



COMUNITA' MONTANA DELLE VALLI GESSO E VERMENAGNA
Robilante (CN)

PROGRAMMA INTEGRATO PER LO SVILUPPO LOCALE
(D.G.R. n. 50-14980 del 07/03/2005 e D.D. n. 6 del 14/03/2005)

**“VALORIZZAZIONE, INTEGRAZIONE
ED INNOVAZIONE DEL
SISTEMA TURISTICO”**

Allegato D1

***STUDIO DI FATTIBILITA' RELATIVO A
ACQUISIZIONE ED URBANIZZAZIONE DI AREE
PER UN NUOVO CENTRO TERMALE IN VALDIERI***

costo intervento: € 3.227.000

Studio di fattibilità di tipo sintetico

ottobre 2006

INDICE

1.	QUADRO CONOSCITIVO	pag.	1
1.1	Quadro conoscitivo generale ed obiettivi dell'intervento	pag.	1
1.2	Individuazione delle alternative progettuali	pag.	6
1.3	Modalità di gestione dell'opera	pag.	9
2.	FATTIBILITA' TECNICA	pag.	11
2.1	Indicazioni tecniche di base	pag.	11
2.2	Stima parametrica del costo di costruzione e di realizzazione	pag.	15
2.3	Problemi cui porre attenzione in fase progettuale	pag.	16
3.	COMPATIBILITA' URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA	pag.	17
3.1	Compatibilità urbanistica	pag.	17
3.2	Impatti ambientali e misure compensative	pag.	17
3.3	Impatti paesaggistici e misure compensative	pag.	32
3.4	Sintesi della valutazione della fattibilità ambientale e paesaggistica del progetto	pag.	36
4.	SOSTENIBILITA' FINANZIARIA	pag.	37
4.1	Definizione del bacino di utenza dell'opera, analisi della domanda potenziale e dei competitori presenti (offerta)	pag.	37
4.2	Stima dei potenziali utenti	pag.	39
4.3	Piano finanziario dell'opera - analisi costi e ricavi	pag.	40
4.4	Sostenibilità dei costi e copertura finanziaria	pag.	43
5.	CONVENIENZA ECONOMICO-SOCIALE	pag.	49
6.	PROCEDURE	pag.	51
6.1	Vincoli ed aspetti normativi	pag.	51
6.2	Principali passaggi procedurali	pag.	51
6.3	Cronoprogramma	pag.	52
7.	ANALISI DI SENSIBILITA' E DI RISCHIO	pag.	54
7.1	Analisi di sensibilità per il piano finanziario dell'opera	pag.	54
7.2	Descrizione sintetica dei fattori di rischio	pag.	55
	Allegati	pag.	56

1. QUADRO CONOSCITIVO

1.1 Quadro conoscitivo generale ed obiettivi dell'intervento

L'intervento

L'intervento riguarda l'acquisizione e l'urbanizzazione dell'area nella quale sarà costruito un nuovo centro termale.

Si tratta di un'area appositamente individuata dal P.R.G.C. di Valdieri, approvato con D.G.R. n. 26-13209 del 03/08/2004, la cui superficie territoriale è pari a 51.250 m².

L'intervento è contraddistinto nel PISL con il codice GE4. Si tratta di un'operazione di partenariato pubblico-privato che coinvolge come soggetto pubblico la Comunità Montana delle Valli Gesso e Vermenagna e come soggetto privato la FINGRANDA S.p.A., società finanziaria promossa dalla Provincia di Cuneo di cui la Comunità Montana è socia; la missione fondamentale di FINGRANDA S.p.A. è quella di partecipare, a fianco di altri soggetti, ad operazioni economiche di rilevanza sovramunicipale favorendone così la realizzazione, previa valutazione della loro sostenibilità economica.

In quest'ottica FINGRANDA S.p.A. ha svolto le valutazioni economico-finanziarie contenute in questo Studio di fattibilità.

Finalità dirette ed indirette dell'intervento

I presupposti dell'intervento sono:

- la presenza di un complesso termale-ricettivo in località Terme di Valdieri, all'interno del Parco naturale Alpi Marittime;
- la brevità del periodo di apertura al pubblico di queste strutture a causa del blocco della circolazione sulla strada di accesso dal tardo autunno ad inizio estate.

Questi due presupposti evidenziano:

- l'insufficiente utilizzo di una risorsa (l'acqua calda) che potrebbe invece considerevolmente connotare la proposta turistica locale;
- la conseguente problematicità dell'offerta occupazionale;
- le difficoltà gestionali di un'attività che è limitata ad un breve periodo dell'anno.

Di conseguenza l'intervento di acquisizione e di urbanizzazione delle aree destinate dal P.R.G.C. di Valdieri ad un nuovo centro termale, unitamente alla costruzione delle strutture che competerà ad operatori privati, ha le finalità di:

- realizzare un polo termale fruibile tutto l'anno in quanto ubicato ad una quota ed in un luogo che ne consentano la continua accessibilità;

- consolidare gli aspetti occupazionali collegati (nel nuovo centro termale-ricettivo si prevedono circa 50 addetti);
- arricchire la proposta turistica locale;
- aumentare la capacità attrattiva del Cuneese;
- determinare positive ricadute sulle attività indotte.

Si precisa che il nuovo centro termale non è da considerarsi sostitutivo di quello attualmente in esercizio; in base alle indicazioni imprenditoriali pervenute alla Comunità Montana quest'ultimo dovrebbe assumere una connotazione di centro benessere mentre le funzioni sanitarie saranno svolte nelle nuove strutture.

Inquadramento territoriale

L'area di intervento è collocata in sinistra del torrente Gesso ad una quota di 785 m. in immediata prossimità del capoluogo di Valdieri, Comune della provincia di Cuneo.

L'accessibilità dell'area dall'esterno è garantita dalla strada provinciale 22, da cui si diparte - poco a monte del capoluogo - la strada prevista dal P.R.G.C. che addurrà al futuro centro termale-ricettivo.

La circolazione sulla S.P. 22 fino al capoluogo di Valdieri non subisce limitazioni dovute a condizioni climatiche, nemmeno nel periodo invernale. La strada viene invece chiusa al traffico alcuni chilometri più a monte, poco dopo la frazione S. Anna di Valdieri, dal tardo autunno alla primavera inoltrata a causa del pericolo di valanghe.

La Tav. 2 individua la localizzazione dell'intervento in questione unitamente a quella degli altri interventi del PISL.

Il contesto socio-economico

L'intervento è ubicato nella valle Gesso, una delle due valli della Comunità Montana che costituisce l'ambito del Programma.

L'assetto socio-economico della valle Gesso presenta connotati di maggiore fragilità rispetto a quello dell'altra valle della Comunità Montana (la valle Vermenagna) anche se, nel complesso, non raggiunge certamente i livelli di criticità di altre aree montane cuneesi.

I principali elementi di debolezza sono, in sintesi, riconducibili a:

- ridotta densità abitativa accompagnata da una concentrazione di residenti nei nuclei di fondovalle, con contestuale diffuso abbandono di antiche borgate rurali;
- accentuata tendenza all'aumento dell'età media della popolazione;
- debolezza dell'economia agricola;

- ridotta consistenza di posti di lavoro in loco nell'artigianato di produzione;
- ricorrente presenza di cave, con i noti problemi connessi alla correlazione dell'attività estrattiva con il mantenimento dei lineamenti fondamentali del paesaggio;
- ridotta possibilità di utilizzo (e, quindi, di generazione di occupazione stabile) della "risorsa termale" a causa dell'accessibilità delle attuali strutture limitata a pochi mesi estivi.

Per contro il contesto socio-economico della valle Gesso presenta alcuni aspetti positivi che, se opportunamente utilizzati e valorizzati, possono innescare processi che attenuino le debolezze prima citate.

Tra gli aspetti positivi risaltano:

- contesto ambientale di notevole interesse e di rilevante pregio, sottolineato dalla presenza del Parco naturale regionale Alpi Marittime;
- facile accessibilità dei nuclei abitati principali, che consente movimenti pendolari giornalieri verso l'esterno generalmente accettabili e quindi non automaticamente precursori di definitiva emigrazione;
- presenza di un turismo bistagionale supportato:
 - negli aspetti invernali: dal centro di sci nordico di Entracque (interessato da importanti progetti di ulteriore qualificazione), dalla piccola area per lo sci alpino di Entracque particolarmente frequentata come campo scuola, dalle ampie possibilità di sci escursionistico;
 - negli aspetti estivi: dalla presenza delle terme in alta valle, dalle già citate valenze ambientali, dalle diversificate possibilità escursionistiche ed alpinistiche;
- sistema insediativo che ha ancora conservato, in larga misura, i caratteri tradizionali;
- presenza di un'attività termale resa peculiare, oltre che per le caratteristiche dell'acqua e delle cure prestate, dall'ubicazione all'interno del Parco.

Contesto programmatico

Gli elementi fondamentali del contesto programmatico sono rappresentati da:

- il piano regolatore di Valdieri
- l'accordo di programma in corso di definizione relativo all'utilizzo diversificato della "risorsa acqua" in valle Gesso.

Il P.R.G.C. di Valdieri approvato nell'agosto 2004 ha individuato l'area interessata dall'intervento come sito idoneo alla realizzazione di un nuovo centro termale-ricettivo ed ha previsto un'attigua "area di riserva" di quasi pari superficie territoriale da utilizzare in futuro per altre analoghe attività ad avvenuto completamento dell'area che ora ha destinazione propria.

Si sono così determinate le premesse urbanistiche indispensabili per realizzare un'operazione che da anni sollecita l'interesse di amministrazioni pubbliche e di operatori privati.

L'utilizzo dell'area era inizialmente subordinato alla formazione di un PEC, quindi di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata. L'elevata frammentazione della proprietà (circa 70 proprietari su una superficie di circa 50.000 m².) renderebbe molto problematica l'acquisizione dell'area da parte di un operatore privato - come è implicito per un PEC - e rallenterebbe considerevolmente la realizzazione dell'intervento. Nella seduta del 25 settembre 2006 il consiglio comunale di Valdieri ha deliberato la modifica dello strumento urbanistico esecutivo da PEC a PIP agendo in applicazione del comma 8, lettera d) dell'art. 17 della L.R. 56/77. In tal modo l'operazione viene condotta nelle competenze dell'ente pubblico, che - qualora se ne verifichi l'inderogabile necessità - può avvalersi della facoltà espropriativa per entrare in possesso di alcuni lotti dell'area da urbanizzare.

La costruzione di un nuovo centro termale, preceduta dall'urbanizzazione dell'area interessata, è uno degli elementi di un accordo di programma in corso di definizione che comprende altre iniziative, tra cui l'adduzione dell'acqua calda dalle sorgenti fino al nuovo sito di utilizzo. L'articolazione dell'accordo di programma è descritta nelle deliberazioni inserite in appendice alla relazione descrittiva del PISL, cui si fa rimando.

La proposta di accordo di programma è stata sottoposta all'attenzione della Giunta regionale il 3 marzo 2006 con comunicazione del presidente della Comunità Montana sottoscritta anche dai sindaci della zona e dal presidente del Parco regionale Alpi Marittime. In precedenza (novembre 2005) tutti i consiglieri regionali della provincia di Cuneo avevano evidenziato agli assessori regionali l'importanza dell'iniziativa, sottolineando le considerevoli ricadute sull'offerta turistica provinciale e sulle possibilità occupazionali.

Una riunione con istituzioni pubbliche ed operatori privati, finalizzata ad effettuare una prima verifica della sussistenza dell'interesse pubblico preventiva all'avvio del procedimento dell'accordo di programma, si è svolta il 24 agosto 2006 su iniziativa del dirigente regionale arch. Fumagalli nominato responsabile del procedimento. Da tale riunione è emersa una generale condivisione dell'importanza socio-economica delle operazioni previste. Sono stati quindi programmati ulteriori approfondimenti necessari per definire compiutamente la complessa operazione.

Stando l'avanzamento della concertazione tra gli enti interessati dall'accordo di programma, il PISL agisce con il presupposto che con altre risorse e con altre procedure sia resa disponibile nella zona di intervento l'acqua termale nel quantitativo necessario per il funzionamento del nuovo complesso. Le ricerche di nuove sorgenti, concluse positivamente, hanno evidenziato la possibilità di alimentare con acqua termale sia le attuali strutture che il nuovo centro.

Soggetti coinvolti

I soggetti direttamente coinvolti nella realizzazione dell'intervento sono:

- ▶ il Comune di Valdieri;
- ▶ la Comunità Montana (che agirà su delega del Comune di Valdieri) in partnership con Fingranda S.p.A. tramite contratto di associazione in partecipazione.
La Comunità Montana, in qualità di soggetto attuatore, concederà, con procedura di evidenza pubblica, le aree urbanizzate a soggetti imprenditoriali che completeranno l'intervento con la realizzazione del centro termale e dell'annesso albergo; la concessione sarà formalizzata con la costituzione di un diritto di superficie. La funzione di soggetto attuatore svolta dalla Comunità Montana utilizza l'esperienza maturata dallo stesso ente nell'analoga operazione, conclusasi positivamente, di acquisizione ed urbanizzazione di un'area intercomunale (interessa Robilante e Roccavione) a destinazione produttiva;
- ▶ i proprietari dei terreni che dovranno essere acquisiti dall'ente pubblico per procedere alla loro urbanizzazione.

Poiché l'acquisizione e l'urbanizzazione delle aree destinate al nuovo centro termale non può prescindere dalla successiva costruzione delle strutture termali e ricettive, sono soggetti indirettamente coinvolti nella realizzazione dell'intervento in oggetto:

- ▶ imprenditori privati, individuati a seguito di gara pubblica, per la costruzione del nuovo centro termale a Valdieri e della relativa struttura ricettiva nell'area acquisita ed urbanizzata dalla partnership pubblico-privata prima citata;
- ▶ impresa titolare della concessione per la captazione e l'utilizzo dell'acqua termale, per la cessione onerosa dell'uso dell'acqua al soggetto che realizzerà il nuovo centro termale.

Compatibilità dell'intervento con gli indirizzi di programmazione regionale e provinciale

Dalle considerazioni esposte nel cap. 6 della relazione descrittiva del Programma (cui si fa rimando) concernente la relazione del Programma stesso con altri strumenti di programmazione si evince che l'intervento di cui trattasi trova riscontro e coerenza con l'impianto programmatico a livello regionale e provinciale almeno nei seguenti aspetti:

- con il Programma di governo regionale dell' VIII legislatura, laddove il documento evidenzia l'impegno a far'sì che il turismo contribuisca in maniera più incisiva al processo di rilancio dell'economia piemontese;
- con il Documento strategico preliminare relativo alla programmazione dei fondi strutturali, laddove il documento sottolinea l'intento di valorizzare le risorse locali e di promuovere lo sviluppo territoriale e locale;

- con il Documento programmatico per un nuovo Piano territoriale regionale, quando esso evidenzia la necessità di addivenire alla costruzione di una visione strategica unitaria del territorio piemontese attraverso una progressiva convergenza di interessi e di progetti, da conseguire con l'analisi e la negoziazione. L'intervento è scaturito, infatti, da un processo decisionale di questo tipo;
- con le Linee di indirizzo per la definizione del piano strategico regionale per il turismo, nelle quali emerge l'indirizzo di articolare il piano in aree geografiche ed in prodotti. Facendo riferimento alla terminologia usata nel documento, si evidenzia che l'intervento corrisponde al prodotto "termalismo" e ricade all'interno dell'area turistica "montagna";
- con il Piano territoriale provinciale, trattandosi di una delle risorse turistiche di maggiore rilevanza del Cuneese;
- con il Piano strategico della città di Cuneo, che ha evidenziato la validità a scala sovracomunale dell'ipotesi progettuale di un nuovo centro termale a Valdieri.

Si evidenzia, infine, la coerenza con il Piano di sviluppo della Comunità Montana, di cui il PISL rappresenta un importante momento attuativo.

1.2 Individuazione delle alternative progettuali

Con riferimento alla natura dell'intervento analizzato vengono delineate le alternative progettuali idonee all'attuazione dell'iniziativa evidenziando per ciascuna i vantaggi e gli svantaggi connessi.

L'intervento in analisi GE4 "*Acquisizione ed urbanizzazione aree per un nuovo centro termale in Valdieri*", collocato tra le iniziative pubblico- private, si manifesta come naturale conseguenza degli sviluppi delineati dallo stipulando Accordo di Programma tra gli Enti Locali che vede tra le principali finalità il rafforzamento del settore turistico- termale in Valdieri.

In tale ambito, vista la previsione di veicolare nell'area in oggetto –inserita con idonea destinazione nel Piano Regolatore- le acque termali provenienti dalle Terme di Valdieri, si rende necessario in prima istanza provvedere all'acquisizione e all'urbanizzazione delle aree per permettere l'insediamento di soggetti operanti nel settore termale e alberghiero.

