



CASTELLI DELLE VALLI
OOPP8

“PAESAGGI REALI”

	PAESAGGI REALI I LUOGHI DEI VISCONTI DI BARATONIA	OOPP7
--	--	--------------

COMUNITÀ MONTANA

Val Ceronda e Casternone

Analisi Storica

I Comuni di Varisella, Fiano e La Cassa, oggetto del presente Studio, sono individuati nel territorio della Comunità Montana denominata “Val Ceronda e Casternone”, dal nome dei due torrenti che la percorrono. Un tempo fu la terra di dominio dei Visconti di Baratonia, Signori del vasto feudo che si estendeva dalla Valle di Susa alla Valle di Lanzo.

Ha alle spalle il mito di questi potenti signori, forse discendenti di Carlo Magno, che hanno lasciato numerose tracce della loro dinastia.

Dall’alto di Baratonia, oggi frazione di Varisella, già da prima dell’anno 1000 dominava il castello dei Visconti che come testimoniano numerosi documenti, era probabilmente la loro dimora naturale. Oggi è scomparso, crollato sotto il peso dei secoli e solo le tracce delle sue fondamenta non sono state cancellate. Ci si arriva attraversando una pineta intricatissima, dove, nascosta tra gli alberi, poco prima del castello, è rimasta una cappella medioevale dedicata a San Biagio.

Anche a Givoletto dell’antico castello di Baratonia non è rimasta che una profonda ed estesa conca circondata da un fossato.

Presso La Cassa si trova il terzo castello dei Baratonia, situato su un promontorio che guarda il Ceronda, sono ancora visibili il muro perimetrale e la torre principale di forma cilindrica alta una quindicina di metri.

Ora il castello è nascosto tra gli alberi del bosco e vigila sui ruderi dell’antico nucleo di La Cassa, ormai scomparso anche dalla memoria degli abitanti, che si trovava nel bosco, ai margini della piana alluvionale del torrente Ceronda.

Queste valli leggendarie sono protette da ovest a nord da un arco di montagne massicce e continue che sono, a partire dai confini con la Valle di Susa, il Monte Musiné (mt 1150), il Monte Curt (mt 16037, il Monte Colombano che con i suoi 1658 metri è la massima altitudine della Comunità Montana, il Monte Druina (mt 1560) ed infine il Monte Corno (mt 1227) che separa la Val Ceronda da quella di Lanzo. Da questo arco scendono a dividere le due Valli il Monte Lera di 1371 metri e le sue propaggini: il Monte Rosselli ed il Monte Baron sul versante di Val della Torre, la Punta Fournà ed il Monte Varisella.

Nelle altre direzioni si ha la libera visuale su tutto il territorio sottostante e nei giorni limpidi si riconoscono i profili delle case di Torino e più lontano l’arco delle colline ed i primi contrafforti del Monferrato.

Il clima delle valli è relativamente mite e nelle zone meglio esposte si notano orti e piccoli frutteti con risultati invidiabili nella qualità dei prodotti.

La Comunità Montana offre al naturalista due occasioni importanti: nella parte bassa infatti il territorio dei Comuni di La Cassa e Givoletto ricade parzialmente nel Parco Regionale della Mandria ed una superficie ancora più rilevante è protetta come area di pre parco. Vi sono in quest’area essenzialmente boschi misti di latifoglie (roveri, farnie, roverelle, castagni, frassini, robinie) inframmezzate da ampie aree coltivate. Sul monte Lera, ad una quota superiore ai 1200 metri, nella prossimità della Cappella della Madonna della Neve, è stata istituita da qualche anno una riserva naturale che prende il nome del monte. In questa parte rocciosa di montagna, dove le querce e le betulle si fanno rade e quasi scompaiono cresce, grazie al particolare microclima, una specie vegetale unica al mondo: è l’Euphorbia Gibelliana, una pianta erbacea in pericolo di estinzione e che perciò necessita di una rigorosa

protezione. Nelle radure più esposte al sole si allarga in piccoli cespi che nell'unica e rapida fioritura annuale si ricoprono di delicati fiori gialli. Ma nella riserva Madonna della Neva – Monte Lera esistono numerose altre specie tra cui l'Anemone, il Geranio sanguineo, la Rosa canina ed un altro tipo di Euphorbia, detta "Villosa", che cresce in Europa centrale ed è presente in zone limitate dell'Italia Settentrionale. Notevoli per la loro estensione sono anche i boschi di tiglio, assai rari in Piemonte.

Le montagne della Comunità Montana sono percorse da numerosi sentieri, nati per collegare i diversi alpeggi e le nostre valli con quella di Viù, ora sono stati recuperati e sono mantenuti aperti dalla sezione di Val della Torre del CAI e dalle squadre dei Volontari Antincendi Boschivi costituite in ogni Comune che con la loro preziosa opera vigilano per la salvaguardia del patrimonio boschivo.

Si tratta di splendide passeggiate primaverili o autunnali che si sviluppano in una fitta rete di sentieri sempre altamente panoramici e che spesso si inoltrano in freschi boschi, da riscoprire ed offrire ai turisti più dinamici e sensibili al contatto con la natura.

Chi non volesse inoltrarsi per i sentieri può dedicarsi alle numerose attività sportive consentite dalle attrezzature della zona che vanno dai campi di calcio polivalenti alle piste per atletica alle palestre ed ad un nuovo centro di equitazione a La Cassa.

Dati Sintetici

La Comunità Montana Val Ceronda e Casternone è stata istituita il 20.10.1973.

Tra le più piccole realtà montane del Piemonte, ha una superficie territoriale complessiva di 9.017 ettari ed una popolazione di circa 8.500 abitanti.

Questo Ente promuove lo sviluppo socio economico del proprio territorio, persegue l'armonico riequilibrio delle condizioni di esistenza delle popolazioni montane anche garantendo, d'intesa con gli altri Enti operanti sul territorio, adeguati servizi capaci di incidere positivamente sulla qualità della vita; inoltre concorre, nell'ambito della legislazione vigente, alla difesa ambientale e del suolo, tutela e valorizza la cultura locale e favorisce l'elevazione culturale e professionale delle popolazioni montane anche attraverso un'adeguata formazione professionale. E' anche attivamente impegnata allo sviluppo turistico della Comunità Montana tutta.

La Comunità Montana è formata da: il Comune di Vallo Torinese, il Comune di Varisella, il Comune di La Cassa, il Comune di Givoletto, il Comune di Val della Torre; il Comune di Fiano, posto alle porte della Comunità Montana, rappresenta la naturale unione dei due versanti della Comunità e la sua posizione strategica crea un collegamento tra la Comunità stessa e il Parco Regionale della Mandria che si estende in parte anche su questi territori oltre che essere anche naturale porta di accesso in direzione delle Valli di Lanzo.

Prerogative della Comunità

L'intento è quello di proseguire nel processo di valorizzazione e rivitalizzazione del territorio della Comunità Montana.

La vicinanza della città fa sì che il territorio della "Val Ceronda e Casternone" sia meta preferita per chi, nei giorni festivi, esce alla ricerca di un'oasi di verde per trascorrere una giornata all'aria aperta.

Il problema, molto sentito a livello locale, viene oggi affrontato con la realizzazione di idonee strutture ricettive e con particolare attenzione alla sensibilizzazione ecologica ed alla difesa ambientale.

L'iniziativa nella sua globalità degli interventi proposti, dai singoli Comuni e dalla Comunità Montana stessa, tende nel volgere di poco tempo, a realizzare delle strutture ed un panorama completo dei comuni e del loro territorio, le cui tradizioni e caratteristiche ambientali, storiche, artistiche e socio-culturali sono spesso troppo poco conosciute, il tutto apportando degli innegabili benefici allo sviluppo turistico dell'area oggetto dell'intervento.

1. QUADRO CONOSCITIVO

1.1 QUADRO CONOSCITIVO GENERALE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Localizzazione dell'intervento

L'intervento si sviluppa su un territorio che comprende tre Comuni della Comunità Montana Val Ceronda e Casternone. Si tratta dei Comuni di Varisella, Fiano e La Cassa che portano i segni ancora oggi presenti sotto forma di ruderi, reperti archeologici e vestigia di castelli che coinvolgono un arco temporale, tra il Medio Evo ed il Settecento, fondamentale per la Storia e la popolazione locale. Oggi le presenze sul territorio contribuiscono fortemente nella ricerca di identità da parte dei residenti ed una indubbia attrazione verso altre persone che oltre a motivazioni turistiche sono attratte dall'area che si presenta, in modo inconsueto per i tempi, particolarmente incontaminata. I grandi spazi verdi, i boschi, le campagne ed il limitato incremento di nuove costruzioni, contribuiscono a fornire una cornice che esercita una forte attrazione affiancando opportunamente l'ambito culturale attraverso la possibilità di visitare costruzioni storiche e reperti archeologici. Le Collezioni opportunamente esposte ed illustrate lasciano comprendere, come ad esempio succede attraverso la lettura degli oggetti di uso quotidiano, l'ambito culturale, la civiltà contadina e tutto quanto traspare da una attenta lettura degli oggetti.

BREVE DESCRIZIONE DEL CONTESTO TERRITORIALE

COMUNE DI VARISELLA

Il comune di Varisella possiede punti di interesse storico culturale quali, forse il più importante, il rudere del castello di Baratonia. Ai piedi della piccola collina del castello è situata quella che fu la chiesa dei signori di Baratonia oggi dedicata a San Biagio. La struttura originale in stile romanico è quasi interamente coperta dalle ristrutturazioni.

Prima di salire alla Borgata Moncolombone si incontra sulla strada la cappella della Madonna della Neve e di San Rocco, di carattere votivo: infatti conserva all'interno numerosi ex-voto appartenenti quasi tutti ai secoli XIX e XX testimonianza di varie vicende vissute dagli abitanti di Varisella.

