



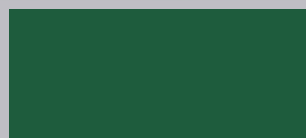
comuni di: **CHIERI**

Andezeno
Arignano
Baldissero Torinese
Cambiano
Cinzano
Marentino
Montaldo Torinese
Moriondo Torinese
Pavarolo
Pecetto Torinese
Pino Torinese
Poirino
Pralormo
Riva presso Chieri
Santena
Sciolze

**Ente di gestione delle aree protette
della Collina Torinese**

15.1.1.5

Parco culturale e del design
area Tabasso



Sommario

1. Quadro conoscitivo generale e obiettivi dell'intervento.....	3
1.1 Inquadramento dell'area.....	3
1.2 Obiettivi dell'intervento.....	7
1.2.1 Caratteristiche del "Parco Culturale" e descrizione dell'intervento.....	8
1.2.2 Eventuali alternative progettuali.....	9
1.2.3 Analisi di Benchmarking.....	10
1.3. Modalità di gestione dell'opera d'uso.....	16
2. Fattibilità tecnica.....	18
2.1. Indicazioni tecniche "di base" ed esplorazioni preprogettuali.....	18
2.1.1 Intervento e restauro dello shed industriale: 1° fase a carico del Comune all'interno dell'operazione di project-financing.....	18
2.1.2 Interventi per la realizzazione del Parco Culturale: 2° fase all'interno del PTI.....	20
2.1.3 Inquadramento – L'organizzazione di base del parco culturale.....	20
2.1.4. I fuochi del percorso espositivo all'interno del Parco Culturale.....	20
2.1.5 Interventi proposti – le funzioni da insediare.....	21
2.2. Stima parametrica del costo di costruzione e realizzazione.....	27
2.2.1. Prima fase.....	27
2.2.2. Seconda fase.....	28
2.3. Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase progettuale.....	30
3. Compatibilità urbanistica, ambientale e paesaggistica.....	30
3.1 Compatibilità urbanistica.....	30
3.1.1 Vincoli e altre prescrizioni normative.....	31
3.2 Descrizione sintetica di eventuali impatti ambientali dovuti all'opera e misure compensative da prendersi.....	32
3.3 Descrizione di eventuali impatti paesaggistici dovuti all'opera e misure compensative da prevedersi.....	34
4. Sostenibilità finanziaria.....	35
4.1 Bacino d'utenza dell'opera, descrizione della domanda potenziale.....	35
4.2 Stima di massima dei potenziali utenti.....	35
4.3 Stima eventuali entrate e costi di gestione.....	38
4.4 Sostenibilità dei costi.....	42
5. Convenienza economico-sociale.....	43
5.1 Descrizione dei benefici e dei costi per la collettività legati all'opera.....	43
5.1.1. Benefici.....	43
5.1.2. Costi per la collettività.....	44
6. Procedure.....	45
6.1 Descrizione puntuale di tutti i vincoli che gravano sull'opera.....	45
6.2. Descrizione puntuale dei passaggi normativi e procedurali che si intendono attuare per superare i vincoli indicando i relativi tempi.....	46
6.3 Cronoprogramma della realizzazione.....	47

1. Quadro conoscitivo generale e obiettivi dell'intervento

1.1 Inquadramento dell'area

L'area individuata per la realizzazione del "parco Culturale" è l'ex cotonificio Tabasso di Chieri, edificio situato nella zona ovest di Chieri, sulla "via Maestra", originariamente asse dello sviluppo urbano, dove negli anni '80 dell'Ottocento si è sviluppata l'attività industriale dedicata al settore tessile.

L'ex Manifattura Tabasso, gode di una posizione privilegiata rispetto al centro della città e rispetto alla via di accesso che collega Chieri con Torino. Tale posizione fa sì che l'area sia ritenuta strategica per la capacità di attrarre pubblico e per la possibilità contribuire ad incrementare un'offerta di servizi pubblici più strutturata, ospitando funzioni ricreative e culturali (a fianco dei previsti interventi residenziali) – un primo nucleo delle quali ha già trovato spazio nella biblioteca civica e nell'archivio storico attualmente in attività negli spazi un tempo adibiti a uffici della Manifattura e commerciali.

Il complesso si compone di una serie di edifici storici risalenti a differenti periodi, dai primi anni del XX secolo fino agli anni '40-'60, per gli edifici posteriori caratterizzati dallo scheletro in cemento armato e dalla coperture a shed.

L'articolazione dei diversi corpi di fabbrica di epoche differenti che compongono il complesso dà origine a numerose aree all'aperto e a una serie di cortili interni.

Il muro perimetrale del recinge un'area di 30.780 mq, di cui oltre 16.000 edificati per complessivi 22.000 mq di Superficie lorda di pavimento.



L'area specifica oggetto dell'intervento per la realizzazione di un **Parco Culturale**, evidenziata nella fotografia in azzurro, ha un'estensione di circa 2.500 mq.

Tale operazione si colloca all'interno di una serie di interventi, alcuni dei quali già realizzati, altri ancora in via di definizione.

Come già accennato poco sopra, infatti, il polo ad oggi accoglie una serie di funzioni più o meno coerenti tra di loro e che in parte costituiscono un primo nucleo delle ulteriori attività da allocare all'interno dell'area.

La Manifattura Tabasso ad oggi ospita:

- La Biblioteca Civica "Nicolò e Paola Francone", di recente inserita nel Sistema Bibliotecario Piemontese e il cui patrimonio librario, in continuo incremento attraverso una politica di acquisizioni e donazioni, è costituito da 40.000 volumi catalogati e da 15.000 volumi antichi, in corso di catalogazione. La Biblioteca, inoltre dispone di postazioni multimediali e di una sala conferenze da 120 posti, utilizzata come spazio per l'organizzazione di attività culturali o esposizioni temporanee, per la presentazione di libri, dibattiti e seminari curati dalla Biblioteca, dall'Archivio, e dalle Associazioni locali.
- Un archivio storico consultabile di particolare pregio, articolato in sala di conservazione dei materiali che necessitano di standard di conservazione più elevati, magazzino per l'archivio-deposito, sala di consultazione; nel locale adiacente è conservato il fondo della Sezione storica nel quale sono custoditi importanti documenti medievali, quali gli statuti del Comune

del 1311, il Libro Rosso, la carta dell'impiccato del 1457, il quattrocentesco messale francescano, oltre 250 pergamene dal secolo XIII e un raro incunabolo, oltre alla documentazione prodotta dal Comune di Chieri dal 1194.

- Un caffè letterario, che coniuga la domanda di spazi di ristoro con le funzioni culturali dell'area.
- La sede centrale dell'ufficio postale, che si affaccia esternamente su Via Vittorio Emanuele II.
- Il centro per l'impiego che, collocato internamente all'area oggetto dell'intervento non accessibile dall'esterno, sembra essere l'unica funzione ad oggi presente in quest'area non coerente e facilmente relazionabile con le funzioni previste per il futuro.

Con il recupero e la rifunzionalizzazione dell'area si prevede di ospitare e di arricchire l'offerta attuale con le seguenti funzioni:

- Spazi residenziali da destinare all'edilizia privata che rappresentano il motore economico di un'operazione di project financing all'interno della quale dovranno essere realizzati anche;
- La Scuola Nazionale del Cinema di Animazione la relativa foresteria;
- L'Auditorium;
- Alcuni spazi commerciali;
- Spazi da destinare ad attività espositiva permanente e temporanea;
- Una serie di spazi en-plein air, dove completare l'offerta di servizi culturali

Per quanto concerne il nucleo delle destinazioni culturali, si propone di collocare all'interno dell'area delle ex- Manifatture Tabasso un Parco Culturale avente come missione principale l'offerta ai propri visitatori di spunti e strumenti per l'interpretazione del territorio circostante, della sua storia, del suo sviluppo e delle sue diverse trasformazioni, utilizzando le molteplici chiavi di lettura attraverso le quali l'area in oggetto si presta ad essere narrata ed interpretata.

Il Parco Culturale, in tal modo, si configura come il punto di partenza per differenti livelli e direzioni di approfondimento, in un percorso cognitivo che, iniziato all'interno del Parco Culturale, occorre proseguire ed approfondire attraverso itinerari che si snodano nella città di Chieri e nel territorio circostante.

Tale proposito sembra collocarsi in maniera coerente, non solo con una storia particolarmente stratificata di cui la cittadina è stata protagonista, ma anche rispetto ad alcuni dei programmi già intrapresi dal Comune di Chieri in sinergia con i comuni e con le aree limitrofe.

