

# SCHEDA INTERVENTO

OOPP2

**PROGRAMMA DI RESTAURO E RECUPERO  
FUNZIONALE DEL PALAZZO D'ORIA IN CIRIÈ'**

## 1. QUADRO CONOSCITIVO

### 1.1 QUADRO CONOSCITIVO GENERALE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

#### Localizzazione dell'intervento

Il Palazzo D'Oria oggetto del programma di restauro e recupero è localizzato nel centro della città di Ciriè, tra corso Martiri della Libertà, via Trento, via Dante e via Trieste.

Ciriè è fra i più antichi centri del Canavese: il suo primitivo nome "Cerretum" ed i resti archeologici di epoca romana collocherebbero la sua nascita ai tempi della conquista di Roma della Gallia Cisalpina.

L'ubicazione di Ciriè, circondata dal naturale scenario prealpino, fu giudicata dai romani adatta alla loro guarentigia: in quest'area, dove esisteva solo un aggregato di abitazioni, stanziarono un "campo trincerato".

Quale importante nodo stradale, divenne punto strategico-militare di rilievo: *castrum stativum*, ossia una colonia militare. Il trinceramento era attorniato da foreste con grande quantità di "cerri", da cui trarrebbe origine, in conformità al costume romano, il nome dell'accampamento: "Castrum Cerreti" o, semplicemente, "Cerretum". Più tardi il nome si mutò in "Ciriacum", quando con l'avvento del Cristianesimo, invalse l'uso di eleggere patrono del Paese un santo: san Ciriaco appunto.

Agli albori del 1300 il borgo era chiuso entro mura di fortificazione. La cinta muraria aveva un tracciato rettangolare ed era munita di quattro torri angolari a sezione circolare e di altre dieci torri a sezione quadrata distribuite sui lati.

La città visse un periodo di speciale prosperità all'inizio del XIV secolo, quando il castello di Ciriè fu scelto a propria dimora da Margherita di Savoia, vedova ed ereditaria delle tre castellanie di Ciriè, Caselle e Lanzo. Il castello di Ciriè accolse una fastosa Corte di nobili dame e cavalieri che vi si stabilirono portando progresso civile e materiale: si diffuse una certa agiatezza ed un certo gusto per l'istruzione e le arti gentili e gli abitanti di Ciriè ottennero dispense e patenti. Alla morte di Margherita di Savoia, nel 1349, Ciriè fu riunita ai domini di Casa Savoia.

Il 30 aprile 1575 il Duca Emanuele Filiberto permutò la Castellania di Ciriè con le terre del Principato d'Oneglia appartenenti al Marchese Gian Gerolamo D'Oria. La Famiglia D'Oria, una delle più antiche ed illustri del patriziato genovese, pose quindi la residenza in Ciriè, come centro e punto di riferimento dei suoi feudi: i successori vi soggiornarono per lunghi anni governando il popolo e le terre.

Le successive vicende della storia nazionale sino all'unificazione, non turbarono sostanzialmente Ciriè: nella seconda metà del XIX secolo la città era un centro industriale di rilievo, tale da giustificare la realizzazione, nel 1869, della linea ferroviaria Torino-Ciriè.

Ciriè divenne Città a tutti gli effetti per regio Decreto del Re Vittorio Emanuele III l'8 giugno 1905.

#### Breve descrizione del contesto

Il Palazzo d'Oria: origini e storia del Palazzo (XVII – XVIII sec.) con i suoi giardini "delle Delizie" Il; è una testimonianza importante della storia della città; è considerato un esempio di residenza di rango principesco e rientra nell'ambito delle "delizie" di caccia reali. Per questo uso era dotato di un parco attinente. Dopo un passaggio di proprietà dalla famiglia Remmert il palazzo fu trasformato a adattato ad uso dell'Amministrazione Comunale. Le origini dell'ampio complesso architettonico, attuale sede comunale, vengono concordamente fatte risalire al XV secolo, quando il nobile ceppo dei Provana di Leinì fece costruire l'edificio.