La Borgata Moncolombone resta l'unico borgo integro che testimonia dell'architettura primitiva di Varisella, un piccolo agglomerato di case di tipo contadino: la cucina al piano terreno e una stanza al primo piano adiacenti alla stalla sormontata dal fienile.

Confina a nord-est con il Comuni di Vallo, da cui lo separa il rio Rumello; a nord-ovest il territorio del Comune di Viù, da cui lo divide una notevole catena montuosa che culmina nelle punte del monte Druina (mt 1516) e dal monte Colombano (mt 1658); ad ovest il Comune di Val della Torre e con il Comune di Rivoletto, dal quale lo separa il monte Lera (mt 1371); a sud-est con il Comune di La Cassa, diviso dal rio delle Mosche; ad est con il Comune di Fiano, dal quale lo divide il corso inferiore del torrente Ceronda. Il territorio è attraversato in tutta la sua estensione dal torrente Ceronda che nasce dalla confluenza di alcuni piccoli corsi d'acqua.

COMUNE DI FIANO

Il Comune di Fiano è posto in mezzo alle due valli formanti la Comunità Montana Val Ceronda e Casternone, a 23 km da Torino e posto a 429 mt. s.l.m. Il territorio si sviluppa su una superficie di 12,19 kmq. E la popolazione residente è di 2590 abitanti. Confina con i Comuni di Cafasse, Nole, Villanova Canavese, Robassomero, Druento, La Cassa, Varisella, Vallo Torinese e Germagnano. Il territorio di Fiano che è in parte pianeggiante e in parte collinare, era coltivato un tempo a mais, frumento e segale; vi prosperavano anche alberi da frutto e alcune risaie poi bonificate alla fine del XIX secolo. Furono probabilmente gli Arcour che fecero costruire, nella seconda metà del Quattrocento, il grande Castello munito di tre torri, fossato e ponte levatoio. Le torri sono andate distrutte e il palazzo, dopo aver ospitato la sede municipale, è sede di altre attività ed Enti. Parte del Castello è in stato di abbandono. La Parrocchiale di San Desiderio con buona probabilità risale al XVI Secolo, si hanno poche notizie. Fu consacrata ed eretta in vicaria nel 1772, e nel 1791 ne fu ripristinata la facciata ad opera dell'Architetto Falchetto. Il campanile è costituito da una parte inferiore molto antica e da una

superiore ricostruita in epoca più tarda. All'interno della chiesa la decorazione degli altari è in stile barocco, con notevoli edicole e stucchi; dei molti dipinti che un tempo dovevano ornare le pareti è rimasta una pala d'altare raffigurante "l'adorazione dei magi" che si ritiene di mano di un artista della scuola del Beaumont. Pregevoli sono il pulpito ligneo e l'organo settecentesco, opera dei fratelli Concone. Nella cripta di San Desiderio, attualmente murata, riposano alcuni componenti della famiglia Arcour, insieme a parecchi parroci.

Un tempo, sparse nella campagna, esistevano sei cappelle di cui ora ne sopravvivono solo quattro, recentemente restaurate. La più antica è la Cappella di Sant'Anna che ha svolto la funzione di parrocchiale in situazioni di emergenza. L'affresco che si trova sul suo frontone, ha per soggetto la Santa Sindone, anche se la reliquia quando fu trasportata dalla Francia a Torino, passò molto più probabilmente sulla strada Lanzo – Ciriè.

COMUNE DI LA CASSA

Il feudo della Cacia o La Caccia fu governato a partire dal secolo X e fino agli inizi del XVII secolo da numerose signorie: Signori di Mombello, i Clermont, i Provana, i Ferrero, i Maino ed infine i Duc, signori di Moncalieri.

Nel 1606 il paese è devastato ad opera dei soldati francesi ed in questa occasione vanno distrutti i documenti dell'archivio parrocchiale.

Buona parte della storia del paese fu da allora tramandata oralmente e si perse col passare dei tempi.

E' situato a 374 mt. S.l.m. e confina con i Comuni di Fiano, Varisella, Givoletto, Cruento e San Gillio. La massima altitudine è raggiunta dal Monte Bernard che si erge fino a quota 1.075 mt.

L'etimologia del nome ricorda la funzione che anticamente svolgeva la zona: Luogo di Caccia. Lo stemma del Comune è azzurro con una fascia fluttuante color argento nella parte centrale ed in rilievo una mitra vescovile, nell'angolo in alto a destra un castelletto a torre, merlato alla Guelfa, e nell'angolo in basso a sinistra un corno da caccia, il tutto in argento.

Il suo territorio esteso per 11,97 Km². È costituito per un terzo dai primi contrafforti alpini. Il resto del suo territorio, più favorevole dal punto di vista agricolo, si suddivide tra campi e prati, nelle zone pianeggianti e boschi cedui, nelle fasce che fiancheggiano il Torrente Ceronda ed i suoi ruscelli.

Gran parte di questo territorio rientra nella Zona di Preparo del Parco Regionale "La Mandria", esiste anche una parte del territorio rientrante all'interno del Parco (circa 454 ettari) dove sono ubicate la pista di collaudo della FIAT (per 260 ettari) e tre Aziende Agricole (pari a circa 194 ettari).

BREVE DESCRIZIONE DEL CONTESTO SOCIO-ECONOMICO

COMUNE DI VARISELLA

All'abbandono progressivo delle attività agricole, non si è del tutto sottratta neppure la popolazione di Varisella. Spesso il fenomeno si è accompagnato all'allontanamento dei residenti che hanno preferito città ed industria. In molti altri casi invece le attività agricole sono state affiancate a quella principale, esercitata spesso oltre i confini comunali, al fine di contribuire in qualche misura al fabbisogno familiare. I prodotti tipici dell'agricoltura e dell'allevamento non raggiungono dunque la strada del commercio ma si limitano al fabbisogno del nucleo familiare anche se è possibile trovare in loco luoghi improvvisati per la vendita del miele

COMUNE DI FIANO

Per conformazione, il territorio di Fiano, era originariamente coltivato a mais, frumento e segale. Frequenti erano i fruttetti e si trovavano anche alcuni impianti per risaia le cui aree sono state bonificate alla fine del XIX Secolo. La vicinanza con Torino ha determinato un progressivo abbandono delle attività agricole a conduzione familiare.

COMUNE DI LA CASSA

La vocazione agricola della popolazione residente ha tenuto sino allo sviluppo industriale successivo alla Seconda Guerra. In particolare è a partire dai primi anni Sessanta del Secolo scorso che il fenomeno si è incrementato. Nell'area ricadente all'interno del Parco operano tre grandi realtà agricole. Le altre attività, legate allo sfruttamento del terreno, sono caratterizzate da piccoli insediamenti che hanno per protagonisti persone anziane oppure giovani che scelgono l'agricoltura non come loro prima attività.

La zona industriale si estende su una superficie coperta di circa 30.000 mq a cui vanno aggiunte quattro carpenterie del ferro, una officina meccanica, una attività di lavorazione dei marmi, una lavorazione artigianale di mobili e quanto annesso all'attività delle officine FIAT presso la Mandria.

BREVE DESCRIZIONE DEL CONTESTO ISTITUZIONALE

I Comuni di Varisella, Fiano e La Cassa appartengono alla Comunità Montana Val Ceronda e Casternone. La Comunità Montana interessa una popolazione complessiva di circa 8.000 abitanti con una densità di 89,49 abitanti per metro quadrato.

La Comunità Montana Val Ceronda e Casternone è un comprensorio montano che raccoglie 6 comuni della Provincia di Torino. È una delle più piccole comunità montane del Piemonte.

La comunità montana si trova nella fascia pedemontana compresa tra la Val di Susa e le Valli di Lanzo. Suo scopo principale è quello di favorire lo sviluppo dei comuni coinvolti nella salvaguardia del patrimonio ambientale e culturale proprio. La sede della Comunità montana si trova nel Comune di Givoletto.

BREVE DESCRIZIONE DEL CONTESTO PROGRAMMATICO

COMUNE DI VARISELLA

L'economia insediata sul territorio del Comune di Varisella è costituita da piccole Aziende agricole, artigianali (legno, edilizia) e industriali (carpenteria in ferro e torneria meccanica). Esistono inoltre attività commerciali varie e di prodotti agricoli. Sono presenti un bar ed un ristorante.

COMUNE DI FIANO

Il territorio comunale di Fiano ha vocazione principalmente residenziale; fin dall'approvazione del primo strumento urbanistico si è orientata la trasformazione del paese, allora agricolo, verso una tipologia di costruzioni, tipicamente abitativa, che veniva richiesta da chi - volendo spostarsi fuori città - cercava esclusivamente tranquillità unita alla comodità di raggiungere il capoluogo in tempi relativamente brevi. Tale indirizzo urbanistico ha fatto sì che le attività industriali sul territorio, contrariamente ad altri paesi vicini, non assumessero grande rilievo ed importanza. E' pertanto insediata un'unica attività industriale oltre ad un allevamento avicolo di notevole importanza, mentre sono diverse le attività artigianali e commerciali cresciute proprio grazie all'iniziativa dei singoli abitanti. E' presente un'Agenzia bancaria che ottiene una buona raccolta di fondi a confermare l'ottimo livello di reddito pro-capite tra i più elevati della regione.

COMUNE DI LA CASSA

I dati aggiornati sulla situazione del territorio risultante dall'elaborazione dei dati relativi alle rilevazioni effettuate in occasione del censimento 2001, segnalano attività prevalentemente di tipo industriale ed agricolo.

(dalle Relazioni Previsionali e Programmatiche per il Periodo 2007-2009)

Tipologia di intervento

■ **lotto funzionale** si tratta cioè di un'opera che pur essendo parte di un intervento più vasto, possiede una propria autonomia tecnico-funzionale ed economica ed è perciò capace di generare benefici anche in assenza della realizzazione delle altre componenti dell'intervento più vasto.