In questo modo i percorsi proposti già ad oggi potrebbero essere potenziati ed eventualmente arricchiti attraverso l'individuazione di ulteriori nuclei di tematiche e potenzialità da sfruttare, a partire dalle quali costruire una ricca offerta che miri a valorizzare i luoghi le attività produttive locali.

Un primo esempio è fornito dalla partecipazione della città di Chieri all'interno del circuito che riguarda le Città di Charme della provincia di Torino, oppure ancora all'interno del Patto Territoriale Torino Sud "La collina e il fiume: Residenze Pertinenze Sabaude, parchi e percorsi fluviali, ambiente e produzioni tipiche", che coinvolge Chieri con tre diversi interventi:

- realizzazione di un centro per la valorizzazione turistica del territorio comunale di Chieri nella frazione di Airali;
- riqualificazione spazi pubblici del centro storico;
- sistema dei percorsi turistici e naturalistici e marketing territoriale.

Tale direzione, inoltre, è rafforzata anche dal progetto "Percorsi tematici nel Chierese", che, inserito nei programmi di intervento ambientale, prevede la realizzazione di due percorsi tematici di interesse turistico-ambientale, allo scopo di avviare interventi di riqualificazione paesistico-ambientali, valorizzare le risorse ambientali e storico-culturali del Chierese e promuovere forme di turismo sostenibile mediante:

- l'organizzazione di itinerari specifici;
- lo svolgimento di attività didattiche sulla biodiversità e sulla gestione dei vigneti e frutteti;
- la promozione della degustazione di prodotti ortofrutticoli di stagione e una maggiore conoscenza delle specie rare;
- la promozione delle aziende agricole, agrituristiche e di ristorazione tipica del territorio.

1.2 Obiettivi dell'intervento

La realizzazione di un "Parco culturale" all'interno dei corpi di fabbrica del cotonificio Tabasso mira a conseguire un set integrato e complesso di obiettivi:

- 1) **Riqualificare con un uso pubblico forte e vitale un luogo strategico per la trasformazione urbana di Chieri**, integrando le destinazioni residenziali e proponendo un mix urbano di funzioni pregiate;
- 2) **Riqualificare un edificio storico abbandonato, ma presente nella memoria cittadina**;
- 3) **Offrire sede e spazi a collezioni di beni culturali** in una struttura capace di integrare oggetti e periodi diversi, dalle antichità romane alle memorie della manifattura e dell'industria tessile e offrire al contempo spazi destinabili a mostre temporanee;
- 4) **Costituire un centro di interpretazione di Chieri e del suo territorio** che, come un relais, lanci ad itinerari, interni alla città, interni al territorio comunale e allargati alla dimensione intercomunale del chierese, con approfondimenti specifici su fuochi d'interesse della storia: il periodo romano, il periodo medievale, la specializzazione nella produzione tessile;
- 5) **Costituire una risorsa di orientamento e di sviluppo per il turismo culturale** sul territorio urbano e nell'hinterland;
- 6) **Divenire un laboratorio vitale per gli studenti di ogni ordine e grado** locali e non locali per la conoscenza e l'interpretazione della storia, della città e del paesaggio di Chieri e del suo hinterland;
- 7) **Stimolare il senso di appartenenza della società locale**, offrendo opportunità di approfondimento e conoscenza del patrimonio materiale ed immateriale presente nel territorio.
- 8) **Offrire uno spazio disponibile ad ospitare mostre temporanee**, specie se legate al design del tessile ed alle iniziative volte a promuovere le produzioni e le progettazioni d'eccellenza.

1.2.1 Caratteristiche del “Parco Culturale” e descrizione dell’intervento.

La caratteristica principale del Parco Culturale è rappresentata dall’essere innanzitutto un luogo urbano con una fortissima accessibilità sia verso i residenti che verso i visitatori provenienti da altre zone. Questa dimensione di piazza alla quale si affacciano i diversi servizi culturali, strutturata negli spazi e nei percorsi dalle scelte allestitivo, mira a proporre un ambiente nettamente diverso da quello di un Museo, sia in termini spaziali che di fruizione.

Il grande edificio a shed, se si esclude la parte che ospita la Scuola di Cinema d’animazione, può essere considerato - una volta liberato dai tamponamenti perimetrali e dei tramezzi - lo scheletro strutturale che sostiene la grande copertura della piazza urbana. Entro questa struttura (e su più livelli) è possibile pensare di localizzare diversi padiglioni disposti liberamente e realizzati in materiali tecnologicamente distinguibili dalla struttura originale, per ospitare le funzioni e le collezioni che necessitano rigorosamente di uno spazio chiuso e climatizzato (le collezioni di antichità per condizioni di sicurezza, le aule didattiche, ecc.) mentre il percorso allestitivo di interpretazione del territorio e della città si sviluppa all’aperto, nella piazza urbana, all’interno dell’area coperta dagli shed. La piazza urbana potrebbe inoltre essere dotata di un giardino interno, sempre aperto, in funzione di patio (anche per ricevere luce zenitale) attorno al quale affacciare le funzioni culturali ed attrezzare le aree di sosta e di permanenza.

In questo modo si ottengono alcuni vantaggi consistenti in termini di investimento economico, in termini di modulazione e programmazione degli interventi e infine in termini di costi di gestione.

Più precisamente:

- a) La realizzazione degli impianti e delle climatizzazioni esclusivamente per le zone che richiedono obbligatoriamente tali attrezzature;
- b) La possibilità di aggiungere nel tempo nuovi padiglioni (o box) sia di carattere permanente per funzioni strategiche, sia di carattere temporaneo;
- c) La possibilità di articolare gran parte dell’allestimento e dei display di interpretazione del territorio all’interno di un luogo pubblico, aperto, facilmente accessibile.
- d) Poter disporre di uno spazio pubblico che – se adeguatamente progettato – si può prestare ad essere luogo di piccole performance e di spettacolo o semplicemente di usi collettivi;
- e) La possibilità di realizzare una cubatura chiusa sensibilmente minore rispetto alla ristrutturazione dell’intero edificio, con un risparmio notevole nelle coibentazioni, pur senza perdere in quantità di funzioni, ma guadagnando in flessibilità d’uso;

- f) Poter intervenire sull'intero complesso con un'opera di restauro e consolidamento delle strutture, di formazione di nuove pavimentazioni, di arredo urbano, concentrando in pochi volumi compatti le nuove costruzioni;
- g) Abbattere i costi di gestione, i consumi e le utenze, riducendoli all'interno dei nuovi volumi costruiti e poter computare per tutto il resto la manutenzione degli allestimenti e della piazza urbana.
- h) Disporre di spazi adeguati per organizzare mostre temporanee aventi i medesimi caratteri di facilità d'accesso.

Tutto ciò è realizzabile a condizione di una accurata progettazione di percorsi, flussi di circolazione, sistemi di sicurezza e chiusura dei varchi nelle ore notturne ma, contemporaneamente, con l'impiego di un presidio di minima entità di risorse umane durante i periodi di apertura.

1.2.2 Eventuali alternative progettuali

Tematica	Soluzione prescelta	Soluzione scartata	Ragioni della scelta
Scelte strategiche preliminari	Parco culturale	Altra tipologia museale	Ruolo decisivo delle destinazioni culturali nella riqualificazione del luogo urbano, vera e propria porta d'accesso al territorio ed alla città di Chieri. Caratteristiche di alta accessibilità delle risorse culturali per la popolazione residente e non.
Scelte strategiche preliminari	Giustapposizione di elementi chiusi (padiglioni, box) e di un percorso allestitivo all'aperto sotto gli shed	Organizzazione degli spazi museali in collezione permanente e mostre temporanee all'interno di un solo volume	Apertura dell'offerta culturale ad incontrare la popolazione locale e non in una struttura di grande facilità di fruizione; rimozione degli ostacoli all'accesso delle esposizioni, eliminando la soglia d'ingresso del museo che richiede un investimento culturale e psicologico per entrare in luogo "sacralizzato". Le esposizioni e gli allestimenti vanno incontro alle persone al centro di un luogo pubblico fruibile quotidianamente e senza particolari "rituali" culturali.

