibile dal piano economico-finanziario.

I soggetti pubblici e privati possono presentare alle Amministrazioni aggiudicatrici, nell'ambito della fase di programmazione di cui sopra, proposte d'intervento relative alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità e studi di fattibilità. Tale presentazione non determina, in capo alle Amministrazioni, alcun obbligo di esame e valutazione. Le amministrazioni possono adottare, nell'ambito dei propri programmi, le proposte di intervento e gli studi ritenuti di pubblico interesse; l'adozione non determina alcun diritto del proponente al compenso per le prestazioni compiute o alla realizzazione degli interventi proposti.

A tale proposito, in data 13/02/2008 è pervenuta agli atti C. li manifestazione di interesse, relativamente all'intervento denominato "Impianto Sportivo "Don Luigi Mosso – realizzazione del 3 lotto funzionale" inserito nel Programma triennale 2008/2010, adottato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 185 del 6/11/2007.

Lo sviluppo della procedura prevede che entro novanta giorni dall'avvenuta approvazione del Programma Triennale, l'Amministrazione renda pubblica la presenza nello stesso Programma di interventi realizzabili con capitali privati, in quanto suscettibili di gestione economica, pubblicando un avviso indicativo, mediante affissione presso la propria sede per almeno sessanta giorni consecutivi, nonché pubblicando lo stesso avviso sui siti informatici di cui all'articolo 66, comma 7, con le modalità ivi previste, e sul proprio profilo di Committente.

# CITTÀ DI VENARIA REALE

Provincia di Torino

Piazza Martiri della Libertà n. 1 – 10078



---

Direzione Generale - Piazza Martiri della Libertà, 1 - 10078 Venaria Reale (Torino)

L'avviso dovrà contenere i criteri, in base ai quali si procede alla valutazione comparativa tra le diverse proposte.

Entro quindici giorni dalla ricezione della proposta, l'Amministrazione dovrà provvedere:

a) alla nomina e comunicazione al promotore del responsabile del procedimento;

b) alla verifica della completezza dei documenti presentati e ad eventuale dettagliata richiesta di integrazione.

L'Amministrazione valuterà la fattibilità delle proposte presentate sotto il profilo costruttivo, urbanistico e ambientale, nonché della qualità progettuale, della funzionalità, della fruibilità dell'opera, dell'accessibilità al pubblico, del rendimento, del costo di gestione e di manutenzione, della durata della concessione, dei tempi di ultimazione dei lavori della concessione, delle tariffe da applicare, della metodologia di aggiornamento delle stesse, del valore economico e finanziario del piano e del contenuto della bozza di convenzione, verificando l'assenza di elementi ostativi alla loro realizzazione e, esaminate le proposte stesse anche comparativamente, sentiti i promotori che ne facciano richiesta, provvederà ad individuare quelle ritenute di pubblico interesse.

La pronuncia dell'Amministrazione dovrà intervenire entro quattro mesi dalla ricezione della proposta del promotore. Ove necessario, il responsabile del procedimento potrà concordare per iscritto con il promotore un più lungo programma di esame e valutazione.

Entro tre mesi dalla pronuncia l'Amministrazione, qualora fra le proposte presentate ne abbiano individuate alcune di pubblico interesse, applicherà, ove necessario, le disposizioni di cui al D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, e, al fine di aggiudicare mediante procedura negoziata la relativa concessione di cui all'articolo 143, procedendo, per ogni proposta individuata:

a) ad indire una gara da svolgere con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'articolo 83, comma 1, del D.Lgs. 163/06 s.m. ed i., ponendo a base di gara il progetto preliminare presentato dal promotore, eventualmente modificato sulla base delle determinazioni dell'Amministrazione stessa, nonché i valori degli elementi necessari per la determinazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa nelle misure previste dal piano economico-finanziario presentato dal promotore; è applicabile altresì l'articolo 53, comma 2, lettera c) del D.Lgs. 163/06;

b) ad aggiudicare la concessione mediante una procedura negoziata da svolgere fra il promotore e i soggetti presentatori delle due migliori offerte

# CITTÀ DI VENARIA REALE

Provincia di Torino

Piazza Martiri della Libertà n. 1 – 10078



---

Direzione Generale - Piazza Martiri della Libertà, 1 - 10078 Venaria Reale (Torino)

nella gara di cui alla lettera a); nel caso in cui alla gara abbia partecipato un unico soggetto la procedura negoziata si svolgerà fra il promotore e questo unico soggetto.