Note esplicative: Si tratta di tre Lotti Funzionali che costituiscono il PROGRAMMA TERRITORIALE INTEGRATO (P.T.I.) - "PAESAGGI REALI"

Indicazioni relative ai soggetti coinvolti per l'ambito relativo al Comune di Varisella

- proponente: Comune di Varisella
- proprietario: Comune di Varisella
- gestore: Comune di Varisella

Indicazioni relative ai soggetti coinvolti per l'ambito relativo al Comune di Fiano

- proponente: Comune di Fiano
- proprietario: Comune di Fiano
- gestore: Comune di Fiano

Indicazioni relative ai soggetti coinvolti per l'ambito relativo al Comune di La Cassa

- proponente: Comune di La Cassa
- proprietario: Comune di La Cassa
- gestore: Comune di La Cassa

Rapporti instaurati sul territorio con altri soggetti pubblici o privati

La Comunità Montana Val Ceronda e Casternone raggruppa i Comuni di Givoletto, La Cassa, Val della Torre, Vallo Torinese, Varisella. La particolare conformazione orografica del territorio, gli interessi commerciali ed industriali della popolazione in età lavorativa, portano i residenti ad estendere i propri interessi verso i comuni più vicini che hanno caratteristiche dimensionali decisamente maggiori tali da diventare effettivi punti di attrazione come ad esempio succede per Venaria e Ciriè. L'appartenenza alla Comunità Montana consente inoltre, in tutti gli ambiti, di poter condividere esperienze e risorse. In questo modo i Comuni con minor possibilità economiche e minor numero di residenti, non vengono penalizzati oltre misura favoriti di una programmazione che tiene conto delle esigenze del territorio a scala sovra comunale.

TAVOLE DI INQUADRAMENTO GENERALE

Inquadramento territoriale

Natura, archeologia, turismo

Coerenza dell'intervento con gli indirizzi di programmazione regionale

Comune di intervento	Intervento	Priorità Programmatica
Varisella	Castello e percorsi archeologici	RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE valorizzazione del patrimonio architettonico e storico-culturale materiale ed immateriale: promozione e valorizzazione dei sistemi turistico-culturali, tutela e valorizzazione del paesaggio e del patrimonio architettonico.
Comune di intervento	Intervento	Priorità Programmatica
Fiano	Castello	RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE valorizzazione del patrimonio architettonico e storico-culturale materiale ed immateriale: promozione e valorizzazione dei sistemi turistico-culturali, tutela e valorizzazione del paesaggio e del patrimonio architettonico.
Comune di intervento	Intervento	Priorità Programmatica
La Cassa	Castello e Parco archeologico	RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE valorizzazione del patrimonio architettonico e storico-culturale materiale ed immateriale: promozione e valorizzazione dei sistemi turistico-culturali, tutela e valorizzazione del paesaggio e del patrimonio architettonico.

1.2 INDIVIDUAZIONE DELLE EVENTUALI ALTERNATIVE PROGETTUALI

In sede di esame dei progetti da inserire all'interno di questo "Studio di Fattibilità", altre possibilità progettuali sono state analizzate e ritenute non idonee ad essere presentate come lavori rientranti negli interventi in materia di rivitalizzazione e miglioramento qualitativo di territori turistici; senza contare che nessuno presenta una logica di filiera con gli interventi degli altri Comuni partecipanti allo Studio di Fattibilità.

I Comuni di Varisella, Fiano e La Cassa, forniscono una possibilità di sfruttamento ai fini turistici che non è presente nelle realtà confinanti. Nello specifico le caratteristiche inerenti il territorio, l'orografia, le coltivazioni, l'ambiente, la flora e la fauna sono in sostanza assai simili agli altri Comuni della Comunità Montana. Considerando che la bellezza del patrimonio verde e boschivo pressoché incontaminato del Comune di Varisella e parzialmente anche dei Comuni di Fiano e La Cassa, sono

state attentamente valutate scelte che hanno portato l'attenzione progettuale verso direzioni differenti da quella proposta. Soltanto una analisi specifica delle risorse del territorio ha condotto a scartare le altre possibili forme di intervento.

Presso il Comune di Varisella si trova l'area turistico-ricettiva denominata "zona Poligono" Si tratta di un'Oasi verde utilizzata da turisti occasionali non residenti che trascorrono la giornata presso l'area parzialmente attrezzata; qui si trova un'Area Camper ed inoltre esiste un tracciato permanente per mountain bike ed un Maneggio presso la "Collina degli stivali" in zona La Prà

Presso il Comune di Fiano esistono attrezzature sportive, spazio per la pesca libera e la raccolta funghi e per la caccia oltre ad un Centro Ippico privato

Il Comune di La Cassa è invece caratterizzato da un campeggio stanziale attrezzato con giochi per bambini ed anziani dotato di piscina e locali di ritrovo che si sviluppa su 30.000 mq di superficie. Un altro campeggio denominato "Le Betulle" è invece un campeggio naturista sorto nel corso del 1969; dotato di attrezzature sportive e piscina; si sviluppa su 53.000 mq di superficie. Inoltre i Circoli Ippici "Mountain Lion" e "La Magnolia" consentono di effettuare passeggiate ed escursioni a cavallo. Esistono alcuni percorsi permanenti per mountain bike e sentieri, mulattiere e piste forestali che raggiungono punti panoramici. Attività ricettive sono presenti presso l'Agriturismo "L Fujot"; agriturismo "La Magnolia".

Si tratta in effetti di un elenco di attività che alcuni privati hanno da tempo posto in opera oppure iniziative di recente realizzazione che si sono concentrate a risolvere esclusivamente un problema spesso derivante dal mantenimento economico di un nucleo familiare. Gli interventi presenti denotano come caratteristica comune di essere slegati tra di loro ed essendo sorti per la maggior parte per volontà spontanea, non risultano coordinati e quindi sono poco utili gli uni agli altri. La fruizione di un maneggio non è infatti garanzia implicita della possibilità di essere anche utilizzatore delle altre attrezzature sportive presenti in zona. Una originale idea progettuale è stata quindi quella di pensare ad un filo conduttore che consentisse di costruire iterazioni al fine di fornire la conoscenza reciproca delle varie attività. I poli di attrazione si sarebbero individuati in strutture presenti sul territorio che avrebbero potuto svolgere funzione nodale come punti di informazione e di conoscenza di attività differenti. La rinuncia a proseguire su questa via è derivata dall'analisi dei percorsi delle strade comunali e provinciali che risultano tangenti i Comuni e spesso, come accade per i Comuni di Fiano, La Cassa e Varisella, sono utilizzate per spostamenti che interessano anche un ampio numero di persone che si recano dalla grande Città in direzione delle Valli di Lanzo e questo quasi esclusivamente durante i fine settimana. Le attività presenti sul territorio non hanno la capacità di calamitare e far deviare il flusso del traffico turistico. Questo avviene infatti in modo sporadico oppure attuato da persone che hanno programmato e finalizzato la propria escursione ad uno specifico evento e non sono quindi interessate a deviare la propria attenzione dalla specifica destinazione.

La ricollocazione in ambito "culturale" non va dunque letta come alternativa volta al semplice mantenimento di un monumento o di una struttura ma al contrario consente di ampliare la tipologia dell'offerta e di attrarre residenti e turisti verso ambiti non conosciuti che non devono dunque costituire "alternativa" ma compendio all'esistente. I Castelli di Fiano e La Cassa, la collezione di reperti archeologici ed i ruderi del Castello di Varisella, per quanto non eclatanti nella forma, consentono di allargare l'interesse delle persone verso la storia dei luoghi e della popolazione che nei Secoli scorsi è stata protagonista di questo territorio. Gli stessi residenti, i residenti dei Comuni confinanti, la popolazione scolastica ed anche i turisti provenienti dalla Città sono sollecitati dalla scoperta e dalla conoscenza.

1.3 MODALITÀ DI GESTIONE DELL'OPERA

Tutte le opere necessitano di un'attività di gestione nella fase di regime dalla sola attività di manutenzione dell'opera a quelle di gestione.

La creazione di poli culturali attraverso il recupero di strutture storiche di Fiano e La Cassa, la valorizzazione dei ruderi del Castello di Varisella, la collocazione in una struttura esistente in forma permanente delle collezioni di reperti insieme al recupero di un vecchio sentiero sono progetti immediatamente realizzabili. Si tratta infatti di interventi che rispettano le normative del Piano

Regolatore Comunale dei relativi Comuni e, per quanto riguarda l'edificio di Fiano, in passato è stato oggetto di un parziale piano di recupero.

Tutti i Comuni e gli Enti partecipanti all'iniziativa hanno predisposto in bilancio la somma a loro spettante per la realizzazione degli interventi proposti e sono in grado di sostenerla.

Si evidenzia quindi la possibilità di immediata realizzazione degli interventi proposti a seguito di valutazione di idoneità da parte della Regione Piemonte

COMUNE DI VARISELLA

Il progetto intende valorizzare le potenzialità esistenti sul territorio, nel contesto di una più ampia rete di interventi di valorizzazione turistico-culturale e naturalistica presenti nella programmazione regionale avviata con i Piani Territoriali Integrati P.T.I.. L'introduzione agli aspetti archeologici che verranno approfonditi nel Centro, avviene attraverso un percorso attrezzato e dotato di cartellonistica segnaletica ed esplicativa e totem multimediali che, partendo dall'antica Chiesa in cui è esposto l'affresco proveniente dalla Cappella di San Biagio, prosegue consentendo di ammirare il "giardino dell'erbe" in progetto e raggiunge attraverso un ambiente riqualificato come pavimentazioni e sistemazioni a verde, il grande spazio coperto antistante la reception del *Centro studi, esposizioni e didattica dell'archeologia "Visconti di Baratonia"*. Elemento centrale è la riqualificazione dei ruderi del Castello dei Visconti di Baratonia con la realizzazione di un "parco archeologico" nell'area del Castello, nel pre-Parco del Parco Regionale della Mandria, servito da una rete di itinerari che integrano aspetti archeologici con quelli paesaggistici. Gli itinerari a piedi possono essere integrati da itinerari a cavallo coordinati con l'esistente Centro Ippico di Baratonia ed itinerari in mountain bike già programmati dalla Comunità Montana Val Ceronda e Casternone.