Questo intervento di carattere strettamente immobiliare può essere perseguito secondo diverse modalità, in relazione degli strumenti utilizzati e degli attori coinvolti, siano essi pubblici che privati.

La **domanda** a cui si vuole fare fronte è relativa alla richiesta di spazi ed infrastrutture per la realizzazione di un centro termale nel concentrico di Valdieri in localizzazione caratte-

rizzata da una facile accessibilità e meno soggetta alla stagionalità che una struttura di questo genere lamenta in quota a casa dei problemi legati alla viabilità.

Dal lato dall'**offerta** appare evidente come la realizzazione di un centro termale sia vincolato in modo univoco alla disponibilità dell'acqua termale direttamente nel luogo di captazione o in un luogo a questo collegato da apposita infrastruttura idonea al trasporto delle acque; condizione che verrebbe verificata in modo puntuale in quest'area grazie alla convergenza di obiettivi di soggetti pubblici e privati.

Visto e considerato che il **rafforzamento dell'offerta termale** costituisce per il territorio, la cui vocazione nel settore è andata a consolidarsi nel tempo, un intervento di spiccata valenza economico- sociale, l'unica alternativa esistente a quella della localizzazione in oggetto sarebbe di potenziare l'impianto esistente in quota.

Tale alternativa è però da escludere proprio a causa del suo limite intrinseco legato ai problemi di accessibilità, motivo dell'insorgere della "domanda" che si intende soddisfare.

La localizzazione proposta, oltre ad non presentare problemi di accessibilità, offre maggiori potenzialità di espansione, fattore che potrebbe apportare notevoli benefici al tessuto economico occupazionale del territorio.

Per giungere **all'urbanizzazione delle aree nell'ipotesi localizzativa individuata** è stato necessario scegliere tra le seguenti alternative di carattere tecnico-procedurale¹, come riportato nelle seguenti tabelle.

ALTERNATIVA 1			
Il soggetto realizzatore del futuro centro termale acquisisce la proprietà delle aree, le urbanizza e realizza il Centro.			
ACQUISIZIONE AREE	URBANIZZAZIONE AREE	PRO	CONTRO
SOGGETTO PRIVATO	SOGGETTO PRIVATO	Impiego di risorse pubbliche nullo.	Impossibilità di giungere ad accordi bonari per l'acquisizione di tutti i mappali iscritti nell'area.
ALTERNATIVA 2			
Un consorzio di proprietari, previa adozione dell'idoneo strumento urbanistico PEC, urbanizza le aree e le cede al soggetto realizzatore del centro.			
ACQUISIZIONE AREE	URBANIZZAZIONE AREE	PRO	CONTRO
SOGGETTO PRIVATO	SOGGETTO PRIVATO	Impiego di risorse pubbliche nullo.	Elevata difficoltà di giungere alla convergenza di obiettivi dato l'elevato numero di proprietari e l'entità delle risorse necessarie per l'intervento.

¹ Si ricorda che l'area in oggetto risulta essere inserita a piano regolatore con idonea destinazione ed è caratterizzata da un'elevata frammentazione delle proprietà.

ALTERNATIVA 3

Realizzazione di un PIP da parte del soggetto pubblico (Comune) che direttamente o tramite un idoneo soggetto attuatore (ad. es Comunità Montana individuato da un opportuna convenzione) acquisisce i terreni ricadenti nell'area (tramite cessioni bonarie, esproprio o apporto in contratto di associazione in partecipazione da parte dei proprietari), **urbanizza le aree e cede i diritti di superficie delle stesse tramite gara al soggetto realizzatore del centro.**

Attraverso l'utilizzo di un contratto di associazione in partecipazione sarà inoltre possibile prevedere il coinvolgimento di altri soggetti privati per l'apporto di capitale.

ACQUISIZIONE AREE	URBANIZZAZIONE AREE	PRO	CONTRO
<u>SOGGETTO PUBBLICO-PRIVATO</u>	<u>SOGGETTO PUBBLICO-PRIVATO</u>	<p>Possibilità di acquisire agevolmente la disponibilità delle aree (tramite accordo bonario o tramite l'esercizio del potere di esproprio).</p> <p>Libertà di scelta dei proprietari sul proprio coinvolgimento nell'iniziativa. I proprietari possono decidere di partecipare all'iniziativa secondo la propria inclinazione al rischio:</p> <ul style="list-style-type: none">○ cedendo le aree al valore definito da un'offerta pubblica di acquisto (operazione a rischio nullo);○ apportando il valore del terreno nell'iniziativa –(quindi maggiorato di una componente di rischio) attraverso un contratto di associazione in partecipazione. I proprietari privati possono partecipare all'iniziativa condividendo sia il rischio di impresa sia gli utili dell'iniziativa. <p>Possibilità di beneficiare di contributi</p> <p>Applicazione di una "politica consensuale" nelle decisioni verso la comunità locale.</p> <p>Discreto impegno di risorse da parte del pubblico (in funzione della percentuale di proprietari che intende partecipare apportando il valore dei pro-</p>	Discreta complessità procedurale.

		pri terreni) e delle risorse finanziarie apportare dal soggetto privato tramite contratto di associazione in partecipazione.	
ALTERNATIVA 4			
Realizzazione di un PIP da parte del soggetto pubblico (Comune) che direttamente o tramite un idoneo soggetto attuatore (ad. es Comunità Montana) individuato in un'opportuna convenzione acquisisce i terreni ricadenti nell'area (tramite cessioni bonarie o esproprio) e tramite gara di concessione e gestione affida ad un soggetto terzo l'urbanizzazione delle aree, la realizzazione e la gestione del centro.			
ACQUISIZIONE AREE	URBANIZZAZIONE AREE	PRO	CONTRO
SOGGETTO PUBBLICO	SOGGETTO PRIVATO (<i>IL MEDESIMO CHE REALIZZA IL CENTRO</i>)	<p>Impiego di risorse pubbliche limitato (per l'acquisto delle sole aree).</p> <p>Possibilità di giungere alla disponibilità delle aree o tramite accordo bonario o tramite il potere di esproprio.</p>	<p>Il soggetto realizzatore del Centro <u>deve farsi carico di un ingente impegno iniziale di risorse che potrebbe non più rendere profittevole l'iniziativa.</u></p> <p>Impossibilità di accedere a contributi per l'urbanizzazione delle aree.</p>

Dall'analisi dei vantaggi e degli svantaggi per le singole alternative procedurali come sopra elencate è parsa maggiormente indicata per gli obiettivi economico-sociali del territorio **l'alternativa 3** alla quale si fa riferimento nel seguito del presente studio di fattibilità.

1.3 Modalità di gestione dell'opera

L'intervento ha come soggetto attuatore la Comunità Montana delle Valli Gesso e Vermenagna, che agisce in partnership con FINGRANDA S.p.A., e per la sua realizzazione è atteso, tramite il PISL, un consistente sostegno economico di fondi statali originati dall'Intesa istituzionale di programma.

Lo snodo centrale dell'architettura gestionale è costituito dalla determinante partecipazione dell'ente pubblico come stazione appaltante delle opere e come erogatore dei fondi destinati all'investimento.

Data la centralità di questo fatto, è necessario puntualizzare, seppure in sintesi, quali sono le ragioni che motivano un così pregnante impegno pubblico in un'operazione che è preparatoria di investimenti privati (la costruzione del centro termale, dell'albergo, delle strutture complementari). Tali ragioni sono:

- generazione di un consistente numero di posti di lavoro. I circa 50 occupati previsti per il funzionamento delle nuove strutture termali e dell'annesso complesso ricettivo rappresentano una fonte occupazionale che, nell'ambito PISL, è senz'altro considerevole;

- ▶ utilizzo di una risorsa tipica della valle Gesso - l'acqua termale - esteso a tutto l'anno, superando le limitazioni temporali derivanti dall'ubicazione dell'attuale complesso termale;
- ▶ forte innovazione nel panorama delle proposte di soggiorno;
- ▶ possibilità di integrazione funzionale con altre attività presenti in valle, con effetti più intensi di quelli che derivano dall'esercizio dell'attuale complesso termale e ricettivo;
- ▶ snellimento della realizzazione dell'intervento attraverso l'interessamento dell'ente pubblico nell'acquisizione dei terreni a seguito della modifica già citata dello strumento urbanistico esecutivo (deliberata dal Consiglio comunale di Valdieri il 25 settembre 2006) da PEC a PIP.

Un altro aspetto fondamentale della gestione dell'opera concerne le modalità con cui l'area, ad avvenuta urbanizzazione da parte dell'ente pubblico, potrà essere data in uso ad operatori privati per la costruzione delle strutture termali e dell'albergo.

L'argomento è già stato delineato nel precedente paragrafo 1.1 laddove si sono indicati i soggetti coinvolti nell'operazione.

La Comunità Montana, in qualità di soggetto attuatore, concederà, con procedura di evidenza pubblica, le aree urbanizzate a soggetti imprenditoriali che costruiranno le strutture di loro competenza; la concessione sarà formalizzata con la costituzione di un diritto di superficie.

La società che è proprietaria delle attuali strutture termali e ricettive ed è titolare delle concessioni per l'utilizzo delle sorgenti di acqua calda ha già manifestato l'interesse a realizzare il nuovo centro termale e le strutture annesse (vedere documentazione allegata) e, quindi, a partecipare alla gara che verrà indetta per l'assegnazione delle aree.

Nel caso in cui l'impresa stessa non fosse assegnataria delle aree, è stata esplicitata la sua disponibilità (vedere documentazione allegata) alla cessione onerosa dell'acqua termale scaturita dalle sorgenti di cui è concessionaria al soggetto che realizzerà il nuovo centro termale.

2. FATTIBILITA' TECNICA

Le caratteristiche tecniche dell'intervento e l'entità dell'investimento sono desunte da una proposta progettuale fornita, a titolo collaborativo, alla Comunità Montana della Terme di Valdieri S.p.A., società che ha già manifestato il proprio interesse a realizzare il nuovo complesso termale-ricettivo. La formulazione di una proposta progettuale da parte di un operatore privato è stata determinata dal fatto, già evidenziato in precedenza, che il P.R.G.C. di Valdieri nella stesura approvata nel 2004 dalla Giunta regionale assoggettava l'intervento nell'area in questione ad uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata (PEC). Il 25 settembre 2006 il Consiglio comunale di Valdieri - sulla base delle intese intercorse con la Comunità Montana - ha deliberato la modifica dello strumento urbanistico esecutivo, assoggettando l'area ad un PIP e, quindi, connotando l'intervento come un'operazione di iniziativa pubblica. Data la brevità del tempo intercorrente tra la deliberazione consiliare citata e la consegna degli elaborati del PISL, non è stato possibile al Comune procedere ad un'autonoma definizione degli aspetti tecnici ed economici dell'intervento, compito che gli competerebbe dalla modifica di strumento urbanistico esecutivo. Conseguentemente nel PISL sono state utilizzate le informazioni desunte dalla proposta progettuale dell'operatore privato.

Le indicazioni tecniche e le valutazioni dei costi contenute in questo capitolo sono desunte testualmente dalla documentazione fornita dall'impresa.

2.1 Indicazioni tecniche di base

(desunte integralmente dalla relazione fornita alla Comunità Montana)

Per la realizzazione e la funzionalizzazione dello Stabilimento termale di Valdieri è necessario provvedere alla realizzazione di opere di urbanizzazione da integrare con quelle esistenti in prossimità del Capoluogo comunale.

Sintesi ed elenco delle opere presenti

- Colonne di smaltimento acque nere
- Colonne smaltimento acque bianche
- Collettore di raccolta e smaltimento acque di superficie
- Collegamento adduzione e distribuzione acqua potabile
- Collegamento adduzione e distribuzione energia elettrica
- Collegamento adduzione rete gas
- Sistemazione di viabilità di accesso allo stabilimento
- Illuminazione pubblica
- Predisposizione cablaggi vari
- Allacciamento linee telefoniche
- Parcheggi pubblici

Colonne di smaltimento acque nere

La fognatura necessaria allo Stabilimento Termale si estenderà dall'interno dello stabilimento con unico tratto fino alla prossimità del Cimitero comunale; da tale sito la condotta verrà posata in tratti spezzati per connettersi con quella esistente sul piazzale presso la località denominata delle "Casermette". La probabile dimensione delle condotte sarà calcolata a seguito di realizzazione di progetto definitivo.

Colonne di smaltimento acque bianche

Sul medesimo tracciato delle acque fognarie è prevista la realizzazione di una condotta parallela per la raccolta delle acque piovane e bianche dello stabilimento. La condotta sarà realizzata con idonee tubazioni di idoneo diametro.

Maggior precisione, nel calcolo delle dimensioni di condotta si otterrà con appositi calcoli idrogeologici.

Collettore di raccolta acque superficiali

Per l'evacuazione delle acque piovane superficiali e provenienti da vicini fontanili si prevede la realizzazione di sistema drenante che convoglierà le acque di raccolta in un collettore che provvederà all'immissione delle acque nel ricettore finale.

Un piano di studio idrogeologico dovrà chiarire le particolarità del fenomeno per quantificare e disporre le modalità di realizzazione delle opere.

Collegamento e adduzione acque potabili

Il collegamento alla rete idrica comunale è realizzato in località Ribasùn.

Le opere di presa saranno interrato e contenute in idonei manufatti di calcestruzzo secondo le modalità relative alle vigenti normative.

Collegamento e distribuzione Energia Elettrica

Saranno probabilmente necessari due nuovi allacciamenti alla linea elettrica esistente.

Il primo in località Ribasùn è necessario per l'elettrificazione dello Stabilimento Termale e per l'area adibita a parcheggio a Nord del complesso.

La seconda per l'elettrificazione e l'illuminazione della strada che, dalla Provinciale, porta alla rotonda che distribuisce gli accessi al complesso termale ed al campeggio.

Collegamento e adduzione rete gas

La linea del gas attualmente è interrato nei pressi della Strada Provinciale per Entracque. Adeguate opere provvederanno all'adduzione del combustibile che sarà trasportato con condotta interrato nei pressi dello Stabilimento Termale.

Sistemazione della viabilità d'accesso

Il P.R.G.C. del comune di Valdieri prevede la realizzazione di una strada con relativa rotonda distributiva che, dalla via Provinciale, conduce all'area sulla quale sorgeranno le Terme Reali di Valdieri.

La sede stradale avrà due corsie di scorrimento (una per ogni senso di marcia), due marciapiedi delle dimensioni di cm. 150 e sarà illuminata da impianto di illuminazione pubblica.

La rotonda sarà sistemata a verde ed arredata secondo le modalità ritenute più opportune nella fase di progettazione esecutiva.

È prevista la realizzazione del parcheggio situato a Nord dello Stabilimento Termale.

Illuminazione Pubblica

Tutte le aree di uso pubblico saranno illuminate da idonei lampioni situati ad una distanza media di mt 20.

Dove necessario si provvederanno impianti illuminanti speciali (rotonda, incrocio, ecc...).

Cablaggi

Dalla Provinciale, sotto la nuova strada di collegamento con lo Stabilimento Termale, si predisporrà una condotta per l'installazione di eventuali cablaggi o impianti attualmente non previsti o necessari.

Allacciamento linee telefoniche

Sotto la sede stradale si installerà la rete di collegamento telefonico in apposita condotta.

Parcheggi Pubblici

E' prevista la realizzazione di parcheggi pubblici al servizio dell'intera area termale, sia all'esterno che all'interno della zona di pertinenza dello stabilimento.

I parcheggi pubblici si realizzeranno con le modalità da stabilirsi in accordo con l'amministrazione pubblica.

All'interno dell'area si prevede la probabile realizzazione di un silo per automezzi interrato per circa 100 automezzi ed un posteggio a raso per circa 150 autoveicoli.

Tutti gli impianti previsti sono da ritenersi indicativi, necessitando di successive verifiche con progettazione esecutiva preceduta da rilievi e contatti con le Amministrazioni, i gestori ed i fornitori di servizi.

Gli aspetti tecnici salienti dell'intervento e la stima dei costi sono:

Strade: sbancamenti, scavi, riporti, costituzione del rilevato stradale con idonei materiali provenienti sia da scavi che da cave, compattamenti, profilatura delle banchine e dei cigli, rivestimento ed inerbimento delle banchine ed opere d'arte, bitumatura e strato di usura, formazione di cunette, canalizzazioni scolo acque, pozzetti e grigliati.

Parcheggi: sbancamenti, scavi, riporti, costituzione del rilevato con idonei materiali provenienti sia da scavi che da cave, compattamenti, opere d'arte, bitumatura, strato di usura e pavimentazioni di calpestio.

Marciapiedi: sbancamenti, scavi, riporti, costituzione del rilevato con idonei materiali provenienti sia da scavi che da cave, compattamenti, opere d'arte, bitumatura, pavimentazioni di calpestio.

Importo totale presunto delle opere come sopra descritte € 900.000,00.

