

**REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI CUNEO**

**COMUNE DI BORGO SAN DALMAZZO  
PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DI INIZIATIVA PUBBLICA**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**FASE 3 PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DI INIZIATIVA PUBBLICA**

**EX CASERMA MARIO FIORE**

ADOTTATO CON D.G. NR. DEL

APPROVATO CON D.G. NR. DEL

**Sindaco:**  
Gian Paolo BERETTA

**Segretario Generale:**  
Dott. Giuseppe Francesco TOCCI

**Responsabile del Procedimento:**  
*Responsabile Ufficio Tecnico Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica*  
Geom. Bruno GIRAUDO

**PROGETTO**

**Direttore generale**  
Arch. Francesca ZIRNSTEIN

**Progettista**  
Pian. Federico RIVOLTA



## INDICE

Introduzione	5
1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE, URBANISTICO, DESCRIZIONE DEI BENI	9
1.1. Inquadramento territoriale e descrizione del bene	9
1.2. Inquadramento urbanistico	14
1.3. Vincoli ambientali, storici, archeologici, paesaggistici e idrogeologici	20
ALLEGATO 1 – Analisi e ricerche svolte	21
ALLEGATO 2 – Aree da acquisire per destinazioni pubbliche e di uso pubblico	22
ALLEGATO 3 – Relazione finanziaria, stima oneri di urbanizzazione e loro ripartizione	23
1. Sostenibilità economico – finanziaria	23
2. Stima degli oneri di urbanizzazione e del contributo al costo di costruzione	30
ALLEGATO 4 – Tempi di attuazione e priorità	31
1. Priorità	31
2. Tempi di attuazione	31
ALLEGATO 5 – Scheda quantitativa dei dati del Piano	33



## Introduzione

L’Agenzia del Demanio, a seguito del trasferimento a titolo non oneroso dei beni immobili dallo Stato agli Enti territoriali<sup>1</sup>, nel novembre 2016 ha avviato alcune procedure di gara finalizzate all’elaborazione di specifici studi di fattibilità finalizzati all’individuazione di scenari di valorizzazione per avviare processi di riqualificazione di importanti ambiti territoriali del nostro Paese e contribuire in tale modo all’abbattimento del debito pubblico a carico degli enti medesimi.

Lo *Studio di fattibilità* era finalizzato all’individuazione del migliore scenario di valorizzazione immobiliare del complesso denominato **Ex Caserma Mario Fiore** e la successiva predisposizione della *Scheda di Variante urbanistica* da inserire nel Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) vigente ha condotto all’individuazione degli indici urbanistici e dei parametri edilizi utili alla predisposizione del *Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica*.

Obiettivi dello Studio di fattibilità erano:

- la costruzione del quadro generale di intervento;
- l’elaborazione dello scenario più adatto a soddisfare i fabbisogni del territorio;
- la verifica di sostenibilità economico - finanziaria dell’operazione;
- l’individuazione di eventuali soluzioni tecniche in grado di garantire la maggiore economicità dell’intervento.

Lo studio si articolava in una **prima fase di analisi preliminare**, una successiva di **definizione generale degli scenari di riferimento** e infine una di **analisi di sostenibilità**.

La **fase preliminare** consisteva nella ricostruzione del quadro conoscitivo a partire da una serie di analisi di natura tecnica, giuridica e amministrativa del bene immobiliare finalizzate all’individuazione della regolarità e conformità edilizia, catastale e urbanistica. La successiva analisi dello strumento urbanistico vigente, insieme ad una serie di approfondimenti relativi al contesto territoriale, insediativo e infrastrutturale di riferimento ha permesso di riconoscere il reale livello di trasformabilità della struttura. Il fulcro della prima fase era costituito da un’approfondita analisi del contesto socio-economico, nonché della domanda e dell’offerta esistente sul territorio e dei nuovi trend di sviluppo in riferimento a diversi comparti: residenziale, terziario (direzionale e commerciale), produttivo.

Completavano questa prima parte dello studio l’individuazione di strumenti e processi di razionalizzazione, valorizzazione e dismissione del patrimonio pubblico e di possibili finanziamenti, risorse e investimenti, di natura pubblica e privata, utilizzabili per la valorizzazione del complesso immobiliare, o dell’ambito territoriale di riferimento, e un breve elenco di *best-practice* di livello locale, nazionale ed europeo attraverso cui mostrare una serie di interventi realizzati, in fase di attuazione, di valorizzazione e di progettazione in cui erano state individuate affinità di tipo localizzativo, funzionale e concettuale.

La fase di **definizione degli scenari di riferimento** e degli indirizzi attuativi per la successiva valorizzazione coerente con la strumentazione urbanistica vigente è stata sviluppata a partire da un’analisi SWOT dei rischi e delle opportunità insite nelle due differenti ipotesi progettuali.

Il primo scenario, basato sulle aspettative del Comune di Borgo San Dalmazzo e sulla verifica preliminare condotta dalla Direzione Regionale del Piemonte e Valle d’Aosta, di prevalente

---

<sup>1</sup> Art. 56-bis “Semplificazione delle procedure in materia di trasferimenti di immobili agli enti territoriali” della Legge 9 agosto 2013, n. 98 “Conversione, con modificazioni, del decreto legge 21 giugno 2013, n.69 Disposizioni urgenti per il rilancio dell’economia”

interesse pubblico prevedeva l'insediamento e la valutazione della sostenibilità economica delle seguenti destinazioni d'uso:

- servizi pubblici di livello urbano e locale:
  - *servizi alle persone* – amministrativi (deposito comunale per ricovero mezzi), sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, formazione e avviamento al lavoro, culturali;
  - *direzionale privato* – uffici e studi professionali, servizi alle imprese, incubatori d'impresa, formazione e avviamento al lavoro;
  - *attrezzature culturali* – artigianato di servizio e studi d'artista;
  - *attrezzature collettive* – aree verdi attrezzate per lo sport e il tempo libero, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali.
- turistico ricettive:
  - *strutture ricettive extra* – alberghiere – ostello.

Il secondo scenario mirava alla valorizzazione e allo sviluppo del comparto attraverso l'insediamento di destinazioni d'uso pubbliche e private in un mix funzionale coerente con le precedenti analisi preliminari di natura socio-economica e immobiliare.

Infine, **l'analisi di sostenibilità** ha avuto l'obiettivo di verificare la fattibilità economica dello scenario precedentemente delineato sulla base di una stima preliminare dei ricavi attesi a fronte della quantificazione dei costi necessari alla sua realizzazione e gestione.

Nel luglio 2017 Scenari Immobiliari, ha sottoposto al Comune di Borgo San Dalmazzo e all'Agenzia del Demanio-Direzione Regionale del Piemonte e Valle d'Aosta una prima versione dello *Studio di fattibilità* per la valorizzazione dell'ex Caserma Mario Fiore. La proposta contenuta nello Studio sostenuta da accurate indagini condotte sul bene e sul contesto territoriale e socio-economico di riferimento e indicazione di potenziali stakeholders, best-practice e idonei strumenti di valorizzazione, è arrivata a delineare due differenti scenari progettuali, supportati da specifiche analisi tecnico-urbanistiche ed economico-finanziarie.

Sulla base di tali risultanze, si è svolto in data 20 settembre 2017 un incontro presso la sede del Comune di Borgo San Dalmazzo ed in presenza dell'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale del Piemonte e Valle d'Aosta finalizzato ad illustrare i risultati dell'analisi svolta e gli scenari preliminari di valorizzazione.

A seguito di tale incontro, in data 2 novembre 2017, sono state condivise con l'Amministrazione di Borgo San Dalmazzo e Agenzia del Demanio – Direzione Regionale del Piemonte e Valle d'Aosta, alcune modifiche alla proposta contenuta nello Studio e alcune indicazioni più dettagliate frutto di confronti interni alla Pubblica Amministrazione e all'Agenzia.

Il confronto ha portato alle modifiche degli scenari di riferimento inizialmente proposti, attraverso lo stralcio di alcune funzioni (nella fattispecie spazi associativi, attività retail e showroom), il ridimensionamento delle superfici destinate a deposito comunale per ricovero mezzi, l'insediamento di strutture di rilevanza sovracomunale (polo fieristico polifunzionale) nonché il mantenimento dell'unitarietà dell'ambito escludendo l'ipotesi di cessione di parte dell'area.

