

## La descrizione degli interventi e del loro grado di integrazione

Il progetto prevede la realizzazione di un aggregato di edifici da realizzarsi all'interno della area INRAMIT previa demolizione dei volumi esistenti.

Il progetto prevede la realizzazione di circa 7500 mq di slp disposti in elementi tra loro aggregati con altezza massima di m. 7,50 e suddivisi in due distinti blocchi. Il primo a vocazione prevalentemente alberghiera tradizionale ed il secondo con caratteristiche di campus per vacanze studio, e non, complementare alle attività svolte dal vicino Centro del Cavallo e dal centro di allenamento previsto nel presente progetto. La presente proposta progettuale prevede una edificazione ex novo che riduce del 50% le superfici e le volumetrie al momento in atto.

**Struttura alberghiera-** progettata per una consistenza di circa 100 camere doppie,(tale consistenza potrà comunque essere variata in fase di studio definitivo) prevede al piano terra e all'interno di una superficie di circa 2500 mq disposti a L, tutte le attività di servizio (accoglienza, servizi igienici, cucina e due sale ristorante, collegamenti orizzontali e verticali) ed altri spazi da riservare ad attività anche non prettamente alberghiere quali sale conferenze e centro fitness. Tutte le camere sono poste al piano primo e suddivise in 4 elementi sormontanti il piano terra in parte realizzati su pilotis ed in parte poggianti sul solaio del piano terra.

**Campus-** detta struttura sarà costituita, al piano terra, da una superficie di circa 1500 mq divisa in due ambiti, destinati alla collocazione di aule e laboratori destinati alla formazione professionale di arti e mestieri (maniscalchi, sellai, artieri ecc.). Al piano primo, troveranno collocazione 50 camere doppie disposte in due elementi che si sovrappongono trasversalmente al piano terra in parte su pilotis ed in parte poggianti sul solaio dello stesso piano.

**Architettura-** L'architettura proposta prevede la realizzazione di elementi tra loro assemblati tali da permettere trasparenze visive lungo tutto il contesto ed un percezione complessiva del verde e dell'ambiente di contorno.

La composizione architettonica ha voluto privilegiare gli aspetti di inserimento paesaggistico con elementi che potessero essere mitigati nel loro impatto da tecniche costruttive che ne asseconderanno la mimetizzazione pur conservandone il carattere.

L'utilizzo, per quanto possibile, di materiali e tecnologie a basso impatto sulle risorse del tipo finito, in tutte le sue fasi, dall'estrazione delle materie prime alla trasformazione, all'installazione e utilizzo fino alla dismissione soddisfa i requisiti dell'ecosostenibilità, mentre, dal punto di vista della biocompatibilità il requisito viene soddisfatto con l'impiego di materiali il più possibile compatibili con il ciclo vitale.

Nello specifico ed in sintesi è stato previsto :

- Struttura portante in acciaio
- Tamponamenti esterni in elementi accoppiati in legno con interposto isolamento termo-acustico
- Tramezzi interni in elementi accoppiati in cartongesso con interposto pannelli in lana di gesso di abete mineralizzata
- Pavimenti in legno su massetto isolante
- Serramenti in legno
- Pareti esterne e tetto verde (copertura verde tipo Optigrun con piantumazione di miscela costituita da erbe e germogli di sedum in varietà)

Tra gli ulteriori criteri progettuali adottati atti a ridurre al minimo l'impatto ambientale generato dal complesso edilizio in progetto sul contesto ambientale :

- Assenza di opere di sbancamento e limitate movimentazioni di materiale terroso necessarie per la modellazione delle aree verdi
- Individuazione di tecnologie che consentano il maggior risparmio energetico possibile anche con l'utilizzo di fonti energetiche alternative (pompe di calore, solare termico e fotovoltaico oltre a quanto previsto dalle vigenti normative

## **La dimostrazione del contributo dato alla valorizzazione e all'incremento del patrimonio culturale e naturale, nonché alle restanti componenti territoriali**

La proposta di valorizzazione del territorio e di promozione delle potenzialità economiche di indotto dell'area si pone i seguenti obiettivi:

1. Formazione di un sistema turistico ricettivo, come polo di fruizione dell'ambiente naturale e storico-artistico.
2. Ideazione e realizzazione di iniziative che contribuiscano in modo sostanziale anche all'indotto economico e occupazionale del territorio.
3. Potenziamento, coordinamento e promozione delle infrastrutture ricettive- turistiche e sportive esistenti.

Il progetto intende realizzare una struttura ricettiva in grado di soddisfare le carenze di settore, anche in considerazione all'attrattiva che la localizzazione del complesso potrà svolgere, tenuto conto della attiguità del medesimo con punti di grande interesse turistico e sportivo ( Reggia di Venaria, Centro del Cavallo, Circoli golfistici Royal Parck e Torino).

Si delineerà un polo ricettivo, hotel, campus, e centro di riabilitazione non solo equestre da inserire nel tessuto esistente al fine di incrementarne la fruibilità.