Il palazzo, così come oggi ci appare, di gusto seicentesco, castellamontiano, è il risultato di rifacimenti successivi all'epoca dei Provana e non si posseggono documenti che illustrino il suo aspetto originario.

Dopo un periodo caratterizzato da un alternarsi di vicissitudini, i Provana, stremati finanziariamente, dovettero prima ipotecare e poi cedere la loro residenza ad Emanuele Filiberto. Giunse infine l'anno 1576 e con esso l'atto decisivo della permuta.

Fu così che il vetusto castello a poco a poco si trasformò nel fastoso palazzo barocco che conosciamo. Molte generazioni si susseguirono, abitarono o soggiornarono nella residenza marchionale e, considerando il motto che i Doria scelsero per la loro dimora "Hic salus, hic quies", possiamo immaginare che si trovassero a loro agio. Con l'eccezione di Filippo Doria che nel 1611 rinunciò all'investitura di marchese per farsi gesuita, i primogeniti si trasmisero il titolo di padre in figlio. Attraverso matrimoni con dame d'alto lignaggio suggellarono sempre più saldi legami con le famiglie aristocratiche del territorio, acquisirono via via ricchi feudi e sontuosi palazzi. I discendenti di Giovanni Gerolamo si fecero dunque sempre più facoltosi e potenti e nel corso del Seicento ampliarono l'edificio, chiamando a sé architetti, artisti di fama, stuccatori luganesi; lo impreziosirono di affreschi e stucchi secondo lo stile diffuso nelle più importanti residenze sabaude; lo circondarono di giardini, viali e boschetti, tanto da suscitare l'interesse dei Savoia.

Il duca Carlo Emanuele II fu assiduo ospite presso il palazzo, che utilizzava come una vera e propria delizia di corte, luogo di riposo, di caccia e di piacere. A testimoniare la presenza costante del duca, ritroviamo il monogramma CE ripetuto lungo le pareti e sul soffitto del primo piano, nel padiglione meridionale, dove Carlo Emanuele poteva usufruire di un appartamento proprio. La frequente fruizione del palazzo fece sì che, nel 1675, il duca, infastidito dalla curiosità ed indiscrezione degli abitanti del luogo, richiedesse la recinzione del parco con un muro dell'altezza di circa tre metri.

L'edificio possiede i caratteri architettonici dell'epoca in cui le ville signorili mantenevano ancora l'antica saldezza dei castelli feudali, ma già tendevano verso gli agi fastosi e raffinati del palazzo ducale: le sale, dai soffitti lignei a cassettoni dipinti, sono rischiarate da ampie finestre, le volte dipinte a fresco con amorini, ninfe, scene raffiguranti soggetti mitologici e incorniciate da pregevoli stucchi sono le stesse decorazioni che si trovano presso Palazzo Lascaris a Torino, il Castello del Valentino, la Villa degli Armano a Grosso Canavese.

Di singolare bellezza doveva essere il parco che, fino alla fine dell'Ottocento, si estendeva intorno al palazzo con un laghetto, ponticelli e prati punteggiati da alberi monumentali. Una mappa del giardino, datata 1768, ci permette di immaginarne l'antico splendore: un luogo ideale per le passeggiate e le battute di caccia così in voga in quel tempo.

L'interno del palazzo conserva ancora pregevoli sale di notevole valore artistico e storico.

Al piano terreno un atrio riccamente affrescato a soggetti mitologici, ornato da rosoni a stucco, da cartigli e drappi, conduce alle sale dell'attuale Biblioteca Civica. La prima sala è in stile neogotico. Sull'armatura di un cavaliere medioevale si legge: B. Franzè pinse 1826 A. Negri stuccò.

Seguono una sala con la volta finemente decorata a stucco, un'altra con una fascia superiore di affreschi ed un soffitto ligneo a cassettoni; infine un cubicolo infantile con ornati in stucco e affreschi raffiguranti amorini.

Ancora al piano terreno, nell'ala opposta del palazzo, l'odierna Sala Consiliare custodisce sette grandi dipinti su tela raffiguranti scene tratte da Le metamorfosi di Ovidio e dalla Gerusalemme Liberata del Tasso.