La proposta del promotore posta a base di gara sarà vincolante per lo stesso qualora non vi siano altre offerte nella gara ed sarà garantita dalla cauzione di cui all'articolo 75, comma 1, e da un'ulteriore cauzione pari al 2,5% del valore dell'investimento, da versare, su richiesta dell'Amministrazione aggiudicatrice, prima dell'indizione del bando di gara.

I partecipanti alla gara, oltre alla cauzione di cui all'articolo 75, comma 1, dovranno versare, mediante fideiussione bancaria o assicurativa, un'ulteriore cauzione fissata dal bando in misura pari al 2,5% del valore dell'investimento.

Nel caso in cui, nella procedura negoziata di cui sopra, il promotore non risulti aggiudicatario entro un congruo termine fissato dall'Amministrazione nel bando di gara, il soggetto promotore della proposta avrà diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo pari al 2,5% del valore dell'investimento. Il pagamento sarà effettuato dall'Amministrazione aggiudicatrice, prelevando tale importo dalla cauzione versata dal soggetto aggiudicatario.

La gara sarà esperita mediante appalto avente ad oggetto sia l'esecuzione dei lavori che la presentazione del progetto in sede di offerta e nella successiva procedura negoziata, pertanto qualora il promotore risulti aggiudicatario, lo stesso sarà tenuto a versare all'altro soggetto, ovvero agli altri due soggetti che abbiano partecipato alla procedura, il rimborso delle spese sostenute e documentate nei limiti del 2,5% del valore dell'investimento. Il pagamento sarà effettuato dall'Amministrazione aggiudicatrice prelevando tale importo dalla cauzione versata dall'aggiudicatario.

Il bando di gara per l'affidamento di una concessione per la realizzazione e/o gestione di una infrastruttura o di un nuovo servizio di pubblica utilità dovrà prevedere che per l'aggiudicatario la facoltà, dopo l'aggiudicazione, di costituire una società di progetto in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile.

Il bando di gara dovrà indicare l'ammontare minimo del capitale sociale della società. In caso di concorrente costituito da più soggetti, nell'offerta dovrà essere indicata la quota di partecipazione al capitale sociale di ciascun soggetto. La società così costituita diventerà la concessionaria, subentrando nel rapporto di concessione all'aggiudicatario senza necessità di approvazione o autorizzazione. Tale subentro non configura cessione di contratto. Il bando di gara potrà prevedere la costituzione della società come obbligo dell'aggiudicatario.

# CITTÀ DI VENARIA REALE

Provincia di Torino

Piazza Martiri della Libertà n. 1 – 10078



---

Direzione Generale - Piazza Martiri della Libertà, 1 - 10078 Venaria Reale (Torino)

Al fine di perseguire l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione dell'opera pubblica, potranno essere previste le opere accessorie che, oggetto di gestione, offrano garanzie di sostenibilità alla proposta.

Il progetto dovrà rispondere ai requisiti stabiliti dal Decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 s.m.i. e in particolare dovrà assicurare:

- a) la qualità dell'opera e la rispondenza alle finalità relative;
- b) la conformità alle norme ambientali e urbanistiche;

il soddisfacimento dei requisiti essenziali, definiti dal quadro normativo nazionale e comunitario.

La documentazione dovrà contenere:

- Studio di Inquadramento Territoriale;
- Studio di Inquadramento Urbanistico;
- Studio degli aspetti idrogeologici dell'area;
- Studio delle interferenze con le strutture edilizie circostanti;
- Tipologie degli interventi e relative quantità;
- Analisi trasportistica e di viabilità;
- Analisi dei Vincoli esistenti e rapporto con gli strumenti di tutela;
- Calcolo e verifica degli standard urbanistici;
- Studio di fattibilità;
- Progetto preliminare;
- Bozza di convenzione;
- Piano economico-finanziario asseverato;
- Specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione;
- Indicazione delle garanzie offerte dal promotore all'Amministrazione aggiudicatrice;
- Indicazione dell'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta.