Il complesso progettato ospiterà inoltre una scuola di formazione professionale (arti e mestieri quali artieri, maniscalchi, guide equestri, preparatori di cavalli, etc) che si pone in continuità con l'obiettivo dell'amministrazione locale di ingenerare ricadute sul livello occupazionale della zona.

## **Valenza strategica degli interventi, nonché vincoli procedurali, tecnici che condizionano la loro attuazione**

L'intervento in argomento si inserisce nell'area interessata dall'accordo di programma per la valorizzazione della Reggia di Venaria sottoscritto dal ministero per i beni culturali, dalla Regione Piemonte, dalla provincia di Torino, dal comune di Venaria reale e dal comune di Druento.

In prossimità del complesso ricettivo oggetto della presente è localizzato il centro internazionale del cavallo, luogo fondato dalla UNIRE, dalla Regione Piemonte, dal comune di Druento e a breve anche dall'istituto zooprofilattico, che rappresenta un luogo esemplare per la valorizzazione e lo studio della cultura del cavallo. Tale struttura in un solo anno di attività è già rinomata a livello europeo, tale per cui svolge una funzione di attrattore per gli appassionati, ma che al momento non beneficia di una rete infrastrutturale e di servizio idonea alla sua funzione.

A latere di questa esigenza si aggiunge la vicinanza con la reggia di Venaria la quale necessita anch'essa di strutture di servizio e di accoglienza. Contemporaneamente, la vicinanza crea un effetto sinergico per l'interesse del potenziale visitatore. Potendo così disporre di offerte variegata.

La strategicità del luogo e delle attività insediate è suffragata dalla nuova viabilità realizzata dalla provincia nell'ambito del suddetto accordo di programma, che di fatto permette un rapido collegamento tra i due poli attrattivi.

Le opere, intese come complesso INRAMIT e centro di allenamento per cavalli, risultano caratterizzate da diverse procedure di realizzazione.

Nel primo caso si intende concedere l'area in diritto di superficie e attraverso un bando pubblico assegnarla ad un operatore che poi realizzerà l'intervento e lo gestirà.

Nel secondo caso invece il comune di Druento e La regione Piemonte, attraverso un accordo di programma ne promuoveranno la realizzazione e successivamente affideranno la gestione a terzo soggetto da individuarsi attraverso pubblica selezione.

A livello procedurale durante la fase progettuale è necessario che siano acquisiti alcuni nulla osta e pareri. Gli enti a tal fine interessati saranno:

REGIONE PIEMONTE .- settore beni ambientali – per quanto attiene il parere di conformità ambientale, che però è anche sub delegato al comune ai sensi dell'art 13 lett. g. della L.R. 20/89. dato il valore dell'intervento però si ritiene più opportuno concertare con l'ente le scelte di compatibilità richiedendo il parere.

REGIONE PIEMONTE – settore parchi – essendo l'area inserita in un piano d'area è necessario acquisire il parere di competenza.

COMANDO VIGILI DEL FUOCO - per quanto attiene l'ottenimento del certificato di prevenzione incendi.

L'ottenimento dei pareri e nulla osta necessari, fatto salvo quello dei vigili del fuoco per il quale si provvederà in modo disgiunto e autonomo, avverrà attraverso la convocazione della conferenza dei servizi ai sensi della L.241/90. questo permetterà una compressione dei tempi non indifferente.

### **Le interrelazioni e le complementarità degli interventi con le altre opere e azioni avviate**

L'intervento si preme di rendere meno disarticolata la struttura logistica-ricettiva del territorio, integrandone gli aspetti più carenti sia a livello qualitativo, sia quantitativo.

L'intervento si pone in linea con i seguenti macrobiettivi a scala territoriale:

- Realizzazione di strutture ricettive di livello e qualità diversificati, che consentano la permanenza continuativa sul territorio, come polo di fruizione di tutte le opportunità turistiche e sportive esistenti in zona o da potenziare (Natura, Storia e Sport).
- Opportunità accessibili a vari livelli socio economico e di età diversificata (diversificazione del bacino d'utenza).
- Potenziamento delle infrastrutture e dei servizi al fine di rispondere ad un indotto turistico su scala nazionale ed internazionale.

Il progetto presenta nello specifico caratteri di forte complementarità con le funzioni già ospitate nell'adiacente cascina Rubbianetta che sta tornando al suo uso originario per via del recente insediamento del Centro Internazionale del Cavallo, fondazione che ha tra le sue finalità la ricerca scientifica per il benessere del cavallo, la formazione professionale e si presenta come polo culturale, espositivo e didattico.

Il progetto si pone come obiettivo quello di rispondere alla crescente domanda di attrezzature ippiche destinate alla pratica equestre sia di tipo amatoriale, sia agonistica quali ad esempio percorsi naturalistici o concorsi ippici, senza sovrapporsi alle funzioni già offerte dal polo attrattivo de La Mandria.