Verde pubblico: sbancamenti, scavi, riporti, formazione distesa e modellazione di terreno vegetale, preparazione alla semina o al trapianto, rullatura, fresatura, formazione di tappeto erboso, trapianto di essenze arbustive, alberi e siepi, costituzione di aiuole complete di impianto di irrigazione automatico, arredi e opere d'arte, canalizzazioni scolo acque, pozzetti e grigliati.

Importo totale presunto delle opere come sopra descritte € 170.000,00.

Fognature e acquedotto: movimenti terre, opere murarie e calcestruzzi, opere di presa e scarichi, condutture, fosse, pozzetti, chiusini e griglie, caditoie.

Impianto di illuminazione: allacciamenti, cavidotti, pozzetti, quadri elettrici, cavi, pali, apparecchi illuminanti, reattori, alimentatori, accenditori e lampade.

Impianto di adduzione gas: opere di adduzione, cavidotto, scavi e reinterri fino al punto di distribuzione.

Importo totale presunto delle opere come sopra descritte € 1.035.000,00.

Gli importi sopra indicati sono indicativi.

L'importo totale dei lavori a base d'asta è pertanto pari ad € 2.105.000,00

2.2 Stima parametrica del costo di costruzione e di realizzazione

Tenendo conto dei dati esposti nel Quadro Tecnico-Economico (schema A) allegato, che derivano dai valori indicati nel paragrafo precedente, si riscontra:

importo lavori a base d'asta.....	€	2.105.000
oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€	150.000

Totale importo appalto.....	€	2.255.000
Somme a disposizione	€	972.500

Importo totale	€	3.227.500
arrotondato a.....	€	3.227.000

Si assume la **superficie territoriale** dell'area oggetto di intervento (51.250 m².) come riferimento per determinare l'importo parametrico del costo di costruzione (intendendo per tale l'importo dei lavori a base d'asta) e del costo di realizzazione (intendendo per tale l'importo totale).

Di conseguenza risulta:

- costo parametrico di costruzione: 41,07 €/m².
- costo parametrico di realizzazione: 63,00 €/m².

All'investimento si fa fronte (vedere la relazione finanziaria del Programma e la Tab. 3 ad essa allegata) nel seguente modo:

- compartecipazione di fondi privati€ 150.000
(FINGRANDA S.p.A.)
- cofinanziamento da risorse pubbliche locali€ 1.463.500
(Comunità Montana)
- fondi dell'Intesa istituzionale di programma€ 1.613.500

In allegato è riportata la documentazione relativa all'intento a partecipare all'intervento da parte di FINGRANDA S.p.A..

Nella terminologia del PISL l'operazione si configura come un intervento di partenariato pubblico-privato e rientra tra gli investimenti pubblici.

Trattandosi di un investimento compreso tra € 2.000.000 ed € 9.999.999, lo Studio di fattibilità assume la connotazione di Studio sintetico.

2.3 Problemi cui porre attenzione in fase progettuale

Oltre alle misure descritte nel successivo capitolo 3 per eliminare o mitigare gli effetti negativi sull'ambiente e sul paesaggio (sia in fase di cantiere che in fase di esercizio), che comportano conseguenti attenzioni in sede progettuale, si segnala che dalle prime analisi sommarie si è riscontrata la presenza di una falda affiorante nell'area di intervento. Per questo dovrà essere prestata particolare attenzione in sede progettuale alla soluzione del problema attraverso la definizione di opere di drenaggio per la bonifica del sito.

In generale si fa rilevare che l'amministrazione del Comune di Valdieri e quella della Comunità Montana, nelle occasioni in cui si è trattato l'argomento della realizzazione di un nuovo centro termale-ricettivo, hanno manifestato un chiaro orientamento verso la ricerca di un'elevata qualità urbanistica ed edilizia e verso un valido inserimento ambientale delle opere realizzate. Questo orientamento incide soprattutto sul progetto delle strutture che saranno costruite sull'area di intervento, ma si riflette anche sul progetto dell'urbanizzazione e dell'area stessa cui si riferisce questo Studio di fattibilità.

3. COMPATIBILITA' URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

3.1 Compatibilità urbanistica

L'intervento è coerente con il vigente P.R.G.C. di Valdieri e la sua realizzazione è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

Si tratta di uno strumento di iniziativa pubblica dopo che il 25 settembre 2006 il consiglio comunale di Valdieri ha deliberato la modifica dello strumento urbanistico esecutivo cui è assoggettata l'area in argomento da PEC a PIP.

Si fa rimando alle informazioni contenute nello schema URB allegato.

3.2 Impatti ambientali e misure compensative

Sulla base delle analisi e delle valutazioni evidenziate nella relazione di compatibilità ambientale (redatta ai sensi dell'art. 20 della L.R. 40/98) inserita nella Relazione descrittiva del Programma, in questo paragrafo ed in quello successivo (3.3) vengono individuate le principali situazioni di criticità e di rischio indotte dal progetto nei confronti:

- dell'ambiente (oggetto del presente paragrafo 3.2)
- del paesaggio e dei beni culturali (oggetto del successivo paragrafo 3.3)

Ad una prima fase di analisi e di qualificazione della situazione *ante operam* relativamente a clima, pedologia, idrologia, vegetazione, fauna, ecosistemi da un lato e paesaggio ed emergenze di interesse culturale caratterizzanti il sito dall'altro, seguono la segnalazione delle interferenze potenzialmente generabili in *fase di cantiere* e in *fase di esercizio* nonché la definizione delle modalità di prevenzione adottabili, degli interventi di mitigazione e di compensazione ritenuti necessari per contenere o annullare gli effetti negativi possibili.

La documentazione fotografica è riportata nella Scheda intervento.

Compatibilità dell'opera con il quadro normativo e con gli strumenti di pianificazione in materia ambientale

Il sito di intervento e le opere in progetto risultano soggette ai seguenti vincoli di carattere ambientale:

- Decreto legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della legge del 6 luglio 2002, n. 137", relativamente all'art. 157 (cosiddetti Galassini già recepiti dal D.Lgs. 29.10.1999, n. 490). Il De-

creto del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 dicembre 2005 indica le modalità di predisposizione della relazione paesaggistica, riguardante i beni soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 - art. 146.

- Legge Regionale 9 agosto 1989, n. 45 “Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici”.
- Legge 25 giugno 2005, n. 109, interessa per gli aspetti archeologici.
- Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285, interessa gli interventi a carico della viabilità provinciale.

Il progetto di urbanizzazione, coerente con il PRGC del Comune di Valdieri, non risulta soggetto a Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi della L.R. 14 dicembre 1998, n. 40 “Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione”.

Nel presente progetto non sono coinvolte aree ricadenti in Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.) ai sensi della Direttiva 92/43/CEE “Habitat”, in Siti di Interesse Regionale (S.I.R.) ai sensi della L.R. 3 aprile 1995 n. 47 “Norme per la tutela dei biotopi” o in Zone di Protezione Speciale (Z.P.S.) ai sensi della Direttiva 79/409/CEE “Uccelli”. Per la stesura dello studio si è comunque tenuto conto della presenza, nell’area vasta, del S.I.C. - Z.P.S. Alpi Marittime (codice IT1160056).

Descrizione dello stato dell’ambiente

Caratteristiche climatiche

Il territorio in cui ricade l’intervento non presenta peculiarità dal punto di vista climatico. Per la sua caratterizzazione è stata consultata la collana degli “Studi climatologici in Piemonte” (“Distribuzione regionale di piogge e temperature”, 1998 - Regione Piemonte, Università degli Studi di Torino e “Atlante Climatologico del Piemonte”, 1998 - Regione Piemonte, Università degli Studi di Torino).

Dall’esame del climodiagramma desunto da tali dati, si evince che l’andamento termopluviometrico dell’anno medio è assimilabile a quello tipico di un clima temperato fresco, in parte condizionato dall’influsso mediterraneo conseguente alla relativa vicinanza del mare.

Il clima risponde ai seguenti parametri:

- ✓ media annua compresa fra 6,0 °C e 9,9 °C;
- ✓ media del mese più freddo compresa fra 0,0 °C e -3,0 °C;
- ✓ media del mese più caldo compresa fra 15,0 °C e 19,9 °C;
- ✓ escursione annua superiore fra 18 °C e 20 °C.

Secondo la classificazione di Bagnouls - Gaussen quest’area rientra nella Regione Climatica Mesaxerica e nella Sottoregione ipomesaxerica.

Temperatura

Dal punto di vista termico la zona si colloca vicino alla isoterma di 10 °C. L'estate risulta non molto calda e raramente siccitosa, con medie mensili prossime ai 20 °C nei mesi di luglio (19,2 °C) e agosto (18,3 °C) e con valori massimi assoluti giornalieri spesso vicini a 30°. Le temperature medie più basse si registrano a dicembre, gennaio e febbraio con, rispettivamente, 1,9 °C, 0,5 °C e 1,8 °C. Le minime giornaliere assolute sono spesso al di sotto degli 0 °C da novembre a marzo (con una media di circa 80 giorni di gelo all'anno). Il mese più freddo è gennaio con una media mensile pari a 0,5°C.

Valdieri (quota 777 m s.l.m.)												
Temperatura (°C)	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
Media Mensile	0.5	1.8	5.1	8.8	12.8	16.6	19.2	18.3	15.0	10.4	5.0	1.9
Media annua	10 °C		N. medio annuo di giorni di gelo						80 gg			

Precipitazioni

Secondo la "Carta dei Regimi pluviometrici", redatta dalla Regione Piemonte nell'ambito dello studio per il "Progetto per la pianificazione delle risorse idriche del territorio piemontese", le precipitazioni hanno un andamento riconducibile ad un regime definito come sub-litoraneo occidentale. Il totale medio annuo è pari a 1.264 mm, con piogge concentrate nei periodi primaverile ed autunnale; il picco primario è quello primaverile, con 142,9 mm in aprile e 138,9 mm in maggio, il picco secondario autunnale si verifica nei mesi di ottobre e novembre con rispettivamente 143,3 mm e 127,3 mm.

La piovosità presenta un minimo primario nel trimestre invernale con precipitazioni pari a 90,1 mm in dicembre, 71,4 mm in gennaio e 85,0 mm in febbraio; tuttavia tali valori in questo periodo, essendo i vegetali a riposo, non risultano limitanti; il totale delle precipitazioni nel trimestre invernale risulta pari a circa 246,5 mm.

In inverno sono frequenti ed abbondanti le precipitazioni a carattere nevoso. Queste ultime sono molto importanti per le piante, sia spontanee sia coltivate, in quanto il manto nevoso, fungendo da volano termico, consente di raggiungere temperature a livello del suolo superiori al punto di congelamento, attenuando così gli effetti negativi delle rigide temperature invernali.

L'eventuale carenza di precipitazioni si fa sentire maggiormente durante il periodo estivo (55,2 mm in luglio e 95,2 mm in agosto); durante l'estate la scarsità di piogge unita alla presenza di temperature più elevate e moti ventosi può causare una situazione di deficit idrico per le piante spontanee e per le colture agrarie, ma con rari periodi siccitosi.

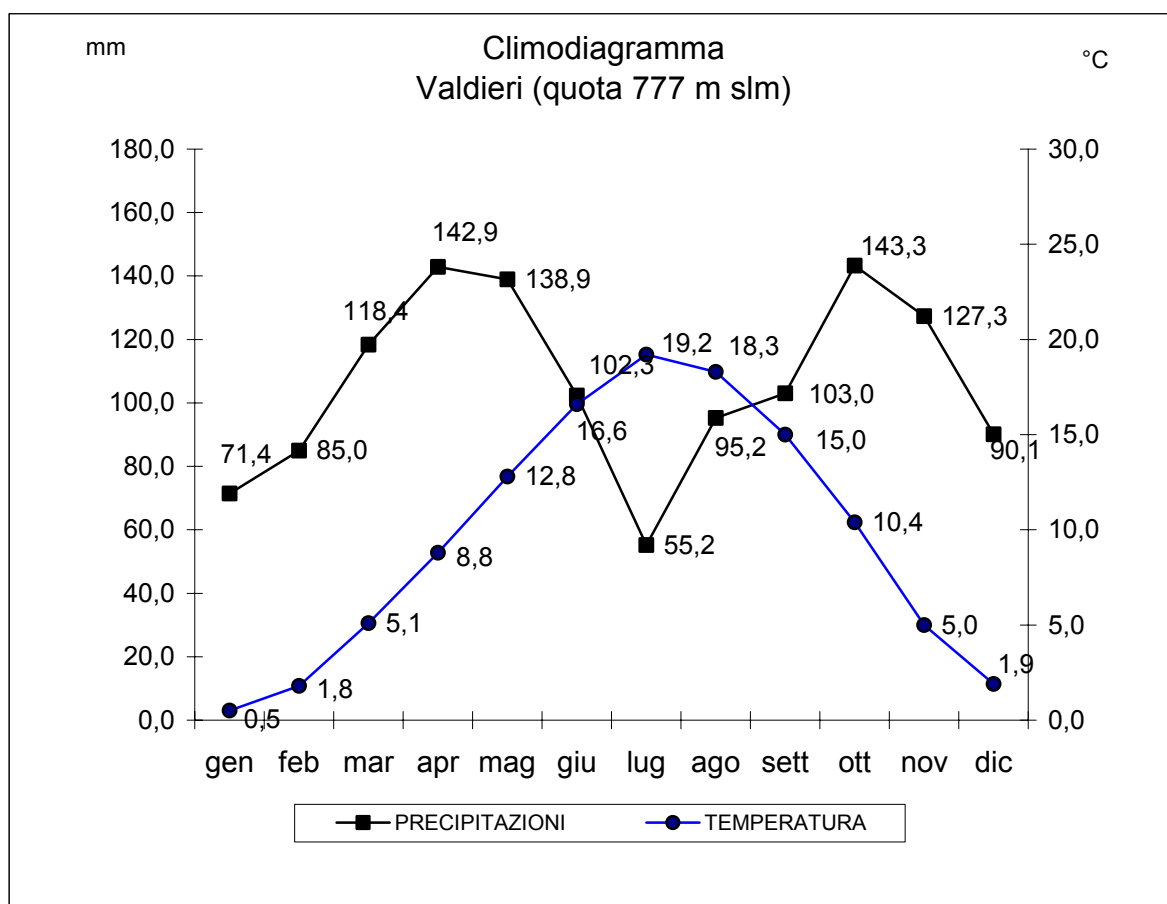
Nel corso dell'anno si registrano mediamente circa 79,4 giorni di pioggia.

Valdieri (quota 777 m s.l.m.)												
Precipitazioni (mm)	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
Media Mensile	71.4	85.0	118.4	142.9	138.9	102.3	55.2	95.2	103.0	143.3	127.3	90.1

Ventosità

L'esame dei dati forniti dall'osservatorio meteorologico di Cuneo, sulla base di uno studio anemografico condotto dal 1951 al 1987, rileva una netta predominanza dei venti con direzione sud ovest - nord est (28,9% delle rilevazioni) e viceversa (23,4 %). Questa caratteristica nella direzione dei venti deriva dal fatto che i moti ventosi dell'area di indagine sono profondamente condizionati dall'orientamento geografico della valle alpina in cui si colloca il sito di intervento, coincidente di fatto con la direzione dei moti prevalenti.

Inoltre la zona di indagine risulta anche coinvolta, in modo abbastanza accentuato, da venti periodici (brezze) ed in particolare da correnti di discesa di masse d'aria più fredde provenienti dalla sommità della valle verso le aree a quota minore durante la notte e in senso opposto durante il giorno; ciò andrebbe ad incrementare ulteriormente la frequenza delle osservazioni nelle direzioni nord est - sud ovest.



Atmosfera

Per quanto riguarda le caratteristiche dell'atmosfera e la qualità dell'aria, non sono state reperite specifiche analisi, compiute di norma più frequentemente lungo importanti assi viari o nei centri urbani o ancora in vicinanza di importanti fonti puntuali di inquinamento. Nel complesso l'aria è definibile di buona qualità e comunque scarsamente influenzata da fonti di emissione locale.

L'utilizzo del suolo è prevalentemente di tipo agro-forestale, anche se si segnala la presenza, nelle immediate vicinanze, di alcune cave di monte. L'eventuale inquinamento, da emissioni, sia gassose sia di tipo sonoro, non è comunque intenso ed è imputabile soprattutto al flusso turistico tradizionalmente presente lungo la valle, in modo particolare durante il fine settimana e nel periodo estivo.

Le principali fonti di emissioni gassose sono da individuarsi negli impianti civili di condizionamento dell'abitato di Valdieri e dei nuclei abitativi diffusi sul territorio, nel traffico veicolare e nelle attività estrattive presenti in zona.