Il Progetto Preliminare dovrà essere composto dagli elaborati elencati nell'art. 18 del DPR 554/99.

In particolare dovrà accertare, attraverso indagini di tipo specialistico, oltre ai costi relativi alla costruzione (di cui l'Amministrazione verificherà la congruità

# CITTÀ DI VENARIA REALE

Provincia di Torino

Piazza Martiri della Libertà n. 1 – 10078



---

Direzione Generale - Piazza Martiri della Libertà, 1 - 10078 Venaria Reale (Torino)

in base al D.M. 4/04/2001) anche quelli relativi alle necessarie indagini archeologiche.

A questo scopo dovrà essere predisposta un'accurata verifica preventiva dell'interesse archeologico, e sarà attuato quanto previsto dall'Art. 95 e 96 del D.Lgs.163/06 s.m.i..

Il Capitolato Speciale, redatto ai sensi del DPR 554/99, in particolare indicherà le necessarie, specifiche prestazioni che dovranno essere presenti nell'intervento, in modo che questo risponda alle esigenze della stazione appaltante e degli utilizzatori, nel rispetto delle rispettive risorse finanziarie.

Il Piano Economico Finanziario dovrà contenere gli elaborati con lo sviluppo temporale dei dati economici, patrimoniali e finanziari, relativi all'intera durata della concessione e una chiara ed esauriente analisi del mercato di riferimento e delle sue caratteristiche.

Nella redazione degli elaborati si dovrà tener conto di tutti i rischi annessi alla realizzazione e alla gestione dell'opera (rischi archeologico, costruttivo, di sicurezza, di mercato, etc.) dei quali il proponente si impegna a farsi carico, con l'obiettivo e la richiesta esplicita che il quadro economico finanziario del progetto non debba subire alterazioni nelle fasi successive della progettazione.

L'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 154 del D.Lgs. 163/2006 s.m.i., procederà preliminarmente alla valutazione della fattibilità delle proposte e successivamente alla individuazione della proposta da mettere a gara, ai sensi dell'art. 155 del D.Lgs. 163/2006 s.m.i., tra quelle ritenute di pubblico interesse.

Le offerte avranno ad oggetto il progetto definitivo e il prezzo; l'offerta relativa al prezzo dovrà indicare distintamente il corrispettivo richiesto per la progettazione definitiva, per la progettazione esecutiva e per l'esecuzione dei lavori. Ai fini della valutazione del progetto, costituiranno criteri di valorizzazione *la qualità, il pregio tecnico, le caratteristiche estetiche e funzionali e le caratteristiche ambientali.*

# CITTÀ DI VENARIA REALE

Provincia di Torino

Piazza Martiri della Libertà n. 1 – 10078



---

Direzione Generale - Piazza Martiri della Libertà, 1 - 10078 Venaria Reale (Torino)

Il prezzo viene inteso come la partecipazione economica richiesta all'Amministrazione Comunale, con l'obiettivo di raggiungere l'equilibrio economico finanziario.

A titolo di "prezzo" è previsto un contributo che potrà essere erogato in conto capitale da parte dell'Amministrazione Comunale, pari ad un importo di € 1.160.860,86 (Iva inclusa), per la realizzazione di opere aventi attinenza sportiva.

La definizione di tale importo, che potrà essere integrato, è connessa al trasferimento delle risorse assegnate dalla Regione Piemonte all'intervento di realizzazione dell'impianto sportivo "Don Mosso" nell'area ex-Casermette di Altessano, candidato nella fase di progettazione definitiva (I-II-III lotto) ai finanziamenti previsti dalla L.R. 4/2000 s.m. ed i..

La valutazione dell'offerta sarà effettuata in relazione all'entità del prezzo richiesto.