Scelte di tipo tecnico funzionale	Percorso di fruizione libero e senza biglietto; a pagamento solo le attività didattiche e di guida alla visite del territorio su pre-notazione ed in orari stabiliti.	Museo dotato di una biglietteria e dei servizi di accoglienza	Difficile sostenibilità economica dei costi di gestione in relazione ai probabili afflussi; aumento dell'accessibilità per la popolazione locale e incremento dei fattori di vitalità del luogo.
Scelte generali sulle destinazioni d'uso	Riqualificazione a fini culturali, espositivi e turistici	Riqualificazione a fini commerciali e produttivi	Scelta coerente con le necessità di rilancio delle potenzialità turistiche del territorio e di valorizzazione dei beni culturali; necessità di inserire un mix di funzioni di alto pregio nella riqualificazione prevalentemente residenziale dell'area
Scelte generali sulle destinazioni d'uso	Destinazione polifunzionale	Destinazione unica e specializzata	Integrazione di più funzioni – esposizioni permanenti, temporanee, servizi - per qualificare fortemente un luogo pubblico e caratterizzarlo con una forte capacità di polarizzazione e di attrazione .
Ipotesi gestionale	Affidamento dei servizi didattici, di visite guidate e di presidio del luogo ad un soggetto privato convenzionato con il comune	Gestione pubblica del Comune	Ragioni di economicità e la possibilità di introiti derivanti dall'attività didattica rendono più conveniente una gestione affidata al privato piuttosto che affidata a personale interno

1.2.3 Analisi di Benchmarking

Le analisi di benchmarking sono state finalizzate ad un possibile confronto tra le proposte del Parco Culturale e i centri che si offrono al pubblico come poli di interpretazione del territorio, delle sue vicende storiche dell'evoluzione culturale, del tessuto produttivo e delle popolazioni che hanno abitato l'area oggetto dei diversi interventi.

Dai casi analizzati, emerge che tali centri di interpretazione, nella maggior parte dei casi, forniscano al pubblico una chiave di lettura storica per lo più attraverso due punti di vista:

- la storia della zona in cui il centro si insedia, come nel caso del Forte Albertino di Vinadio;
- la storia delle popolazioni che nel tempo abitarono l'area, come nel caso del Museo delle Genti d'Abruzzo.

Caratteristica comune a tutti i casi analizzati è quella di arricchire l'attività ostensiva con un set di altre attività, come ad esempio rassegne di cinema, teatro e musica, legate all'enogastronomia, oppure workshop e laboratori didattici, scelti in funzione della domanda locale e delle diverse tipologie di pubblico previsto e finalizzati a diversificare il pubblico rispetto agli utenti della sola offerta museale.

Tuttavia si rileva che la principale differenza tra i casi analizzati non consiste tanto nei contenuti proposti da ciascun centro, quanto piuttosto dal pubblico a cui i *case-studies* intendono rivolgersi.

Il Forte di Vinadio e il Museo delle Genti d'Abruzzo hanno strutturato la loro offerta per un pubblico vasto che contempla anche un numero di attività rivolte ai turisti, mentre il Museo Storico in Trento progetta e realizza la sua offerta formativa rivolgendosi principalmente alla cittadinanza, avviando programmi volti a promuovere e a stimolare la conoscenza del passato e fornendo, in questo modo, strumenti di interpretazione della realtà attuale.

Così mentre i centri-musei che si rivolgono quasi esclusivamente ad un bacino locale si concentrano per lo più su attività educative, di interpretazione, ricerca e di outreach, attraverso laboratori e workshop sul territorio, come nel caso del Museo di Storia in Trento, i musei che, invece, godono di una localizzazione in aree turistiche scelgono di potenziare la loro offerta in estate, ad esempio proponendo un'apertura prolungata in orario serale, oppure proponendo una serie di attività dislocate sul territorio regionale e concertate con altri luoghi di interesse storico-artistico e ambientale.

Le schede proposte nelle pagine seguenti forniscono alcune informazioni più dettagliate sulle tipologie di centro - museo individuate e sulle loro attività.

Nome	<i>Museo delle Genti d'Abruzzo</i>
Località	Pescara
Sito web	http://www.gentidabruzzo.it/
Anno di fondazione	1991
Storia e missione	Le collezioni del Museo delle Genti d'Abruzzo iniziano ad essere raccolte nel 1973 ad opera di due associazioni culturali, Archeoclub di Pescara e ASTRA Associazione Studio Tradizioni Abruzzesi. Nel 1982 le due associazioni decidono di donare la quasi totalità (90%) degli oggetti esposti nelle collezioni della Mostra Archeologica Didattica Permanente (gestito dall'Archeoclub di Pescara) e nel Museo delle tradizioni popolari abruzzesi (gestito, invece dall'Associazione ASTRA) al Comune di Pescara. Ultimati i lavori di recupero e allestito il piano seminterrato della cinquecentesca fortezza di Pescara, il Comune di Pescara fonda nel 1991 il Museo delle Genti d'Abruzzo. Dall'inizio del 1999 è gestito dalla FONDAZIONE GENTI D'ABRUZZO - O.N.L.U.S. Il Museo testimonia, attraverso l'ostensione di reperti di vario tipo - manufatti, strumenti, attrezzi, materiale documentario cartaceo - le varie fasi del lavoro e della vita nella regione abruzzese. Il museo, pertanto, propone una breve sintesi della storia dell'Uomo in Abruzzo, con il fine principale di evidenziare la formazione etnica delle sue genti e sottolineando, inoltre, la presenza di "culture" peculiari nate entro i confini regionali, attraverso un percorso che si dipana dall'analisi delle testimonianze risalenti all'età della pietra fino alla sala dedicata alle maioliche ottocentesche e novecentesche.
Orari e giorni di apertura	ORARIO ESTIVO DI APERTURA DEL MUSEO dal 26 giugno al 31 agosto Tutti i giorni dalle ore 21,00 alle ore 00,30. È prevista l'apertura al di fuori degli orari indicati per gruppi e/o comitive su prenotazione ORARIO INVERNALE DI APERTURA DEL MUSEO dal 1° settembre al 30 giugno Dal Lunedì al Sabato dalle ore 09.00 alle ore 13.00 Martedì e Giovedì dalle ore 15.30 alle ore 18.00 Domenica dalle ore 10.00 alle ore 13.00
Tipologia di oggetti nelle collezioni	Il Museo si propone di fornire le opportune chiavi di lettura per comprendere come in Abruzzo si sia verificata una diffusa persistenza attraverso i secoli di certe pratiche economiche, sociali, religiose, comportamentali e come sia possibile risalire fino alla preistoria, quando si ricercano le matrici di usanze e modi di vita ancora presenti nella società contadina e pastorale della prima metà di questo secolo. E' nei fattori geografico-ambientali - la presenza decisiva delle montagne innanzi tutto - e nelle modalità di adeguamento socio-economico e comportamentale a tali fattori che vanno ricercati i motivi essenziali di tale continuità, in particolar modo della prevalente economia di pastorizia transumante che perdura da quattromila anni.
Attività didattica	Il Museo assicura visite guidate a gruppi e scolaresche, su prenotazione, a cura di personale specializzato. Possono essere richieste informazioni e consulenze per progetti didattici. Inoltre, la sala 7 dell'attuale allestimento è attrezzata per la consultazione dei materiali video etnografici in possesso del Museo. A partire dall'anno scolastico 1997/98, è stato attivato stabilmente un laboratorio didattico-archeologico con sperimentazione di tecniche di lavoro preistoriche (scheggiatura e levigatura della selce, uso del trapano, tessitura, lavorazione dell'argilla, ecc.). Vi sono, inoltre, stazioni di consultazione con programmi multimediali interattivi su temi trattati nel Museo: i luoghi di culto rupestri, la pastorizia, le feste tradizionali, l'artigianato.
Attività in rete	Il museo propone una serie di attività e di itinerari in maniera sinergica con altri centri culturali e di rilievo ambientale e paesaggistico della regione.
Soggetto Gestore	Fondazione Genti d'Abruzzo - O.N.L.U.S.