Il progetto prevede interventi di pulizia dell'area interessata dal castello e di restauro dei tratti di muratura affioranti ed un percorso attrezzato che consente di accedere all'area dal sentiero tracciato.

COMUNE DI FIANO

Il progetto proposto per il recupero dell'ultima parte dell'edificio Castello di Fiano, in parte già sede della Croce Rossa e della Scuola Elementare, per destinarlo a centro polifunzionale che comprende: sala video, centro documentazione e sala di interpretazione del territorio, biblioteca e sale per esposizioni temporanee, presenta un impatto economico limitato se proporzionato alla convenienza sociale-turistica e di riflesso economica che questo intervento comporta: maggior afflusso turistico con notevole risorse per il commercio locale, miglior utilizzo e più razionale sfruttamento dell'edificio; valorizzazione storico-architettonica di una struttura appartenente alla storia comunale in grado di rispondere alle esigenze turistiche; miglior servizio offerto; immediata realizzabilità dell'intervento; ricadute a livello occupazionale e di ritorni economici; possibilità di sensibilizzare il turista nei confronti del territorio più facilmente identificabile e gestibile.

COMUNE DI LA CASSA

L'intervento si propone la rivalutazione di un'ampia area sulla quale originariamente sorgeva l'antico Borgo di La Cassa. Risulta infatti che il sito originale fosse presso la zona attualmente denominata "località Basso" come risulta tra l'altro in documento imperiale del 1039 descritta come "curtis" donata da Arduino Marchese di Torino al Monastero di S. Michele della Chiusa. Le evidenze archeologiche sono ben riconoscibili in questa parte del territorio de La Cassa, collocate su un'altura raggiungibile dal tracciato della vecchia strada comunale. Una struttura fortificata e munita di torri cilindriche è da sempre denominata dagli abitanti del luogo "torrassa" ad indicare più precisamente una delle torri che per imponenza risulta più visibile anche da lontano quando scarseggia la vegetazione in forza della stagione autunnale. Oltre all'edificio principale esistono una sequela di interessanti ruderi porzioni di costruzioni che contribuiscono a restituire l'insieme del borgo e del castello. Il caso è ad esempio della "cisterna" per la raccolta dell'acqua piovana. La costruzione si presenta internamente intonacata con malta e frammenti macinati di laterizi allo scopo di impermeabilizzarne le pareti. Poco più a valle si

trova il basamento a pianta quadrata di una torre che è stata utilizzata anche come campanile. Ancora più in basso verso il Torrente Ceronda, si trovano numerose emergenze architettoniche ed il mulino. I ruderi in abbandono necessitano innanzi tutto di pulitura dell'area e di essere liberati dalla vegetazione infestante nonché di interventi di conservazione delle murature.

La quantità di elementi ancora presenti, come segni ben visibili in questa porzione del territorio di La Cassa, suggerisce la possibilità di realizzare il Percorso Archeologico. Il percorso naturale che si snoda dalle sponde del Ceronda passa di fronte al mulino e dal fianco della Chiesa di San Grato raggiunge il basamento dell'antico campanile dal quale si sale, in corrispondenza del varco nelle antiche mura, al pianoro dove si trova il castello. L'insediamento si presenta infatti ideale anche dal punto di vista didattico in quanto per la natura stessa del terreno, la particolare ubicazione e la quantità di antiche strutture facilmente riconoscibili costituisce un museo all'aperto.

La valorizzazione del castello di La Cassa si pone a fianco di quello di Varisella, dal quale è separato da qualche centinaia di metri in linea d'aria, aggiungendo una indubbia valenza storica avendo i due soggetti condiviso le sorti per almeno trecento anni sotto il dominio dei Visconti di Baratonìa per esaurire le loro funzioni strategiche durante le occupazioni francesi e definitivamente dopo l'assedio di Torino.

2. FATTIBILITÀ TECNICA

2.1 INDICAZIONI TECNICHE “DI BASE” ED ESPLORAZIONI PREPROGETTUALI

descrizione delle (cosiddette) opere distinguibili, delle attività elementari, delle relazioni logiche e temporali fra attività ed opere e della loro proiezione su un calendario presumibile, deve essere sufficientemente dettagliata per individuare chiaramente cosa debba essere fatto, come e quando e per permettere le valutazioni di convenienza finanziaria ed economica. Lo strumento più efficace per fornire questi elementi in modo sintetico può essere considerato il cosiddetto “diagramma di Gantt”.

Vanno poi dettagliatamente descritti, in termini quantitativi e qualitativi, gli output (beni e/o servizi) previsti dell'opera.

COMUNE DI VARISELLA

COMUNE DI VARISELLA					
fasi	I	II	III	IV	V
realizzazione parcheggio					
pulizia del sentiero					
pulizia resti castello					
consolidamento					
adeguamento edificio esposizioni					
allestimento					

COMUNE DI FIANO

COMUNE DI FIANO												
fasi	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
delimitazione area pertinenza castello												
ripresa della copertura e finizioni												
rimozione serramenti ed infissi												
consolidamento strutturale volte												
opere edili murature ed intonaci												
opere edili pavimentazione e riv.												
impianti e reti tecnologiche												
serramenti e finiture in legno e metallo												

COMUNE DI LA CASSA

COMUNE DI LA CASSA						
fasi	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
pulizia e sistemazione del sentiero						
pulizia resti strutture architettoniche castello						
pulizia strutture e consolidamento						
pulizia pianoro antico sito						
consolidamento strutture						
cartellonistica e totem didattici						

**TAVOLE DI STATO DI FATTO E DI PROGETTO
degli interventi:**

Castello di Fiano – Comune di Fiano

**Castello Rocca Provana e Parco archeologico
Comune di La Cassa**

Castello di Baratonia – Comune di Varisella

Risultati attesi – output - in beni e servizi

L'intervento proposto rientra all'interno degli obiettivi del programma che sono:

- a. Maggior sviluppo del territorio con aumento sensibile della vacanza turistica dei Comuni
- b. Rivitalizzazione dei territori turistici in declino
- c. Sostanziale miglioramento qualitativo e funzionale dei territori turistici con sviluppo razionale del turismo paesaggistico – ambientale.

I risultati attesi da questa iniziativa sono sicuramente importanti attraverso il recupero dell'ultima parte degradata del Castello di Fiano, di quello di La Cassa ed i ruderi di quello di Varisella nonché la valorizzazione dei reperti archeologici da esso provenienti, si vuole migliorare decisamente la qualità dell'offerta turistica del territorio peraltro senza stravolgere le caratteristiche salienti dei luoghi.

Una miglior organizzazione ed un più chiaro accoglimento dei flussi turistici all'interno dei Comuni, consentono uno sviluppo deciso del turismo e dell'interscambio culturale ed una più facile gestione della vita stessa dei Comuni e delle aree limitrofe, potenziando e qualificando la dotazione infrastrutturale e dei servizi turistici locali; migliorando la qualità ambientale e rurale; aumentando le opportunità ricreative; aumentando inoltre il numero degli occupati diretti ed indiretti interessati dall'organizzazione, manutenzione e sviluppo delle iniziative qui descritte.

Non bisogna peraltro tralasciare il recupero e la valorizzazione del patrimonio architettonico – culturale, migliorando l'ambiente costruito e potenziando gli effetti derivanti dalle presenze turistiche nelle nostre località e nella Regione stessa.

COMUNE DI VARISELLA

Gestione	Beneficio Pubblico
<p>La gestione dopo l'intervento di pulizia e cimatura dei muri dei ruderi del Castello di Baratonia e del sentiero che lo raccorda all'abitato sarà limitata a semplice attività di normale manutenzione. Lo stato di decenni di abbandono, ha portato le strutture ed i percorsi alla situazione attuale che potrà essere scongiurata in futuro tramite la manutenzione ed il taglio di erba e rovi. Naturalmente la prima attività dovrà essere effettuata come preventivato da personale specializzato ed incaricato su indicazione della Soprintendenza. Successivamente i dipendenti comunali che attualmente si occupano della manutenzione di strade e giardini saranno perfettamente in grado di occuparsi delle aree recuperate previa istruzione sulle modalità di intervento sui ruderi del castello. Interessante potrebbe essere il coinvolgimento didattico dei bambini e ragazzi delle scuole locali e del G.A.L. (Gruppo Azione Locale) per quanto competente per territorio.</p>	<p>Il beneficio pubblico è basato sulla promozione del territorio stesso.</p> <p>Le bellezze naturalistiche, la vicinanza con un'area di forte richiamo come il Parco Regionale de La Mandria, i percorsi pedonali ed in bicicletta, la ricettività presente in zona tramite i campeggi, costituiscono quella base su cui i percorsi culturali possono ben integrarsi variando l'offerta e differenziandola spostando l'interesse verso l'ambito culturale. Presso il Comune di Varisella è in atto anche la valorizzazione dei reperti archeologici che troveranno spazio all'interno della superficie espositiva già esistente che si trova nei pressi del palazzo comunale. La visita al piccolo museo e la passeggiata archeologica sino ai ruderi del castello che rappresentano il luogo d'origine dei reperti stessi, rappresenta quindi il maggior beneficio per la collettività sia locale che per i fruitori occasionali.</p> <p>Inoltre non va dimenticato che l'intervento, pur avendo valenza autonoma, è da considerare collegato agli eventi che verranno organizzati, sviluppati e promossi come vetrina dalla Val Ceronda e Casternone</p>