Per quanto riguarda l'eventuale diritto di superficie, la valutazione dovrà tenere conto della stima del valore del diritto di superficie dell'area concessa dall'Amministrazione.

Il punteggio sarà assegnato in maniera inversamente proporzionale all'entità del prezzo totale richiesto ed alla durata della concessione, ipotizzata di una durata di 30 anni.

Nell'ambito di questo criterio verrà anche analizzato il dettaglio delle singole voci di costo, così come riportate nel Piano Economico Finanziario, per verificare la congruità tra gli stessi e i servizi offerti.

Nel criterio della qualità progettuale verranno tenuti in considerazione, ai fini della valutazione, oltre che gli elementi di natura costruttiva, ambientale ed urbanistica, tutte quelle scelte progettuali che offrano ampie garanzie in relazione alla funzionalità e alla fruibilità delle strutture, al risparmio energetico, nonché all'accessibilità al pubblico delle stesse.

# CITTÀ DI VENARIA REALE

Provincia di Torino

Piazza Martiri della Libertà n. 1 – 10078



---

Direzione Generale - Piazza Martiri della Libertà, 1 - 10078 Venaria Reale (Torino)

Rappresentano elementi di notevole interesse per l'Amministrazione Comunale, e dunque saranno oggetto di valutazione la qualità estetica e funzionale del progetto proposto e l'inserimento delle opere nel contesto circostante e, ad integrazione di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di risparmio energetico, il rispetto delle caratteristiche ambientali e l'utilizzo di fonti energetiche alternative e rinnovabili e/o il ricorso a tecniche costruttive innovative finalizzate al risparmio energetico.

Nell'ambito di tale criterio si valuteranno le destinazioni d'uso individuate per le opere realizzate, ed il piano gestionale pluriennale previsto per le attività economiche specificate nella proposta.

La gestione funzionale delle opere sarà valutata in relazione agli aspetti della sicurezza, della vigilanza, e della manutenzione ordinaria e straordinaria della strutture realizzate.

La proposta aggiudicataria della concessione, per quanto concerne il progetto definitivo, dovrà essere sottoposta a tutti gli Enti per l'acquisizione dei prescritti pareri di competenza, ai fini della conformità edilizia, strutturale, igienico-sanitaria, ambientale, alla SMAT ed alla Regione Piemonte, ai sensi della Legge 4/2000 s.m. ed i. per la procedura di finanziamento; per quanto riguarda la struttura commerciale (Grande Struttura di Vendita) dovranno essere rispettate le disposizioni per il rilascio delle prescritte autorizzazioni, ai sensi del D.Lgs. 114/98, delle Deliberazioni della Giunta Regionale n. 563-13414 del 29/10/1999 e n. 43-29533 del 1/03/2000, i cui contenuti esplicitano la documentazione da produrre e demandano a specifica Conferenza dei Servizi di competenza della Regione Piemonte.

La convenzione che regolerà i rapporti tra il promotore e l'Amministrazione andrà a definire, nei contenuti, gli elaborati del progetto esecutivo, gli adempimenti Comunali in materia di controllo del procedimento, di sicurezza dei cantieri, di collaudo delle opere e della successiva manutenzione delle stesse, di erogazione della quota di contributo da parte del Comune, le modalità di realizzazione, di gestione, le tariffe applicate all'utenza da parte del concessionario, i benefici e le agevolazioni per il Comune, il sistema delle garanzie, le penali, le possibilità di recesso del contratto.

Per quanto riguarda il tempo di ultimazione dei lavori, si segnala il termine del 23/12/2010 per il completamento, il collaudo, la rendicontazione alla Regione Piemonte delle spese sostenute, in conformità al finanziamento ammesso, relativamente alle strutture dedicate all'impiantistica sportiva; si demanda alla

# CITTÀ DI VENARIA REALE

Provincia di Torino

Piazza Martiri della Libertà n. 1 – 10078



Direzione Generale - Piazza Martiri della Libertà, 1 - 10078 Venaria Reale (Torino)

Regione Piemonte l'opportunità di prorogare i termini di rendicontazione, qualora si rendesse necessario,

Per la realizzazione di tutte le strutture previste dal progetto, la durata dei lavori è stimata in quattro anni, a far data dalla consegna dei lavori. Si prevede la presenza contemporanea di più cantieri sull'area d'intervento: ne discende la necessità di un'attenta programmazione delle diverse fasi di lavorazione, anche in ottemperanza alle normative in materia di sicurezza del lavoro.