Infine, nelle sale attigue occupate per decenni dagli uffici del Tribunale ed ora sede di eventi espositivi, volte variamente affrescate ed un salotto cinese con deliziosi pannelli su carta di riso tipici del gusto di metà Settecento.

Al piano nobile, in un'ampia sala contigua all'appartamento di Carlo Emanuele II, è conservato il Fondo Doria", un patrimonio bibliografico di circa diecimila volumi rari e di pregio, tra cui un incunabolo veneziano del 1474, numerose cinquecentine e seicentine, gli splendidi volumi Le nouvel Atlas ou Theatre du Monde, stampato ad Amsterdam fra il 1644 ed il 1664 e l'immane, per le famiglie aristocratiche del tempo, l'Encyclopédie di Diderot e d'Alambert del 1751.

Alla morte del marchese Emanuele D'Oria, tutta la proprietà venne venduta dagli eredi agli industriali Guglielmo ed Emilio Remmert. Nel 1910, la cinta, voluta da Carlo Emanuele II, fu abbattuta ed il parco destinato all'edificazione residenziale e alla costruzione di strade a maglia reticolare.

Successivamente i Remmert donarono alla comunità ciriacese il palazzo che venne eletto a sede comunale. Del parco resta a tutt'oggi il giardino all'italiana all'ingresso principale dell'edificio.

**Tipologia di intervento**

progetto organico

**lotto funzionale**

componente di un complesso progettuale più ampio, ma senza autonomia funzionale

**Note esplicative:**

Il programma è riferito ad un singolo complesso edilizio, il Palazzo D'Oria e l'area esterna destinata a giardino.

**Indicazioni relative ai soggetti coinvolti**

Il Programma di Restauro e recupero funzionale del Palazzo è attivato dall'Amministrazione Comunale, proprietaria dell'immobile che indirizza e gestisce le modalità operative di progettazione e realizzazione delle opere previste e la successiva amministrazione immobiliare del Complesso mediante la propria struttura tecnico-amministrativa. La gestione dell'attività ricettiva e di ristorazione sarà affidata ad un Operatore Privato di eccellenza nel settore, individuato mediante modalità di gara pubblica da definire.

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

Il programma di restauro e recupero funzionale del Complesso, con l'insediamento di nuove attività a vocazione turistico - ricettiva, conferma la volontà dell'Amministrazione Comunale, di consolidare il rapporto con il sistema turistico e culturale della Venaria Reale e più in generale, con i soggetti pubblici (Amministrazioni locali) e privati interessati dallo straordinario complesso sabauda.

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

L'intervento è pienamente compatibile con gli indirizzi tesi al recupero e valorizzazione del patrimonio architettonico ed ambientale esistente

**Coerenza dell'intervento con le priorità strategiche regionali**

## 1.2 INDIVIDUAZIONE DELLE EVENTUALI ALTERNATIVE PROGETTUALI

<b>Elenco e caratteristiche delle alternative progettuali individuate</b>
---

Considerate le caratteristiche di bene storico-architettonico, il valore di alta rappresentatività ed unicità nel contesto cittadino, non sono individuabili possibili valutazioni alternative.
---

<b>Valutazione SWOT delle alternative</b>
---

<b>Valutazione delle alternative per compatibilità?</b>
---

### 1.3 MODALITÀ DI GESTIONE DELL'OPERA

#### **Modello gestionale individuato**

Il Palazzo d'Oria resta di proprietà dell'Amministrazione Comunale, che amministra e gestisce l'immobile occupandone una porzione significativa, in particolare l'ala nord, con attività amministrative e di rappresentanza.

Nell'ala sud, oggetto di un programma di recupero funzionale, è prevista la localizzazione di un'attività ricettiva e di ristorazione d'eccellenza, gestita da un Operatore Privato, di chiara fama nel settore, con contratto di locazione dei locali di carattere commerciale e con una significativa durata temporale.

Le modalità di individuazione dell'Operatore Privato saranno in linea con vigenti normative in materia di appalto di servizi e gestione. Saranno richiesti requisiti di chiara fama e qualità del servizio offerto nella ristorazione d'eccellenza, anche in riferimento ai giudizi di note Guide del settore.