### **Le interrelazioni con reti locali e sovralocali, nodi pertinenti e centri di competenza situati sia all'interno, sia all'esterno dell'ambito interessato**

Non si riportano riferimenti a interrelazioni con reti locali, in quanto nei precedenti paragrafi risultano ampiamente descritte

## **La rete dei soggetti pubblici o privati che partecipa all'attuazione del programma e alla sua gestione, con l'indicazione dei ruoli, degli apporti e delle competenze**

- **Proponente**

Il proponente dell'intervento in argomento è la municipalità di Druento

- **Promotore**

Si presuppone che il promotore sia un soggetto privato, costituito da una cordata di imprenditori specializzati in attività edilizie, ristorative, alberghiere e formative. In tal senso ci sono già state concrete e attendibili manifestazioni di interesse

- **Finanziatore**

Gli interventi potranno essere finanziati dai promotori stessi e/o da soggetti giuridici preposti

- **Realizzatore**

La realizzazione degli interventi potranno essere realizzati direttamente dai promotori o affidati a terzi soggetti

- **Proprietario**

Al termine della concessione la struttura diverrà comunale

- **Gestore**

Il valore e l'importanza per la riuscita dell'intervento inteso non solo come costruzione ma anche come gestione impongono che la gestione sia svolta da soggetti qualificati e di provata esperienza. Ne discende che i promotori siano esperti del settore o in caso di mancanza di esperienza in tal senso si rivolgano a gestori che offrano buone garanzie in tale senso

### **Il cronoprogramma per la realizzazione dell'intervento**

Vedi allegato tabella in Excel.

### **Indicazione degli effetti e dei benefici che si attendono dalla realizzazione del programma sul breve, medio e lungo periodo, rispetto alle diverse scale territoriali, anche tramite indicatori di impatto.**

Breve periodo:

- Benefici inerenti l'aspetto della qualità ambientale da relazionarsi alla eliminazione di strutture industriali in area impropria
- Ricadute sul piano occupazionale in relazione alla realizzazione dell'opera

Medio-lungo periodo

- Inserimento della zona nella circuitazione turistica a scala nazionale e internazionale
- Aumento di reddito locale nel settore turistico (correlato sia all'aumento del flusso, sia all'incremento del periodo di permanenza medio per turista)
- Ricadute sul piano occupazionale in relazione alla gestione delle attività individuate nel complesso
- Determinazione di un indotto turistico e di servizi occupazionali sul territorio afferente l'intervento con relativo aumento del reddito aggiuntivo

## Indicazione del modello di *governance* e del modello gestionale che si intendono adottare.

La gestione delle attività previste dal progetto sarà affidata ad operatori specializzati nel settore turistico-alberghiero.

Si riportano di seguito le previsioni di gestione:

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

#### Centro di allenamento e ristrutturazione cascina istituto zooprofilattico

1. Box per eventi (n 500 boxes)

Organizzando almeno due gare al mese si realizzeranno 20 manifestazioni all'anno (noleggio box per ogni evento euro 80 a cavallo), per cui

$$500 \times 80 \times 20 = \text{euro } 800.000 \text{ all'anno}$$

2. Box per cavalli stanziali (n 200 boxes per 12 mesi)

Si può ipotizzare un affitto di 200 euro/mese per cavallo, per cui

$$200 \times 200 \times 12 = \text{euro } 480.000 \text{ all'anno}$$

3. Affitto dei boxes per turismo equestre o periodi di vacanza o stage.

Da determinare in base ai programmi e alla disponibilità in assenza di gare o manifestazioni

Si ipotizza un reddito di

$$\text{Euro } 120.000 \text{ all'anno}$$

Pertanto il reddito lordo complessivo annuale risulterebbe di circa euro 1.400.000,00. tenuto conto della necessità di disporre di personale per la gestione, per la manutenzione ed i consumi (acqua, energia elettrica, etc) si può ipotizzare (per analogia con casi simili) un reddito netto del 60%, quindi un reddito netto di euro 840.000,00 rappresentante il 23,5% annuo dell'investimento.

#### Struttura alberghiera e campus

Numero camere previste 150

Numero pernottamenti teorici annui  $150 \times 365 = 54.750$

Utilizzo medio annuo 65% di  $54.750 = 35.587$

Prezzo medio camera /pernottamento euro 90

Ricavo medio complessivo annuo per pernottamenti  $90 \times 35.587 = \text{euro } 3.202.830$

#### Ristorazione

**Presenze medie**  $35.587 \times 2 = 71.174$

Numero medio annuo 50% di  $71.174 = 35.587$

Prezzo medio pasto euro 20,00

Ricavo medio complessivo annuo per ristorazione euro 711.940,00

#### Totale

$$3.202.830 + 711.940,00 = \text{euro } 3.914.570,00$$

#### Costi aziendali

Imposte e tasse 30%

Spese generali 15%

Ammortamenti 5%

Personale 15%

Locazione 20%

Utile aziendale 15%