STIMA DELL'INVESTIMENTO:

N°	DESCRIZIONE	COSTO PRESUNTO IN EURO
1	GESTIONE LOTTO 2	180.000,00/anno
2	PALAZZETTO DELLO SPORT	2.100.000,00
3	STRUTTURA COMMERCIALE	3.800.000,00
4	STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA	6.000.000,00
5	IMPIANTO TIRO CON L'ARCO	300.000,00
6	PUNTI INCONTRO LUNGO LA FASCIA FLUVIALE	250.000,00
7	RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO EX-CRAL SNIA	1.800.000,00
8	PARCHEGGIO BUS	1.800.000,00
9	OPERE DI VIABILITA' E COLLEGAMENTO	1.500.000,00
10	RIVALUTAZIONE AREA EX-CASERMETTE	663.321,87
	<b>TOTALE</b>	<b>18.393.321,87</b>

I suddetti importi inerenti i lavori sono desunti da una stima parametrica sommaria di riferimento e quindi suscettibili di possibili modifiche in ragione degli standard tecnologici e costruttivi che si intendono proporre.

L'investimento, comprensivo della quota dovuta all'Agenzia del Demanio per la rivalutazione dell'area ex-Casermette, corrisponde ad un totale complessivo stimato pari ad Euro 18.393.321,87.

# CITTÀ DI VENARIA REALE

Provincia di Torino

Piazza Martiri della Libertà n. 1 – 10078



---

Direzione Generale - Piazza Martiri della Libertà, 1 - 10078 Venaria Reale (Torino)

I contenuti del Piano Economico Finanziario dovranno pertanto considerare a carico del Concessionario gli oneri di rivalutazione dell'area ex-Casermette, fino ad un importo di € 663.321,87.

## FINANZIAMENTI

Il progetto definitivo dell' Impianto Sportivo Don Mosso nell'area ex-Casermette di Altessano (I-II-III lotto), stimato complessivamente per un importo presunto di € 10.643.844,26 è stato candidato a finanziamento, ai sensi della Legge Regionale 4/2000 s.m. ed i. "Interventi regionali per lo sviluppo, la rivitalizzazione ed il miglioramento qualitativo dei territori turistici" - Piano annuale di attuazione 2002 ed ammesso a contributo, da parte della Regione Piemonte per un importo pari al 52% dell'investimento, corrispondente ad € 5.544.091,00.

A completamento del I e del II lotto funzionale l'entità del contributo concesso ammontava ad € 4.364.323,81; con Determinazione n. 257 del 10/06/2008 la Regione Piemonte ha aumentato di ulteriori € 166.993,21 l'entità del contributo, pari a complessivi € 4.531.317,02; la rimanente quota di € 1.012.773,98, a completamento dell'entità del contributo concedibile di € 5.544.091,00 potrà essere concessa utilizzando eventuali risorse che si rendessero disponibili nell'ambito della graduatoria "Impianti Sportivi".

Il contributo che potrà essere erogato al Concessionario a titolo di "prezzo" corrisponde ad € 1.160.860,86; tale importo potrà essere integrato con ulteriori quote di contributo Regionale.

In conformità alle procedure del finanziamento, i cui contenuti prevedono che il contributo Regionale possa essere trasferito al Comune solo ad avvenuta e comprovata rendicontazione delle spese effettivamente sostenute, a seguito della realizzazione di opere aventi attinenza sportiva, le modalità di erogazione dei fondi potranno prevedere la liquidazione al Concessionario in un'unica soluzione, solo a seguito del trasferimento dei fondi dalla Regione Piemonte al Comune di Venaria Reale.