## 2. FATTIBILITÀ TECNICA

### 2.1 INDICAZIONI TECNICHE “DI BASE” ED ESPLORAZIONI PREPROGETTUALI

#### Descrizione tecnica dell'opera

Il programma, nel confermare la presenza e l'uso del complesso da parte dell'Amministrazione Comunale, ha l'obiettivo di un recupero funzionale del Palazzo, già destinato ad attività amministrative, culturali e di rappresentanza, in un complesso con altre attività a carattere turistico e ricettivo.

Nell'ambito di un significativo restauro del complesso, il programma conferma la presenza di attività amministrative, culturali e di rappresentanza dell'Amministrazione Comunale nell'ala nord del Palazzo.

Nell'ala sud, i cui locali sono già in parte utilizzati per attività di rappresentanza e per cerimonie, è previsto l'insediamento di un mix di funzioni legate alla valorizzazione della funzione originaria di “dimora di delizia” del Palazzo. E' infatti previsto l'insediamento di un piccolo albergo e di un ristorante di eccellenza inserito all'interno di un circuito turistico enogastronomico ricettivo connesso al sistema delle residenze storiche del Piemonte.

Il Comune di Ciriè intende concedere la gestione a un soggetto privato di un esercizio pubblico di ristorazione di eccellenza e di un albergo da ricavarsi al primo piano e al secondo piano del palazzo, mantenendo la gestione di una parte significativa del complesso per gli uffici comunali, per attività culturali, l'organizzazione di mostre, cerimonie. E previsto il mantenimento in carico del Comune della manica nord dell'edificio, oltre alla sala biblioteca, dove sono conservati una importante copia del *Theatrum Sabaudiae*.

Gli spazi complessivi da destinare all'attività di ristorazione sono circa 1475 mq. compresi magazzini localizzati nel seminterrato. La dotazione per l'albergo comprende circa dieci camere, oltre a locali accessori e locali per il personale, per un totale complessivi di circa 570 mq..

Il Palazzo è localizzato nel centro storico di Ciriè, lungo l'importante asse di Corso Martiri della Libertà. Importante viale storico di accesso al nucleo storico originario della città, asse di collegamento tra la stazione e la parte più antica della città. Lungo tale asse si è sviluppata

#### Planimetrie esplicative

Vedi allegato A3 alla presente Scheda d'Intervento

### **Risultati attesi – output - in beni e servizi**

I risultati attesi sono:

rispetto al bene, il Palazzo d’Oria, un suo recupero strutturale e formale in termini adeguati al ruolo di prestigiosa sede dell’Amministrazione Comunale; la graduale trasformazione in un polo di servizi a vocazione turistica di livello.

In servizi: il programma di recupero permetterà l’ottimizzazione delle funzioni a carattere amministrativo insediate nel complesso, un conseguente miglioramento dei servizi erogati ai cittadini. La realizzazione di una struttura a carattere alberghiero e di ristorazione è una nuova e significativa opportunità nel settore turistico, nell’ambito del più articolato progetto di strutture del “Sistema della Reggia di Venaria”, e più in generale, del circuito turistico ed enogastronomico delle Residenze Sabaude del Piemonte, con l’obiettivo di rilanciare e promuovere tali siti anche attraverso l’attività di ristorazione.