Idrologia superficiale

L'area non è interessata dalla presenza di corsi d'acqua evidenti; i terreni, occupati da coltiva erbosa, presentano canalizzazione e rete di scolo tradizionali per la raccolta delle acque e per la pratica irrigua. Nelle vicinanze scorre il torrente Gesso, posto ad una distanza superiore a 150 m dal sito di intervento; il corso d'acqua è caratterizzato in generale da condizioni di semi-naturalità, sebbene nel tratto più a monte sia stato interessato da interventi di sistemazione spondale in seguito di più o meno recenti danni alluvionali.

Pedologia

Il territorio comunale di Valdieri si estende su una superficie complessiva pari a 153,18 Km², in sinistra e in destra idrografica del torrente Gesso.

Esaminando l'uso del suolo nel territorio del Comune di Valdieri, si nota una corrispondenza abbastanza evidente tra il tipo di utilizzo in atto e le potenzialità agronomiche offerte dai suoli.

L'area in oggetto, secondo la Soil Taxonomy, è classificata come Mesic, in relazione al regime di temperatura dei suoli, e Udic, in relazione al regime di umidità.

Secondo la classificazione IPLA (Regione Piemonte - Carta della capacità d'uso dei suoli, 1979), all'interno del territorio comunale sono riscontrabili superfici ascrivibili alla II, IV, alla V e alla VI classe.

La giacitura dell'area direttamente interessata dall'intervento risulta semipianeggiante e presenta una lieve pendenza in direzione sud-est. I terreni sono ascrivibili principalmente alla II classe, con suoli interessati da moderate limitazioni d'uso, derivanti da depositi alluvionali e fluvio-glaciali, recenti-mediamente recenti, generalmente fertili, abbastanza profondi.

Nell'area vasta si distinguono invece suoli di IV classe appartenenti all'unità di paesaggio n. 91, propri dei "Versanti endovallivi sino a 800-1000 metri con prevalente copertura fo-

restale". Si tratta di suoli con forti limitazioni, caratterizzati da pendenze anche accentuate, suscettibili all'erosione idrica e agli smottamenti, caratterizzati da superficialità del suolo stesso e dalla scarsa capacità di ritenuta idrica. Queste superfici appaiono maggiormente indicate ad ospitare prati stabili e castagneti da frutto.

Secondo la fonte regionale, i suoli di V classe, appartenenti all'unità di paesaggio n. 97, sono riferibili esclusivamente ad aree caratterizzate da forti limitazioni ed ascrivibili al piano montano a prevalente copertura forestale da 800-1000 m a 1.200-1.400 m. Le limitazioni sono essenzialmente di carattere stazionario, pedologico e climatico quali: forti pendenze, superficialità del suolo, pietrosità, rocciosità affiorante, clima generalmente poco favorevole. Le formazioni vegetazionali riscontrabili appartengono esclusivamente, quando presenti, a cedui di faggio e, più raramente, di castagno.

A quota superiore si riscontrano suoli ascrivibili alla VI classe, unità di paesaggio n. 103, caratterizzati da limitazioni molto forti. Il loro uso, infatti, è limitato al bosco oppure al pascolo. Le limitazioni di carattere stazionario, pedologico e climatico sono ancora più accentuate rispetto alla classe precedente.

Uso del suolo

L'area oggetto di intervento è allo stato attuale mantenuta a prato e si inserisce in un contesto più ampio a carattere principalmente forestale.

L'uso del suolo dell'area vasta è stato definito sulla base dell'utilizzazione dei terreni nel Comune di Valdieri, secondo i dati ISTAT relativi al 5° Censimento Generale dell'Agricoltura del 2000.

Dall'esame dei dati disponibili si evidenzia come la S.A.U. (Superficie Agricola Utilizzata) rappresenti solamente il 22,41% della superficie totale e il 14,3% della superficie territoriale del Comune di Valdieri, indice di una ridotta presenza dell'attività primaria nell'ambito di quest'area montana, anche in considerazione del fatto che dominano superfici ascrivibili al piano alpino e subalpino, che condizionano o precludono un utilizzo di tipo produttivo. In tale contesto grande diffusione hanno i prati permanenti (10,5% della S.A.U.) e i pascoli, che interessano addirittura l'85,1% della S.A.U.

I seminativi sono poco rappresentati (0,62% della S.A.U.) a causa della morfologia limitatamente pianeggiante, mentre modesta è la presenza dei castagneti da frutto (3,67% della S.A.U.) Il castagno è riscontrabile nell'ambito delle superfici boscate a quota inferiore, ove costituisce formazioni gestite a ceduo.

I boschi, nel complesso, rappresentano il 40,44% della superficie totale; gli incolti il 37,12%.

Le aziende agricole del Comune di Valdieri risultavano 202 (secondo i dati ISTAT del 5° Censimento Generale dell'Agricoltura del 2000), con una Superficie totale di 9.773,11 ha, 2.189,95 ha di S.A.U. ed un totale di 366 occupati.

Le aziende zootecniche, erano, secondo il Censimento, 65, di cui 3 bovine per un totale di circa 59 capi allevati. Gli allevamenti ovicaprini contavano una decina di piccole aziende.

Nel territorio comunale di Valdieri non sono presenti allevamenti di suini, mentre le aziende avicole annoverano un allevamento di significativa consistenza, oltre ad altri di piccola dimensione destinati all'autoconsumo.

Vegetazione

Nell'area interessata dagli interventi in progetto, dal punto di vista vegetazionale, si individuano le seguenti formazioni:

- prati stabili che occupano ampie superfici del fondovalle alluvionale del torrente Gesso, per un totale di 276 ha se si considera l'intero territorio comunale;
- vegetazione riparia lungo il torrente Gesso, costituita da acero - tiglio - frassineti e da alneti montani. Si segnala in particolare, presso l'abitato di Valdieri, la presenza di un popolamento di elevato interesse naturalistico costituito da un alneto di ontano bianco, sottotipo ripario, variante con acero di monte e frassino;
- castagneti siti nella parte inferiore dei versanti, in prevalenza in sinistra idrografica;
- faggete, che, in destra idrografica, sostituiscono i castagneti nelle porzioni superiori dei versanti (a circa 1100 m s.l.m.), mentre in sinistra idrografica si spingono nel fondovalle a contatto con le formazioni riparie. In particolare si ricorda il bosco delle Ciuliere che costituisce un esempio di faggeta eutrofica, oggetto in tempi recenti di un intervento di conversione guidata a fustaia;
- praterie rupicole nelle aree caratterizzate da maggiori affioramenti rocciosi dove le condizioni stagionali non consentono lo sviluppo di formazioni arboree. Sono localizzate sul versante in sinistra idrografica, anche a monte dell'abitato di Valdieri. Da rilevare come il 34% (pari a 2.613 ha) del totale di queste formazioni erbacee presenti nella Comunità Montana delle Valli Gesso e Vermenagna sia compreso nel Comune di Valdieri;
- alcuni nuclei di estensione molto ridotta di querceti di roverella mesoxerofili sui versanti bassi e assolati in sinistra idrografica;
- arbusteti e boscaglie pioniere d'invasione. In particolare gli arbusteti montani xerofili di *Amelanchier ovalis* formano dei popolamenti colonizzanti in zone rupicole che si estendono su 146 ettari nella zona di Valdieri e Andonno. In quest'area si trova anche il più vasto popolamento di *Juniperus phoenicea* delle Alpi Marittime (al quale si è aggiunto di recente *J. thurifera*, nuovo per l'Italia) sito ricadente all'interno del SIC - ZPS IT1160056 Alpi Marittime e, più in particolare, della Riserva Naturale Speciale di Rocca S. Giovanni - Saben;
- alcuni rimboschimenti di modesta entità a carattere frammentario costituiti essenzialmente da larice (76 ha) e, in misura minore, abete rosso (21 ha), conifere miste (24 ha) e latifoglie (16 ha).

In particolare le aree direttamente interferite dal progetto sono occupate da prati afferenti alla classe *Arrhenatheretea* che comprende formazioni erbacee paraclimatiche il cui mantenimento è legato ad un continuo intervento dell'uomo con pratiche di irrigazione, concimazione, sfalcio e sfalcio e pascolo alternati.

Di seguito si riporta l'elenco delle specie rilevate nell'area di intervento.

<i>Ambiente: prati montani falciati</i>
<i>Achillea millefolium</i> L.
<i>Agrostis canina</i> L.
<i>Ajuga reptans</i> L.
<i>Anthoxantum odoratum</i> L.
<i>Arrhenatherum elatius</i> (L.) J. & K. Presl
<i>Chaerophyllum temulum</i> L.
<i>Dactylis glomerata</i> L.
<i>Galium</i> sp.
<i>Knautia arvensis</i> (L.) Coulter
<i>Leucanthemum vulgare</i> gr.
<i>Lolium perenne</i> L.
<i>Myosotis arvensis</i> (L.) Mill.
<i>Plantago lanceolata</i> L.
<i>Ranunculus acris</i> L.
<i>Rumex acetosa</i> L.
<i>Salvia pratensis</i> L.
<i>Silene alba</i> (Miller) Krause
<i>Tarassacum officinale</i> Weber
<i>Trifolium pratense</i> L.
<i>Veronica chamaedrys</i> L.

Un ulteriore rilievo è stato effettuato in prossimità di un piccolo canale dove sono state rilevate le seguenti specie:

<i>Ambiente: sponde canale</i>
<i>Alchemilla vulgaris</i> gr L.
<i>Alliaria petiolata</i> (Bieb.) Cavara et Grande
<i>Filipendula ulmaria</i> (L.) Maxim.
<i>Geranium sylvaticum</i> L.
<i>Geum rivale</i> L.
<i>Myosotis arvensis</i> (L.) Mill.

Nell'area sono inoltre presenti un impianto di noci (*Juglans regia* L.) e una piccola macchia boscata costituita dalle seguenti specie:

Acer campestre L.

Fraxinus excelsior L.

Juglans regia L.

Prunus avium L.

Esemplari di *Juglans regia* si rilevano inoltre anche lungo la strada comunale.

Fauna

Tra i mammiferi potrebbero frequentare l'area caprioli, cinghiali, tassi, volpi, talpe, faine e ricci mentre, a valle dell'abitato di Valdieri, presso Andonno, si segnala la presenza di una colonia riproduttiva del chiroterro *Rhinolophus hipposideros*.

Di seguito si riporta la tabella con l'elenco delle specie di avifauna presenti nell'area vasta.

Nome comune	Nome scientifico
Falco pecchiaiolo	<i>Pernis apivorus</i>
Biancone	<i>Circaetus gallicus</i>
Astore	<i>Accipiter gentilis</i>
Sparviere	<i>Accipiter nisus</i>
Poiana	<i>Buteo buteo</i>
Gheppio	<i>Falco tinnunculus</i>
Falco pellegrino	<i>Falco peregrinus</i>
Colombaccio	<i>Columba palumbus</i>
Cuculo	<i>Cuculus canorus</i>
Assiolo	<i>Otus scops</i>
Gufò reale	<i>Bubo bubo</i>
Allocco	<i>Strix aluco</i>
Gufò comune	<i>Asio otus</i>
Rondone comune	<i>Apus apus</i>
Torricollo	<i>Jynx torquilla</i>
Picchio verde	<i>Picus viridis</i>
Picchio rosso maggiore	<i>Dendrocopus major</i>
Picchio rosso minore	<i>Dendrocopus minor</i>
Rondine montana	<i>Ptyonoprogne rupestris</i>
Rondine	<i>Hirundo rustica</i>
Balestruccio	<i>Delichon urbica</i>
Ballerina gialla	<i>Motacilla cinerea</i>
Ballerina bianca	<i>Motacilla alba</i>

Regolo	<i>Regulus regulus</i>
Fiorrancino	<i>Regulus ignicapillus</i>
Merlo acquaiolo	<i>Cinclus cinclus</i>
Scricciolo	<i>Troglodytes troglodytes</i>
Codirossone	<i>Monticola saxatilis</i>
Passero solitario	<i>Monticola solitarius</i>
Merlo dal collare	<i>Turdus torquatus</i>
Merlo	<i>Turdus merula</i>
Tordo bottaccio	<i>Turdus philomelos</i>
Sterpazzolina	<i>Sylvia cantillans</i>
Occhiocotto	<i>Sylvia melanocephala</i>
Capinera	<i>Sylvia atricapilla</i>
Lui bianco	<i>Phylloscopus bonelli</i>
Lui piccolo	<i>Phylloscopus collybita</i>
Pigliamosche	<i>Muscicapa striata</i>
Pettirosso	<i>Erithacus rubecula</i>
Codirosso spazzacamino	<i>Phoenicurus ochruros</i>
Codirosso comune	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>
Saltimpalo	<i>Saxicola torquatus</i>
Codibugnolo	<i>Aegithalos caudatus</i>
Cincia bigia	<i>Parus palustris</i>
Cincia alpestre	<i>Parus montanus</i>
Cincia dal ciuffo	<i>Parus cristatus</i>
Cincia mora	<i>Parus ater</i>
Cinciarella	<i>Parus coerulea</i>
Cinciallegra	<i>Parus major</i>
Picchio muratore	<i>Sitta europea</i>
Rampichino comune	<i>Certhia brachydactyla</i>
Averla piccola	<i>Lanius collurio</i>
Ghiandaia	<i>Garrulus glandarius</i>
Gazza	<i>Pica pica</i>
Cornacchia nera	<i>Corvus corone</i>
Corvo imperiale	<i>Corvus corax</i>
Storno	<i>Sturnus vulgaris</i>
Passera d'Italia	<i>Passer italiae</i>
Passera mattugia	<i>Passer montanus</i>
Fringuello	<i>Montingilla coelebs</i>
Verzellino	<i>Serinus serinus</i>
Verdone	<i>Carduelis chloris</i>
Cardellino	<i>Carduelis carduelis</i>
Fanello	<i>Carduelis cannabina</i>
Ciuffolotto	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>
Frosone	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>

Zigolo giallo	<i>Emberiza citrinella</i>
Zigolo nero	<i>Emberiza cirrus</i>
Zigolo muciatto	<i>Emberiza cia</i>
Ortolano	<i>Emberiza hortulana</i>
Strillozzo	<i>Emberiza calandra</i>

Più in particolare potrebbero frequentare le aree di fondovalle specie che cacciano in ambiente aperto quali poiana, gheppio, gufo comune e biancone (anche se quest'ultimo predilige i versanti assoluti), il colombaccio spesso localizzato nelle aree di fondovalle, l'assiolo che risale le vallate alpine più ampie fino a circa 1500 m d'altitudine, l'alocco, il torcicollo le cui abitudini alimentare lo portano frequentemente tra l'erba bassa e pascolata alla ricerca di insetti, il picchio verde, la rondine, la ballerina bianca, lo scricciolo, la capinera, il codirosso, il codirosso spazzacamino, il saltimpalo, il codibugnolo, la cinciarrella, la cinciallegra, la cincia bigia, l'averla piccola, la gazza, la cornacchia grigia, lo storno, la passera d'Italia, la passera mattugia, il fringuello, il verdone, il cardellino, il fanello, lo zigolo giallo e nero.

Si ricorda inoltre come gli ambienti spiccatamente xerotermici di Rocca S.Giovanni - Saben, a monte della frazione di Andonno, possano ospitare, anche se in modo marginale e discontinuo, oltre all'averla piccola, specie tipicamente mediterranee, quali sterpazzolina, occhiocotto e passero solitario.

Ecosistemi

Il principale ecosistema interferito è quello degli agroecosistemi di seguito descritto.

Agroecosistemi

Gli agroecosistemi possono essere considerati come l'insieme di componenti naturali (clima, suolo, organismi nativi, ecc.) e manipolate (colture, animali in allevamento, sistema di gestione), organizzate secondo un fine produttivo (produzione di biomasse destinate alla commercializzazione e di servizi quali: conservazione della fertilità del suolo e delle risorse naturali fisiche - acqua, aria, ecc.-; rigenerazione delle componenti biotiche: microflora, piante, fauna nativa, ecc.). Risulta evidente che l'intensità con cui si manifestano le differenze tra agroecosistemi ed ecosistemi naturali è correlata proprio ai concreti ordinamenti colturali e di allevamento, nonché alle tecniche di gestione adottate.

Nel caso in esame gli agroecosistemi, collocati nell'area prevalentemente nel fondovalle, sono per la maggior parte costituiti da prati falciati destinati alla produzione di biomassa vegetale sotto forma di foraggio verde o fieno. Si tratta quindi di sistemi che, sebbene presentino flussi e funzionalità molto semplificati rispetto a quelli naturali, sono soggetti a minori input esterni rispetto alle coltivazioni intensive (es. seminativi), in quanto necessitano di una minore fertilizzazione e non sono sottoposti a diserbo chimico.

Le praterie permanenti si caratterizzano inoltre per un buon livello di biodiversità, in quanto:

- sono costituiti da numerose specie erbacee (in prevalenza graminacee e leguminose);
- creano ambienti aperti apprezzati da numerose specie faunistiche, come ad esempio i chirotteri e, tra gli uccelli, averla piccola, ortolano e succiacapre che sfruttano i prati per l'attività di caccia.