La successiva *Scheda di Variante al PRGC* è stata redatta secondo le indicazioni contenute nell'articolo 16 bis della Legge Regionale relativa alla "Tutela ed uso del Suolo", riguardante il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari". Tra gli immobili elencati nel piano sono state ricomprese le unità immobiliari facenti parte della "Ex Caserma Mario Fiore".

L'articolato normativo prevede che “*nei procedimenti di riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare*<sup>2</sup> [ ... ] *se il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari comporta variante al PRG, lo stesso è trasmesso all'ente competente alla gestione urbanistica che adotta la relativa variante*”.

Il PRGC vigente identificava le unità immobiliari prevalentemente come **aree per impianti e servizi speciali di interesse urbano e/o territoriale (E12)**<sup>3</sup>, individuando inoltre una serie di porzioni destinate a **aree destinate a servizi pubblici**<sup>4</sup>, alla **viabilità di progetto**<sup>5</sup> per la quale era prescritta la **demolizione** dell'edificio esistente.

La scheda di variante in oggetto intendeva modificare l'articolo 24 delle vigenti Norme di Attuazione attraverso l'inserimento di specifico comma per la valorizzazione del patrimonio comunale.

A seguito dell'avvio, da parte del Comune di Borgo San Dalmazzo, delle procedure di approvazione della Variante 22/2018 al P.R.G.C. in applicazione all'Art. 16bis Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i. con l'**adozione della Variante**<sup>6</sup> e la conseguente pubblicazione e avviso di deposito degli elaborati e **convocazione della Prima Conferenza dei Servizi**<sup>7</sup>, sono stati trasmessi contributi da parte di:

- *Comune di Borgo San Dalmazzo* – Ufficio Tecnico Comunale, Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica – “Verbale Conferenza dei Servizi”;
- *Regione Piemonte* – Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio, Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate;
- *ARPA Piemonte* – Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale;
- *Provincia di Cuneo* – Settore Presidio del Territorio, Ufficio Pianificazione.

A seguito delle modifiche ed integrazioni apportate alla Scheda di Variante al PRGC in accoglimento delle osservazioni contenute nei contributi trasmessi l'Autorità Competente in materia ambientale<sup>8</sup>, nominata dal Comune di Borgo San Dalmazzo<sup>9</sup>, ha disposto attraverso **Provvedimento Finale dell'Organo Tecnico** che la variante n. 22 al P.R.G.C. vigente – redatta ai sensi dell'art. 16BIS della L.R. 56/77 e s.m.i. “piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari ex caserma Mario Fiore” – relativa al compendio della ex caserma nei pressi di via Cuneo e via Mangiacane, per le motivazioni e con le prescrizioni contenuti nei citati contributi degli Enti preposti ed elencati in premessa, **non dovesse essere sottoposta alla valutazione ambientale strategica (V.A.S.)** ai sensi dell'articolo 12 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e della D.G.R. 25 – 2977 del 29 febbraio 2016.

---

<sup>2</sup> Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112 - “Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria”

Art. 58 – Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali

<sup>3</sup> Comune di Borgo San Dalmazzo – Piano Regolatore Generale Comunale  
Norme di Attuazione e Tabelle di Zona

Art. 26 – G – Aree per impianti speciali urbani e territoriali

<sup>4</sup> Comune di Borgo San Dalmazzo – Piano Regolatore Generale Comunale  
Norme di Attuazione e Tabelle di Zona

Art. 25 – SP – Aree destinate a servizi pubblici

<sup>5</sup> Comune di Borgo San Dalmazzo – Piano Regolatore Generale Comunale  
Norme di Attuazione e Tabelle di Zona

Art. 27 – Aree destinate alla viabilità, il trasporto pubblico e infrastrutture relative

<sup>6</sup> Deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 31 luglio 2018

<sup>7</sup> Lettera del 9 agosto 2018 e incontro il 6 settembre 2018

<sup>8</sup> Dott. Ezio Lingero

<sup>9</sup> Delibera di Giunta Comunale nr. 158 del 1 agosto 2018

A seguito della **riadozione della Variante**<sup>10</sup> e della conseguente **convocazione della Conferenza dei Servizi**<sup>11</sup> sono stati forniti ulteriori contributi da parte della *Regione Piemonte* – Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio, Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate; *Provincia di Cuneo* – Settore Presidio del Territorio, Ufficio Pianificazione; *A.S.L. CNI* – S.C. Servizio Igiene e Sanità Pubblica; *Comune di Borgo San Dalmazzo* - Ufficio Tecnico Comunale - Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica.

A seguito delle modifiche ed integrazioni apportate alla Scheda di Variante al PRGC in accoglimento delle osservazioni contenute nei contributi trasmessi il Comune di Borgo San Dalmazzo ha approvato il **Progetto Definitivo della Variante Semplificata n. 22 al P.R.G.C. vigente** denominata “Ex caserma degli alpini Mario Fiore” e redatta ai sensi dell’art. 16 bis della Legge Regionale Urbanistica n. 56/77 e s.m.i..

La presente Relazione Illustrativa (corredata dall’analisi e dalle ricerche svolte, dalla specificazione delle aree da acquisire per destinazioni pubbliche e di uso pubblico, dalla relazione finanziaria contenente la stima sommaria degli oneri derivanti dall’acquisizione e urbanizzazione delle aree e dalla loro ripartizione tra il Comune di Borgo San Dalmazzo e i privati, dai tempi e dalle priorità previsti per l’attuazione e dalla scheda quantitativa dei dati secondo il modello fornito dalla Regione Piemonte) precisa le prescrizioni e le previsioni del Progetto Definitivo della Variante Semplificata n. 22 al P.R.G.C. vigente con riferimento all’area del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato “Ex Caserma degli alpini Mario Fiore”.

---

<sup>10</sup> Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 22 marzo 2019

<sup>11</sup> Lettera del 2 aprile 2019 (Prot. n. 6256) e incontro il 9 maggio 2019



**fabbisogno di standard urbanistici, servizi pubblici e privati, reti infrastrutturali, spazi di sosta pubblici e pertinenziali risulta correttamente dimensionato in relazione alle specifiche funzioni insediate.**

Il complesso immobiliare è costituito da un'area di forma irregolare e giacitura piana delimitata da un muro in mattoni e pilastri con 3 accessi carrai serrati da cancelli in ferro e con soprastanti 21 manufatti di diversa tipologia e dimensione, di cui 10 fabbricati cielo - terra, 9 capannoni, 2 tettoie (allo stato attuale le due strutture risultano assenti a seguito della loro rimozione durante gli interventi di rimozione degli impianti tecnologici, degli infissi, degli elementi metallici, ...) realizzati tra il 1940 e il 1970.

Il complesso presentava il seguente impianto originario, non del tutto corrispondente con lo stato attuale:

- ***edificio 1 magazzino del genio***

Fabbricato in muratura a pianta regolare ad un solo piano fuori terra, composto da 11 campate regolari suddivise da archi e pilastri, pavimento in pietrini di cemento, pareti intonacate con copertura a due falde con manto di tegole piane su orditura di tavellame e travi portanti. Serramenti in ferro, vetro con rete metallica di protezione;

- ***edificio 2 caserma***

Edificio in muratura a pianta regolare, che si sviluppa su 4 piani fuori terra, con solai in struttura mista di laterizio e cemento armato, copertura a padiglione con orditura in legno e cemento, con manto di tegole piane, e una porzione di tetto piana; i pavimenti sono in piastrelle di cemento, le pareti e i soffitti intonacati. I piani, con complessivi 69 vani principali e 15 accessori, sono collegati da un unico corpo scala, con tre rampe per piano, che divide simmetricamente l'impianto. Serramenti in legno e ferro;

- ***edificio 3 palazzina comando***

Edificio in muratura a pianta regolare, che si sviluppa su due piani fuori terra e uno seminterrato, con solai in struttura mista di laterizio e cemento armato, copertura a padiglione con orditura in legno e cemento con manto di tegole piane; i pavimenti sono in piastrelle di cemento, le pareti e i soffitti intonacati. I piani, con complessivi 24 vani principali e 9 accessori e 3 cantine, sono collegati da un unico corpo scala centrale. Serramenti esterni in legno e ferro, costituiti da 2 avvolgibili in lamiera, 5 porte in legno, 8 finestre sopra luce, in legno e vetro, 11 finestre in legno con vetri e rete metallica di protezione;