## 2.2 STIMA PARAMETRICA DEL COSTO DI COSTRUZIONE E DI REALIZZAZIONE

Quadro Economico Generale dell'intervento	
SCHEMA A - IMPORTO DEI LAVORI	
INTERVENTO CODICE OOPP2	
<b>QUADRO ECONOMICO (art.17, DPR n° 554 del 21/12/1999)</b>	
<b>a) Lavori a base d'asta</b>	
a1) lavori ed opere	€ 3.456.000,00
a2) oneri per la sicurezza compresi nei prezzi e non soggetti a ribasso	€ 71.000,00
a3) oneri per la sicurezza aggiuntivi non soggetti a ribasso	€ 71.000,00
<b>a4) totale lavori a base d'asta</b>	<b>€ 3.550,00</b>
<b>a5) totale importo appalto</b>	<b>€ 3.550.000,00</b>
<b>b) Somme a disposizione della stazione appaltante</b>	
b1) lavori in economia	€ 30.000,00
b1bis) arredi	
b2) rilievi, accertamenti e indagini	
b3) allacciamenti ai pubblici servizi e opere di urbaniz.	€ 18.000,00
b4) imprevisti	€ 69.000,00
b5) acquisizione aree o immobili	
b6) accantonamento di cui all'art.133 D.Lgs. 163/06	€ 71.000,00
b7) spese tecniche per progettazione e D.LL.	€ 290.000,00
b8) spese per attività di consulenza, ecc	€ 15.000,00
b9-10) spese per pubblicità, gare, commissioni, ecc.	€ 12.000,00
b11) collaudo	€ 36.000,00
b12) IVA totale	€ 409.000,00
	parziale € 950.000,00
<b>Totale costo realizzazione</b>	<b>€ 4.500.000,00</b>
<b>DATI SINTETICI DELL'INTERVENTO</b>	
parametro tecnico = mq	quantità = 5184
<b>COSTI PARAMETRICI</b>	
costo di costruzione = 666,66667	costo di realizzazione = 868,055556



## 2.3 EVENTUALI PROBLEMI SU CUI PORRE L'ATTENZIONE IN FASE PROGETTUALE

### Descrizione delle problematiche da considerare in fase progettuale

I problemi più significativi in fase progettuale saranno:

- opportuna indagine sullo stato di conservazione degli elementi strutturali con particolare riferimento alla copertura;
- analisi delle componenti decorative esistenti nei locali interni con particolare attenzione a quelle nascoste da interventi pregressi impropri o parzialmente compromesse;
- per i locali ad uso amministrativo, espositivo e di rappresentanza: uso di impianti adeguati alla particolarità dei locali e al sistema decorativo esistente, ; inserimento e adeguamento dei servizi igienici alle normative; inserimento di impianti di condizionamento e trattamento aria adeguati alle caratteristiche strutturali e decorative dei locali;
- per i locali destinati alla ristorazione: attenzione ai sistemi di trattamento e condizionamento dell'aria, all'inserimento dei sistemi di movimentazione dei cibi con i locali cucina.
- Al primo piano in relazione al progetto della nuova attività ricettiva, dovrà essere posta particolare attenzione alla realizzazione dei servizi igienici, alle caratteristiche formali e tecnologiche degli stessi con particolare riferimento agli impianti idrici. Gli impianti meccanici dovranno risultare compatibili con i caratteri spaziali e decorativi dei locali esistenti.
- Localizzazione delle centrali tecnologiche, del sistema distributivo e gestionale degli impianti in locali adatti, interni o esterni all'edificio.
- Inserimento di un adeguato sistema di superamento delle barriere architettoniche;
- Valorizzazione della biblioteca storica con elementi di arredo congrui ;
- Opportuni accorgimenti progettuali relativi alle caratteristiche acustiche passive ed attive dei locali, con particolare attenzione alla diversità e contemporaneità delle attività e destinazioni d'uso previste;
- Valorizzazione del pregevole giardino esterno esistente, oggi non opportunamente valorizzato nell'uso e nella manutenzione corrente.

### 3. COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

#### 3.1 COMPATIBILITÀ URBANISTICA

##### **Livello di compatibilità urbanistica**

Il progetto è compatibile con le previsioni urbanistiche comunali.

Il Palazzo D'Oria è sottoposto a vincolo della Soprintendenza ai Beni Architettonici della Regione Piemonte: il documento autorizzativo e di approvazione del progetto definitivo sarà subordinato a parere preventivo della Soprintendenza stessa, secondo le procedure previste dalla legge.