Nome	<i>Forte Albertino di Vinadio</i>
Località	Vinadio - CN
Sito web	www.fortedivinadio.it
Anno di fondazione	2007
Storia e Missione	Il forte di Vinadio è un museo incentrato non tanto sulla popolazione locale, quanto piuttosto sulla storia e sulle specificità di questo territorio di frontiera.
Orari e giorni di apertura	Il Forte viene aperto nel periodo estivo e ospita attività espositive e rassegne musicali
	MAGGIO-GIUGNO sabato e domenica sabato dalle 14.30 alle 19.00 domenica dalle 10.00 alle 19.00
	LUGLIO-AGOSTO tutti i giorni lunedì - sabato dalle 14.30 alle 19.00 domenica dalle 10.00 alle 19.00
	SETTEMBRE - OTTOBRE sabato e domenica sabato dalle 14.30 alle 19.00 domenica dalle 10.00 alle 19.00
Tipologia di oggetti nelle collezioni	Percorso multimediale all'interno del forte. Sono state inoltre commissionate opere site-specific ad artisti contemporanei, come nel caso dell'installazione permanente di Richard Long collocata nel fossato del Forte
Attività didattica	Visite guidate
Attività espositiva	Ogni anno nel periodo di apertura il Forte ospita un'esposizione temporanea
Dati di pubblico	Nell'ultimo anno il Forte di Vinadio ha registrato 20.837 visite, incrementando di oltre il 300% il dato di pubblico dell'anno precedente.
Soggetto Gestore	Associazione Culturale Marcovaldo

Nome	<i>Museo Storico in Trento</i>
Località	Trento
Sito web	http://www.museostorico.tn.it/menu.htm
Anno di fondazione	1924
Storia e Missione	<p>Il Museo è un'associazione culturale, organizzazione non lucrativa di utilità sociale (ONLUS).</p> <p><i>Un Museo in continua evoluzione.</i></p> <p>Sorto come Museo del Risorgimento nel 1923, rinominato nel 1945 Museo del Risorgimento e della lotta per la libertà, dal 1995 ha assunto la denominazione di Museo storico in Trento, più adeguata a rappresentare sia la dimensione regionale sia le vicende di una storia più generale e meno legata a precise contingenze storiche.</p> <p><i>Un Museo fra memoria e narrazione, fra rievocazione e studio, fra insegnamento e ricerca.</i></p> <p>Nel corso della sua storia il Museo ha sviluppato diversi ambiti di attività. A fianco dell'attività espositiva (sospesa dal gennaio 2003 fino alla realizzazione di una nuova sede con un nuovo allestimento) sono andati incrementandosi la biblioteca, l'archivio storico e numerose direttive di ricerca; fra queste l'archivio della scrittura popolare dedicato ai testi autobiografici di produzione popolare, l'archivio di cinema e storia ai rapporti fra film e ricerca storica, il laboratorio di formazione storica e il centro di documentazione relativo ai movimenti politici e sociali degli anni sessanta e settanta.</p> <p><i>Un Museo al servizio del pubblico.</i></p> <p>L'attività del Museo si proietta al suo esterno per mezzo di una serie di iniziative e servizi che cercano di mantenere vitale il legame con il territorio, la sua gente e la sua cultura. Pubblicazioni, presentazioni, conferenze e seminari di studio, mostre temporanee offrono costanti occasioni per interagire con un pubblico ampio e diversificato.</p> <p><i>Un Museo per la lettura del passato.</i></p> <p>Il Museo si propone come luogo privilegiato nel quale preservare la memoria e sollecitare la curiosità nei confronti degli eventi del passato. Itinerari didattici e specifici progetti di ricerca contribuiscono a realizzare questa funzione.</p> <p><i>Un Museo per la comprensione del presente.</i></p> <p>Il Museo intende promuovere la conoscenza degli strumenti critici utili alla migliore comprensione dei processi storici relativi all'età moderna e contemporanea, con riferimento particolare al territorio alpino. Questo intento è tanto più importante oggi che, cadute le vecchie frontiere, s'impone la costruzione di una nuova dimensione europea che non rinneghi le antiche appartenenze nazionali, ma le sappia superare grazie alle ragioni della storia.</p> <p>La valorizzazione del proprio patrimonio storico-artistico e storico-documentario, nonché la promozione della formazione e dello studio in campo storico, costituiscono gli strumenti principali per il raggiungimento di questo obiettivo che si ispira ai valori del dialogo democratico, dello scambio interculturale, della tolleranza religiosa, dell'uguaglianza fra i sessi e del rispetto dei diritti umani così come espressamente enunciati nelle carte costitutive dei principali organismi sovranazionali.</p> <p>Il Museo si auspica di contribuire al rafforzamento di questi valori nella coscienza civile di ogni cittadino.</p>

Attività didattica	<p>Il Museo storico in Trento propone alle scuole numerose attività per coinvolgere gli studenti in percorsi di apprendimento attraverso esperienze dirette. Le proposte didattiche sono concepite con l'intento di valorizzare il progetto formativo degli insegnanti per l'apprendimento/insegnamento della storia.</p> <p>Gli aspetti fondamentali che caratterizzano le offerte formative del Laboratorio storico sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> • fare storia con i documenti • usare le diverse dimensioni della storia, da quella locale a quella internazionale • apprendere attraverso un approccio costruttivista <p>Le attività sono organizzate in modo da appassionare gli studenti nel processo di apprendimento della storia. Una modalità è quella di renderli protagonisti nel processo di costruzione delle conoscenze e delle competenze storiche, attraverso strumenti metodologici e didattici adeguati. Il ruolo degli esperti che seguono l'attività è quello di facilitatori del percorso conoscitivo e formativo, di cui gli studenti restano i protagonisti. Numerose attività prevedono lavori di gruppo per favorire una modalità di apprendimento di tipo collaborativo. Gli argomenti storici proposti nelle attività prendono in considerazione gli eventi più significativi della storia dell'Ottocento e del Novecento. Alcuni di essi approfondiscono aspetti di storia locale contestualizzandola in riferimento all'ambito nazionale e internazionale. Ciò significa che la conoscenza del territorio e degli eventi che vi si sono svolti, è paradigmatica di una storia più ampia. I documenti utilizzati nelle attività riflettono pertanto questa dinamica.</p>
Tipologia di oggetti nelle collezioni	<p>Il Museo storico conserva nei suoi archivi una ricchissima documentazione sulla storia dell'Ottocento e del Novecento. La disponibilità di numerose fonti e l'accesso alla documentazione permettono di organizzare le attività in modo da coinvolgere gli studenti nella costruzione di conoscenze storiche, con l'apporto diretto delle fonti. Fare storia con i documenti permette agli alunni di dare concretezza ai fatti storici e contemporaneamente di imparare a leggere e interpretare correttamente le fonti.</p>
Bacino d'utenza e target di pubblico	<p>Il museo si rivolge ad un bacino d'utenza prevalentemente locale, target privilegiato delle attività del museo è il pubblico in età scolare. In particolare le differenti attività didattiche proposte dal museo vengono costruite a partire dai programmi ministeriali previsti nelle scuole di diverso grado.</p>
Ente Gestore	<p>Associazione Museo Storico in Trento</p>

Anche solo la disamina di questi tre casi, evidenzia come siano possibili stili di narrazione, modalità di coinvolgimento del pubblico e modulazioni dell'accessibilità molto differenziate a partire dagli orari di apertura fino alla definizione del set delle attività proposte. Punto di forza dell'organizzazione di un Parco Culturale è la possibilità di articolare e rendere flessibile l'offerta culturale per catturare l'utenza locale – soprattutto scolastica – ma anche l'utenza turistica e degli escursionisti per incentivarne la presenza e la capacità di spesa nella zona del chierese. L'analisi di altri esempi assimilabili per alcune caratteristiche al Parco Culturale proposto deve diventare un riferimento per la progettazione culturale delle diverse attività e per la modulazione delle congruenze con i diversi target di pubblico proposti.

1.3. Modalità di gestione dell'opera d'uso

Destinazioni d'uso del Parco	Attività previste	I ipotesi gestionale
Spazi espositivi chiusi alle collezioni permanenti	Visite a titolo gratuito	Presidio con strumenti di video sorveglianza e del personale concessionario della didattica. Manutenzione a cura del Comune
Esposizione e allestimenti permanenti e temporanei all'aperto, al di sotto delle coperture degli shed	Libera fruizione	Manutenzione a cura del Comune
Servizi di didattica, d'interpretazione e visite guidate.	Effettuazione del servizio su prenotazione e in orari definiti, sia nel Parco Culturale che lungo i percorsi di valorizzazione del territorio e della città	Affidamento in convenzione ad associazione culturale del servizio e della sua promozione, insieme alla funzione di presidio e controllo in loco durante le ore di apertura
Info point turistico	Informazioni turistiche, distribuzione di materiale promozionale, orientamento ai percorsi di visite ed alle risorse culturali	Realizzazione di un info-point multimediale senza personale presente ed affidamento in convenzione ad associazione locale, ad azienda turistica dell'eventuale presenza in loco in orari e periodi di grande

		afflusso turistico
Vetrina del territorio	Percorso attraverso la cultura materiale del luogo, e le sue produzioni d'eccellenza, ivi compresi i prodotti enogastronomici e informazioni utili ad orientare gli interessati	Realizzazione di un allestimento senza necessità di un presidio permanente: affidamento della promozione, di iniziative particolari, di animazioni e di percorsi ad associazioni di produttori locali
Servizi d'accoglienza, bookshop, bar caffetteria, ecc.	I servizi di accoglienza potranno essere aggiunti in corso d'opera, verificata la loro sostenibilità economica in funzione dei flussi	Affidamento a privati in concessione dietro pagamento di canone di affitto e – in funzione di scaglioni di fatturato – di specifiche royalties.