- ***edificio 4 scuderia***

Fabbricato in muratura a pianta regolare, ad un solo piano fuori terra, composto da 7 campate, di cui 4 divise da tramezzi, pavimenti in pietrini di cemento, pareti arricciate, tetto a due falde con strutture portanti in cemento armato a vista con tavellato e manto di tegole;

- ***edificio 5 spaccio e docce***

Edificio in muratura ad un solo piano, composto da 12 locali principali e 2 accessori, con tetto a due falde e manto di tegole piane su orditura di legno. I pavimenti sono in battuto di cemento, le pareti e i soffitti intonacati, i serramenti esterni in legno e finestre con inferriata esterna di protezione;

- ***edificio 6 laboratori***

Edificio in muratura ad un solo piano, distribuito in 9 vani, con pareti intonacate, pavimento in battuto di cemento, soffitto piano, con copertura a due falde e manto di copertura in tegole piane su orditura in legno e serramenti in legno;

- **edificio 7 depositi munizioni**

Fabbricato in muratura ad un solo piano, suddiviso in 2 vani, con tetto piano ad orditura mista ferro e legno con manto di tegole, pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate e serramenti in legno;

- **edificio 8 cucina**

Edificio in muratura ad un solo piano, suddiviso in 3 vani, con pareti intonacate, pavimento in battuto di cemento, soffitto in lastre di popolit, tetto a due falde con manto di copertura in tegole piane con orditura in legno e tettoia, serramenti in legno con rete di protezione metallica;

- **edificio 9 servizi vari**

Edificio in muratura ad un solo piano fuori terra, suddiviso in 3 vani, con tetto a due falde e manto di copertura di tegole piane su orditura in legno, pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate, soffitto parte a vista, parte in lastre di popolit, serramenti in legno con rete di protezione metallica;

- **capannoni**

10 edifici in muratura ad un solo piano, che si sviluppano su piante regolari scandite da un numero di campate che varia da 5 a 9, con pilastri intermedi, pavimento in battuto di cemento, copertura a due falde con manto di tegole su orditura in legno e travi in cemento armato, pareti intonacate e serramenti misti, metallo e legno, con rete metallica di protezione;

- **tettoie (rimosse a seguito degli interventi di smantellamento degli impianti tecnologici, degli infissi, degli elementi metallici, ...)**

2 strutture in aderenza non presenti nell'impianto originario, costituite da soletta in cemento su cui poggia la struttura puntiforme in ferro, sostenuta da travi reticolari e capriata in ferro e manto di copertura in fogli di lamiera ondulata.

Edificio	Denominazione	N. piani	S.L.P. (mq)	Volumetria (mc)
1	Magazzino del genio	1	1.007,50	4.433,00
2	Caserma	4	918,84	11.486,75
3	Palazzina comando	3	364,40	2.915,00
4	Scuderia	1	651,00	3.255,00
5	Spaccio e docce	1	490,00	2.957,94
6	Laboratori	1	252,00	1.008,00
7	Deposito munizioni	1	96,00	345,60
8	Cucina	1	88,00	501,60
9	Servizi vari	1	389,50	1.558,00
n. 10	Capannoni	1	5.254,45	21.607,60
n. 2	Tettoie	1	1.038,00	6.747,00
<b>Totale</b>			<b>10.549,69</b>	<b>56.815,49</b>





Allo stato attuale tutti i manufatti risultano privi di impianti tecnologici, vuoti e liberi da oggetti e attrezzature e versano in pessime condizioni manutentive. Gli spazi aperti pertinenziali risultano anch'essi in pessimo stato manutentivo con evidenti fessurazioni del manto bituminoso e presenza di specie vegetali spontanee infestanti. Anche le essenze arboree posizionate ai lati dei percorsi interni alla caserma sono caratterizzate da un pessimo livello di manutenzione. I principali rischi ambientali sono riconducibili alla presenza nel sottosuolo di cisterne per lo stoccaggio del carburante utilizzato per il rifornimento dei veicoli precedentemente in uso alla caserma.

Il complesso immobiliare risulta accatastato come segue:

- al catasto terreni del Comune di Borgo San Dalmazzo

Dati identificativi			Dati classamento					
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità / Classe	Superficie (mq)	Deduz	Reddito (€)	
					ha / are / ca		Dominicale	Agrario
4	59	-	-	FU D ACCERT	3.872	-	-	-
8	237	-	-	SEM IRR ARB / 1	190	-	1,82	0,98
8	240	-	-	SEM IRR ARB / 1	120	-	1,15	0,62
8	1095	-	-	ENTE URBANO	45.694	-	-	-
8	1201	-	-	ENTE URBANO	245	-	-	-
8	1204	-	-	ENTE URBANO	2.668	-	-	-
<b>Totale superficie catastale (mq)</b>					<b>52.789</b>			

- al catasto fabbricati del Comune di Borgo San Dalmazzo

Dati identificativi				Dati classamento							
Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie catastale (mq)	Rendita (€)
								Volume (mc)	Superficie (mq)		
	8	1095	1	-	-	B/1	4	58.563	-	14.363	22.078,84
	8	1201	1	-	-	Area urbana	-	-	245	-	-
	8	1204	1	-	-	Area urbana	-	-	2.668	-	-
<b>Totale superficie (mq)</b>								<b>2.913</b>		<b>14.363</b>	
<b>Totale volume (mc)</b>								<b>58.563</b>			

Non è stata effettuata un'accurata ed esaustiva analisi relativa alla regolarità edilizia e catastale del complesso immobiliare in oggetto, in quanto non è stato possibile accedere in condizioni di sicurezza alla quasi totalità delle strutture in funzione della loro inagibilità derivante da problematiche strutturali causate sia dal perdurare dello stato di abbandono sia da interventi di rimozione di materiali metallici effettuati con modalità errate. Si segnala il mancato accatastamento dell'edificio esistente prospiciente via Mangiacane.



- *esercizi di vicinato, bar, ristoranti ed esercizi similari;*
- *attività indirizzate all'istruzione e alla formazione professionale;*
- *attività alberghiere, residenze turistico – ricettive, ostelli per la gioventù, campeggi (area di sosta e parcheggio temporaneo autocaravan assoggettata all'uso pubblico attraverso stipula di specifica convenzione con la Pubblica Amministrazione);*
- *attività sportive private, spettacolo, intrattenimento e ricreazione (polo fieristico multifunzionale assoggettato all'uso pubblico attraverso stipula di specifica convenzione con la Pubblica Amministrazione);*
- *servizi pubblici e di interesse pubblico (verde pubblico attrezzato, aree per la sosta veicolare, deposito comunale).*

L'ambito sarà aperto alla città e ai suoi abitanti, privilegiando l'insediamento al piano terreno dei nuovi edifici di **attività commerciali** (strettamente connesse alle successive attività artigianali compatibili e per una superficie di vendita massima complessiva pari a 250 mq), **servizi di ristorazione, spazi dedicati ad attività artigianali compatibili**, tra cui una ciclo-officina e attività orientate alla produzione artistica. Nel caso di insediamento di esercizi di vicinato risulterà necessario reperire le rispettive aree per servizi all'interno della zona AS 4 – Ex Caserma Mario Fiore.

Lo spazio aperto, strutturato in **aree verdi e percorsi attrezzati pavimentati**, diventerà un nuovo ambito fruibile dalla cittadinanza e allo stesso tempo elemento qualificante per le nuove funzioni da insediare.

Le fasi di progettazione e realizzazione del verde, in modo tale da garantire soluzioni paesaggisticamente apprezzabili, dovranno svilupparsi contestualmente sia a quelle relative all'edificazione e all'articolazione interna del lotto di intervento, sia alla viabilità veicolare e ciclo – pedonale, sia alle aree di sosta e parcheggio da mantenersi prevalentemente permeabili. La pavimentazione delle nuove aree per la sosta veicolare e per la sosta e parcheggio autocaravan pubbliche e/o di uso pubblico dovranno favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato e simili) e le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche.