Fattori di pressione antropica e livello di qualità delle risorse ambientali *ante operam*

Rispetto alla pressione antropica *ante operam*, in *fase di esercizio* è prevedibile un incremento di tale parametro in relazione alla maggior antropizzazione dell'area, che tuttavia si concretizzerà realmente solo a seguito della successiva realizzazione del centro termale e della struttura ricettiva, progetti non considerati nel presente contesto.

Limitatamente alle opere di urbanizzazione, si attende un disturbo di carattere temporaneo e comunque mitigabile coincidente con la fase di cantiere.

Nella tabella che segue vengono sintetizzate le valutazioni qualitative riferite alle componenti ambientali *ante operam* prese in esame nei precedenti paragrafi, con riferimento all'area di intervento e al territorio in cui si inserisce.

<i>Sintesi della qualità attuale delle componenti ambientali</i>	
Componente	Qualificazione
Atmosfera	Qualità di norma buona o elevata, con situazioni di criticità locali o episodiche
Acqua	Qualità di norma elevata
Suolo	Qualità di media fertilità del suolo dell'area di intervento
Vegetazione	Qualità media, elevata a maggior distanza dal sito di intervento
Fauna	Qualità media, elevata nell'intorno del sito di intervento e nell'area vasta
Ecosistemi	Qualità media, elevata nell'area vasta

Principali modificazioni dell'ambiente potenzialmente generate dal progetto

Tenendo conto della tipologia degli interventi previsti e delle aree sensibili interessate, durante la fase di analisi sono state considerate le potenziali interferenze con le componenti ambientali che caratterizzano l'area di intervento.

La realizzazione del progetto determina un utilizzo di risorse naturali, in funzione, soprattutto, delle operazioni di scavo e riporto e di sottrazione permanente di una porzione della superficie per la realizzazione di una nuova strada di collegamento con il futuro stabilimento termale e di un parcheggio a servizio di quest'ultimo.

In sintesi è prevista la realizzazione delle seguenti opere:

- Colonne di smaltimento acque nere
- Colonne di smaltimento acque bianche

- Collettore di raccolta e smaltimento acque di superficie
- Collegamento adduzione e distribuzione acqua potabile
- Collegamento adduzione e distribuzione energia elettrica
- Collegamento adduzione rete gas
- Sistemazione di viabilità di accesso allo stabilimento
- Illuminazione pubblica
- Predisposizione cablaggi vari
- Allacciamento linee telefoniche

Si richiamano di seguito i dati più significativi concernenti l'uso e la modificazione delle risorse naturali in *fase di cantiere* e in *fase di esercizio* che permettono di esprimere un giudizio sintetico di fattibilità ambientale del progetto.

Interferenze con la risorsa suolo

L'uso della risorsa suolo in *fase di cantiere* deriva dalla necessità di effettuare:

- scavi per la posa delle tubazioni previste per le opere di urbanizzazione di carattere idraulico (per il collegamento e l'adduzione dell'acqua potabile da Loc. Ribasun, per lo smaltimento delle acque nere e bianche con allacciamento al tratto del sistema fognario situato nei pressi dell'area cimiteriale di Valdieri; per la raccolta di acque superficiali);
- scavi per il collegamento e la distribuzione di energia elettrica utilizzabile dal centro termale e per l'illuminazione pubblica della viabilità interna di accesso;
- scavi per il collegamento alla rete di distribuzione del gas metano (attualmente decorrente lungo la strada provinciale);
- apertura di nuova viabilità bitumata di collegamento tra la strada provinciale e lo stabilimento termale. Riguarda l'intersezione a raso tra la provinciale e la nuova viabilità interna, intervento che comporta variazioni parziali del tratto di competenza provinciale (con modificazione della carreggiata e realizzazione di accesso, secondo le norme tecniche vigenti concernenti le intersezioni stradali) e la realizzazione ex-novo di un tratto di strada interna all'area, prevista a due corsie con marciapiedi laterali ed illuminazione pubblica. Non sono previste opere di sostegno del terreno o altre forme di trattamento, ad eccezione dell'inerbimento e della piantumazione con arbusti a lento accrescimento dell'aiuola posta centralmente alla rotonda interna all'area;
- realizzazione di parcheggi pubblici (sono previsti un parcheggio a raso per circa 150 posti auto ed un silos interrato per circa 100 posti);
- realizzazione di illuminazione pubblica, a servizio dell'intersezione con la provinciale e della viabilità interna;

- realizzazione di condotta per cablaggi;
- realizzazione della rete di collegamento telefonico, interrata in corrispondenza della viabilità interna.

Per salvaguardare le caratteristiche del sito durante le operazioni di scavo e riporto, si procederà allo scoticamento dello strato superficiale di terreno vegetale precedentemente ai lavori di movimentazione del substrato, e al temporaneo accantonamento del materiale in cumuli. Si prevede una breve permanenza del terreno in cumuli poiché le fasi di riempimento seguiranno nell'immediato la fase di scavo e gli interventi di recupero saranno conseguenti al riporto e alla stesa del terreno. Una volta ultimati i lavori, il terreno vegetale verrà infatti repentinamente ridistribuito in modo uniforme sulla superficie sottoposta a riempimento, rendendo così possibile un più rapido rinverdimento.

Qualora i lavori si dovessero protrarre, l'azione di dilavamento, di destrutturazione e di erosione superficiale dovuta all'azione delle acque meteoriche a carico del suolo accumulato verrà controllata tramite l'inerbimento dei cumuli stessi.

Durante le operazioni di trasporto del materiale all'interno del cantiere, sarà necessario l'impiego di acqua per limitare la formazione di polveri.

Materiali di scavo in esubero non riutilizzabili in loco (terre e rocce di scavo) dovranno essere allontanati e smaltiti secondo la normativa vigente.

In fase di esercizio non sono prevedibili interferenze a carico della componente suolo.

Modificazioni della vegetazione

La realizzazione delle opere in progetto comporta la temporanea sottrazione della cotica erbosa in corrispondenza delle aree di scavo e delle superfici interferite in fase di cantiere; solo in corrispondenza della nuova viabilità interna e del parcheggio a raso la perdita di suolo e, conseguentemente, della copertura vegetale, sarà di tipo permanente.

Nel caso del parcheggio interrato, si prevede invece il successivo recupero del terreno in superficie mediante inerbimento.

Durante la fase di esercizio non si prevedono interferenze a carico della vegetazione.

Interferenze con la fauna

Data l'influenza antropica che caratterizza in generale il sito di intervento, si escludono interferenze sostanziali a carico della componente fauna, sia in fase di cantiere sia in fase di esercizio.

Verranno tuttavia introdotti opportuni accorgimenti per non interferire, soprattutto in fase di cantiere, con la fase riproduttiva dell'avifauna, ad esempio limitando l'esecuzione dei lavori nel periodo primaverile interessato dalla presenza di nidiate.

Interferenze con l'ecosistema

L'unico ecosistema direttamente interferito è quello del prato ascrivibile alla classe *Arrhenathera*, mantenuto tale attraverso cure colturali.

Sebbene si tratti di un ecosistema già antropizzato, tanto in *fase di cantiere* quanto in *fase di esercizio* gli interventi di urbanizzazione in progetto generano delle modificazioni apprezzabili rispetto alla situazione ecosistemica attuale, mentre non condizionano da questo punto di vista l'area vasta.

Inquinamento atmosferico

La produzione di polveri durante le fasi di scavo e di realizzazione delle opere, nonché di trasporto dei materiali e delle attrezzature necessarie, non costituiscono un elemento d'inquinamento chimico dell'aria che possa ridurre la qualità complessiva. In particolare il sollevamento di polveri è un fattore temporaneo e limitato ad un'area molto circoscritta, contro il quale si potrà intervenire con i tradizionali accorgimenti (bagnature con acqua).

In *fase di esercizio* non si ipotizzano variazioni rispetto allo stato attuale.

Misure adottate per eliminare o mitigare gli effetti negativi sull'ambiente

Le opere di urbanizzazione in progetto potranno determinare effetti negativi sull'ambiente principalmente in fase di cantiere. Gli interventi verranno realizzati in uno spazio aperto ed interesseranno un'area prativa. Trattandosi di interventi a carico di un sito comunque prossimo all'abitato di Valdieri e, quindi, caratterizzato da un certo grado di antropizzazione, in parte si potranno più facilmente ottenere effetti mitigativi dell'intervento in progetto.

Saranno comunque previsti, utilizzando il terreno scoticato e conservato temporaneamente in cumuli, il recupero delle condizioni preesistenti del suolo, ricercando un'ottimale adattabilità allo sviluppo di cotica erbosa in corrispondenza delle aree di scavo e riporto e nelle fasce perimetrali non interessate da opere di tipo permanente.

Si prevede l'inerbimento delle superfici interferite libere, eseguito mediante la semina a spaglio di un miscuglio erbaceo bilanciato di specie autoctone; analogo trattamento verrà adottato per le aree destinate alla deponia temporanea dei materiali durante la fase di cantiere e per le fasce di contorno a quelle direttamente interessate dagli scavi, realizzando un'operazione di ricucitura con l'intorno.

Relativamente al posteggio a raso, al fine di non alterare l'equilibrio idrogeologico locale e di evitare l'aumento di immissioni di acqua di prima pioggia nella rete fognaria, si prevede la realizzazione di un fondo drenante inerbito. I materiali scelti, con portanza adatta a sostenere il peso dei veicoli e in grado di trattenere un livello di umidità utile per la vegetazione, saranno dimensionati e posti in opera in modo tale da garantire il corretto svolgi-

mento delle funzioni tecniche e di quelle ecologiche. Si prevede inoltre la messa dimora, in corrispondenza degli stradini di accesso al parcheggio, di filari arboreo-arbustivi costituiti da specie autoctone, con effetto ombreggiante e mitigativo.

Si segnala inoltre che parte della superficie del sito verrà destinata ad area verde permanente; quest'opera di compensazione dovrà essere realizzata ricercando la massima integrazione con il contesto vegetazionale semi-naturale osservabile nelle vicinanze del sito, pur tenendo conto delle finalità ornamentali degli spazi verdi previsti.

Aspetti positivi di valorizzazione

Gli elementi che generano un impatto ambientale positivo sono correlati all'ipotesi di realizzare, con il progetto in esame, interventi di carattere preliminare, indispensabili per la successiva realizzazione di un centro termale e di una struttura ricettiva, secondo tecniche ecocompatibili.

Il progetto di infrastrutturazione oggetto dello studio, in quanto premessa per la realizzazione degli interventi finalizzati al miglioramento dell'offerta turistica, è conforme alle finalità del Programma e si prefigge di favorire un ottimale inserimento delle opere nel contesto ambientale.

Ciò potrà avvenire attraverso la realizzazione degli interventi nel massimo rispetto per le condizioni stazionali, minimizzando, con corrette scelte progettuali, le possibili interferenze e prevedendo operazioni di recupero e di reinserimento delle superfici interferite.

In particolare alcune operazioni, come ad esempio quelle finalizzate alla regimazione delle acque meteoriche, permetteranno inoltre di ottimizzare la gestione del suolo nell'area di intervento; allo stesso modo l'impiego di specie erbacee autoctone per l'inerbimento delle superfici temporaneamente interferite garantirà, oltre che un più facile successo degli interventi tecnici, anche un ottimale effetto nella ricostruzione degli spazi verdi di contorno ai futuri edifici.

3.3 Impatti paesaggistici e misure compensative

Compatibilità dell'opera con il quadro normativo e con gli strumenti di pianificazione in materia paesaggistica e di beni culturali

Il sito di intervento e le opere in progetto risultano relazionabili o soggette ai seguenti vincoli di carattere paesaggistico o normanti i beni culturali:

- Decreti Ministeriali 1 agosto 1985 (cosiddetti Galassini).
- Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 dicembre 2005, riguarda i beni soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 e, in questo caso, ai Decreti Ministeriali 1 agosto 1985 sopra richiamati .

- Legge 25 giugno 2005, n. 109 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 26 aprile 2005, n. 63, recante disposizioni urgenti per lo sviluppo e la coesione territoriale, nonché per la tutela del diritto d'autore. Disposizioni concernenti l'adozione di testi unici in materia di previdenza obbligatoria e di previdenza complementare", riguardante gli aspetti archeologici in relazione al rischio emerso dall'elaborato specifico.

Analisi dei principali elementi del paesaggio

Secondo la Carta dei paesaggi agrari e forestali del Piemonte, il sito indagato rientra nel sistema di paesaggio alpino (latifoglie), sottosistema dei rilievi interni delle valli occidentali, sovraunità 2 (ambienti forestali): *“Pendici montuose a faggete cedue, in genere ancora utilizzate; alternate localmente con aree prative non più sfalciate. Secondariamente castagno dove le condizioni climatiche lo permettono.”*

Considerando l'area vasta e, in parallelo, l'area di intervento, possono essere individuate le seguenti tipologie di paesaggio:

- *il paesaggio naturale*: è valutabile principalmente considerando l'area vasta. La qualità visiva, in rapporto alla diversificazione indotta dalle diverse condizioni geomorfologiche caratterizzanti le differenti porzioni di territorio, è di livello elevato. Si rileva una certa variabilità paesaggistica dovuta all'alternarsi di aree prative ad aree boscate con specie proprie del piano montano e vegetazione delle cenosi ripariali in corrispondenza del letto del torrente Gesso. In particolare si osservano estese superfici boscate a latifoglie dei versanti del piano montano con la specifica valenza di caratterizzazione paesaggistica assunta dalle faggete.
- *il paesaggio rurale*: è quello apprezzabile localmente, visto il coinvolgimento di un'area dominata dalla cotica erbosa e destinata all'attività agricola; in tale ambito si può osservare una certa frammentazione determinata dalle interruzioni generate dalle infrastrutture viarie e dalle strutture utilizzate come abitazione o per le attività agricole.
- *il paesaggio urbano*: si fa in questo caso riferimento al vicino centro abitato di Valdieri, bell'esempio di insediamento alpino di fondovalle, recentemente sottoposto a interventi di riqualificazione urbana. La forma insediativa riscontrabile è stata storicamente condizionata dalla necessità di tutelare il suolo produttivo e da esigenze ambientali che hanno portato a concentrare la realizzazione degli edifici abitativi in un borgo compatto, caratterizzato da percorsi brevi e stretti, protetti in molti casi dalle coperture.

<i>Sintesi della qualità attuale del paesaggio</i>	
Paesaggio naturale	L'area è antropizzata; qualità elevata del paesaggio naturale osservabile nell'area vasta
Paesaggio rurale	Qualità media
Paesaggio urbano	Qualità elevata nel centro abitato di Valdieri, posto nelle vicinanze dell'area di intervento

Analisi dei principali beni culturali, con particolare riferimento a quelli archeologici

L'urbanizzazione dell'area ricadente nel Comune di Valdieri, destinata alla successiva realizzazione di un nuovo centro termale con annessa struttura ricettiva, implica inevitabili interventi sul terreno. Un'analisi dell'impatto archeologico che tali interventi potrebbero avere sulle aree interessate dai lavori risulta necessaria. Data la limitata ampiezza delle superfici in questione, si deve procedere ad un'indagine del loro contesto, ovvero dell'areale limitrofo. La presenza di evidenze archeologiche all'interno di tale ambito rende infatti probabile l'eventualità di rinvenimenti anche in settori di modesta estensione interessati dai lavori.

Dal punto di vista paleontologico e paleoecologico, seppur in mancanza di manufatti archeologici, riveste una decisa importanza nell'area la breccia ossifera rilevata sul Monte del Cros presso Andonno. Nell'ambito di questo ritrovamento sono stati individuati resti ossei riferibili al Pleistocene medio e superiore (*Bison priscus*, *Capreolus* sp., *Canis lupus*, *Ursus* sp., *Hystrix cristata*, insettivori e roditori). Il complesso dei mammiferi di grandi e medie dimensioni può essere riferito ad un ambiente preistorico di tipo silvicolo montano, con manto forestale più o meno sviluppato ed interrotto da spazi aperti eventualmente cespugliosi. La presenza di Capriolo e Istrice sembra escludere la possibilità di condizioni climatiche troppo rigide. Lo studio del deposito ha permesso di ottenere interessanti informazioni paleoecologiche relative a fasi del Pleistocene in cui sappiamo che parte del Piemonte cominciava ad essere frequentata da cacciatori paleolitici (GIACOBINI G., MALARODA R., BIANCOTTI A., JEANNET M., AROBBA D., *La breccia ossifera del Monte del Cros (Andonno, Cuneo)*, in "Studi di Archeologia dedicati a Pietro Barocelli", Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, Soprintendenza Archeologica del Piemonte, Torino 1980).