L'intera struttura è pensata per minimizzare i costi di gestione corrente, la cui ripetitività anno per anno incide fortemente sulla spesa dell'Ente Locale.

Al Comune in questo caso spetta innanzitutto la manutenzione e la cura del sito, assimilabile secondo questo progetto, ad un luogo urbano aperto, se si eccettuano i singoli padiglioni che ospitano le funzioni speciali.

La funzione centrale, ovvero l'orientamento, la didattica, le visite guidate, dovranno essere affidate tramite bando (che specifici requisiti e prestazioni attese) ad un operatore culturale privato, al quale verrà anche affidato il presidio di una presenza all'interno del parco culturale.

Quest'ultimo, peraltro, dovrà essere progettato, nelle sue componenti di esposizioni permanenti e mostre temporanee, in modo tale da essere fruito liberamente, senza bigliettazione e presidiato da sistemi di allarme e di videosorveglianza: la possibilità di risparmiare risorse umane per compiti di sorveglianza e di presidio, per impiegarle invece in funzioni cruciali come la didattica e l'orientamento è una delle chiavi per rendere sostenibile nel tempo il progetto. Peraltro i flussi prevedibili di pubblico non sarebbero in grado di pagare una funzione di biglietteria.

Per ciò che concerne i servizi aggiuntivi, ed in particolare bookshop e bar – caffetteria, la loro sostenibilità economica potrà essere valutata a Parco Culturale avviato e funzionante: in questo caso la possibilità di aggiungere in un secondo tempo piccoli padiglioni destinati ad attività di servizio si rivela una risorsa preziosa. In presenza di flussi di visitatori e di popolazione locale presente in loco è possibile una stima più precisa dei costi di locazione e delle potenzialità economiche dei servizi.

La gestione del Parco Culturale, facendo perno attorno al concessionario delle attività didattiche, dovrà coinvolgere l'associazionismo locale, sia di carattere culturale che turistico per promuovere attività nel parco culturale e per rinforzare i partenariati locali. Il Parco Culturale può diventare un elemento di aggregazione per progettare il complesso delle attività immateriali, di interpretazione, di spettacolo e di fruizione che costituiscono il vero portato innovativo del Parco. Nel valorizzare le iniziative e le risorse locali particolare attenzione dovrà essere riposta alla promozione del design tessile e delle iniziative di eccellenza in questo ambito, anche ospitando mostre temporanee ed attività ad hoc.

In altri termini il Parco Culturale si configura come una risorsa da utilizzare in modo consapevole e coerente per coinvolgere il tessuto associativo nella programmazione di attività culturali rivolte sia alla popolazione locale che ai turisti. Una dei risultati su cui si misurerà il successo del Parco Culturale potrà anche essere individuato nel numero delle associazioni e nella quantità di accordi ed intese di collaborazione per dare vita al complesso delle attività ospitate.

2. Fattibilità tecnica

2.1. Indicazioni tecniche "di base" ed esplorazioni preprogettuali

2.1.1 Intervento e restauro dello shed industriale: 1° fase a carico del Comune all'interno dell'operazione di project-financing.

L'area Tabasso è inserita in una operazione complessiva di project-financing alla quale è demandata la trasformazione e la riqualificazione urbana. In questo quadro, oltre alla realizzazione di un intervento residenziale e di altri servizi culturali (auditorium, scuola di cinema d'animazione) è previsto il mantenimento di uno dei corpi di fabbrica a shed da destinarsi a Parco Culturale e ad ospitare la scuola di cinema.

L'intervento sulle strutture per il consolidamento, il restauro e la predisposizione dei luoghi che ospiteranno il parco culturale, ivi compresa la realizzazione alcuni padiglioni chiusi, costituisce un primo lotto a carico del Comune, all'interno del progetto di project financing, mentre la realizzazione di tutti gli allestimenti, dei servizi e delle esposizioni fa riferimento al secondo lotto all'interno del PTI.

Il primo lotto comprende dunque i lavori di demolizione delle tramezzature e dei tamponamenti, il restauro ed il consolidamento delle strutture, la realizzazione di alcuni padiglioni nuovi, la realizzazione di impianti e di predisposizione impiantistiche per il lotto successivo.

Gli interventi previsti riguarderanno nello specifico:

- demolizione dei tamponamenti perimetrali, dei tramezzi interni, la rimozione dei serramenti interni ed esterni;
- rimozione degli impianti esistenti e la demolizione delle parti di solaio necessarie per la costituzione dei patii a doppia altezza e per la liberazione del volume, così come dei tratti di copertura da rimuovere;
- consolidamento mediante rinforzo di travi e pilastri esistenti e loro controventature in carpenteria metallica ove necessario;
- consolidamento delle coperture esistenti in fibrocemento;
- realizzazione dei nuovi padiglioni in materiali tecnologicamente distinguibili dalla struttura preesistente ovvero a) padiglione-box laboratorio didattico b) ; padiglione-box sala video c) padiglione-box Infopoint d) Padiglione-box magazzino raccolte di antichità con annessa sala espositiva;
- realizzazione degli impianti necessari per i nuovi padiglioni e predisposizione di impianti per successive espansioni dei padiglioni o di altri box di servizio;
- Realizzazione di raccordi per l'impianto fognario, realizzazione dell'impianto di illuminazione generale della piazza urbana, realizzazione di impianto antincendio;
- realizzazione delle pavimentazioni della piazza urbana al di sotto degli shed che rappresenta il sedime del Parco Culturale ai diversi livelli, realizzazione dei patii e di eventuali giardini;

2.1.2 Interventi per la realizzazione del Parco Culturale: 2° fase all'interno del PTI.

I lavori di realizzazione della seconda fase comprendono:

- realizzazione padiglione-box per servizi commerciali e d'accoglienza, realizzazione di padiglione-box per attività espositive (vetrina del territorio);
- allestimento di tutti i padiglioni box-realizzati e della sezione espositiva delle antichità romane;
- realizzazione di impianti di video sorveglianza;
- realizzazione dei percorsi allestitivi all'aperto e di tutti i display per l'esposizione permanente;
- arredo delle zone di connessione tra padiglioni e strutture espositive all'aperto;
- realizzazione dei supporti multimediali.

2.1.3. Inquadramento – L'organizzazione di base del parco culturale

Si è già accennato in precedenza come il parco culturale risponda ad una esigenza di composizione ed integrazione secondo una logica di massima accessibilità di differenti percorsi allestitivi mirati, da una parte alla conoscenza della storia, del patrimonio culturale e materiale di Chieri e del suo paesaggio, dall'altro a tracciare e promuovere percorsi di visita nella città e nel territorio circostante fornendo un servizio di orientamento e di costruzione degli itinerari.

2.1.4. I fuochi del percorso espositivo all'interno del Parco Culturale.

Il percorso espositivo proporrà un itinerario nella storia della città e del territorio, dall'epoca pre-romana ad oggi, indicando i reperti, i monumenti, gli elementi di testimonianza che è possibile rinvenire e visitare direttamente nella città e nelle zone limitrofe. Tre tuttavia sono i "fuochi" attorno a cui si sviluppa lo storytelling del percorso:

- 1) **il Patrimonio archeologico:** la narrazione della Chieri romana e pre-romana può appoggiarsi ad una ricca collezione archeologica attualmente non esposta e che può diventare uno degli elementi di approfondimento a partire dal quale narrare le vicende storico-politiche del territorio
- 2) **Il patrimonio medievale:** l'importanza della città medioevale si presta ad una narrazione serrata ed all'invito di diversi itinerari di scoperta della città e del territorio limitrofo, ricco di