Sarà necessario effettuare specifiche analisi agronomiche volte a individuare sia le specie arboree – arbustive da rispettare e mantenere, sia quelle da rimuovere e sostituire con la piantumazione al minimo di un nuovo esemplare in altro loco, sia le eventuali future piantumazioni da effettuare per rafforzare la vegetazione esistente attraverso l'individuazione delle specie arboree e arbustive più idonee (valutandone la compatibilità con le condizioni ecologiche stazionali, scelta di specie autoctone di provenienza locale, rustiche, a scarsa necessità di manutenzione, ...), il numero di esemplari da piantumare (in funzione della dimensione dell'area di intervento e dell'ordine di grandezza delle piante, non in quantità inferiore ad 1 albero ogni 50 mq. di verde, sia pubblico che privato) e i sestri di impianto per favorire una loro corretta distribuzione. Le specifiche analisi agronomiche saranno, inoltre, utili a orientare le scelte localizzative del nuovo edificato e a schermarlo dal punto di vista percettivo e acustico. L'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste. La progettazione esecutiva dovrà ossequiare i disposti dell'articolo 34, comma 7, punto III delle N.d.A. del Piano Paesaggistico Regionale per quel che attiene la presenza di un "varco tra aree edificate". Gli alberi, gli arbusti, le macchie di vegetazione residua e le formazioni lineari (siepi e filari) esistenti, dovranno essere rilevati negli elaborati relativi alla documentazione dello stato di fatto e indicati su apposita planimetria.

Per le nuove piantumazioni si dovrà ricorrere a specie autoctone arbustive ed arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale al fine di favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità, ovvero favorendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali.

Si prevedono **opere di compensazione ecologicamente significative**, anche in modalità perequativa con altri interventi, per un *ammontare complessivo compreso tra 30.600 €/ha consumato e 44.400 €/ha consumato*.

In sede di progettazione, al fine della **tutela e sviluppo del verde**:

- dovranno essere chiaramente evidenziate, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, le superfici destinate alla sistemazione e/o alla formazione di aree verdi pubbliche o ad uso pubblico, con l'indicazione delle *zone alberate, a prato, a giardino o ad aiuola*;
- dovrà essere valutata la necessità di piantumare *fasce di vegetazione arborea-arbustiva a confine delle aree di trasformazione*. Tali formazioni vegetali assolvono diverse funzioni ambientali (protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici, depurazione dei deflussi idrici; connessione e compensazione ecologica; habitat per diverse specie faunistiche);
- verrà richiesto, per le fasi di cantiere, di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto/suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione;
- dovrà essere presa in considerazione nella scelta delle essenze la D.G.R. 46-5100 del 18 dicembre 2012.

Verranno utilizzate lampade a basso consumo energetico (punti luce a led) al fine di contenere l'inquinamento luminoso e costi di gestione. Si dovrà inoltre prevedere la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza e la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa nonché l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.

**La superficie utile lorda ammessa è complessivamente pari a 11.750 mq da realizzarsi in corpi di fabbrica di non oltre 4 piani fuori terra (13,00 ml) secondo tipologie ed impiego di materiali coerenti con i connotati dell'area.** La superficie utile lorda complessiva, pari a 11.750 mq, deriva dalla sommatoria delle seguenti superfici utili lorde:

- |   |                 |
|---|-----------------|
| - <i>Attività indirizzate all'istruzione e alla formazione professionale</i>  | <b>1.800 mq</b> |
| - <i>Deposito comunale</i>  | <b>350 mq</b>   |
| - <i>Attività sportive private, spettacolo, intrattenimento e ricreazione assoggettate all'uso pubblico attraverso stipula di specifica convenzione con la Pubblica Amministrazione ed esercizi di vicinato, bar, ristoranti ed esercizi similari</i> | <b>5.000 mq</b> |
| - <i>Attività di produzione di beni o di servizi aventi la dimensione propria dell'artigianato, ricerca, direzionali</i>  | <b>900 mq</b>   |
| - <i>Attività alberghiere, residenze turistico – ricettive, ostelli per la</i>  | <b>3.700 mq</b> |

*gioventù, attività di produzione di beni  
o di servizi aventi la dimensione propria  
dell'artigianato ed esercizi di vicinato, bar,  
ristoranti ed esercizi similari*

**La superficie utile lorda in progetto è incrementabile fino ad un massimo del 10%.** Tale incremento è riferito a ogni singolo uso e struttura ammessa e comporterà il reperimento delle conseguenti quote di standard all'interno del perimetro dell'AS4 – Ex Caserma Mario Fiore.

**La superficie territoriale, pari a 52.825 mq,** si compone delle seguenti superfici fondiari:

- |   |                  |
|---|------------------|
| - <i>Attività indirizzate all'istruzione e alla formazione professionale e attività di produzione di beni o di servizi aventi la dimensione propria dell'artigianato, ricerca, direzionali</i>  | <b>900 mq</b>    |
| - <i>Deposito comunale</i>  | <b>350 mq</b>    |
| - <i>Aree per la sosta veicolare</i>  | <b>5.700 mq</b>  |
| - <i>Verde pubblico attrezzato</i>  | <b>34.950 mq</b> |
| - <i>Aree di sosta e parcheggio temporaneo autocaravan assoggettata all'uso pubblico attraverso stipula di specifica convenzione con la Pubblica Amministrazione</i>  | <b>5.000 mq</b>  |
| - <i>Attività sportive private, spettacolo, intrattenimento e ricreazione assoggettate all'uso pubblico attraverso stipula di specifica convenzione con la Pubblica Amministrazione ed esercizi di vicinato, bar, ristoranti ed esercizi similari</i> | <b>5.000 mq</b>  |
| - <i>Attività alberghiere, residenze turistico – ricettive, ostelli per la gioventù, attività di produzione di beni o di servizi aventi la dimensione propria dell'artigianato ed esercizi di vicinato, bar, ristoranti ed esercizi similari</i>      | <b>925 mq</b>    |

Le previsioni saranno subordinate a S.U.E. unitario che dovrà in particolare, mediante apposita relazione geologico - tecnica, definire gli interventi per assicurare piena idoneità all'area utilizzabile per l'edificazione, individuata topograficamente nelle tavole di P.R.G.C., e le caratteristiche edificatorie in relazione alla natura dei terreni da utilizzare.

In sede di S.U.E. dovranno inoltre essere condotte specifiche verifiche ed adottati coerenti accorgimenti progettuali per l'inserimento ambientale del costruito, nonché definite le tipologie di impianto urbanistico orientate alla realizzazione di un organismo unitario ed omogeneo evitando per quanto possibile il frazionamento e la dispersione delle costruzioni.

Potrà essere preso in considerazione il mantenimento delle strutture caratterizzate da maggior rilevanza tipologica che possano accogliere alcune delle destinazioni previste, anche per memoria tipologica dell'insediamento preesistente.

In relazione alla disomogeneità del contesto e alla commistione tra zone residenziali di recente edificazione ed estese zone produttive e commerciali sarà utile valutare che tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento progettuale quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22.03.2010 e che la

localizzazione dei nuovi edifici sia in grado di limitare i possibili impatti con l'avifauna e solo in tal caso prevedere accorgimenti costruttivi.