##### **Area urbanistica in cui è compreso l'intervento:**

AREA PER SERVIZI E ATTREZZATURE LOCALI / GENERALI

##### **Estratti cartografici del PRG con individuazione dell'area interessata dall'intervento**

Nuovo PRG Delibera Programmatica – Tav. 8: Schema strutturale



STATO DI FATTO DELLE DESTINAZIONI URBANISTICHE

- |  |   |
|--|---|
|  | Centro storico                                    |
|  | Aree residenziali                                 |
|  | Aree produttive                                   |
|  | Aree polifunzionali e commerciali                 |
|  | Aree per servizi e attrezzature locali / generali |
|  | Impianti  |
|  | Aree per attività estrattive                      |
|  | Aree di pregio naturale e/o di valenza ambientale |
|  | Parco regionale della Mandria                     |
|  | Aree di pre-parco e altre aree protette regionali |

<b>Estratti delle Norme Tecniche di Attuazione</b>
Non sono presenti Norme di Attuazione specifiche per l'edificio in oggetto

<b>Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi:</b>
Non risultano prescrizioni particolari derivanti da altri Piani o Programmi

<b>Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali:</b>
Il progetto DEFINITIVO rispetterà tutti i regolamenti locali vigenti

<b>Vincoli e altre prescrizioni normative:</b>
Il progetto DEFINITIVO sarà sottoposto alla valutazione ed approvazione degli enti esterni preposti ai pareri previsti dalla legge ed in particolare: <ul style="list-style-type: none"> <li>- parere igienico edilizio dell'ASL competente di zona, ufficio edilizia;</li> <li>- parere progetto e rilascio finale del nulla osta relativo alla Prevenzione Incendi da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco</li> </ul>

<b>L'intervento è:</b>	
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>CONFORME</b>
<input type="checkbox"/>	<b>NON CONFORME</b>
alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia	

In caso di non conformità:

<b>Tipo di variante urbanistica necessaria:</b>	
<input type="checkbox"/>	<b>Art. 17, c. 7, L.R. 56/77</b>
<input type="checkbox"/>	<b>Art. 17, c. 8, L.R. 56/77</b>
<input type="checkbox"/>	<b>Altro</b>
<b>Tempi previsti:</b> variante PRGC NON necessaria	

### 3.2 DESCRIZIONE DI EVENTUALI IMPATTI AMBIENTALI DOVUTI ALL'OPERA E MISURE COMPENSATIVE DA PRENDERSI

#### A. Verifica della compatibilità dell'opera con il quadro normativo in materia ambientale e della conformità rispetto agli strumenti di pianificazione di settore

Il progetto recupera e valorizza un bene storico-architettonico esistente ed è in linea con il quadro normativo vigente in materia ambientale oltre che rispetto agli strumenti di pianificazione di settore

#### B. Descrizione dettagliata dello stato dell'ambiente

Il Palazzo è localizzato nel tessuto urbano centrale della Città, prospetta su corso Martiri della Libertà, asse viario alberato dal pregevole valore ambientale. Le condizioni ambientali circostanti sono quelle di un tessuto urbano consolidato, caratterizzato da una densità edilizia relativamente bassa; e composto da una diversificata tipologia edilizia. In particolare con fronte urbano continuo sul corso, con edifici a palazzina diffusi sulle altre vie

#### B1. Punti di forza e di debolezza del sistema ambientale interessato - criticità

La localizzazione centrale del Palazzo e la sua facile accessibilità anche dalle aree esterne è un punto di forza rispetto al ruolo di polo per servizi attrezzature di interesse generale.

#### C1. Descrizione sintetica dei parametri macro-localizzativi dell'opera

Il Palazzo D'Oria è localizzato nella zona centrale della Città, con facile e diretta accessibilità anche dalle aree esterne alla Città.

#### C2. Descrizione dettagliata delle principali modificazioni previste

Non sono previste modifiche alla configurazione dell'ambiente in cui è localizzato il bene.

### 3.3 DESCRIZIONE SINTETICA DI EVENTUALI IMPATTI PAESAGGISTICI DOVUTI ALL'OPERA E MISURE COMPENSATIVE DA PRENDERSI

#### a. Verifica della compatibilità dell'opera con il quadro normativo in materia paesaggistica e della conformità rispetto agli strumenti di pianificazione di settore

Considerati gli obiettivi del Programma non sono riscontrabili impatti paesaggistici dovuti all'opera.