Per quel che concerne la protostoria, nei pressi del centro abitato di Valdieri sono stati rinvenuti importanti corredi funerari riferibili ad una necropoli a cremazione dell'età del Ferro (VI secolo a.C.), costituiti da armille, fibule e vasellame in terracotta. La tipologia dei manufatti presume, soprattutto nella metallurgia, influenze di tipo transalpino, favorite con ogni probabilità da un miglioramento climatico che aveva reso praticabili a quel momento i valichi alpini d'alta quota. (GAMBARI F.M., *Gli insediamenti e la dinamica del popolamento nell'età del Bronzo e nell'età del Ferro*, in *Archeologia in Piemonte. La preistoria*, a cura di MERCANDO L. e VENTURINO GAMBARI M., Torino 1998, pp. 129-146, p. 135).

Relativamente al periodo romano, alle strette di Andonno è stata segnalata un'iscrizione in tre linee, l'ultima delle quali quasi del tutto abrasa, incisa su un lastrone spezzato in due ora perduto (*Carta archeologica d'Italia. Fogli 90-91. Demonte-Boves*, a cura di BAROCELLI P., CONTI C., BRACCO E., Firenze 1939, p. 6). Poco distante, in frazione Andonno, sono state rinvenute due tombe in lastre di pietra con resti di scheletro umano (CASALIS G, *Valdieri, Dizionario geografico, storico, statistico e commerciale degli stati del Re di Sardegna*, vol. XXIII, Torino 1846, p. 530), mentre presso la chiesa della frazione San Lorenzo sono state individuate quattro tombe di inumati a lastroni di pietra insieme con due monete attribuibili all'imperatore Antonino Pio (*Carta archeologica d'Italia. Fogli 90-91. Demonte-Boves*, a cura di BAROCELLI P., CONTI C., BRACCO E., Firenze 1939, p. 7).

Per quel che riguarda il Medio Evo, in regione Marsia, presso la cappella di San Giuseppe, sono stati individuati resti di muri tardoantichi associati a resti di mura medievali, forse esito della cinta di un convento benedettino (*Carta archeologica d'Italia. Fogli 90-91. Demonte-Boves*, a cura di BAROCELLI P., CONTI C., BRACCO E., Firenze 1939, p. 7).

Sulla base dell'interesse delle evidenze paleontologiche ed archeologiche attestate relativamente al periodo pre-protostorico, romano e medievale, l'areale limitrofo di Valdieri deve essere considerato a rischio archeologico e l'eventualità di ritrovamenti archeologici nelle aree interessate dai lavori non può essere esclusa.

Principali interazioni con la realizzazione dell'opera

Il progetto nel suo complesso richiede con evidenza modalità progettuali e realizzative che rispettino la qualità del paesaggio. Si precisa a tale proposito che le opere di urbanizzazione in progetto potranno influire sulla percezione del paesaggio soprattutto in coincidenza con la *fase di cantiere*. Gli interventi verranno realizzati in uno spazio aperto, allo stato attuale mantenuto a prato, e pertanto ben visibile da punti di vista coincidenti con la viabilità principale di fondovalle, percorsa nei due sensi, dalle aree abitate poste a nord del sito e dal versante sovrastante.

Durante la *fase di cantiere* si verificheranno temporanee interferenze di carattere puntuale o lineare per effetto dell'apertura di scavi, per la presenza di cumuli temporanei, per il transito dei mezzi di cantiere.

In *fase di esercizio* non si prevedono variazioni di rilievo rispetto allo stato attuale imputabili alla sola realizzazione delle opere di urbanizzazione, che si limitano di fatto alla costruzione di elementi orizzontali visibili, rappresentati dalla viabilità interna e dall'area destinata a parcheggio a raso.

In relazione all'interesse paleontologico ed archeologico dell'areale limitrofo di Valdieri e al conseguente rischio archeologico, si ritengono opportuni ulteriori approfondimenti durante la progettazione degli interventi al fine di valutare la necessità di assistenza archeologica in *fase di cantiere*.

Misure adottate ai fini di un adeguato inserimento dell'intervento nel paesaggio

Le interferenze in *fase di cantiere* verranno contrastate ottimizzando il cronoprogramma dei lavori (riducendo ad esempio la permanenza dei cumuli di terreno di scotico), e ricorrendo all'impiego di recinzioni schermanti perimetrali, posizionate lungo la viabilità principale e in corrispondenza dei due lati perpendicolari alla strada provinciale .

In previsione della *fase di esercizio*, sarà necessario definire modalità di intervento idonee, sia dal punto di vista delle scelte costruttive sia per quanto riguarda l'utilizzo della componente vegetale, non solo per favorire il reinserimento dell'area nell'ambiente vegetazionale preesistente, ma anche per limitare il più possibile future interruzioni della continuità visiva.

Pertanto le scelte progettuali orientate al reinserimento dell'area modificata nel contesto ambientale, riferendo quest'ultimo alle sue componenti biotiche, dovranno anche perseguire lo scopo di favorire il più possibile l'integrazione nel paesaggio circostante.

3.4 Sintesi della valutazione della fattibilità ambientale e paesaggistica del progetto

Le più significative situazioni di criticità per l'ambiente, per il paesaggio e per i beni culturali sono relazionabili con le fasi di cantierizzazione e presentano in genere carattere di temporaneità.

Le principali interferenze a carico della vegetazione saranno infatti limitate nel tempo e mitigate attraverso interventi di recupero; ciò non sarà possibile solo in corrispondenza della strada di collegamento tra la viabilità provinciale e il futuro centro termale e in coincidenza con il parcheggio a raso, opere che comportano una sottrazione di suolo e di copertura vegetale di tipo permanente.

Opportuni accorgimenti costruttivi potranno comunque in parte ovviare alla sottrazione di suolo e di vegetazione in corrispondenza del parcheggio a raso, per il quale si prevedono interventi di inerbimento e di piantumazione a filare.

La creazione di spazi verdi con finalità ornamentali, ma costruiti con l'impiego di specie autoctone, contribuirà ad un miglior inserimento del sito urbanizzato nell'area circostante.

Dalle analisi e dalle valutazioni sviluppate, emerge pertanto che la fattibilità ambientale e paesaggistica dovrà in ogni caso essere supportata da corrette modalità di gestione delle attività di cantiere e da una coerente realizzazione degli interventi di recupero ambientale, delle opere di mitigazione e di quelle di compensazione.

4. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

Quadro di sintesi

Intervento: GE4 "Acquisizione ed urbanizzazione aree per un nuovo centro termale in Valdieri"	
Bene/servizio offerto	Aree urbanizzate per la realizzazione di un centro turistico-termale nel concentrico di Valdieri, intervento di spiccata valenza di sviluppo economico del territorio secondo le previsioni previste e da consolidare in un apposito Accordo di Programma.
Domanda potenziale_ bacino di utenza_(sussequente alla stipula dell'accordo di programma)	I soggetti interessati all'iniziativa sono: <ul style="list-style-type: none">o Terme reali di Valdieri S.p.a.;o Altri operatori interessati alla realizzazione di una struttura turistico ricettiva nel settore del benessere Termale
Offerta potenziale	Quasi nulla, non essendoci altre localizzazioni nella zona nelle quali può essere agevolmente veicolata l'acqua termale.
Arco temporale di riferimento	2007-2028
Ipotesi operativa proposta	Il soggetto misto pubblico-privato, deputato alla realizzazione e alla gestione dell'intervento immobiliare qui analizzato provvede all'acquisizione e all'urbanizzazione delle aree. Tale soggetto, ultimata la realizzazione delle opere, cederà i diritti di superficie delle stesse tramite gara di concessione di costruzione e gestione per la realizzazione di un Centro Benessere e un Albergo al soggetto privato aggiudicatario, garantendosi il ritorno dell'investimento nel lungo periodo.

4.1 Definizione del bacino di utenza dell'opera, analisi della domanda potenziale e dei competitori presenti (offerta).

Analisi della domanda

La **domanda**, ovvero il **fabbisogno** a cui si vuole fare fronte, è quello relativo alla richiesta di spazi ed infrastrutture per l'insediamento di strutture relative al benessere termale, in una zona ben radicata nel sistema del termalismo del Piemonte sud-occidentale in forza della propria tradizione.

Il consolidamento di tale domanda si è esplicitato nel processo che è stato avviato per la definizione dello stipulando Accordo di programma in previsione di sottoscrizione tra gli Enti Locali e soggetti privati per lo "sviluppo del complesso turistico, termale, delle acque minerali di Valdieri".

L'interesse per lo sviluppo del settore, manifestato dai privati, è inoltre supportato anche dalle indicazioni emerse dai recenti studi di settore circa l'incremento del mercato relativo al "**Benessere Termale**".

A tal proposito per descrivere in termini quali- quantitativi l'evoluzione della domanda a cui **indirettamente** si vuole fornire una risposta con l'intervento di *Acquisizione ed urbanizzazione aree da conferire in concessione per la realizzazione di un nuovo centro per il benessere termale*, si fa riferimento al secondo *Rapporto su sistema termale in Italia nel 2004*, realizzato da Federterme- Confindustria in collaborazione con "Il Sole24 ore" dal quale emergono considerazioni di carattere rilevante² sull'evoluzione del mercato termale in Italia nell'ultimo decennio.

Nel contesto presentato persiste tuttavia una rilevante "contraddizione-paradosso", infatti mentre i cosiddetti "*trattamenti benessere*", pagati in proprio dai privati, hanno visto **un forte ed ininterrotto incremento**, con un rapido moltiplicarsi dei relativi centri benessere, le "*cure termali*" tradizionali, per le quali è prevista l'erogazione da parte del Servizio Sanitario Nazionale (SSN), hanno incontrato un trend negativo.

L'andamento negativo delle terme sembra comunque essersi arrestato nel corso del 2004, con una sostanziale tenuta degli arrivi per prestazioni tradizionali rispetto all'anno precedente, in una situazione poco più che stazionaria (+0,4%); **mentre nel comparto del benessere termale** si è continuato a registrare **un forte trend positivo (+8,9%)**.

Nel complesso, nel corso del 2004, si è registrato un aumento dell'intero comparto (terme + benessere) di circa l'1,3%.

CLIENTI TERMALI E DEL BENESSERE TERMALE IN ITALIA (1999-2004)

Quote di mercato

Anno	Terme	Benessere Termale	Totale
1999	95,5	4,5	100,0
2000	94,0	6,0	100,0
2001	92,5	7,5	100,0
2002	91,4	8,6	100,0
2003	89,8	10,2	100,0
2004	89,0	11,0	100,0

Fonte: Federterme-Confindustria, "Secondo rapporto sul sistema termale in Italia", edito da Il sole 24 ore.

CLIENTI DEL BENESSERE TERMALE IN ITALIA (1999-2004)

Anno Variazioni annue % dell'incremento delle presenze nel settore del Benessere Termale

1999	25,6
2000	36,5
2001	25,0
2002	11,2
2003	14,4
2004	8,9

Fonte: Federterme-Confindustria, "Secondo rapporto sul sistema termale in Italia", edito da Il sole 24 ore.

² Cfr. Federterme-Confindustria, "Secondo rapporto sul sistema termale in Italia", edito da Il sole 24 ore

La domanda di spazi ed infrastrutture riscontrata fa esplicito riferimento al soddisfacimento dell'aumento della richiesta che sta interessando il **settore del benessere termale**.

Analisi dell'offerta

Per quanto riguarda **l'offerta**, come precedentemente ricordato, appare evidente che la realizzazione di un centro termale sia vincolato in modo univoco alla disponibilità dell'acqua termale direttamente nel luogo di captazione o in un luogo connesso da apposita infrastruttura idonea a trasporto delle acque, condizione che viene verificata in modo puntuale e univoco nell'area in analisi grazie alla convergenza di obiettivi di soggetti pubblici e privati.

Nelle zone limitrofe con le stesse caratteristiche non risultano essere disponibili tali condizioni.

4.2 Stima dei potenziali utenti

Vista la natura e le finalità dell'intervento il bacino di utenza costituito dai **potenziali utenti** interessati all'acquisizione dei diritti di superficie su terreni urbanizzati finalizzati alla costruzione e gestione di un centro termale e di strutture alberghiere può essere circoscritto alle seguenti due categorie:

- **Terme Reali di Valdieri S.p.A.**, soggetto che ha già formalizzato la propria manifestazione di interesse;
- **Altri soggetti gestori operanti nel settore del benessere termale o alberghiero** da ricercare anche tra i soggetti che attualmente gestiscono impianti termali nelle valli del Cuneese potenzialmente interessati ad ampliare la propria offerta.

L'equilibrio del bilancio domanda-offerta può essere ragionevolmente assicurato dal consolidamento di una **solida base contrattuale**, effettuata a seguito di una selezione basata su una procedura ad evidenza pubblica, definita ex ante all'avvio dell'iniziativa con il soggetto privato esecutore delle opere.

4.3 Piano finanziario dell'opera - analisi costi ricavi

Schema di sintesi

Intervento: GE4 "Acquisizione ed urbanizzazione aree per un nuovo centro termale in Valdieri"	
Modalità di gestione intervento immobiliare: Il Soggetto attuatore (Comunità Montana) procede, in associazione in partecipazione con soggetti privati, all'acquisizione e all'urbanizzazione delle aree. I diritti di superficie vengono ceduti tramite gara di concessione di costruzione e gestione al soggetto aggiudicatario.	
Principali investimenti iniziali	Acquisizione terreni e oneri accessori; Progettazione; Opere di urbanizzazione.
Principali costi di gestione	Costi derivanti dalla gestione dell'iter procedurale/attuativo; Costi di manutenzione straordinaria (<u>la manutenzione ordinaria è demandata al soggetto concessionario</u>); Oneri finanziari.
Principali ricavi di gestione	Canone annuale corrisposto dal concessionario.
Arco temporale di riferimento	2007-2028
Scenario simulato	Piano finanziario comprendente la fase di realizzazione dell'opera e della relativa gestione.

L'analisi effettuata è di **tipo finanziario** secondo il modello offerto dall'analisi degli investimenti, per il quale si sono studiate le fasi di:

- realizzazione dell'opera (investimento iniziale e fonti di finanziamento);
- gestione di esercizio (costi di gestione operativa, costi di manutenzione straordinaria, ricavi di gestione ...)

secondo le manifestazioni dei flussi di cassa operativi ad esse connesse.

Dai flussi operativi così determinati è stato possibile calcolare per l'investimento in questione i seguenti indicatori di redditività attualizzati:

- VAN;
- TIR LORDO DI PROGETTO.

PIANO DEGLI INVESTIMENTI INIZIALI

Gli investimenti iniziali considerati sono stati quelli esplicitati nella scheda intervento qui nel seguito riportata:

SCHEMA A - IMPORTO DEI LAVORI

INTERVENTO URBANIZZAZIONE ED ACQUISIZIONE AREE

QUADRO ECONOMICO (art.17, DPR n° 554 del 21/12/1999)

a) Lavori a base d'asta		
a1) lavori ed opere		2.105.000
a2) oneri per la sicurezza compresi nei prezzi e non soggetti a ribasso		75.000
a3) oneri per la sicurezza aggiuntivi non soggetti a ribasso		75.000
a4) totale lavori a base d'asta		2.105.000
a5) totale importo appalto		€ 2.255.000 -
b) Somme a disposizione della stazione appaltante		
b1) lavori in economia		
b1bis) arredi		10.000
b2) rilievi, accertamenti e indagini		
b3) allacciamenti ai pubblici servizi e opere di urbaniz.		
b4) imprevisti		
b5) acquisizione aree o immobili		720.000
b6) accantonamento di cui all'art. 26 L. 109/94		
b6bis) accantonamento di cui all'art.12 DPR 554/99		
b7) spese tecniche per progettazione e D.LL.		25.000
b7bis) fondo per incentivo ex art. 18 L. 109/94 s.m.i.		
b8) spese per attività di consulenza, ecc		
b9-10) spese per pubblicità, gare, commissioni, ecc.		
b11) collaudo		210.500
b12) IVA su a4	10,0%	210.500
IVA su b4	10,0%	
IVA su b1bis	20,0%	
IVA su b2	20,0%	2.000
IVA su b7	20,0%	5.000
IVA su b7bis	20,0%	
IVA su b8	20,0%	
IVA su b9-10	20,0%	
IVA su b11	20,0%	
Totale costo realizzazione		parziale € 972.500 -
		€ 3.227.500 -

A tali costi di investimento iniziale sono stati aggiunti:

- I costi di gestione legati alle procedure di acquisizione dei terreni (perizie, gestione opzioni di acquisto,.....);
- Gli oneri accessori su acquisti (spese notarili, frazionamenti,.....).