COMUNE DI LA CASSA

Gestione	Beneficio Pubblico
<p>La gestione dopo l'intervento di pulizia e cimatura dei muri dei ruderi del Castello di Fiano e del Parco Archeologico sarà limitata a semplice attività di normale manutenzione. Lo stato di decenni di abbandono, ha portato le strutture ed i percorsi alla situazione attuale che potrà essere scongiurata in futuro tramite la manutenzione ed il taglio di erba e rovi. Naturalmente la prima attività dovrà essere effettuata come preventivato da personale specializzato ed incaricato su indicazione della Soprintendenza.</p> <p>Successivamente i dipendenti comunali che attualmente si occupano della manutenzione di strade e giardini saranno perfettamente in grado di occuparsi delle aree recuperate previa istruzione sulle modalità di intervento sui ruderi del castello. Interessante potrebbe essere il coinvolgimento didattico dei bambini e ragazzi delle scuole locali e del G.A.L. (Gruppo Azione Locale) per quanto competente per territorio.</p> <p>Le attrezzature, i totem con le didascalie esplicative e le indicazioni, le passerelle in legno, saranno anch'esse da sottoporre a periodica ordinaria manutenzione tramite l'utilizzo di vernici impregnanti protettive che verranno stese all'inizio della stagione.</p>	<p>Il beneficio pubblico è basato sulla promozione del territorio stesso.</p> <p>Le bellezze naturalistiche, la vicinanza con un'area di forte richiamo come il Parco Regionale de La Mandria, i percorsi pedonali ed in bicicletta, la ricettività presente nello stesso Comune tramite i campeggi, costituiscono quella base su cui i percorsi culturali possono ben integrarsi variando l'offerta e differenziandola spostando l'interesse verso l'ambito culturale. Presso il Comune di La Cassa è in atto anche la valorizzazione del Parco Archeologico costituito dal sito del primitivo abitato. Il percorso di visita che si snoda come una passeggiata che parte dalle sponde del Torrente Ceronda porta in cima ad un'altura dove si trova un ampio spiazzo ove è collocato il Castello. Questi elementi rappresentano quindi il maggior beneficio per la collettività sia locale che per i fruitori occasionali.</p> <p>Inoltre l'intervento, pur avendo valenza autonoma, è da considerare collegato agli eventi che verranno organizzati, sviluppati e promossi come vetrina dalla Val Ceronda e Casternone</p>

COMUNE DI FIANO

Gestione	Beneficio Pubblico
<p>L'intervento sul Castello di Fiano si configura come completamento di una parte dell'edificio attualmente inutilizzata. Fortunatamente l'intervento sulla copertura di tutto l'edificio è stata provvidenziale consentendo uno stato di decente manutenzione anche sulle porzioni che ancora non hanno una chiara destinazione. Il complesso infatti è utilizzato nelle altre maniche dalla Croce Rossa che ha la sua sede ufficiale, dalla Biblioteca Comunale e dalla Scuola. Le destinazioni d'uso previste dal progetto completano la caratteristica di pubblico interesse dell'intero edificio che si trova in posizione centrale rispetto all'abitato e sulla stessa piazza dove è collocato il Palazzo comunale. Ne consegue che le attività di</p>	<p>Anche in questo caso il beneficio pubblico è basato sulla promozione del territorio stesso.</p> <p>Le bellezze naturalistiche, la vicinanza con un'area di forte richiamo come il Parco Regionale de La Mandria, i percorsi pedonali ed in bicicletta, la ricettività presente in zona tramite i campeggi, costituiscono quella base su cui i percorsi culturali possono ben integrarsi variando l'offerta e differenziandola spostando l'interesse verso l'ambito culturale. Non sono presenti in questo edificio i valori di reperto archeologico che troviamo invece negli esempi precedenti ma la storia della struttura non comunque meno importante e la disponibilità di locali offre un beneficio da condividere con i due Comuni confinanti avendo la base culturale come elemento</p>

<p>gestione saranno in futuro, per quanto riguarda l'edificio, legate alla manutenzione delle strutture che si sono integrate con quelle già in uso e per quanto riguarda le sale tramite normali interventi si pulizia.</p> <p>La sala di interpretazione del territorio che avrà invece una valenza più ampia che non dovrà dunque soddisfare soltanto le esigenze della popolazione locale necessita di un reperimento con relativo inquadramento di personale appositamente istruito che possa costituire valida interfaccia con l'utenza.</p>	<p>portante. Conferenze, riunioni ed incontri potranno essere svolti nelle sale del Castello di La Cassa con argomenti correlati agli altri Castelli e reperti archeologici. Questi elementi appresentano quindi il maggior beneficio per la collettività sia locale che per i fruitori occasionali.</p> <p>Infine l'intervento, pur avendo valenza autonoma, è da considerare collegato agli eventi che verranno organizzati, sviluppati e promossi come vetrina dalla Val Ceronda e Casternone</p>
--	--

2.2 STIMA PARAMETRICA DEL COSTO DI COSTRUZIONE E DI REALIZZAZIONE

Quadro Economico Generale dell'intervento

QUADRO TECNICO ECONOMICO COMUNE DI VARISELLA

Importo delle opere inerenti il recupero dei ruderi, cimatura delle murature e pulizia dell'area circostante	€.	70.000,00
TOTALE IMPORTO LAVORI	€.	70.000,00
Onorario professionale per redazione progetto, D.L.L.	€.	17.593,51
Cassa di Previdenza (2%)		351,87
Coordinamento della Sicurezza		7.775,87
Cassa di Previdenza (2%)		155,51
Sub Totale	€.	95.876,77
Imposta sul Valore Aggiunto	€.	19.175,35
TOTALE IMPORTO OPERA	€.	115.052,12

QUADRO TECNICO ECONOMICO COMUNE DI FIANO

Importo delle opere inerenti la completa ristrutturazione dell'edificio	€.	1.340.000,00
TOTALE IMPORTO LAVORI	€.	1.340.000,00
Onorario professionale per redazione progetto, D.LL.	€.	152.897,70
Cassa di Previdenza (2%)		3.057,95
Coordinamento della Sicurezza		67.160,85
Cassa di Previdenza (2%)		1.343,22
Sub Totale	€.	1.564.459,72
Imposta sul Valore Aggiunto	€.	312.891,94
TOTALE IMPORTO OPERA	€.	1.877.351,67

QUADRO TECNICO ECONOMICO COMUNE DI LA CASSA

Importo delle opere inerenti la completa ristrutturazione dell'edificio	€.	450.000,00
TOTALE IMPORTO LAVORI	€.	450.000,00
Onorario professionale per redazione progetto, D.LL.	€.	66.551,15
Cassa di Previdenza (2%)		1.331,02
Coordinamento della Sicurezza		29.233,17
Cassa di Previdenza (2%)		584,66
Sub Totale	€.	547.700,01
Imposta sul Valore Aggiunto	€.	109.540,00
TOTALE IMPORTO OPERA	€.	657.240,01

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

Descrizione delle problematiche da considerare in fase progettuale

Per tutti gli interventi, visto il delicato ambito di attività, occorre tenere presente sin dalla fase progettuale le difficoltà di intervento e la particolare necessità di manodopera specializzata nonché l'assoluto obbligo di interazione con gli altri Enti preposti alla tutela dei Beni archeologici ed architettonici. Particolari attività edilizie non potranno infatti essere espletate da normale personale di Imprese Edili. Sarà necessario sostenere l'obbligatorietà di intervento da parte esclusiva di maestranze specializzate. Fa eccezione il Castello di Fiano che purtroppo, essendo stato oggetto in passato di interventi che ne hanno parzialmente menomato l'originale planimetria e volume, potrà essere affidato ad Impresa Edile con abitudine ad attività su edifici di pari caratteristiche. La cimatura dei muri, il recupero delle antiche strutture ed anche le semplici operazioni di pulizia delle murature dovranno essere descritte a progetto tramite precisa localizzazione e modalità di intervento conseguenti alla attenta analisi dell'esistente.

Anche la semplice pulizia dei sentieri e della asportazione e/o taglio degli alberi dovrà essere svolto nel pieno rispetto dell'intorno naturalistico con attenzione rivolta alle eventuali preesistenze che potranno emergere nelle fasi di lavoro. Il progetto deve quindi prevedere, per quanto possibile, il rispetto degli elementi indicati e le modalità operative.

3. COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

3.1 COMPATIBILITÀ URBANISTICA

COMUNE DI FIANO

Livello di compatibilità urbanistica	
L'intervento è assoggettato alle seguenti disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:	
Piano Regolatore Generale o Variante:	
L'intervento è assoggettato alle seguenti disposizioni:	
<ul style="list-style-type: none">▪ P.R.G.C. approvato dalla G.R. con delibera nr. 57-4788 del 18.03.91 e variante approvata dalla G.R. con Delibera nr. 64-39408 del 24.10.94;▪ Progetto definitivo di variante di revisione al P.R.G.C. adottato dal C.C. con delibera nr. 28 del 07.04.06 e successivo progetto definitivo della variante in itinere alla variante di revisione del vigente P.R.G.C. adottato dal C.C. con delibera nr. 20 del 30.03.07.	
Area urbanistica in cui è compreso l'intervento:	
<ul style="list-style-type: none">▪ L'area su cui insiste il Castello di Fiano è destinata a servizi sociali ed attrezzature a livello Comunale "SP"	
L'intervento è CONFORME	alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia

Estratti del PRG con individuazione delle Norme Tecniche dell'area interessata dall'intervento