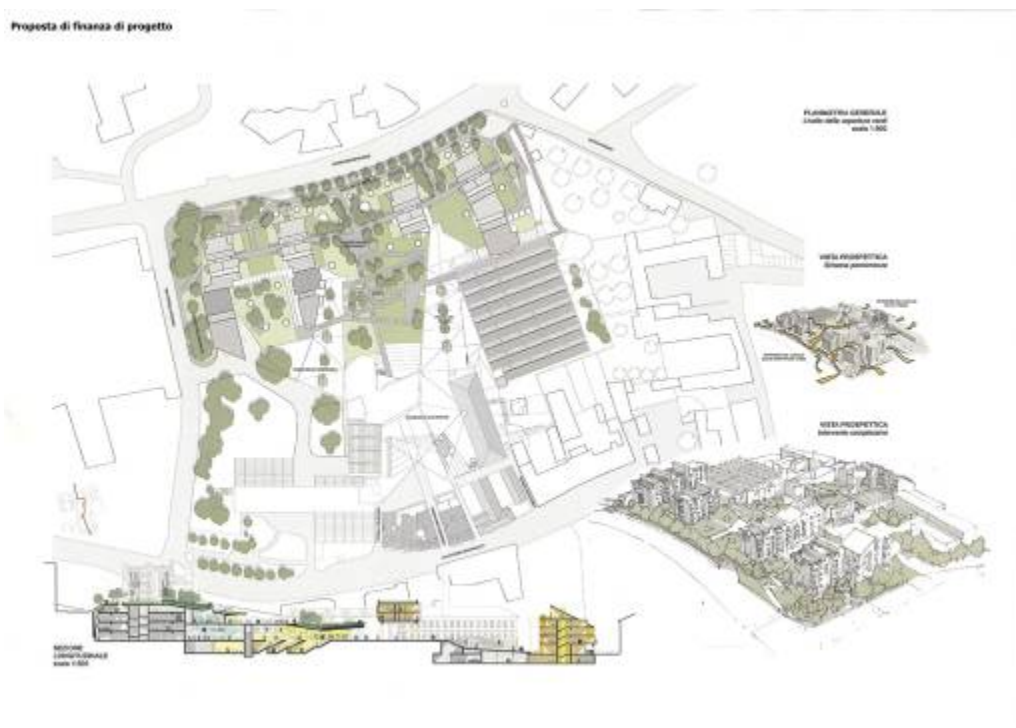
segni e di monumenti dell'epoca romanica e gotica, nella quale comincia a svilupparsi la produzione tessile;

- 3) **La storia del tessile ed il suo patrimonio industriale:** l'eccellenza di Chieri nel settore tessile vanta origini lontanissime e merita un approfondimento fino ad arrivare alla moderna epoca industriale, testimoniabile attraverso reperti, filmati, macchine, produzioni di design, che possono diventare altrettanti fuochi d'interesse del percorso narrativo. Si tratta di dare spazio non soltanto alla storia del settore ma anche alle iniziative attuali rivolte al design ed alla valorizzazione dei talenti.

Attorno a questi tre fuochi di approfondimento il percorso espositivo può procedere liberamente, intrecciando modalità di narrazione diacroniche o tematiche, utilizzando display, installazioni, apparati multimediali, singoli reperti, video, per coinvolgere e catturare nel percorso sia i visitatori provenienti da fuori città, sia la popolazione locale.

2.1.5 Interventi proposti – le funzioni da insediare

Nella planimetria allegata di seguito e che esemplifica le proposte del Piano Particolareggiato Esecutivo, emerge sulla destra con grande rilievo il quadrato di shed che ospiterà la Scuola di Cinema d'Animazione ed il Parco Culturale, in un'area coronata verso l'alto dai nuovi interventi residenziali e conclusa a Sud, verso il basso del disegno, dagli edifici recentemente restaurati della Biblioteca. Il grande quadrato di shed si apre verso una larga piazza alla quale è demandato il ruolo di offrire una nuova centralità urbana.



La successive planimetrie a quota + 7,14 e quota +10,09 mostrano una esemplificazione di come potrebbe svilupparsi il parco culturale secondo le linee guida prima indicate. Il disegno ha un valore solo esemplificativo di un concetto e vale a rappresentare il layout funzionale che si intende adottare per il Parco Culturale. Solo una progettazione architettonica più approfondita, almeno al livello del progetto preliminare, può indicare con una ragionevole margine di certezza l'organizzazione dello spazio, il dimensionamento e l'articolazione dei singoli edifici.

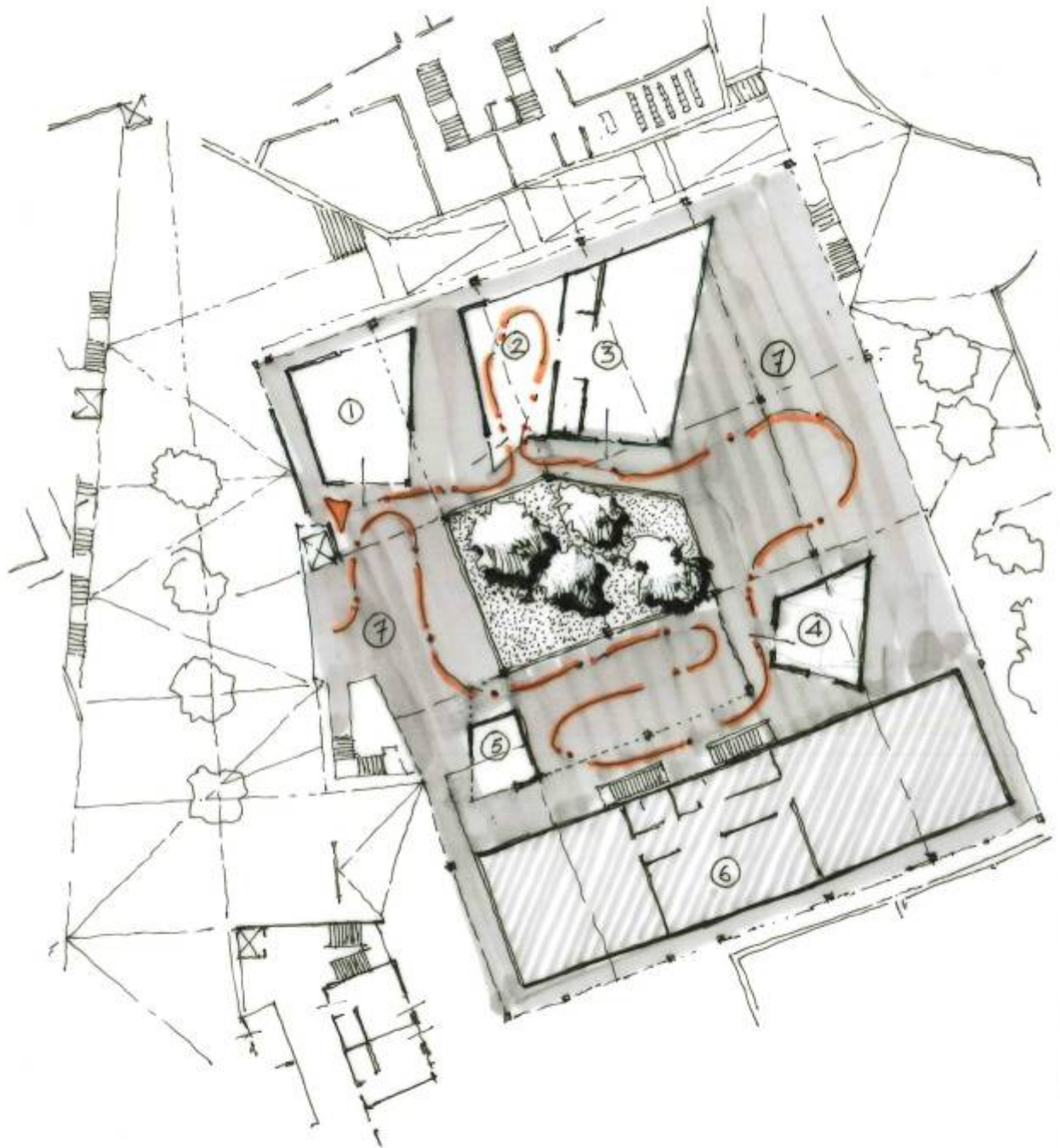
In questo senso i disegni vanno considerati come schemi fuori scala per visualizzare la situazione proposta dal Parco Culturale.


L'intervento propone un'espansione della piazza all'interno della maglia di pilastri, liberati dai tamponamenti e al di sotto del grande shed, senza modificare collocazione e volumetria della Scuola di Cinema d'Animazione la quale si estenderebbe nel lato sud al livello seminterrato (quota + 2,85) al livello terra (quota + 7,14) ed infine con la foresteria al primo livello (quota +10,09).