Per il compendio immobiliare in oggetto valgono, inoltre, le seguenti prescrizioni:

1. Risparmio ed approvvigionamento idrico:

- a. per ogni intervento edilizio di nuova costruzione dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere, ponendo particolare attenzione agli aspetti geo-idrologici da valutarsi in sede attuativa al fine di evitare problematiche afferenti alla presenza sul territorio comunale di falde acquifere poste a ridotta profondità (per scongiurare effetti negativi di carattere ambientale sulla risorsa idrica e problematiche costruttive), un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche di una dimensione minima pari a 0,06 mc. per mq. di superficie coperta, con un minimo di 6 mc. per gli edifici ospitanti attività di produzione di beni o di servizi aventi la dimensione propria dell'artigianato, ricerca, direzionali (co - working, fab lab, ciclo - officina); esercizi di vicinato, bar, ristoranti ed esercizi similari; attività indirizzate all'istruzione e alla formazione professionale; attività alberghiere, residenze turistico - ricettive, ostelli per la gioventù e di 0,01 mc/mq di superficie coperta per gli edifici ospitanti attività sportive private, spettacolo, intrattenimento e ricreazione (polo fieristico multifunzionale); servizi pubblici e di interesse pubblico (deposito comunale);
- b. lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree attrezzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è assoggettata al rilascio di concessione di derivazione;
- c. tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006;
- d. in sede di richiesta di permesso di costruire occorre documentare le modalità di recapito delle acque bianche e nere (pubblica fognatura o sistemi alternativi ambientalmente sostenibili) al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti;
- e. in sede attuativa delle previsioni urbanistico-edilizie dovranno essere garantiti eventuali diritti irrigui dei fondi, oggetto di trasformazione al fine di prevedere l'utilizzo di tale acqua per scopi connessi e compatibili alle destinazioni d'uso previste (irrigazione orti, prati, ...), così come la possibilità di manutenzione e ispezione necessarie alla gestione;
- f. in sede attuativa delle previsioni urbanistico-edilizie dovranno essere garantite la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica;
- g. per le finalità di risparmio idrico ai sensi dell'articolo 146 del 152/2006 e s.m.i. l'articolo 42 comma sei del Piano di Tutela delle Acque, si suggerisce, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree di pertinenza, siano utilizzate per tutti gli usi compatibili, acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;
- h. Per la tutela e la protezione della qualità delle acque sotterranee è vietata la costruzione di opere che consentano la comunicazione tra le falde in pressione e la falda freatica;
- i. l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica e non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione

2. Limitazione dei livelli di impermeabilizzazione del suolo:

- a. il 20% dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione dovrà essere destinato a superficie permeabile e drenante. Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "proteggi prato" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%;

- b. prevedere di individuare ed inserire tutte le soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono determinare processi di degrado del suolo: erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, compattazione, diminuzione della biodiversità e diminuzione della materia organica.
3. Localizzazione e caratteristiche dei punti di conferimento dei rifiuti:
  - a. In merito ai rifiuti dovrà essere verificata la coerenza con i criteri definiti dalla DGR 32-13426 del 01.03.2010; in particolare in sede di progettazione dovranno essere previsti, in accordo con i competenti Uffici Comunali e compatibilmente con la metodologia di raccolta, appositi spazi da destinare a punti di conferimento idonei a garantire il decoro urbano. A tal fine gli elaborati progettuali devono precisare:
    - il numero, le dimensioni e la localizzazione dei punti di conferimento;
    - la tipologia di tali punti (a vista, interrati e/o seminterrati) in riferimento alla collocazione e alle relazioni visive rispetto agli insediamenti residenziali e agli spazi di fruizione e aggregazione pubblica;
    - i materiali di pavimentazione, gli elementi di schermatura per minimizzare la percezione visiva (strutture lignee corredate da apparato vegetale, siepi, quinte arboree, ...) e l'arredo urbano pertinente.
4. Contenimento dell'inquinamento acustico:
  - a. dovrà essere garantito il rispetto dei livelli sonori interni agli edifici previsti per legge;
  - b. si richiede ove previsto per legge la redazione delle verifiche di impatto acustico e clima acustico;
5. Risparmio ed approvvigionamento energetico:
  - a. negli interventi edilizi di nuova costruzione dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, ...) secondo il D.Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07;
  - b. l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni:
    - gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio dell'edificazione principale e degli accessori;
    - i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.

La realizzazione degli accessi attraverso l'esistente strada comunale dovrà essere preventivamente valutata e concordata con il Settore Viabilità e la Polizia Municipale.

**Il complesso immobiliare in oggetto non risulta più conforme dal punto di vista urbanistico, in quanto la categoria catastale B/1 e l'effettivo utilizzo precedente all'attuale stato di abbandono risultano incompatibili con quanto individuato dalla Variante di Piano per le aree ed ambiti per progetti speciali (AS).**

**Il livello di trasformabilità risulta attualmente elevato, in quanto lo strumento urbanistico vigente prevede che le aree ed ambiti per progetti speciali siano finalizzate al rafforzamento e alla riqualificazione di funzioni anche a livello sovracomunale in coerenza con le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati e dei Comuni contermini. Le specifiche destinazioni individuate dal P.R.G.C. possono essere modificate esclusivamente mediante variante al Piano.**

### **1.3. Vincoli ambientali, storici, archeologici, paesaggistici e idrogeologici**

L'immobile non risulta vincolato ai sensi degli artt. 10 e 12 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., con prot. N. 9202/14 del 24/10/2014 (allegato i) del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo – Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte.

La verifica di interesse culturale operata sui beni del patrimonio immobiliare pubblico sulla base della documentazione presentata ed esaminata congiuntamente con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio per le province di Torino, Asti, Cuneo, Biella e Vercelli ha riportato esito negativo, accertando che la Caserma “M. Fiore”, i Magazzini Genio, la Palazzina Ufficiali e sottoufficiali e il Tetto Gallotto<sup>8</sup> non presentano caratteristiche tali da motivare il riconoscimento dell'interesse culturale.

L'immobile è individuato all'interno della classe I di idoneità all'utilizzo urbanistico nella quale le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

L'area risulta inoltre attraversata da canali e bealere consortili e conseguentemente interessata dalla rispettiva fascia di rispetto inedificabile della profondità di 5,00 m.

## **ALLEGATO 1 – Analisi e ricerche svolte**

Gli approfondimenti e le risultanze delle analisi e delle ricerche svolte sono consultabili all'interno dei seguenti documenti:

- 1. FASE 1 - STUDIO DI FATTIBILITÀ “EX CASERMA MARIO FIORE”**  
Luglio 2017
- 2. FASE 1 - STUDIO DI FATTIBILITÀ “EX CASERMA MARIO FIORE”**  
ELABORATO FINALE  
Febbraio 2018
- 3. FASE 2 - SCHEDE DI VARIANTE AL PRGC “EX CASERMA MARIO FIORE”**  
RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA  
Luglio 2018
- 4. FASE 2 - SCHEDE DI VARIANTE AL PRGC “EX CASERMA MARIO FIORE”**  
RAPPORTO PRELIMINARE  
Marzo 2019
- 5. FASE 2 - SCHEDE DI VARIANTE AL PRGC “EX CASERMA MARIO FIORE”**  
RELAZIONE  
Settembre 2019
- 6. FASE 2 - SCHEDE DI VARIANTE AL PRGC “EX CASERMA MARIO FIORE”**  
NORME DI ATTUAZIONE  
Settembre 2019

## **ALLEGATO 2 – Aree da acquisire per destinazioni pubbliche e di uso pubblico**

Allo stato attuale non risultano aree da acquisire per destinazioni pubbliche e di uso pubblico in quanto i cespiti immobiliari ricompresi all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "Ex Caserma degli alpini Mario Fiore", a seguito del trasferimento agli enti territoriali<sup>12</sup> da parte dell'Agenzia del Demanio, risultano in proprietà del Comune di Borgo San Dalmazzo.

---

<sup>12</sup> Art. 56-bis "Semplificazione delle procedure in materia di trasferimenti di immobili agli enti territoriali" della Legge 9 agosto 2013, n. 98 "Conversione, con modificazioni, del decreto legge 21 giugno 2013, n.69 Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia"

## **ALLEGATO 3 – Relazione finanziaria, stima oneri di urbanizzazione e loro ripartizione**

### **1. Sostenibilità economico – finanziaria**

Lo scenario proposto per la valorizzazione del Compendio immobiliare della ex Caserma Mario Fiore si basa sullo schema della **Concessione di valorizzazione** mediante cui il Comune di Borgo San Dalmazzo, si fa promotore della riqualificazione dell'intero ambito concedendo ai privati il diritto di utilizzo dell'area per 40 anni.

Questo strumento appare in linea generale quello più idoneo al perseguimento dell'obiettivo della valorizzazione, in quanto consente di attrarre investimenti privati che generano un ricavo all'Ente locale sotto forma di canone, di risparmiare sui costi legati alla gestione del bene - che viene affidata al privato per tutta la durata della concessione - e di ottenere la rivalutazione del bene alla fine della concessione grazie agli interventi di migioria e rifunzionalizzazione eseguiti.