--

COMUNE DI VARISELLA

Livello di compatibilità urbanistica	
L'intervento è assoggettato alle seguenti disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:	
Piano Regolatore Generale o Variante:	
L'intervento è assoggettato alle seguenti disposizioni:	
<ul style="list-style-type: none">▪ Variante 1 al P.R.G.C. approvato con delibera C.C nr. 11 del 16.03.1999▪ Variante 2 al P.R.G.C. approvato con delibera C.C nr. 12 del 25.06.2001.▪ Variante 3 al P.R.G.C. approvato con delibera C.C nr. 30 del 18.12.2003▪ Variante 4 al P.R.G.C. approvato con delibera C.C nr. 7 del 27.04.2004.▪ Variante 5 al P.R.G.C. approvato con delibera C.C nr. 5 del 21.02.2005▪ Progetto Preliminare di Variante al PRGC per l'adeguamento al PAI adottato con D.C.C: n° 18 del 26.09.2003▪ Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n° 22 del 10.12.2004▪ Emissione Generale al PRGC adottata con D.C.C: n° 32 del 16.11.2007 esecutiva pubblicata sul BUR in data 13.12.2007	
Area urbanistica in cui è compreso l'intervento:	
<ul style="list-style-type: none">▪ L'area su cui insiste il Castello di Varisella è destinata a verde ed compresa in zona agricola la destinazione della Zona di Piano è "turistica speciale" "F4" mentre i locali che verranno adibiti ad ospitare i reperti archeologici provenienti dal Castello ricadono a servizi sociali ed attrezzature a livello Comunale "SP"	
NTA del PRGC: "DESTINAZIONE VINCOLANTE: Bosco naturale a tutela della zona archeologica dove si trovano i resti del Castello di Baratonìa. INEDIFICABILITA': è vietata la nuova costruzione ai sensi dell'Art. 30 delle NTA.	
L'intervento è CONFORME	alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia
Estratti del PRG con individuazione delle Norme Tecniche dell'area interessata dall'intervento	

COMUNE DI LA CASSA

Livello di compatibilità urbanistica	
L'intervento è assoggettato alle seguenti disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:	
Piano Regolatore Generale o Variante:	
L'intervento è assoggettato alle seguenti disposizioni:	
<ul style="list-style-type: none">▪ Variante n° 5 al P.R.G.C. – Progetto definitivo Giordanino 3 febbraio 2008 aggiornamento maggio 2006	
Area urbanistica in cui è compreso l'intervento:	
<ul style="list-style-type: none">▪ Zona "A" di PRG denominato "resti della Rocca"	
L'intervento è CONFORME	alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia
Estratti del PRG con individuazione delle Norme Tecniche dell'area interessata dall'intervento	

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

L'intervento proposto risulta per sua natura non invasivo. Nel caso del Castello di La Cassa e di Varisella le operazioni di pulizia del sottobosco dovranno essere quelle che normalmente avvenivano prima dello spopolamento che queste aree hanno subito nei decenni passati e che va anche imputato all'abbandono della campagna da parte dei residenti. La manutenzione successiva garantirà l'utilizzo delle aree da parte dei residenti e turisti attraverso i sentieri che normalmente venivano utilizzati dalla popolazione residente per accedere al bosco.

Il progetto relativo al Castello di Fiano che è una struttura esistente con corpo di fabbrica ben identificabile, è ovviamente da considerare nullo. I locali che verranno recuperati sono tutti esistenti ed appartenenti al nucleo originale della struttura.

I flussi turistici previsti non fanno presagire un impatto negativo sull'ambiente e sulle strutture oggetto del presente studio. Nella maggior parte dei casi si tratterà di gruppi organizzati accompagnati oppure di famiglie che scopriranno i resti ed i reperti attraverso un preciso percorso che ricalca gli antichi sentieri come nel caso del Castello di La Cassa in cui si intende recuperare l'antica via d'accesso al Castello transitando per il sito ove sorgeva l'antico Borgo in località "Basso".

Il Castello di Fiano è prospiciente la grande piazza sulla quale si affaccia il Palazzo Comunale. Per ampiezza è assolutamente sufficiente ad assorbire i flussi turistici senza dover provvedere ad integrazioni. Con il progetto si riorganizzano anche gli spazi pertinenti esterni al Castello razionalizzando gli accessi all'Asilo, alle Scuole ed alla Biblioteca Comunale.

**DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA**

Castello di Fiano – Comune di Fiano

**Castello Rocca Provana e Parco archeologico
Comune di La Cassa**

Castello di Baratonìa – Comune di Varisella

4. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

Ogni opera pubblica ha come obiettivo la “produzione” di un output (cioè beni e servizi, destinabili o meno alla vendita) e/o il dispiegamento di effetti esterni (miglioramento della fruibilità dell’ambiente economico, aumento delle opzioni degli utenti, riduzione inquinamento o tasso di incidentalità ecc.).

La corretta analisi e stima della domanda e dell’offerta degli outputs, rappresenta il “cuore” dello studio di fattibilità. E’ infatti solo partendo dalla identificazione di un fabbisogno e dalla costruzione di una proposta per rispondere a tale fabbisogno, che l’ipotesi di un’opera pubblica trae fondamento. Il bilancio domanda-offerta assume dunque un’importanza decisiva per la giustificazione economico-sociale (utilità) degli investimenti.

L’**arco temporale di riferimento** per le previsioni di domanda e offerta, e per conseguenza di tutte le analisi di sostenibilità finanziaria e di convenienza economico-sociale, può essere fissato in **20 anni** (vita utile media). E’ possibile scostarsi da questo orizzonte temporale, riducendolo od allungandolo, in funzione di particolari tipologie di opere (ad esempio un’opera con prevalenti componenti di hardware e software può avere una vita economica di 5 anni, mentre un porto può estendere la propria utilità economica a 35-40 anni).

Le informazioni, i dati statistici, le ipotesi debbono essere accompagnate dalla citazione delle fonti (documenti, pubblicazioni) utilizzate. I criteri di stima dell’evoluzione delle variabili considerate devono essere esplicitati in particolare per quanto riguarda i metodi di valutazione e le tecniche quantitative cui si è fatto ricorso per le proiezioni.

Per quanto riguarda la capacità di offerta dell’opera si dovranno adottare parametri riconosciuti o comunque sperimentati, ovvero derivanti da ipotesi specifiche esaurientemente esplicitate.

L’insieme dei dati di domanda e di offerta forniti sono da considerarsi come “autocertificati” da parte dell’amministrazione proponente e dunque “veritieri”, nei limiti delle ipotesi descritte.

L’analisi finanziaria si articola in tre principali ambiti:

- stima della situazione finanziaria senza intervento,
- stima di quella derivante dalla realizzazione dell’opera,
- valutazioni di sintesi dei risultati finanziari dell’intervento e Piano di finanziamento.

I risultati finanziari

Partendo dai valori finanziari di sintesi è possibile calcolare:

- il **valore attuale netto finanziario** (VANF) dei costi e dei rintroci scontati al tasso convenzionale del 5%;
- il **saggio di rendimento interno finanziario** (SRIF), cioè il tasso di attualizzazione che, applicato al flusso dei rintroci e dei costi di intervento, eguaglia il valore attuale netto a zero.

Non vi sono sostanziali differenze in funzione della dimensione dell’opera

4.1 BACINO DI UTENZA DELL'OPERA E DESCRIZIONE DELLA DOMANDA POTENZIALE

COMUNE DI FIANO

Analisi del Contesto Locale

Il territorio del Comune di Fiano è percorso da numerosi sentieri, nati per collegare i diversi alpeggi e le due valli, ora sono stati recuperati e sono mantenuti aperti dalla Sezione del CAI e dalla Squadra dei Volontari Antincendi Boschivi costituita nel Comune che con la loro preziosa opera vigilano per salvaguardare il patrimonio boschivo.

Si tratta di splendide passeggiate primaverili e autunnali che si sviluppano in una fitta rete di sentieri sempre altamente panoramici e che spesso si inoltrano in freschi boschi, da riscoprire ed offrire ai turisti più dinamici e sensibili al contatto con la natura

Esistono altre innumerevoli occasioni per frequentare il territorio del Comune di Fiano: i punti di interesse storico – culturale; il nuovo percorso in Mountain – Bike che si sviluppa per tutto il territorio; la presenza dei piloni votivi (recentemente restaurati); la pesca libera; la raccolta dei funghi e la caccia; le attrezzature sportive.

Se i punti di forza del Comune di Fiano sono così numerosi per contro, il problema maggiore riguarda la carenza di attività ricettive che possano accogliere i turisti in transito. Si può tuttavia contare sulle strutture esistenti nei territori dei Comuni confinanti a evitando dunque di gravitare forzatamente su Torino per il pernottamento.

E' necessario un recupero completo del Castello di Fiano che consenta al cittadino ed al turista di avere un luogo di ritrovo, un punto di riferimento ove conoscere, osservare, sostare, dormire per poi dedicarsi alla scoperta dell'intorno sfruttando le aree attrezzate presenti nel Comune.

L'intervento è stato scelto per creare un punto di richiamo del turista verso il Comune e di conseguenza la Comunità Montana ed il territorio dei Comuni da Essa direttamente interessati, permettendo a quest'ultimo di programmare una visita turistica completa ed esaustiva del territorio.

Il completamento della ristrutturazione del Castello di Fiano, consentirebbe inoltre di organizzare manifestazioni culturali – ricreative in merito ed apporterebbe di riflesso, un notevole ritorno economico, di occupazione e di immagine del Paese anche attraverso il collegamento con gli altri Castelli.

Bacino di utenza dell'opera e descrizione dell'offerta potenziale - stima di massima dei potenziali utenti

Il Comune di Fiano offre innumerevoli attrattive turistiche che vanno dalle tracce storico – architettoniche alle bellezze naturali, alla gastronomia, alle escursioni a piedi o in bicicletta, ad un punto di informazione turistica, alla biblioteca, ai campi calcio e campi bocce, al percorso di mountain bike, alla presenza sul territorio di due campi da golf molto utilizzati come "campi pratica" dagli utilizzatori del Campo Golf "I Roveri" sito all'interno del Parco Regionale "La Mandria".

Il flusso turistico annuale si avvicina alle 200 presenze concentrate soprattutto nei periodi primaverili, estivi ed autunnali. Il flusso turistico spesso è alloggiato presso le strutture ricettive della zona e differenziare l'offerta facendo emergere quella di ambito culturale è compito del presente studio.