Al di sotto dello shed si verrebbe a produrre una grande piazza coperta in grado di ospitare, secondo questa configurazione esemplificativa, ma anche molti in altri modi diversi, senza peraltro differenze macroscopiche nei costi di investimento e gestione:

- 1) **La vetrina del territorio:** 120 mq di esposizione dedicati a far emergere le produzioni di eccellenza nella storia e nell'attualità ma anche ad orientare verso percorsi ed itinerari che consentano di apprezzare direttamente i prodotti locali. Si prevede di ospitare attività di presentazione ed animazione, ma anche piccole mostre temporanee a rotazione.
- 2) **Spazio espositivo per i reperti archeologici:** una piccola sala di 100 mq ospiterà l'esposizione permanente della collezione archeologica , proponendo una rotazione dei pezzi più significativi, corredati di supporti narrativi per l'interpretazione e la comprensione;
- 3) **Magazzino collezione archeologica:** 300 mq di magazzino dotato di tutti gli standard di sicurezza per la conservazione, subito a fianco della sala per esposizioni, accessibile al pubblico e visitabile solo su prenotazione e con l'accompagnamento del personale addetto alle attività didattiche;

Pianta livello +7.14



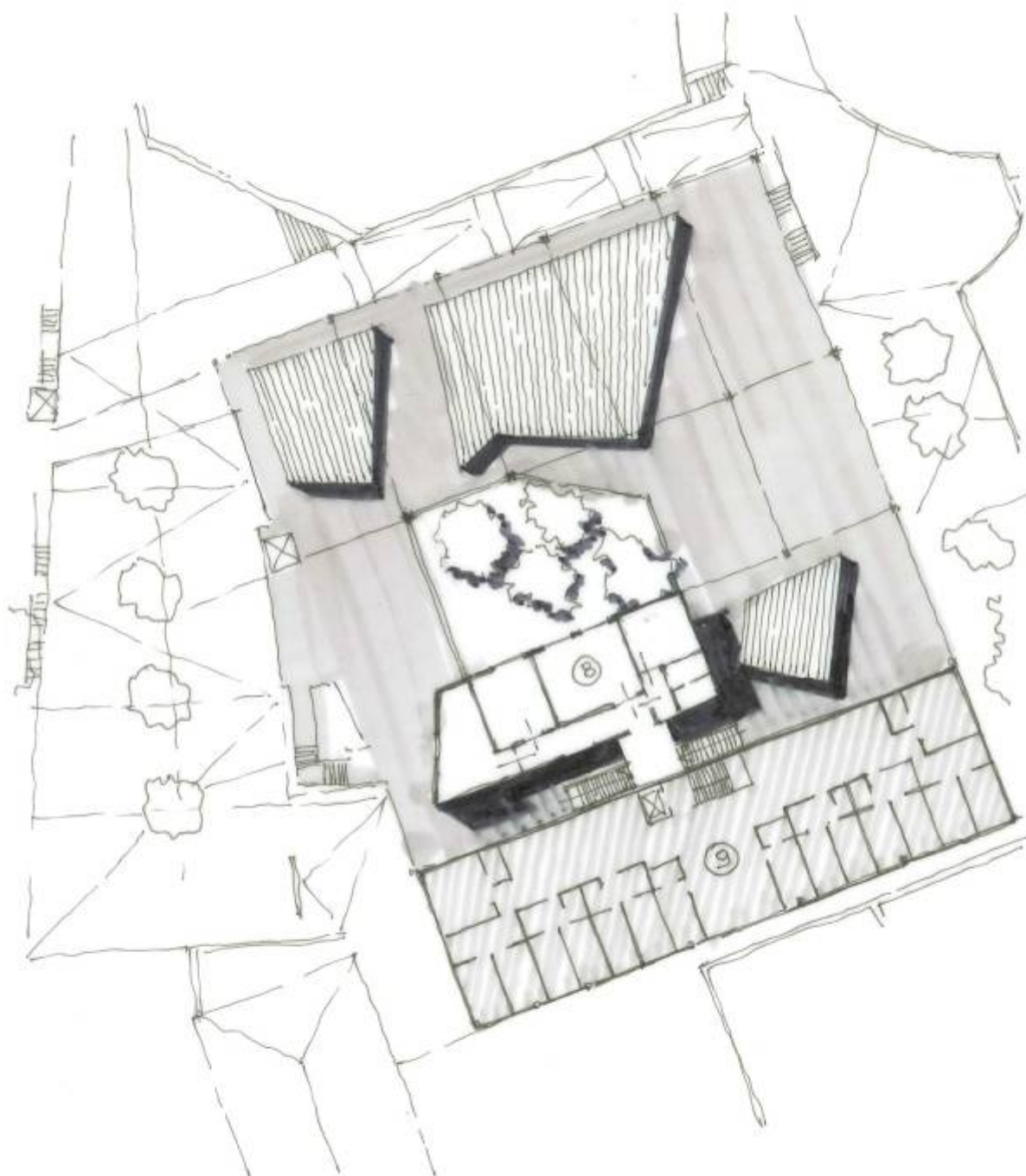
-  Percorso espositivo
- | | | | |
|---|------------------------|---|----------------------------|
| 1 | Vetrina del Territorio | 6 | Scuola cinema d'animazione |
| 2 | Antichità/esposizione | 7 | Piazza Urbana |
| 3 | Antichità/magazzino | | |
| 4 | Sala video | | |
| 5 | Infopoint | | |

- 4) **Piccolo padiglione box-video:** ospiterà proiezioni che integrano il percorso di visita e la narrazione riguardante la città ed il suo territorio;
- 5) **Infopoint turistico:** ospiterà i materiali promozionali e le descrizioni dei possibili itinerari di scoperta del territorio. Sarà organizzato in modo tale da essere fruibile autonomamente dai visitatori (video, postazioni internet per ricevere informazioni e procedere ad interrogazioni, materiali promozionali in libera distribuzione) in modo tale da poter prevedere, se necessario, utile ed economicamente sostenibile una presenza fisica solo nei periodi di maggior afflusso e turismo.
- 6) **Scuola di Cinema di Animazione:** mentre al livello sottostante seminterrato (non indicato in planimetria) sono localizzate le aule e le strutture didattiche, a questo livello si trovano le sale di proiezione, gli uffici e le aree direzionali. La realizzazione della Scuola di Cinema d'Animazione è prevista all'interno dell'operazione di Project financing.
- 7) **Piazza urbana:** attorno ad uno o più patii si articola una grande piazza urbana all'interno delle maglie di pilastri che sorreggono lo shed dell'ex edificio industriale. La piazza offre copertura ombra e riparo per un uso agevole, costante ed intenso e mira a divenire uno dei luoghi forte di polarizzazione della vita urbana. Questo spazio urbano, a seconda della sua progettazione ed articolazione, anche temporanea ed effimera, può prestarsi ad ospitare spettacoli, come ad esempio eventi inseriti nel Festival Internazionale del Teatro di Strada, che proprio a Chieri ha la sua sede, o manifestazioni culturali di vario genere.

Proprio all'interno di quest'area, segnata dalla maglia regolare dei pilastri e aperta verso gli spazi pubblici esterni, si snoda il percorso allestivo e narrativo del parco culturale, sotto i grandi shed che ne proteggono la fruizione. Il percorso può entrare ed uscire per approfondimenti dai singoli padiglioni-box, snodando la storia della città, delle fortificazioni e del territorio attraverso documentari proiettati nelle sale video o in monitor lungo il percorso, attraverso specifiche installazioni e, nel caso del tessile, attraverso l'esposizione di macchine nei grandi spazi aperti, con le protezioni che dovessero rendersi necessarie, fino alla costruzione eventuale di box trasparenti ad esse dedicate. In contiguità con la sezione del tessile dovrebbe essere prevista una zona per l'organizzazione di mostre temporanee.

Il giardino centrale – unica zona non più coperta dagli shed dovrebbe illuminare la grande estensione di superficie coperta.

Pianta livello +10.09



8 Aule didattiche

**9 Foresteria
Scuola Nazionale
Cinema d'Animazione**

- 8) **Gli spazi per la didattica:** una superficie di 250 mq. è dedicata a Laboratorio didattico, per ospitare il cuore delle attività del Parco Culturale. Esso si trova al primo livello in corrispondenza agli uffici ed alle sale di proiezione della Scuola di Cinema d'Animazione.
- 9) **Scuola di Cinema d'Animazione:** una sinergia tra Scuola e Parco Culturale, non solo è auspicata, ma dovrà essere ricercata e diventare uno delle costanti, a partire dalla produzione di filmati d'animazione per illustrare la cultura materiale chierese e per arricchire i percorsi di storytelling, fino ad una programmazione efficace ed efficiente che ottimizzi l'uso di alcuni locali di servizio (ad esempio le sale di proiezione) per le diverse funzioni culturali.

2.2. Stima parametrica del costo di costruzione e realizzazione.

2.2.1. Prima fase

Come già anticipato in precedenza la prima fase di intervento sarà realizzata all'interno del progetto di Project financing e del sistema convenzionario tra Comune e soggetto finanziatore. La tabella successiva sintetizza le stime dei costi d'intervento. Trattandosi di opere delle quali non esiste una progettazione nemmeno preliminare, tali stime debbono essere intese come indicazioni di massima.