#### b. Descrizione sintetica dei principali elementi del paesaggio e dei beni culturali

#### c. Documentazione fotografica del sito



Vista della corte interna



Vista del fronte verso il giardino



Vista del giardino



Vista della Via Martiri della Libertà



## 4. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

### 4.1 BACINO DI UTENZA DELL'OPERA, ANALISI DELLA DOMANDA POTENZIALE E DEI COMPETITORI PRESENTI

#### **Bacino di utenza dell'opera e descrizione della domanda potenziale**

Il bacino di utenza relativo alla sede dell'Amministrazione Comunale è amplissimo, includendo tutti i cittadini ciriacesi e tutti coloro che per diverse ragioni hanno rapporti con gli uffici dell'Amministrazione Comunale.

In relazione alla struttura alberghiero-ricettiva, considerata la piccola dimensione della struttura, il bacino di utenza dovrà essere individuato nella filiera turistica generata dal polo della Venaria Reale e, marginalmente, dalla struttura aeroportuale di Caselle.

Il bacino relativo alla ristorazione d'eccellenza è individuabile nell'ambito della crescente cultura della ristorazione di qualità, con attenzione all'innovazione ed alla ricerca. Inoltre la struttura nasce con la vocazione di ospitare cene e banchetti per eventi, convegni e cerimonie, matrimoni, che contemplano la presenza di un significativo numero di persone. L'ampio giardino esterno favorirà queste attività.

#### **Bacino di utenza dell'opera e descrizione dell'offerta potenziale**

La struttura di ristorazione è in grado di offrire risposte alle esigenze di varia natura in termini dimensionali e di qualità.

Le caratteristiche strutturali del piccolo albergo, ascrivibile al tipo "di charme" completo di attrezzature per la cura ed il benessere della persona, permettono di offrire una diversificata serie di servizi di qualità, oggi richiesti da un utenza non molto ampia ma esigente ed in grado di sostenere costi superiori alla media.

### 4.2 STIMA DEI POTENZIALI UTENTI

#### **Bilancio domanda-offerta**

Considerata l'unicità della struttura ricettiva nell'area, la sua dimensione e la crescente domanda di alberghi con tipologia "di charme", all'interno di dimore storiche, il bilancio dell'operatività della struttura nel rapporto bilancio domanda-offerta risulta positivo. Analoghe considerazioni possono essere estese al ristorante.

#### **Stima dei potenziali utenti**

E' stato valutato un potenziale riempimento medio delle camere del 55%-65% su base annua con apertura continua. Per la ristorazione è stato valutato un potenziale di circa 500 coperti a settimana.



#### 4.3 PIANO FINANZIARIO DELL'OPERA – ANALISI COSTI RICAVI

Vedi tabelle allegate

<b>Valore attuale netto finanziario</b>
Il valore attuale netto calcolato rispetto all'ipotesi di flussi di cassa (positivi e negativi) presentata nelle tabelle precedenti e calcolata rispetto ai primi 15 del piano finanziario è di € 737.363,30 e rappresenta il valore attuale dei versamenti (o incassi) futuri attualizzati al tasso del 5%. Nell'ipotesi “senza intervento” il VAN è negativo di € 869.915,87.

#### 4.4 SOSTENIBILITA' DEI COSTI E COPERTURA FINANZIARIA

<b>Schema di copertura finanziaria</b>

## 5. CONVENIENZA ECONOMICO-SOCIALE

### 5.1 ANALISI AGGREGATA DI CARATTERE SOSTANZIALMENTE DESCRITTIVO DEI BENEFICI E DEI COSTI “ESTERNI O INDIRETTI” PER LA COLLETTIVITA’

#### **Costi “con” intervento**

Investimento significativo per l’AC ancorché supportato da finanziamenti provenienti da altre fonti pubbliche. Gestione della struttura con caratteri più immobiliari e possibile supporto di struttura gestionale esterna alla struttura comunale.