La mancanza di altre attrattive, rende dispersivo e poco stazionario il flusso turistico che si sposta verso il resto del territorio non soffermandosi a visitare le bellezze storico – architettoniche che il centro abitato ed il territorio di Fiano offrono senza dimenticare gli importanti ritorni economici che questa attività comporterebbe anche verso l'indotto.

Con l'intervento proposto, si ritiene di migliorare l'offerta turistica del Comune aumentando l'interesse verso le sue valenze storico – culturali, incrementando il flusso turistico, creando un'attività in grado di attirare i turisti, sfruttando anche la vicinanza del Parco Regionale "La Mandria" che si sviluppa in parte anche su questi territori, delle attrezzature che quest'ultimo offre e del Castello di Venaria. L'obiettivo comune agli interventi sulle vestigia storiche dei Castelli è quello di raggiungere alcune migliaia di presenze annue.

Analisi del Contesto Locale

Varisella si trova ai piedi delle Prealpi Graie, in un ampio anfiteatro montuoso.

Dista 30 Km da Torino, è formato dal capoluogo e dalle borgate di Baratonìa, Crosa, Costa, Ramai e Moncolombone.

Confina a nord-est con il Comuni di Vallo, da cui lo separa il rio Rumello; a nord-ovest il territorio del Comune di Viù, da cui lo divide una notevole catena montuosa che culmina nelle punte del monte Druina (mt 1516) e dal monte Colombano (mt 1658); ad ovest il Comune di Val della Torre e con il Comune di Rivoletto, dal quale lo separa il monte Lera (mt 1371); a sud-est con il Comune di La Cassa, diviso dal rio delle Mosche; ad est con il Comune di Fiano, dal quale lo divide il corso inferiore del torrente Ceronda. Il territorio è attraversato in tutta la sua estensione dal torrente Ceronda che nasce dalla confluenza di alcuni piccoli corsi d'acqua.

Il territorio è coltivabile solo in minima parte, mentre una zona maggiore è destinata a boschi, specialmente lungo i corsi d'acqua. La massima estensione è costituita da pendii montuosi improduttivi e coperti di scarsa vegetazione. La natura prevalentemente montuosa del territorio ha come conseguenza una scarsa popolazione.

Il territorio di Varisella, essenzialmente montuoso, si presta naturalmente ad essere luogo ideale per passeggiate ed escursioni.

Il torrente Ceronda scorre a fianco di quest'area, offrendo molti angoli suggestivi là dove, il lavoro dell'acqua tra le rocce, ha scavato profonde fosse o dove i sassi hanno creato sbarramenti e l'acqua ha formato piccole "piscine" naturali. Di piccoli ruscelli è ricca tutta la catena di montagne che avvolge Varisella. Anche le sorgenti sono numerose e possono essere meta di spuntini all'aria aperta.

Molti sono gli itinerari consigliati dalle guide alpine o regionali, che collegano tutta la Comunità Montana:

dal mulino "Brias" alla "Lama nera"; il mulino sulla Ceronda è facilmente raggiungibile dalla borgata Costa o dall'ex borgata Cagliotti (via Monte Lera). Attraversata la Ceronda sulla passeggiata in ferro si raggiunge la regione Muanda. Di lì si risale il torrente e si arriva, attraverso prati pianeggianti, ad un sentiero che si inoltra in boschi di betulle e querce. Il percorso procede parallelo alla Ceronda, leggermente alto rispetto al greto del torrente.

Gli amanti delle lunghe passeggiate possono proseguire, sempre su questo lato del torrente per tracce di sentieri che salgono e costeggiano il fianco della montagna per tratti a mezza costa per altri tratti sul greto fino a raggiungere la "zona del ex Poligono", dove sarà più facile ritornare a Varisella attraverso la solitaria strada Comunale, passando prima il bivio per Moncolombone poi la chiesetta della Madonna della Neve. La Borgata Moncolombone si raggiunge sia a piedi che in auto proseguendo sulla strada oltre Varisella.

Nasce da questa sua vocazione turistica di tipo escursionistico, il punto di forza del comune di Varisella, accompagnato dal suo punto debole: la mancanza di aree attrezzate a picnic e ricovero per automezzi atti a raccogliere i flussi turistici che si riversano in queste zone.

Il tipo d'intervento scelto permetterebbe di salvaguardare la natura e far conoscere in maniera esaustiva al turista non solo lo spettacolare panorama, ma anche "Varisella" nella sua veste più antica.

Bacino di utenza dell'opera e descrizione dell'offerta potenziale - stima di massima dei potenziali utenti

Il territorio di Varisella, data la sua conformazione territoriale, si presta a ricevere un turismo del tipo escursionistico - paesaggistico. Ampie zone verdi e passeggiate nei sentieri, accompagnati da suggestivi ruscelli è ricca tutta la catena di montagne che avvolge Varisella.

Il flusso turistico si aggira sulle 700 unità, ed è principalmente legato al resto della Comunità Montana, concentrato soprattutto nei periodi primaverili, estivi e autunnali, il periodo massimo di persistenza è mensile. L'attività ricettiva è svolta da due strutture di Agriturismo. L'obiettivo comune agli interventi sulle vestigia storiche dei Castelli è quello di raggiungere alcune migliaia di presenze annue.

Analisi del Contesto Locale

Il territorio del Comune di La Cassa si sviluppa a ridosso delle Prealpi e dista circa 20 Km. A Nord da Torino. E' situato a 374 mt. s.l.m. e confina con i Comuni di Fiano, Varisella, Givoletto, Cruento e San Gillio. La massima altitudine è raggiunta dal Monte Bernard che si erge fino a quota 1.075 mt.

Il Comune di La Cassa oltre alle sue manifestazioni e ricorrenze, offre al turista naturalista occasioni di escursioni e passeggiate sulle montagne che fanno da corona all'abitato offrendo uno spettacolo che possiede un fascino selvaggio; sono percorsi ideati per gli appassionati che sanno apprezzare il silenzio maestoso della natura.

Una parte del territorio comunale rientra nella Zona di Preparo del Parco Regionale "La Mandria", esiste anche una parte del territorio rientrante all'interno del Parco (circa 454 ettari).

Il territorio è solcato da diversi torrenti che alimentano il Torrente Ceronda, il principale tra questi.

La presenza dei torrenti ove è possibile pescare, la presenza dell'associazione Cacciatori, la presenza sul territorio di funghi, fa sì che anche la gastronomia locale sia rinomata.

Il territorio del Comune di La Cassa è percorso da numerosi sentieri, nati per collegare i diversi alpeggi e le due valli, ora sono stati recuperati e sono mantenuti aperti dalla Sezione di Val della Torre del CAI e dalla Squadra dei Volontari Antincendi Boschivi costituita nel Comune che con la loro preziosa opera vigilano per salvaguardare il patrimonio boschivo.

Si tratta di splendide passeggiate primaverili e autunnali che si sviluppano in una fitta rete di sentieri sempre altamente panoramici e che spesso si inoltrano in freschi boschi, da riscoprire ed offrire ai turisti più dinamici e sensibili al contatto con la natura

Esistono altre innumerevoli occasioni per frequentare il territorio del Comune di La Cassa: i punti di interesse storico – culturale con i resti della fortezza medioevale chiamata "La Torrassa" (Sec. XIV), l'affresco trecentesco recuperato nell'antica chiesa del cimitero, l'antico Forno comunale in Via Fila; il nuovo percorso in Mountain – Bike che si sviluppa per tutto il territorio; la presenza dei piloni votivi (recentemente restaurati); la pesca libera lungo tutto il Torrente Ceronda; la raccolta dei funghi e la caccia; la presenza di due campeggi molto ben attrezzati.

Se i punti di forza del Comune di La Cassa sono così numerosi per contro, il problema maggiore riguarda il cattivo stato di manutenzione della "via storica" e cioè Via Fila, oggetto dell'intervento qui proposto.

E' necessario un recupero completo della Via che consenta al cittadino ed al turista di avere un luogo di ritrovo, un punto di riferimento ove conoscere, comprare, osservare, sostare, per poi dedicarsi alla scoperta dell'intorno.

L'intervento è stato scelto per creare un punto di richiamo del turista verso il Comune e di conseguenza la Comunità Montana ed il territorio dei Comuni da Essa direttamente interessati, permettendo a quest'ultimo di programmare una visita turistica completa ed esaustiva del territorio.

Il recupero della Via Fila, in accordo con i privati, consentirebbe inoltre di organizzare manifestazioni culturali – ricreative in merito ed apporterebbe di riflesso, un notevole ritorno economico, di immagine del Paese e di occupazione.

Bacino di utenza dell'opera e descrizione dell'offerta potenziale - stima di massima dei potenziali utenti

Il Comune di La Cassa offre innumerevoli attrattive turistiche che vanno dalle tracce storico – architettoniche alle bellezze naturali, alla gastronomia, alle escursioni a piedi o in bicicletta, alla presenza dei due campeggi, a due agriturismo, ad un punto di informazione turistica, alla biblioteca, al parco giochi bimbi, al parco pedonale "C. Pavese", ai campi calcio e campi bocce, al maneggio "mountain lion", alla scuderia "La Magnolia".

Il flusso turistico annuale si avvicina alle 900 presenze concentrate soprattutto nei periodi primaverili, estivi ed autunnali. Il tempo massimo di permanenza è di un paio di mesi, l'attività ricettiva è rappresentata dall'agriturismo "L Fojòt", dall'agriturismo "La Magnolia" e da due campeggi, il Campeggio "Le Betulle" ed il Campeggio "Mattodera"; queste attività sono in grado di ricevere fino a

800 - 900 presenze giornaliere. L'obiettivo comune agli interventi sulle vestigia storiche dei Castelli è quello di raggiungere alcune migliaia di presenze annue.

Il flusso turistico risulta dispersivo e si sposta verso il resto del territorio non soffermandosi a visitare le bellezze storico – architettoniche che il centro abitato offre.