FONTI DI FINANZIAMENTO

Le fonti di finanziamento dell'investimento iniziale così definito si riferiscono a:

- **Ricorso al capitale proprio per 150 000 euro** apportabili dal soggetto privato Fingranda S.p.A³. In sede di futuri approfondimenti potrebbe anche riscontrarsi, com'è avvenuto in altre operazioni analoghe, che i proprietari dei terreni siano disponibili a partecipare all'operazione con l'apporto del valore dei loro immobili. Prudenzialmente si assume l'ipotesi che questa evenienza porti ad una diminuzione

³ Il Consiglio di Amministrazione della Società nella riunione del 30 settembre 2006 ha espresso la disponibilità di massima, subordinata al verificarsi di talune condizioni di attuabilità, a concorrere al finanziamento dell'iniziativa fino all'importo di € 150.000.

della partecipazione di FINGRANDA S.P.A. nel mantenimento del tetto massimo complessivo come sopra definito.

- **Contributo a fondo perduto** da Enti istituzionali **per 1 613 500 euro** secondo quanto riportato nel quadro complessivo del PISL;
- **Ricorso al capitale di debito** per la rimanente esposizione finanziaria di periodo.⁴

PIANO DEI RICAVI E DEI COSTI

Per quanto concerne l'entità e la manifestazione dei costi e dei ricavi relativi all'investimento iniziale e alla gestione nell'arco temporale analizzato (periodo 2007-2028) si rimanda alla specifica tabella (CASH FLOW) compresa tra quelle allegate al termine del presente capitolo.

⁴ ***In via cautelativa*** si è ipotizzato di coprire l'esposizione finanziaria di periodo attraverso l'accensione di linee di credito a revoca (a fronte di garanzia ipotecaria costituita dal valore dell'immobile) applicando un tasso di interesse passivo annuo del 7%. In alternativa si potrà valutare l'ipotesi di ricorrere all'attivazione di un mutuo decennale o ventennale presso la Cassa Depositi e Prestiti, situazione quest'ultima di carattere migliorativo.

Per quanto riguarda la **manifestazione dei ricavi** in termine di entrate di cassa si sono effettuate le seguenti assunzioni:

- **Canone annuo** di 150 000 euro/anno per il periodo di gestione;
- **Contributo** a rendicontazione dei lavori effettuati;
- **Valore residuo** dell'opera che potrà essere realizzato a termine del periodo attraverso la dismissione del bene, calcolato in misura del 50% del valore iniziale del bene (terreni urbanizzati).⁵

INDICI DI RENDIMENTO ATTUALIZZATI DELL'INVESTIMENTO

Sulla base della valutazione dei flussi di cassa generati dall'investimento, applicando un tasso di attualizzazione convenzionale del 5% si è ottenuto un valore del **VAN positivo del valore di 979.256 euro**.

Con le condizioni assunte **l'investimento è dunque praticabile in termini di sostenibilità finanziaria** presentando un **TIR del 9,11%**

4.4 Sostenibilità dei costi e copertura finanziaria

Per quanto riguarda la sostenibilità finanziaria dell'iniziativa una prima valutazione è stata effettuata nel determinare il valore delle entrate di gestione.

Nello calcolare il valore del canone annuo si è operato in modo che questo fosse in grado di onorare il "servizio del debito", ovvero risultasse di un ammontare superiore alla rata di ammortamento del prestito necessario alla copertura dell'esposizione finanziaria residua successiva alla riscossione del contributo.⁶

Esposizione finanziaria successiva alla riscossione del contributo: € 1.663.428 euro

Durata prestito: 20 anni

Rata fissa ammortamento mutuo: € 127.878

Immissione valori	
Importo prestito	€ 1.663.428
Tasso d'interesse annuale	4,5%
Durata del prestito in anni	20
Numero di rate annuali	1
Data inizio prestito	06/06/2007
Rate extra facoltative	

Riepilogo prestito	
Importo fisso rata	€ 127.878
Numero di rate previsto	20
Numero di rate effettivo	20
Totale rate anticipate	€ 0
Totale interessi	€ 894.131

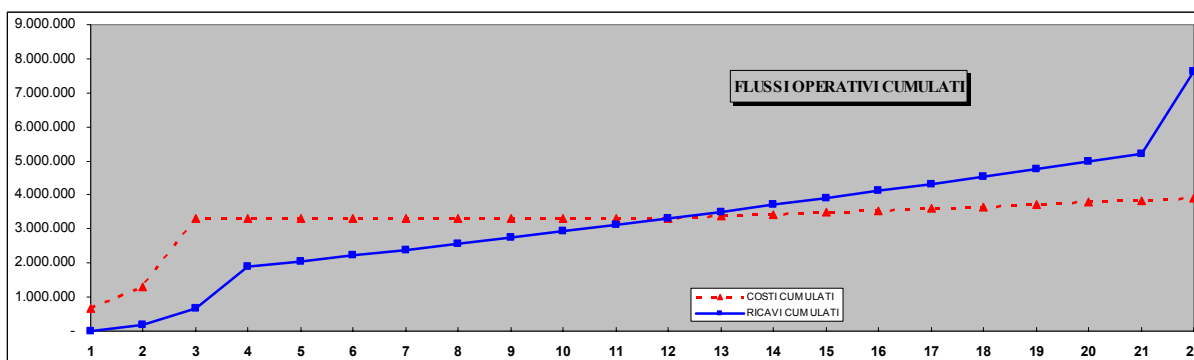
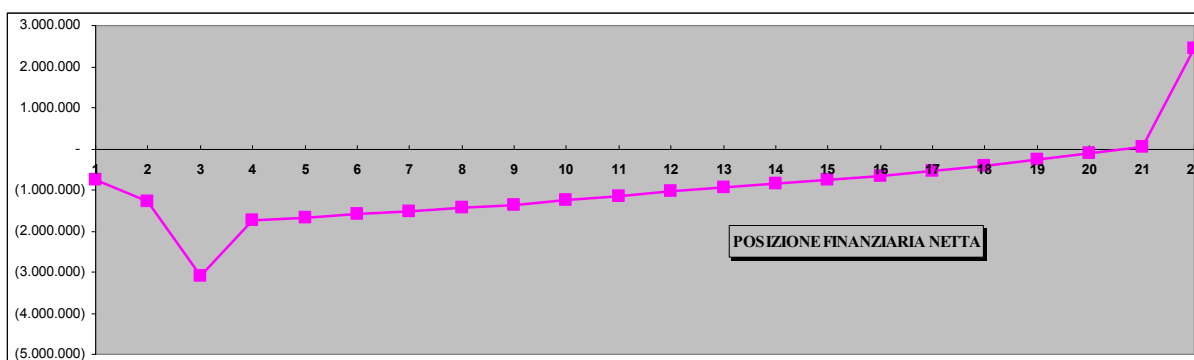
Canone annuo: 150 000 €

⁵ A partire dal 10° anno sono stati fatti figurare gli interventi di manutenzione straordinaria in misura del 3% annuo sul valore iniziale dell'immobile.

⁶ Fino a tale periodo è sempre da prevedere il ricorso ad un finanziamento ponte.

Con tali ipotesi, nel periodo di gestione analizzato, con le entrate di esercizio risulta possibile coprire i costi di esercizio manifestati annualmente (che a partire dall'anno 2019 comprendono anche le uscite annue per la manutenzione straordinaria) oltre a provvedere alla restituzione del debito.

La situazione finanziaria per l'intero periodo è rappresentata dai seguenti grafici.



Dai risultati raffigurati emerge che il **break even point** riguardante i flussi di cassa cumulati (inflazionati) è collocabile intorno al 12° anno, mentre a fine gestione, nell'ipotesi di dismissione dell'immobile viene addirittura generato un consistente utile, che motiverebbe l'ingresso di capitale di azionisti privati nell'iniziativa.

INIZIATIVA IMMOBILIARE:

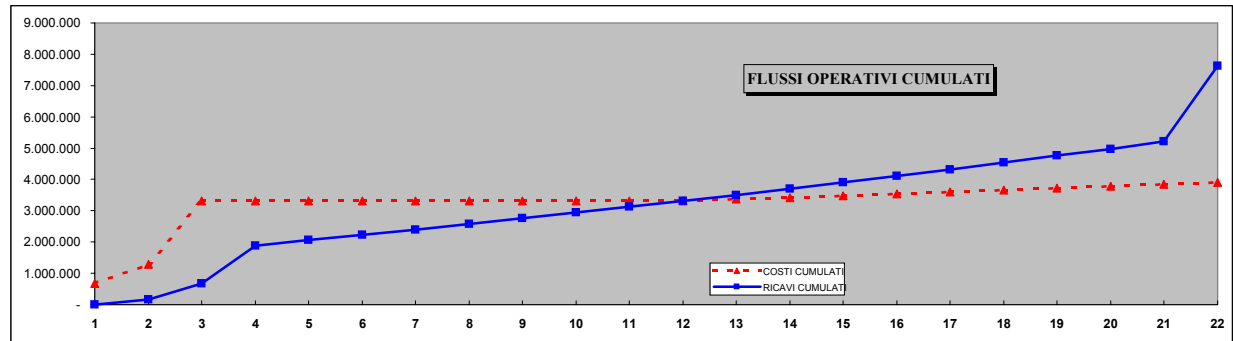
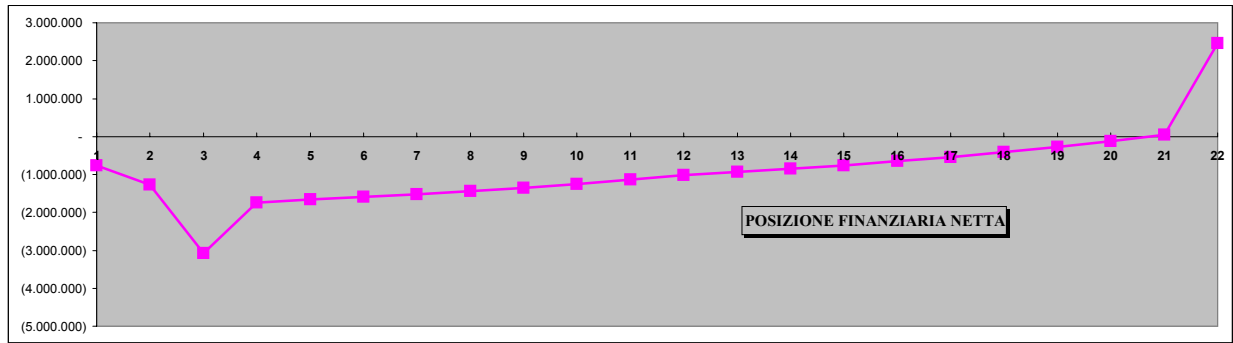
Ge4 Urbanizzazione Centro Termale

CASH FLOW	anno	Gestione																					
		Realizzazione																					
		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
TOTALE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
TERRENO	(720.000)	(576.000)	(144.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
URBANIZZAZIONE	(2.105.000)	-	(210.500)	(1.894.500)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MANUTENZIONE STR.	(421.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(42.100)	(42.100)	(42.100)	(42.100)	(42.100)	(42.100)	(42.100)	(42.100)	(42.100)	(42.100)
PROG./DIR.LAVORI/assicur	(175.000)	-	(175.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RILIEVI	(10.000)	(10.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
COSTI SOC	(50.000)	(25.000)	(12.500)	(10.000)	(2.500)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ALTRI COSTI (Oneri acc. su acquisti)	(100.000)	(50.000)	(50.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE COSTI A PREZZI COSTANTI	(3.581.000)	(661.000)	(592.000)	(1.904.500)	(2.500)	-	-	-	-	-	-	-	-	(42.100)	(42.100)	(42.100)	(42.100)	(42.100)	(42.100)	(42.100)	(42.100)	(42.100)	(42.100)
COSTI A PREZZI INFLAZIONATI	(3.910.245)	(674.220)	(615.917)	(2.021.071)	(2.706)	-	-	-	-	-	-	-	-	(54.461)	(55.550)	(56.661)	(57.794)	(58.950)	(60.129)	(61.332)	(62.559)	(63.810)	(65.086)
VENDITA (dismissione aree urbanizzate)	1.412.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aree urbanizzate per Centro Termale / Alberghi	2.850.000	-	-	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
CONTRIBUTI	1.613.500	-	161.350	484.050	968.100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE RICAVI A PREZZI COSTANTI	5.876.000	-	161.350	484.050	1.118.100	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	1.562.500
RICAVI A PREZZI INFLAZIONATI	7.521.646	-	167.869	513.678	1.210.267	165.612	168.924	172.303	175.749	179.264	182.849	186.506	190.236	194.041	197.922	201.880	205.918	210.036	214.237	218.522	222.892	227.350	2.415.593
IVA TERRENO	(144.000)	(144.000)	(46.610)	(202.107)	(271)	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.446)	(5.555)	(5.666)	(5.779)	(5.895)	(6.013)	(6.133)	(6.256)	(6.381)	(6.509)
IVA COSTI	(317.291)	(8.670)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IVA RICAVI	1.524.330	-	33.574	102.736	242.053	33.122	33.785	34.461	35.150	35.853	36.570	37.301	38.047	38.808	39.584	40.376	41.184	42.007	42.847	43.704	44.578	45.470	483.119
POSIZIONE IVA A DEBITO/(CREDITO) (VERSAMENTO)/RIMBORSO IVA	-	(152.670)	(165.706)	(265.078)	(23.295)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FLUSSI OPERATIVI	3.711.404	(826.890)	(461.084)	(1.606.764)	1.449.344	188.907	168.924	172.303	175.749	179.264	182.849	186.506	190.236	193.580	142.372	145.219	148.124	151.086	154.108	157.190	160.334	163.540	2.350.507
CAPITALE SOCIALE	150.000	119.522	30.478	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INTERESSI (oneri finanzia-ri)	(1.404.129)	(49.516)	(83.124)	(201.417)	(114.062)	(108.822)	(104.615)	(99.877)	(94.566)	(88.637)	(82.042)	(74.730)	(66.645)	(61.539)	(55.881)	(49.627)	(42.732)	(35.148)	(26.820)	(17.694)	(7.710)	1.142	59.934
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA		(756.884)	(1.270.615)	(3.078.796)	(1.743.513)	(1.663.428)	(1.599.119)	(1.526.694)	(1.445.511)	(1.354.884)	(1.254.077)	(1.142.301)	(1.018.710)	(940.668)	(854.178)	(758.585)	(653.194)	(537.256)	(409.968)	(270.473)	(117.849)	46.834	2.457.275

TIR LORDO DI PROGETTO	9,11%
VAN (DI INIZIO PERIODO) AL	5,0% 979.256

FLUSSI PER GRAFICI																						
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
PFN	(756.884)	(1.270.615)	(3.078.796)	(1.743.513)	(1.663.428)	(1.599.119)	(1.526.694)	(1.445.511)	(1.354.884)	(1.254.077)	(1.142.301)	(1.018.710)	(940.668)	(854.178)	(758.585)	(653.194)	(537.256)	(409.968)	(270.473)	(117.849)	46.834	2.457.275
COSTI CUMULATI	674.220	1.290.137	3.311.207	3.313.914	3.313.914	3.313.914	3.313.914	3.313.914	3.313.914	3.313.914	3.313.914	3.313.914	3.368.374	3.423.924	3.480.585	3.538.380	3.597.330	3.657.459	3.718.791	3.781.349	3.845.159	3.910.245
RICAVI CUMULATI	-	167.869	681.546	1.891.814	2.057.426	2.226.350	2.398.653	2.574.402	2.753.666	2.936.515	3.123.021	3.313.257	3.507.298	3.705.220	3.907.100	4.113.018	4.323.055	4.537.291	4.755.813	4.978.705	5.206.055	7.621.648

SE N = \longrightarrow



5. CONVENIENZA ECONOMICO-SOCIALE

Il confronto dell'impatto sull'assetto socio-economico della situazione "senza" intervento e di quella "con" intervento viene effettuato tenendo conto che l'intervento di cui trattasi - acquisizione ed urbanizzazione di un'area - è la premessa fondamentale alla realizzazione, da parte di operatori di privati, di un nuovo centro termale con annesso strutture ricettive ed è collegato agli interventi che sono oggetto di un accordo di programma in corso di definizione (citato nel paragrafo 1.1), tra i quali è inserita l'adduzione di acqua calda dalla sorgenti al sito di utilizzo.

Gli aspetti problematici (costi) e quelli favorevoli (benefici) nelle due situazioni "con" e "senza" intervento sono sinteticamente riconducibili ai seguenti aspetti:

situazione "senza" intervento

aspetti positivi (benefici)

- migliore conservazione dei lineamenti paesaggistici
- non alterazione del contesto ambientale
- considerevole riduzione di assorbimento di risorse pubbliche

aspetti problematici (costi)

- scarso utilizzo temporale di una risorsa turistica peculiare della zona
- mancata innovazione delle opportunità turistiche
- incidenza negativa sulla prospettive occupazionali
- annullamento di un'importante scelta politica del Comune di Valdieri che ha individuato nel P.R.G.C. approvato nel 2004 un'area appositamente destinata alla realizzazione di un nuovo centro termale

situazione "con" intervento

aspetti positivi (benefici)

- attivazione di un nuovo elemento di interesse turistico, con conseguente aumento di presenze
- movimenti turistici riscontrabili tutto l'anno data la possibile frequentazione del nuovo centro termale senza interruzioni stagionali
- generazione di occasioni occupazionali importanti per la zona
- possibilità di sostegno di attività economiche collegate ai movimenti turistici

aspetti problematici (costi)

- alterazione dei lineamenti paesaggistici ed ambientali dei luoghi interessati dagli interventi
- difficoltà procedurali per l'attuazione dell'operazione nel suo complesso, compreso quindi l'approntamento dell'accordo di programma
- rilevante assorbimento di risorse pubbliche, comprendendo anche quanto sarà previsto dal redigendo accordo di programma.