Nello specifico la Pubblica Amministrazione concede o dà in locazione a privati selezionati con apposito Bando di Gara l'area, a titolo oneroso con l'obiettivo di Riconversione o riqualificazione tramite interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, anche con modifica della destinazione d'uso dei beni e/o l'utilizzazione per lo svolgimento di attività economiche o di servizio per i cittadini.

La durata è commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non può eccedere i 50 anni e al termine del rapporto l'immobile rientra nella piena disponibilità dell'amministrazione concedente.

Per esprimere un parere sulla **sostenibilità economica** dell'intero processo, in relazione allo Scenario di valorizzazione, si è applicato il metodo dell'attualizzazione dei flussi di cassa (Discounted Cash Flow, o DCF), positivi e negativi, generati da un'operazione immobiliare in un periodo di tempo che copre tutte le fasi dell'intervento: dall'inizio della costruzione alla fase di gestione per tutto l'arco di tempo utile previsto dal contratto di concessione sottoscritto con la Pubblica Amministrazione.

Alla base di questo criterio è il concetto che un promotore immobiliare è disposto a pagare per un bene il valore corrispondente all'attualizzazione di tutti gli incassi e i costi generati dallo stesso, in un periodo prefissato, al tasso di rendimento atteso, in funzione delle caratteristiche intrinseche e di localizzazione del bene, le quali influenzano il grado di rischio dell'operazione immobiliare.

Per l'applicazione del DCF è necessaria la costruzione di un modello che descriva l'operazione immobiliare.

I passaggi affrontati nell'applicazione del criterio sono:

1. costruzione della distribuzione dei flussi di cassa attesi;
2. determinazione del più idoneo tasso di attualizzazione.

Per l'elaborazione di questa analisi è necessario conoscere gli elementi che compongono la tabella del DCF, quali:

- ricavi, ottenibili dalla gestione delle attività imprenditoriali;
- costi suddivisi tra quelli di costruzione, spese di gestione, costi di manutenzione degli immobili soggetti a deterioramento nel tempo, costi di assicurazione,
- canone di concessione.
- il rendimento atteso dall'imprenditore quale remunerazione dell'attività.

Nello specifico e con riferimento ai conti economici immobiliari con successione di costi e ricavi condotti, si ipotizza una distribuzione temporale delle fasi di costruzione in funzione delle destinazioni d'uso indicate nello studio di fattibilità.

Una volta definito il modello sulla base delle informazioni raccolte e delle ipotesi fatte, la sostenibilità dell'operazione sarà determinato mediante l'attualizzazione dei flussi di cassa (con anno zero coincidente con la fine delle fasi di cantierizzazione) sulla base di un tasso che viene determinato ponendo a confronto le aspettative di rendimento degli operatori nel settore immobiliare e quelle riscontrabili nei mercati mobiliari.

Nel caso specifico, i **costi complessivi costruzione stimati: a 14,8 milioni di euro calcolati sulla GBA**. La **GBA** (dall'acronimo inglese Gross building area) è la superficie lorda utilizzata per il calcolo dei costi. La GBA comprende la superficie coperta lorda totale, comprensiva di tutti i volumi fuori ed entro terra, calcolata fino all'estradosso della soletta o terrazzo di copertura, piana o a falde, di qualsiasi altro locale o ambiente, comprese soffitte, sottotetti abitabili e non, interrati, locali tecnici. Nella GBA sono conteggiati i porticati, chiusi e aperti, i piani piloties e le logge.

Nei progetti di trasformazione la GBA è maggiore della superficie urbanistica (Slp, Sul, Su) con variazioni, dipendenti dalla funzione d'uso (residenziale, commerciale, terziaria), fino al 35% e maggiore della NRA fino al 15%.

Nel caso di immobili valorizzati nella conformazione volumetrica originaria e senza modifiche della sagoma, la GBA risulta pari alla SLP salvo che per le aree esterne (cortili, giardini, ...) e spazi porticati di uso comune.

Nella tabella di seguito si riportano i costi unitari per destinazione d'uso. Questi costi sono riferiti ad un prodotto di qualità adeguata agli standard progettuali e di dimensioni tali da generare sufficienti economie di scala.

Destinazioni d'uso	GBA (mq)	Costi (€/mq)	Costi totali (€)
Struttura ricettiva	3.700	1.300	4.810.000
Spazio Co-Working e FabLab	900	1.100	990.000
Spazio formazione e avviamento al lavoro	1.800	1.100	1.980.000
Deposito comunale	350	500	175.000
Polo fieristico polifunzionale	5.000	1.000	5.000.000
Area di sosta e parcheggio autocaravan	5.000	100	500.000
<i>a cui si aggiungono:</i>			
Aree di sosta veicolare	5.700	50	285.000
Verde pubblico attrezzato	34.950	30	1.048.500
<b>Totale</b>	<b>11.750</b>		<b>14.788.500</b>

**Altri costi:** il totale riferito ad altri costi dell'operazione, attribuibili alle demolizioni, bonifica dell'area, oneri concessori e costi di cantiere ammonta a circa **3,86 milioni di euro** calcolati come di seguito illustrato:

TABELLA ALTRI COSTI			
Tipologia	Parametro (%) Importo (€)	Riferimento / Fonte	Importo complessivo (€)
Costi di demolizione	852.232	stima	852.232
Costi di bonifica	419.400	stima	419.400
Oneri di urbanizzazione primaria	5,00%	dei costi di costruzione (stima)	647.750
Contributo al costo di costruzione	2,00%	dei costi di costruzione (stima)	259.100
Costi di progettazione e direzione lavori	8,00%	dei costi di costruzione (stima)	1.036.400
Imprevisti	5,00%	dei costi di costruzione (stima)	647.750
<b>TOTALE</b>			<b>3.862.632</b>

**Importo del canone stimato:** pari a circa 86.000 €/anno complessivi (29.000 €/anno da struttura ricettiva e parcheggio autocaravan, 32.000 €/anno da polo fieristico, 25.000 €/anno da co-working e fab-lab), in ipotesi di concessione del diritto di superficie per 40 anni. L'importo risulta stimato sulla base di ipotesi di valorizzazione conservative derivanti dall'analisi operata all'interno dello Studio di fattibilità correlata all'ipotesi di valorizzazione del compendio contenuto nello Scenario di Riferimento selezionato.

**Interventi di demolizione:** si prevede la totale demolizione delle strutture esistenti ritenute non funzionali alla valorizzazione del compendio al fine di rispettare le indicazioni fornite dal P.R.G.C., di ridurre possibili interferenze con il futuro tracciato della viabilità di progetto e di incrementare la qualità della porzione oggetto di concessione. Di seguito si elencano edifici oggetto di demolizione e relative volumetrie:

- magazzino del genio	1.010 mq	(4.430 mc)
- caserma	920 mq	(11.490 mc)
- palazzina comando	360 mq	(2.900 mc)
- scuderia	650 mq	(3.250 mc)
- spaccio e docce	490 mq	(2.940 mc)
- laboratori	250 mq	(1.010 mc)
- deposito munizioni	100 mq	(350 mc)
- cucina	90 mq	(500 mc)
- servizi vari	390 mq	(1.560 mc)
- capannoni	5.250 mq	(21.610 mc)
- tettoie	1.040 mq	(6.750 mc)

**Totale demolizione** **10.550 mq** **(56.800 mc)**

L'importo complessivo delle opere è stato stimato in circa 850 mila €, per un importo unitario pari a 45 €/mq (circa 15 €/mc).

I costi sono inflazionati, per i primi tre anni, ad un tasso pari alle stime puntuali elaborate dalla BCE e, dal quarto anno in poi, ad un tasso costante allineato al tasso obiettivo della BCE mantenuto pari al 2,0% nel medio-lungo periodo. In dettaglio:

- 2017: 0,5%;

- 2018: 1,1%;
- 2019: 1,3%;
- 2020: 1,6%;
- dal 2020 costante pari al 2,0%.