Con l'intervento proposto, si ritiene di migliorare l'offerta turistico del Comune aumentando l'interesse verso le sue valenze storico-culturali, incrementando il flusso turistico, sfruttando anche la vicinanza della Comunità Montana con il territorio del Parco Regionale "La Mandria" che si sviluppa in parte anche su questi territori, e delle attrezzature che quest'ultimo offre.

4.3 STIMA EVENTUALI ENTRATE E COSTI DI GESTIONE

Costi di gestione e di esercizio

- I costi che ogni Comune dovrà sostenere sono quelli derivanti dall'ampliamento delle zone verdi su cui dovrà essere svolta programmata e continua attività di manutenzione.
- In sintesi per il Comune di Varisella la manutenzione dovrà essere effettuata sul sentiero che conduce ai ruderi del Castello di Baratonìa ed alla pulizia da sterpi ed arbusti che potranno riformarsi dopo l'intervento radicale svolto a cura di personale esperto. Il progetto definitivo dovrà prevedere un documento che contenga specifico riferimento alle modalità ed attrezzature da utilizzare per l'espletamento della attività di manutenzione.
- Gli Amministratori del Comune di Fiano dovranno assumere comportamento analogo a quanto sopra esposto per il Comune di Varisella. Si aggiunga l'intervento di manutenzione sulle strutture in legno che costituiscono l'asse portante della visita e che in forma di totem e paline di indicazione.
- Il Comune di La Cassa si troverà invece ad affrontare i costi di gestione di una struttura univoca non più suddivisa in lotti per i quali in parte doveva garantire manutenzione, e gestione ordinaria in maniera totalmente differenziata dai locali attigui in stato di parziale abbandono. Non è da escludere che la situazione finale possa portare giovamento anche dal punto di vista dei costi di gestione. Attualmente i locali della scuola sono a contatto con pareti prospicienti vani con serramenti sprovvisti in parte o del tutto di vetri e soprattutto non riscaldati.
- In sostanza nell'arco temporale dei prossimi venti anni i costi di esercizio sono limitati a quelli derivanti dalla normale attività cui le strutture e gli spazi delle aree verdi sono normalmente assoggettati. Anche nel caso di non perfetta manutenzione della zona perimetrale i ruderi dei Castelli sicuramente gli Amministratori si troveranno a gestire una situazione totalmente differente da quella attualmente in essere che è il prodotto dello stato di abbandono. Le sale del Castello di La Cassa in un arco temporale lungo, come quello che viene richiesto di analizzare, potranno assumere anche destinazioni d'uso differenti sempre mantenendo la finalità di struttura pubblica analizzando la ubicazione centrale e vicina al Comune. Inoltre se dovesse permanere l'attuale situazione della porzione di immobile oggetto del presente studio, la scarsa manutenzione potrebbe intaccare e progressivamente ammalorare anche le parti dell'edificio che proficuamente trovano in esso largo e soddisfacente utilizzo come i locali della Biblioteca, della Scuola e della sede della Croce Rossa.

Eventuali rientri tariffari

I Secoli di incuria che hanno caratterizzato il destino dei Castelli di La Cassa e Varisella se protratti per un arco temporale di venti anni potrebbero portare alla totale perdita del patrimonio. Non si lasci ingannare dal raffronto venti anni contro i precedenti secoli di incuria. Occorre analizzare seriamente la situazione. Non è luogo comune citare i recenti cambiamenti climatici che ancorché ciclici in una analisi relativamente alle Epoche probabilmente non sono nuovi ma particolarmente acuti proprio in questo periodo. L'analisi dell'intorno, della vegetazione, dei corsi d'acqua e conseguentemente dello stato del terreno, lasciano comprendere come i reperti giunti sino a noi se lasciati allo stato di abbandono non potranno più essere recuperati tra venti-trent'anni. Siamo di fronte dunque ad un alto rischio di punto non ritorno e si auspica che il presente lavoro possa costituire sprono a perseguire comunque la finalità del recupero.

Per ciò che riguarda il Castello di Fiano invece la situazione è completamente differente. La struttura originale è stata nei decenni malamente trattata e gli ampliamenti dettati da necessità impellenti, non sempre sono stati fatti nel rispetto dell'esistente. Rimane il fatto che l'edificio è unico e le due maniche su cui si articolano le strutture che hanno da anni un utilizzo costante sono adiacenti alla terza manica che corrisponde al nucleo originale e ne condividono dunque le sorti. Quando l'Amministrazione decise quindici anni or sono di intervenire sulla copertura lo fece su tutto l'edificio in quanto già allora era chiaro che parte della salubrità delle strutture utilizzate come Scuola e Biblioteca dipendeva da quella dell'intero edificio. Il completamento della ristrutturazione si denota come il più oneroso. Si tratta infatti di un edificio con tre piani, soffitti sorretti da robuste travi in legno che in alcune stanze denotano evidenti segni di cedimento strutturale e muratura soggetta a copiosa umidità, data l'igroscopicità degli originali materiali da costruzioni.

La conclusione non vuole condurre il lettore a pensare che sia dunque meno oneroso intervenire ora piuttosto che in futuro. Si deve tuttavia tenere presente che in questa fase il costo in termini economici si presenta contenuto e congruo soprattutto per la valenza degli obiettivi preposti.

4.4 SOSTENIBILITA' DEI COSTI

Piano di finanziamento

E' necessario infine elaborare un **Piano di finanziamento (copertura finanziaria)** da cui debbono risultare tutte le informazioni utili per evidenziare la capacità del progetto a provvedere alla copertura del fabbisogno finanziario, sia nella fase di investimento sia in quella di esercizio relativamente all'intero arco della vita economica dell'opera. La capacità di coprire le spese di esercizio dovrà essere ovviamente giustificata sulla base del modello gestionale prescelto.

In particolare vanno indicate le risorse pubbliche cui si intende ricorrere, specificando, gli ambiti normativi, istituzionali, programmatici delle ipotesi. In particolare per quanto riguarda le risorse (pubbliche) proprie dell'amministrazione proponente, l'ipotesi avanzata ha valore di autocertificazione (presa di impegno). Relativamente all'eventuale ricorso a finanziamenti privati essi vanno giustificati con le condizioni di mercato vigenti e/o da esperienze/casistiche di riferimento similari.

5. CONVENIENZA ECONOMICO-SOCIALE

L'analisi economico-sociale all'interno dello studio di fattibilità di un'opera pubblica ha lo scopo di verificare il grado di utilità dell'opera per la collettività. L'analisi economica è strutturalmente simile a quella finanziaria, ma deve tenere conto anche degli eventuali costi e benefici economici non derivanti dai costi e rientri finanziari, cioè di quelli esterni o indiretti. In sostanza i concetti di benefici e costi dell'analisi economica hanno un significato più vasto di quelli di entrate e uscite dell'analisi finanziaria.

Per costi esterni si intendono quei costi sopportati da soggetti diversi da quello cui compete la realizzazione o la gestione dell'opera. Si può trattare dei costi relativi ad opere collaterali all'intervento ma necessarie per la sua funzionalità, di quelli connessi alle attività economiche indotte (ai quali corrisponderanno i relativi benefici esterni), dei costi "esterni al mercato" cioè relativi a beni e servizi non vendibili (per esempio i costi sociali relativi alla salute, all'impiego del tempo ecc.).

I benefici economici esterni sono quelli che derivano alla collettività nel suo insieme dalla realizzazione e gestione dell'opera e sono dunque diversi rispetto a quelli (interni) eventualmente individuati dalla analisi finanziaria.

5.1 DESCRIZIONE DEI BENEFICI E DEI COSTI PER LA COLLETTIVITA' LEGATI ALL'OPERA

Benefici "con" intervento

Rientri Finanziari

- tariffari e non tariffari
- sovvenzioni
- valori residuali

Benefici Economici

- esterni

Rientri Finanziari

- tariffari e non tariffari
- sovvenzioni

Benefici Economici

- esterni

Benefici "senza" intervento

Rientri Finanziari

- tariffari e non tariffari
- sovvenzioni
- valori residuali

Benefici Economici

- esterni

Rientri Finanziari

- tariffari e non tariffari
- sovvenzioni

Benefici Economici

- esterni

Costi “con” intervento

Costi

- di investimento
- di esercizio
- di manutenzione e per rinnovi
- ambientali
- esterni per privati
- esterni per le imprese
- altri

Costi

- di investimento
- di esercizio
- di manutenzione e per rinnovi
- ambientali
- esterni per privati
- esterni per le imprese
- altri

Costi “senza”intervento

Costi

- di investimento
- di esercizio
- di manutenzione e per rinnovi
- ambientali
- esterni per privati
- esterni per le imprese
- altri

Costi

- di investimento
- di esercizio
- di manutenzione e per rinnovi
- ambientali
- esterni per privati
- esterni per le imprese
- altri

6. VERIFICA PROCEDURALE

Lo studio di fattibilità dovrà verificare le condizioni istituzionali, amministrative, organizzative ed operative necessarie alla realizzazione dell'intervento. Si tratta in particolare di identificare ed analizzare le problematiche di tipo amministrativo-procedurale e di individuare le soluzioni da adottare per realizzare condizioni minime di "fattibilità procedurale" del progetto.

Tutti e quattro i predetti ambiti di analisi (ovviamente per particolari tipologie o fattispecie di opere può risultare necessario affrontare anche altri aspetti specifici) devono essere sviluppati, indipendentemente dalla dimensione dell'opera studiata. Nel caso in cui un ambito di analisi non sia pertinente con il progetto di cui allo SDF è necessario evidenziarne il motivo.

L'insieme delle indicazioni fornite (fattibilità modalità, tempi ecc.) relative ad adempimenti che dipendono dalla amministrazione proponente hanno valore di autocertificazione (presa di impegno).

CRONOPROGRAMMA
Intervento

Comune di Varisella
Comune di Fiano
Comune di La Cassa