#### **Costi “senza” intervento**

Lo stato di degrado della struttura impone un costo crescente nel tempo per la manutenzione dell’opera senza accresciuti benefici per le finanze dell’AC e per la fruibilità della cittadinanza.

#### **Benefici “con” intervento**

Il profondo intervento di restauro e recupero funzionale permette di abbattere i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria per diversi anni; permette di ottimizzare l’attività amministrativa all’interno della struttura esistente e di offrire in generali spazi e locali rinnovati per attività culturali e di rappresentanza. Inoltre restituisce dignità e fasto al luogo di comando della Città.

Le attività connesse alla filiera turistico-ricettiva, ampliano, migliorano e qualificano l’offerta nell’area ciriacese

#### **Benefici “senza” intervento**

Non è riscontrabile alcun beneficio senza l’intervento di restauro e riqualificazione funzionale del Palazzo.

## 6. VERIFICA PROCEDURALE

### 6.1 DESCRIZIONE PUNTUALE DI TUTTI I VINCOLI CHE GRAVANO SULL'OPERA

<b>Adempimenti tecnici, amministrativi e procedurali</b>
Progettazione preliminare con struttura interna e/o consulenza esterna.
Progettazione definitiva, esecutiva e Direzione Lavori assegnata con bando di progettazione mediante pubblica gara.
Iter amministrativo gestito direttamente dalla struttura tecnica dell'Amministrazione Comunale. Permesso a costruire gratuito.
Realizzazione delle opere mediante assegnazione con asta pubblica.

<b>Interferenze con altri enti</b>
Non si riscontrano interferenze con altri enti.

<b>Partners istituzionali, gestionali e finanziari</b>
Altri enti pubblici, fondazioni bancarie, operatore privato nel settore della ricettività e ristorazione.

<b>Competenze tecniche e gestionali</b>
Di norma con le competenze richieste per l'amministrazione pubblica e per le attività con

### 6.2 DESCRIZIONE PUNTUALE DEI PASSAGGI NORMATIVI E PROCEDURALI CHE SI INTENDONO ATTUARE PER SUPERARE I VINCOLI INDICANDO I RELATIVI TEMPI

<b>Passaggio normativo</b>	<b>Inizio</b>	<b>Fine</b>
Valutazione del Programma da parte della Soprintendenza ai Beni architettonici	2009	2009

### 6.3 CRONOPROGRAMMA DELLE SCADENZE TEMPORALI

Vedi tabella allegata

## 7. ANALISI DI SENSIBILITA' E DI RISCHIO

### 7.1 ANALISI DI SENSIBILITA'

#### **Analisi di sensibilità**

Rispetto al piano di sostenibilità finanziaria dell'opera, l'elemento di maggiore incertezza, sul quale occorrerà prestare particolare attenzione, risulta essere quello della definizione della stima delle eventuali agevolazioni e obblighi dell'Operatore Privato nei confronti dell'Amministrazione Comunale, nella fase di avvio dell'attività di ristorazione, ipotizzata della durata di tre anni.

L'operatore privato si farà carico dell'allestimento interno delle strutture alberghiere e ricettive.

### 7.1 DESCRIZIONE SINTETICA DEI FATTORI DI RISCHIO

#### **Analisi di rischio**

Il programma di restauro e recupero funzionale del Palazzo non presenta particolari rischi da un punto di operatività e realizzazione delle opere.

Il restauro e recupero dell'ala in uso alla AC comporterà il trasferimento temporaneo delle attività con problematiche tipiche connesse a queste operazioni di carattere edilizio. Potrà altresì essere l'occasione per ridefinire ed ottimizzare attività e funzioni consolidate da anni e vincolate in strutture obsolete negative per la funzionalità delle attività correnti.

In relazione all'attività di ristorazione e all'albergo, gestite da un operatore privato da individuare mediante opportuna selezione e gara pubblica, sarà opportuno differire i tempi di realizzazione delle strutture stesse; in particolare solo dopo l'individuazione dell'operatore privato e la stipula del relativo contratto di locazione e gestione, sarà possibile realizzare le opere interne, previa condivisione tra le parti degli obiettivi e delle scelte progettuali per raggiungere gli stessi.