I ricavi sono stati determinati tenendo conto della crescita valori stimata nell'arco temporale di riferimento. Tale crescita, non costante, è ricavata sulla base delle previsioni di andamento del mercato immobiliare italiano per il medio periodo, attualmente stimate pari a: 0,6% 2017, 1,1% 2018, 1,5% 2019, 1,8% 2020 e ,0% dal 2021.

Assumption utilizzate per lo sviluppo dei DCF durante la fase di gestione:

- costi di gestione, variabili in relazione alla funzione insediata, stimati pari al 62% del fatturato della struttura ricettiva e del parcheggio per autocaravan, al 53% del fatturato del polo fieristico e al 43% del fatturato del co-working e fab-lab;
- riserva per manutenzione straordinaria, variabili in relazione alla funzione insediata, stimati pari al 5% dei costi di costruzione della struttura ricettiva e del parcheggio per autocaravan e del polo fieristico e 2% dei costi di costruzione del co-working e fab-lab;
- assicurazione stimata pari allo 0,1% del fatturato;

Imu e Tasi (stimata) pari a 69.000 €/anno sono imputati a carico del Comune di Borgo San Dalmazzo.

**Lo schema di intervento proposto non preclude all'Amministrazione comunale la facoltà di prevedere in sede di formulazione del Bando di Gara, uno schema di intervento per singole fasi e lotti. La verifica di sostenibilità di seguito dettagliata, tuttavia è articolata per esigenze valutative, su un arco temporale unitario per tutte le funzioni e le fasi previste e nella fattispecie compreso tra l'anno 2023 e l'anno 2063.**

\*\*\*\*\*

Di seguito si riportano, per ciascuna funzione, i parametri e gli importi utilizzati per la stima dei costi di progettazione, demolizione, bonifica, costruzione, oneri e degli altri costi che concorrono alla definizione dei cash flow, tra cui i costi di gestione, assicurazione e la riserva, ovvero la quota annua che il gestore accantona per fare fronte alla periodica necessità di rinnovo degli arredi.

Allo stesso modo si riporta per ciascuna funzione lo schema di calcolo del fatturato generato da ciascuna funzione insediata, con il dettaglio del **canone di concessione sostenibile** a carico dell'ipotetico gestore. Al canone stimato sono stati applicate le scalettature (o step rent) in considerazione del fatto che al gestore medesimo sono accollati i costi di demolizione, idoneizzazione del terreno e costruzione delle strutture. Dopo la fase di step rent il canone entra a regime (indicato nella tabella in 0%) e subisce l'ordinaria rivalutazione annua sulla base del tasso di inflazione annuo (indice ISTAT Foi).

**STRUTTURA RICETTIVA, AREA DI SOSTA E PARCHEGGIO PER AUTOCARAVAN**

Costi di ristrutturazione e costruzione			
	MQ	€/MQ	Euro
Struttura ricettiva e Area di sosta e parcheggio autocaravan	3.700	1.300	<b>4.440.000</b>
Aree di sosta veicolare	5.700	50	<b>145.350</b>
Area di sosta e parcheggio autocaravan	5.000	100	<b>500.000</b>
Verde pubblico attrezzato	34.950	30	<b>534.735</b>
Altri costi			
Costi di demolizione	340.893	40% stima	
Costi di bonifica	167.760	40% stima	
Oneri di urbanizzazione primaria	5,0%	dei costi di costruzione (stima)	
Contributo al costo di costruzione	2,0%	dei costi di costruzione (stima)	
Costi di progettazione e direzione lavori	8,0%	dei costi di costruzione (stima)	
Imprevisti	5,0%	dei costi di costruzione (stima)	
Costi di commercializzazione e marketing	0,0%	dei ricavi (stima)	
Costi da gestione (personale, forniture, marketing, ...)	60,0%	del fatturato annuo generato	
Riserva manutenzione straordinaria e rinnovo arredi	3,0%	del fatturato annuo generato	
Assicurazione	0,1%	del fatturato annuo generato	
Indicizzazione ISTAT (FOI)	75,0%		
Tasso obiettivo di crescita economia (media 2023-2065)	2,0%		

Struttura ricettiva e area di sosta autocaravan						
Tipologia di alloggio e piazzola	TOC / IMO (%)	Giorni utili	Camere / piazzole		Totale (€)	
			N°	prezzo medio (€)		
Camera (in media 4 posti letto)	50%	365	60	100	1.095.000	
Appartamento lunga permanenza		365	20	80	292.000	
Area di sosta e parcheggio autocaravan	18,0%	365	50	20	65.700	
<b>Fatturato alloggi</b>					<b>1.452.700</b>	
Altri ricavi				% sul fatturato degli alloggi		Totale (€)
Food & Beverage:		20,0%				290.540
Officina e Rent-Bike		15,0%				217.905
<b>Fatturato altri ricavi</b>					<b>508.445</b>	
<b>Fatturato totale</b>					<b>1.961.145</b>	
<b>Fatturato totale arrotondato</b>					<b>1.961.000</b>	

CANONE DI CONCESSIONE												
Funzione	Importo stimato canone	Decorrenza	Step rent (% sconto sul canone di concessione)								Scadenza	Ricavi netti complessivi generati
	Euro		anno	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	anno
Ricettivo e caravan park	29.000	2023	100%	100%	75%	50%	25%	13%	5%	0%	2063	1.517.185

## SPAZIO CO-WORKING E FABLAB

Costi di ristrutturazione e costruzione		
Spazio Co-Working e FabLab	900	<b>990.000</b>
Aree di sosta veicolare	5.700	<b>145.350</b>
Verde pubblico attrezzato	34.950	<b>534.735</b>
Altri costi		
Costi di demolizione	85.223	10% stima
Costi di bonifica	41.940	10% stima
Oneri di urbanizzazione primaria	5,0%	dei costi di costruzione (stima)
Contributo al costo di costruzione	2,0%	dei costi di costruzione (stima)
Costi di progettazione e direzione lavori	8,0%	dei costi di costruzione (stima)
Imprevisti	5,0%	dei costi di costruzione (stima)
Costi di commercializzazione e marketing	0,0%	dei ricavi (stima)
Costi di gestione (personale, forniture, marketing, ...)	43,0%	del fatturato annuo generato
Riserva manutenzione straordinaria	2,0%	del fatturato annuo generato
Assicurazione	0,1%	del fatturato annuo generato
Indicizzazione ISTAT (FOI)	75,0%	
Tasso obiettivo di crescita economia (media 2023-2065)	2,0%	

Co-working e FabLab					
Tipologia funzionale	TOC / IMO (%)	Giorni utili	Prezzo a postazione N°	Prezzo (€)	Totale (€)
Co-working	40%	365	50	45	328.500
FabLab		365	30	45	197.100
<b>Fatturato</b>					<b>525.600</b>
<b>Altri ricavi</b>					<b>Totale (€)</b>
		<b>% sul fatturato delle funzioni</b>			
Food&Beverage:		10,0%			52.560
<b>Fatturato altri ricavi</b>					<b>52.560</b>
<b>Fatturato totale</b>					<b>578.160</b>
<b>Fatturato totale arrotondato</b>					<b>580.000</b>

CANONE DI CONCESSIONE												
Funzione	Importo stimato canone	Decorrenza	Steprent (% sconto sul canone di concessione)								Scadenza	Ricavi netti complessivi generati
	Euro	anno	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	anno	Euro
Co-working FabLab	25.000	2023	100%	100%	75%	50%	25%	13%	5%	0%	2063	1.307.918

## POLO FIERISTICO POLIFUNZIONALE

Costi di ristrutturazione e costruzione			
	MQ	€/MQ	Euro
Fiera	5.000	1.000	5.000.000
Aree di sosta veicolare	5.700	50	145.350
Verde pubblico attrezzato	34.950	30	534.735
Altri costi			
Costi di demolizione	426.116	50% stima	
Costi di bonifica	209.700	50% stima	
Oneri di urbanizzazione primaria	5,0%	dei costi di costruzione (stima)	
Contributo al costo di costruzione	2,0%	dei costi di costruzione (stima)	
Costi di progettazione e direzione lavori	8,0%	dei costi di costruzione (stima)	
Imprevisti	5,0%	dei costi di costruzione (stima)	
Costi di commercializzazione e marketing	0,0%	dei ricavi (stima)	
Costi da gestione (personale, forniture, marketing, ...)	53,0%	del fatturato annuo generato	
Riserva manutenzione straordinaria	2,0%	del fatturato annuo generato	
Assicurazione	0,1%	del fatturato annuo generato	
Indicizzazione ISTAT (FOI)	100,0%		
Tasso obiettivo di crescita economia (media 2023-2065)	2,0%		