6. PROCEDURE

6.1 Vincoli ed aspetti normativi

L'area oggetto di intervento è sottoposta al vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004, articolo 157 ("Galassini" recepiti dal D.Lgs. 29/10/1999, n. 490); secondo D.P.C.M. 12/12/2005. L'opera è inoltre soggetta alla L.R. 45/89 e, relativamente alla tutela dei beni archeologici, alla L. 109/2005.

L'intervento a carico della strada provinciale è soggetto ad autorizzazione ai sensi del D.Lgs. 30/04/1992, n. 285.

L'intervento è conforme alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia.

6.2 Principali passaggi procedurali

La realizzazione dell'intervento è soggetta, come è stato detto in precedenza, alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica (PIP) a seguito delle determinazioni assunte al riguardo dal consiglio comunale di Valdieri il 25 settembre 2006.

Pertanto l'operazione di acquisizione ed urbanizzazione dell'area è pertinente alle competenze del Comune di Valdieri.

La Comunità Montana delle Valli Gesso e Vermenagna ha già espresso la propria disponibilità ad affiancare l'amministrazione comunale nella gestione dell'intervento, qualora quest'ultima ne ravvisi l'opportunità.

Pur mancando tuttora un atto ufficiale del Comune di Valdieri che accolga la disponibilità manifestata dalla Comunità Montana, è realistico ritenere, dato lo sviluppo di contatti tra le due amministrazioni, che questa sia l'evoluzione probabile della questione e che, quindi, la Comunità Montana venga delegata dal Comune a seguire tutti gli aspetti tecnici, amministrativi e procedurali dell'intervento in argomento.

Il coinvolgimento della Comunità Montana permetterebbe, tra l'altro, di utilizzare l'esperienza maturata da questo ente in un'operazione analoga costituita dall'acquisizione e dall'urbanizzazione di un'area di circa 90.000 m². destinata ad insediamenti artigianali e dalla successiva dismissione dei lotti agli operatori interessati.

In base a queste considerazioni il PISL viene predisposto nell'ottica di avere la Comunità Montana come soggetto attuatore dell'intervento.

La società finanziaria promossa dalla Provincia di Cuneo, FINGRANDA S.p.A., sarebbe disponibile - espletati i necessari approfondimenti - ad affiancare la Comunità Montana nella realizzazione dell'intervento attribuendo, implicitamente, una rilevanza almeno

a scala provinciale dell'iniziativa finalizzata a realizzare un nuovo centro termale in valle Gesso (vedere per lettera d'intenti allegata).

Ulteriori elementi del quadro procedurale sono connessi alla disponibilità di acqua termale nel sito di intervento e questi si riconducono a due argomenti:

- l'accordo di programma citato in precedenza, da cui deriverà l'adduzione dell'acqua calda dalle sorgenti al nuovo centro termale;
- la disponibilità dell'impresa concessionaria delle captazioni a concedere a terzi, a titolo oneroso, l'utilizzo dell'acqua calda qualora l'impresa stessa non risultasse assegnataria delle aree a seguito di gara pubblica. Al riguardo l'impresa ha già dichiarato (vedere lettera allegata) la disponibilità a valutare positivamente la questione.

In ultimo occorre evidenziare che la realizzazione dell'intervento è condizionata dalla sussistenza di precisi intenti imprenditoriali finalizzati alla costruzione, ad avvenuta urbanizzazione dell'area, delle strutture termali e ricettive.

In sintesi dunque i principali passi procedurali, da compiere con parziali sovrapposizioni temporali, sono:

- delega degli aspetti attuativi alla Comunità Montana da parte del Comune di Valdieri;
- formalizzazione dell'intento di FINGRANDA S.p.A. a partecipare all'operazione;
- definizione dell'accordo di programma relativo all'uso plurimo della "risorsa acqua" in valle Gesso e conseguente accertamento della disponibilità di risorse per l'adduzione dell'acqua calda dalle sorgenti al nuovo stabilimento termale;
- espletamento dei procedimenti progettuali ed amministrativi da parte del soggetto attuatore;
- accertamento della disponibilità di soggetti imprenditoriali del settore a costruire il previsto nuovo centro termale con annesso strutture ricettive e complementari. Trattandosi di un intervento urbanizzativo che ha un ente pubblico come soggetto attuatore, la cessione a terzi dell'area avverrà con procedura di evidenza pubblica;
- perfezionamento, qualora sussista la necessità, della disponibilità già espressa circa la sub-concessione dell'uso dell'acqua calda ad impresa che risulti assegnataria delle aree urbanizzate.

Della durata presunta delle fasi procedurali si è tenuto conto nella costruzione del cronoprogramma.

6.3 Cronoprogramma

La scansione temporale delle attività principali che articolano l'intervento è riportata nello schema allegato.

Il cronoprogramma, organizzato per quadrimestri, inizia dal 1° gennaio 2006 poiché in esso sono comprese anche le valutazioni tecniche e politiche e le attività concertative svolte contestualmente alla predisposizione del PISL, che formalmente è stata avviata ad inizio di questo anno.

7. ANALISI DI SENSIBILITA' E DI RISCHIO

7.1 Analisi di sensibilità per il piano finanziario dell'opera

L'analisi di sensibilità viene svolta per valutare la sensibilità della "sostenibilità finanziaria" dell'iniziativa (monitorando il TIR) in funzione delle variazioni delle principali variabili dell'investimento.

In questo modo sarà possibile individuare le variabili particolarmente critiche da tenere quindi in dovuta considerazione in fase di progetto e realizzazione dell'iniziativa.

Vista la tipologia dell'investimento sono valutate significative le variazioni delle seguenti variabili:

1. **Costi complessivi;**
2. **Canone annuo (ricavi);**
3. **Entità del contributo.**

1. Variabile Costi

Variaz. %	Valore TIR	Var. Assoluta	Variazione %
-10,00%	11,05%	1,95%	21,38%
-7,00%	10,41%	1,31%	14,38%
-5,00%	10,02%	0,91%	10,01%
-3,00%	9,64%	0,53%	5,85%
0,00%	9,11%	0,00%	0,00%
3,00%	8,61%	-0,50%	-5,44%
5,00%	8,30%	-0,81%	-8,88%
7,00%	8,00%	-1,11%	-12,16%
10,00%	7,57%	-1,53%	-16,81%

2. Variabile Ricavi (Canone 150 000)

Variaz. %	Valore TIR	Var. Assoluta	Variazione %
-10,00%	8,29%	-0,81%	-8,91%
-7,00%	8,54%	-0,57%	-6,22%
-5,00%	8,70%	-0,40%	-4,43%
-3,00%	8,86%	-0,24%	-2,65%
0,00%	9,11%	0,00%	0,00%
3,00%	9,34%	0,24%	2,63%
5,00%	9,50%	0,40%	4,38%
7,00%	9,66%	0,56%	6,12%
10,00%	9,90%	0,79%	8,71%

3. Contributo (1 613 500)

Variaz. %	Valore TIR	Var. Assoluta	Variazione %
-10,00%	8,31%	-0,79%	-8,73%
-7,00%	8,54%	-0,56%	-6,19%
-5,00%	8,70%	-0,41%	-4,45%
-3,00%	8,86%	-0,24%	-2,68%
0,00%	9,11%	0,00%	0,00%
3,00%	9,36%	0,25%	2,76%
5,00%	9,53%	0,42%	4,64%
7,00%	9,70%	0,60%	6,55%
10,00%	9,97%	0,86%	9,44%

Tra le tre variabili analizzate nell'analisi di sensibilità quella più critica è risultata essere quella **relativa ai costi**.

7.2 Descrizione sintetica dei fattori di rischio

I fattori di criticità e di rischio che condizionano l'intera realizzazione dell'intervento, senza l'avveramento dei quali risulta pregiudicata ogni possibilità di attuazione, risultano essere due:

- Definizione dell'Accordo di programma tra gli Enti che permetterebbe di fare giungere l'acqua termale in corrispondenza dell'area in esame;
- La disponibilità della Società Terme Reali di Valdieri S.p.A. di concedere i diritti per lo sfruttamento delle acque termale veicolate al soggetto aggiudicatario della gara di concessione e gestione.

Allegati

SCHEMA A - IMPORTO DEI LAVORI

ACQUISIZIONE ED URBANIZZAZIONE AREE PER NUOVO CENTRO TERMALE IN VALDIERI

QUADRO ECONOMICO (art.17, DPR n° 554 del 21/12/1999)

a) Lavori a base d'asta

a1) lavori ed opere	2.105.000
a2) oneri per la sicurezza compresi nei prezzi e non soggetti a ribasso	75.000
a3) oneri per la sicurezza aggiuntivi non soggetti a ribasso	75.000
a4) totale lavori a base d'asta	2.105.000
a5) totale importo appalto	€ 2.255.000 -

b) Somme a disposizione della stazione appaltante

b1) lavori in economia		
b1bis) arredi		
b2) rilievi, accertamenti e indagini		10.000
b3) allacciamenti ai pubblici servizi e opere di urbaniz.		
b4) imprevisti		
b5) acquisizione aree o immobili		720.000
b6) accantonamento di cui all'art. 26 L. 109/94		
b6bis) accantonamento di cui all'art.12 DPR 554/99		
b7) spese tecniche per progettazione e D.LL.		25.000
b7bis) fondo per incentivo ex art. 18 L. 109/94 s.m.i.		
b8) spese per attività di consulenza, ecc		
b9-10) spese per pubblicità, gare, commissioni, ecc.		
b11) collaudo		
b12) IVA su a4	10,0%	210.500
IVA su b4	10,0%	
IVA su b1bis	20,0%	
IVA su b2	20,0%	2.000
IVA su b7	20,0%	5.000
IVA su b7bis	20,0%	
IVA su b8	20,0%	
IVA su b9-10	20,0%	
IVA su b11	20,0%	
		parziale € 972.500 -
Totale costo realizzazione		€ 3.227.500 -
	arrotondato a	€ 3.227.000 -

DATI SINTETICI DELL'INTERVENTO

parametro tecnico = superf. territoriale quantità = 51.250 m².

COSTI PARAMETRICI

costo di costruzione = 41,07 €/m². costo di realizzazione = 63,00 €/m².

Schema URB - Compatibilita' urbanistica

Intervento (codice e titolo)

GE4 - Acquisizione ed urbanizzazione aree per nuovo centro termale in Valdieri.

Localizzazione

Comune di Valdieri: località Ribasun.

Estremi approvazione P.R.G. vigente

D.G.R. n. 21-40449 del 22/01/1985

Eventuali varianti in corso: stato di avanzamento

La variante strutturale denominata VARIANTE "2000" che ha individuato le aree destinate alla realizzazione del nuovo centro termale è stata approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 26-13209 del 03/08/2004.

Denominazione della zona urbanistica in cui ricade l'intervento (vedere l'unito stralcio della cartografia di P.R.G.)

Zona 1/Ttt/NI = Area termale turistico-ricettiva.

Sintesi delle prescrizioni urbanistiche cui è assoggettato l'intervento (vedere estratti di P.R.G. uniti a questo schema)

Si riporta di seguito parte dell'art. 14 delle N.T.A. relativo alle aree destinate ad usi terziari, ove sono definite le prescrizioni che dovranno essere rispettate nella costruzione del nuovo centro termale. Tali indicazioni riguardano per lo più le opere che verranno realizzate successivamente all'urbanizzazione delle aree e vengono pertanto menzionate per completezza sull'argomento.

Impianti terziari turistico-termali (Ttt)

Nelle aree di nuovo impianto, terziari turistico-termali gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva; residenza a carattere permanente nella misura strettamente necessaria alla custodia ed amministrazione degli impianti, in misura non superiore a mq. 150 di S.U.L. per ogni esercizio, salvo casi particolari e documenti riconosciuti dall'Amministrazione Comunale; servizi ed attrezzature pubbliche e private in funzione dell'attività ricettiva.

L'area con sigla 1/Ttt/NI ricettivo-termale soggetta a S.U.E. unitario è dimensionata per la costruzione contestuale di uno stabilimento termale, di un albergo per una capienza di circa 300 posti, di un ingresso centro informazioni con relativo parco ludico-termale. Nell'ambito denominato S.U.E. potranno essere ridistribuite le aree a servizi per una migliore fruibilità; i dati volumetrici degli interventi vengono definiti nelle tabelle di zona.

La viabilità di accesso all'area termale, individuata nella cartografia di piano prevede la costruzione di svincolo sulla via provinciale, e raccordo distributivo interno all'area con via S.Croce, nonché la costruzione di marciapiedi ai due lati della viabilità. La dotazione minima di aree a servizi, oltre al parcheggio pubblico evidenziato in cartografia e posizionato lungo Via S. Croce, è definita nella tabella di zona e dovrà essere verificata, e se necessario incrementata, in riferimento alle effettive destinazioni e quantità che verranno realizzate.

Per quanto riguarda la tipologia costruttiva si consiglia l'inserimento delle caratteristiche edilizie e l'uso dei materiali tradizionali, quali ad esempio l'intonaco alla "piemontese", l'utilizzo di inserti di muratura in pietra alternati all'uso del legno in facciata e per le parti strutturali del tetto. Sono preferibili tetti a due falde con coperture in pietra locale (losa), tipologici dell'area.

I volumi di nuova costruzione dovranno essere realizzati seguendo l'andamento della morfologia del terreno evitando lunghe cortine continue e differenziando le altezze.

L'altezza massima degli edifici, anche in considerazione delle tipologie locali e dell'impatto visivo creato sul territorio è limitata a mt. 7,50.

L'A.C. individuerà le modalità per pervenire ad una progettazione architettonica unitaria di qualità che garantisca il corretto inserimento ambientale dell'intervento.

Destinazione d'uso terziaria e produttiva

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Aggregazione urbanistica	Denom. area	Classe di intervento	Superficie territoriale	Superficie destinata alla viabilità	Spazi pubblici in PROGETTO			Superficie fondiaria utile
					P	V	TOT	
1	Ttt 1	NI	51.250	6.300	2.700	3.300	6.000	45.250

10	11	12	13	14	15	16	17	18
Indice di utilizzazione territoriale U.T.	Indice di utilizzazione fondiaria U.F.	Rapporto di copertu.	Altezza	Procedure	Superf. coperta S.C.	Superf. utile lorda	Capacità residenz. riferita all'utilizzaz. permanente	Capacità residenz. in P.L. alberghi/ colonie
---	0,35	20%	7,50	PEC	9.050	15.837	10	300*

Nota: l'altezza massima nelle singole aree, in assenza di specifiche indicazioni, non dovrà superare mt. 7,50 fatte salve eventuali sovrastrutture tecniche documentamente necessarie

Eventuali vincoli cui è soggetto l'intervento (ad esempio: vincoli che comportano specifiche procedure autorizzative, usi civici, fasce di rispetto, reti infrastrutturali presenti o previste..ecc...)

L'area oggetto di intervento è sottoposta al vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 157 ("Galassini" recepiti dal D. Lgs. 29.10.1999, n. 490); secondo D.P.C.M. 12.12.2005. L'opera è inoltre soggetta alla L.R. 45/1989 e, relativamente alla tutela dei beni archeologici, alla L. 109/2005.

L'intervento a carico della Strada Provinciale è soggetto ad autorizzazione ai sensi del D. Lgs. 30.04.1992, n. 285.

L'intervento è conforme alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia.

Cronoprogramma

FASI	ANNO E TRIMESTRI														
	2006			2007			2008			2009			2010		
	I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III
Formazione ed approvazione PISL	■	■	■	■											
Progetto Preliminare	■														
Definizione Accordo di Programma (1)		■	■	■	■	■									
Gara per Assegnazione aree					■	■									
Progetto Definitivo (2)							■	■	■						
Progetto Esecutivo								■	■						
Procedimenti Autorizzativi							■	■	■						
Affidamento Lavori										■	■	■			
Esecuzione lavori											■	■	■	■	■
Collaudo															■
Avvio esercizio															■

- (1) contestualmente vengono messi a punto gli accordi per l'acquisizione delle aree da parte della Comunità Montana
- (2) contestualmente viene perfezionato l'acquisto delle aree