Polo fieristico polifunzionale							
Tipologia	TOC / IMO (%)	Giorni utili	N. spettatori	Superficie media evento mq	Prezzo (€)	Totale (€)	
Eventi fieristici	10,0%	365		500	25 prezzo per espositore	456.250	
Concerti, spettacoli teatrali, sport	5,0%	365	1500		8 biglietto di ingresso	438.000	
<b>Fatturato</b>						<b>894.250</b>	
Altri ricavi		% sul fatturato					Totale (€)
Food & Beverage:		50,00%					447.125
Convegni/sala prove/music master class		10,00%					89.425
Pubblicità (privati)		25,00%					223.563
Contributi enti pubblici (Fiere)		25,00%					114.063
<b>Fatturato altri ricavi</b>						<b>874.175</b>	
<b>Fatturato totale</b>						<b>1.768.425</b>	
<b>Fatturato totale arrotondato</b>						<b>1.770.000</b>	

CANONE DI CONCESSIONE												
Funzione	Importo stimato canone	Decorrenza	Steprent (% sconto sul canone di concessione)								Scadenza	Ricavi netti complessivi generati
	Euro	anno	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	anno	Euro
Polo fieristico	32.000	2023	100%	100%	75%	50%	25%	13%	5%	0%	2063	1.882.054

## 2. Stima degli oneri di urbanizzazione e del contributo al costo di costruzione

La stima degli oneri di urbanizzazione e del contributo al costo di costruzione rappresenta parte dei costi necessari alla realizzazione del progetto di valorizzazione a carico del privato.

La voce costi, strutturata in relazione alle tempistiche di realizzazione e ai volumi considerati, e incrementata dell'inflazione stimata rappresenta l'insieme dei costi necessari al compimento, nel suo insieme, del progetto di valorizzazione previsto.

La loro determinazione ai fini valutativi è fatta individuando gli *oneri di urbanizzazione* e il *contributo al costo di costruzione* inflazionati, per i primi tre anni, ad un tasso pari alle stime puntuali elaborate dalla BCE e, dal quarto anno in poi, ad un tasso di inflazione costante allineato alla media della serie storica Istat dell'ultimo decennio.

Sulla base di queste assunzioni i costi risultano pari a:

- |                                       |                        |
|---------------------------------------|------------------------|
| - oneri di urbanizzazione:            | circa <b>650.000 €</b> |
| - contributo al costo di costruzione: | circa <b>260.000 €</b> |

## **ALLEGATO 4 – Tempi di attuazione e priorità**

### **1. Priorità**

La proposta di valorizzazione contenuta nel Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica della “Ex Caserma Mario Fiore” presuppone la possibilità per il Comune di Borgo San Dalmazzo, in sede di pubblicazione del Bando di gara, di intervenire sull’ambito per fasi e lotti distinti, e all’interno di ciascuna di essa, la possibilità di proporre lo schema di valorizzazione individuato nello Studio di fattibilità, in questo modo lasciando all’aggiudicatario la libertà di formulare l’offerta con il criterio che ritiene più adatto.

Di seguito, ai soli fini esemplificativi, è descritta una proposta di suddivisione per lotti di intervento declinata sulla scorta della distribuzione spaziale delle funzioni ipotizzata sull’intero ambito.

Nello specifico, nella **Fase 1** si prevede la realizzazione delle strutture ospitanti le funzioni attorno alle quali ruota il concept progettuale e in grado di assegnare una nuova identità all’area, ovvero attività alberghiere, residenze turistico – ricettive e ostelli per la gioventù e attività indirizzate all’istruzione, alla formazione professionale e alla produzione di beni o di servizi aventi la dimensione propria dell’artigianato, della ricerca e del direzionale.

Nella **Fase 2** si prevede la realizzazione dell’area di sosta e di parcheggio temporaneo autocaravan e la struttura per servizi pubblici e di interesse pubblico del deposito comunale. La realizzazione di questa porzione potrebbe in alternativa essere abbinata in concomitanza con l’assegnazione della struttura ricettiva prevista nella *Fase 1*, a cui risulta associata sul piano gestionale.

Nella **Fase 3** si prevede infine la realizzazione del polo fieristico multifunzionale ospitante le attività sportive private, lo spettacolo, l’intrattenimento e la ricreazione, tra tutte le funzioni previste quella che comporta l’investimento più ingente.

### **2. Tempi di attuazione**

Tra le variabili inserite all’interno del modello DCF, il tempo assume un’importanza fondamentale.

È definito in funzione delle caratteristiche del bene da valutare. Nel caso di immobili a reddito il periodo di sviluppo del DCF, generalmente coincidente con il secondo anno successivo alla scadenza dell’ultimo contratto di locazione, simula il periodo in cui si stima che un investitore razionale detenga in proprietà l’immobile. È strettamente correlato con lo stato locativo che definisce i flussi di cassa in entrata fissati contrattualmente sotto forma di canoni e con il periodo di vacancy stimato a scadenza dei contratti medesimi.

Tali importi possono differire anche in modo significativo da quelli derivanti dall’individuazione dei canoni di mercato. Questi ultimi rappresentano il ricavo normalizzato che il bene può generare nel medio-lungo periodo e dunque il parametro che, insieme ai costi standard a carico della proprietà, fornisce il flusso di cassa normalizzato da cui stimare il terminal value (valore d’uscita).

Nel caso di progetti di trasformazione e valorizzazione, la scansione temporale dei ricavi misura la quantità di volumi assorbibili per ciascuna funzione individuata, coerentemente con le risultanze emerse dall'analisi del mercato di riferimento ed elaborata dal confronto con analoghe operazioni di sviluppo per dimensione, tipologia funzionale e localizzazione. La valutazione ipotizza un congruo lasso di tempo preliminare all'avvio dei cantieri, necessario alla definizione e conclusione dell'iter urbanistico e delle altre procedure amministrative previste dalla legge.

Nel modello di valutazione, i flussi di cassa netti (ricavi - costi) attualizzati al tasso di rischio individuato (WACC) hanno una scansione temporale suddivisa per anno solare, sebbene nella realtà gli avvenimenti previsti (avanzamento cantiere/costi, vendita di superfici/ricavi, ...) accadono lungo l'arco dei 12 mesi ad un tempo T quasi mai stimabile con precisione. Per minimizzare tale approssimazione sono inseriti i periodi, il primo dei quali definito pari alla metà del lasso temporale rimanente fra il tempo T = 0 corrispondente alla data della valutazione e la fine dell'anno solare di riferimento, T = 1.

Di seguito la scansione temporale degli interventi di valorizzazione della ex Caserma Mario Fiore:

- <i>Interventi di demolizione</i>	anno 1	<b>2021</b>
- <i>Interventi di bonifica</i>	anno 1	<b>2021</b>
- <i>Realizzazione della struttura ricettiva</i>	anno 1	<b>2021</b>
	anno 2	<b>2022</b>
	anno 3	<b>2023</b>
- <i>Realizzazione dello spazio co-working e fablab</i>	anno 2	<b>2022</b>
	anno 3	<b>2023</b>
- <i>Realizzazione dello spazio formazione e avviamento al lavoro</i>	anno 2	<b>2022</b>
	anno 3	<b>2023</b>
- <i>Realizzazione del deposito comunale</i>	anno 2	<b>2022</b>
- <i>Realizzazione delle aree di sosta veicolare</i>	anno 1	<b>2021</b>
	anno 2	<b>2022</b>
	anno 3	<b>2023</b>
- <i>Realizzazione delle aree di sosta e parcheggio autocaravan</i>	anno 1	<b>2021</b>
- <i>Realizzazione del verde pubblico attrezzato</i>	anno 1	<b>2021</b>
	anno 2	<b>2022</b>
	anno 3	<b>2023</b>

**ALLEGATO 5 – Scheda quantitativa dei dati del Piano**