1° FASE Project financing		
Destinazione d'uso	Superficie (mq)	Costo realizzazione opere
Interventi di demolizione consolidamento, restauro, predisposizione impianti, ecc.	2.000	€ 1.000.000
Box Laboratorio didattico	250	€ 305.000
Box Sala video	50	€ 61.000
Box Infopoint	50	€ 61.000
Box Magazzino + Sala espositiva	400	€ 488.000
TOTALE 1° Fase	2.500	€ 1.915.000

a1	lavori ed opere	€ 1.915.000
a2	oneri per la sicurezza compresi nei prezzi e non soggetti a ribasso	€ 57.450
a3	oneri per la sicurezza per la sicurezza aggiuntivi e non soggetti a ribasso	-
a4	Totale lavori a base d'asta	€ 1.857.550
a5	Totale importo appalto	€ 1.915.000

b1	lavori in economia	€ 95.750
b3	allacciamenti ai pubblici servizi e opere di urbanizzazione	€ 29.874
b4	imprevisti	€ 19.150
b7	spese tecniche per progettazione e D.LL.	€ 145.736
b7bis	fondo per incentivo ex. Art. 18 L. 109/94 s.m.i.	€ 38.300
b8	spese per attività di consulenza, ecc.	€ 16.469
b9 -		
10	spese per pubblicità, gare, commissioni, etc.	€ 2.298
b11	collaudo	€ 2.873
b12	IVA su a5	10% € 191.500
	IVA su b4	10% € 1.915
	IVA su b7	20% € 29.147
	IVA su b7bis	20% € 7.660
	IVA su b8	20% € 3.294
	IVA su b9-10	20% € 460
	IVA su 11	20% € 575

Parziale		€ 585.000
Totale		€ 2.500.000

La tabella soprastante si riferisce all'intervento riguardante il solo Parco Culturale, escludendo la realizzazione della Scuola di Cinema d'Animazione.

I costi parametrici utilizzati fanno riferimento ad un intervento di demolizione dei tamponamenti e di consolidamento e restauro delle strutture ove necessario, nonché alla predisposizione degli allacciamenti e degli impianti e della pavimentazione della piazza urbana.

Si è attribuito un costo parametrico di 500 € a mq., per 2000 mq. complessivi, tenuto conto che i restanti 500 mq. di impronta dell'edificio sono occupati dalla Scuola di Cinema d'Animazione i cui costi non sono qui conteggiati.

I Padiglioni-box indipendenti fabbricati ex novo, completi di impianti ma non di arredi e allestimenti sono stati conteggiati ad un costo parametrico di costruzione di 1220 € a mq., cifra che stante i caratteri degli edifici (protetti dallo shed e ad un solo piano) consente un ricerca di materiali di finitura adatti ad una differenziazione dalle architetture preesistenti.

La cifra totale relativa alla prima fase si stima in 2,5 milioni di €

2.2.2. Seconda fase

La seconda fase prevede la realizzazione dei percorsi espositivi, degli allestimenti e di due nuovi padiglioni-box, come riassunto nella tabella sottostante.

Per gli edifici di nuova realizzazione si è utilizzato lo stesso costo parametrico individuato per la prima fase, ovvero 1.220 € a mq.

Per quanto riguarda invece gli apparati espositivi, gli arredi e gli allestimenti si è conteggiato di attrezzare un percorso compreso in una superficie espositiva di circa 1000 mq. ad un costo di 1.100 € al mq.

Il costo parametrico medio compensa, evidentemente, allestimenti complessi e multimediali con zone a scarsa densità di arredi o occupati da installazioni di grandi dimensioni.

Il totale stimato per dotare il parco Culturale dei suoi percorsi allestitivi e narrativi ammonta a complessivi 1,950 milioni di €.

2° Fase PTI

Destinazione d'uso	Superficie (mq)	Costo realizzazione opere
1° Blocco servizi commerciali	120	€ 146.400
2° Blocco per altri usi culturali (ad es. att.espositiva)	120	€ 146.400
Arredi e allestimenti museali	1.000	€ 1.100.000

TOTALE 2° Fase	1.240	€ 1.392.800
-----------------------	--------------	--------------------

a1	lavori ed opere edili	€ 292.800
	arredi e allestimenti museali	€ 1.100.000
a2	oneri per la sicurezza compresi nei prezzi e non soggetti a ribasso	€ 41.784
	oneri per la sicurezza per la sicurezza aggiuntivi e non soggetti a	
a3	ribasso	-
a4	Totale lavori a base d'asta	€ 1.351.016
a5	Totale importo appalto	€ 1.392.800

Somme a disposizione della stazione appaltante

b1	lavori in economia		€ 100.000
b3	allacciamenti ai pubblici servizi e opere di urbanizzazione		€ 4.568
b4	imprevisti		€ 13.928
	spese tecniche per progettazione allestimenti		
b7	museali		€ 113.098
b7bis	fondo per incentivo ex. Art. 18 L. 109/94 s.m.i.		€ 27.856
b8	spese per attività di consulenza, ecc.		€ 11.978
b9 -			
10	spese per pubblicità, gare, commissioni, etc.		€ 1.671
b11	collaudo		€ 2.089
	IVA su opere edili	10%	€ 29.280
	IVA su arredi e allestimento	20%	€ 220.000
	IVA su b4	10%	€ 1.393
	IVA su b7	20%	€ 22.620
	IVA su b7bis	20%	€ 5.571
	IVA su b8	20%	€ 2.396
	IVA su b9-10	20%	€ 334
	IVA su 11	20%	€ 418

Parziale	€ 557.200
-----------------	------------------

Totale	€ 1.950.000
---------------	--------------------

2.3. Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase progettuale

La progettazione esecutiva delle strutture del Parco Culturale, dovrà avvenire quando la progettazione dei contenuti, dei percorsi narrativi, degli itinerari di story telling, nonché la scelta dei reperti da esporre, sia già definita con precisione e tale da poter dar luogo a precisi requisiti di organizzazione degli spazi e dei percorsi, pena un difficile lavoro di adattamento "a posteriori" alle strutture realizzate.

In questo senso è consigliabile che il Comune affidi ad un'equipe di specialisti, formanti un comitato coordinato da un Direttore scientifico, la progettazione dei percorsi e della struttura delle diverse narrazioni per poter integrare contenuti, allestimenti e conformazione dello spazio fisico in modo armonico e meditato fin dai primi passi.

3. Compatibilità urbanistica, ambientale e paesaggistica

3.1 Compatibilità urbanistica

L'opera rientra tra gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma dei prospetti e delle superfici.

La destinazione d'uso finale dell'intervento, prevedendo la realizzazione di attività culturali e ricreative per il tempo libero risulta pienamente compatibile con le indicazioni del PRG e del successivo Piano Particolareggiato Esecutivo.

Sono inoltre state rispettate in sede progettuale, le prescrizioni in merito agli indici di edificabilità ed ai parametri edilizi di intervento.

- Il **PRGC vigente** è stato approvato dalla Giunta Regionale, con modifiche ex officio, con **Deliberazione n° 36-19211 del 19.5.1997**, pubblicata sul BUR n. 22 del 4.6.1997. Dalla data della sua approvazione è stato sottoposto a rielaborazioni successive attraverso varianti strutturali, parziali e modifiche ai sensi dell'art. 17, commi 7 ed 8 della Legge Urbanistica Regionale n° 56/77 e s.m.i.;
- Con **deliberazione n° 124 in data 2.12.2002** il Consiglio Comunale ha approvato un **documento di indirizzi ed obiettivi relativi alla Revisione Generale di PRGC** a partire dal quale si è avviata una significativa fase di consultazione della cittadinanza e dei

soggetti portatori di interesse che si è sviluppata attraverso una serie di incontri nell'ambito del progetto Actis 21 (Forum del "Tavolo Pianificazione" di Agenda 21 locale);

- Con **deliberazione consiliare n° 41 in data 26.04.2004** è stata adottata **l'integrazione al documento di indirizzi ed obiettivi relativi alla Revisione Generale di PRGC** già approvato con deliberazione C.C. n° 124 in data 2.12.2002;
- Con deliberazione del Consiglio Comunale n° 17 in data 24.02.2005 è stato adottato il progetto definitivo della **Variante Strutturale n° 6 al PRGC** riguardante il comparto produttivo, terziario e turistico ricettivo nonché nuove previsioni di grande viabilità;
- Con deliberazione del Consiglio Comunale del 23 giugno 2008 è stato approvato il **Progetto Definitivo di Piano Particolareggiato Esecutivo sull'Area Tabasso** con Variante Urbanistica Indotta, che mappa l'Area Tabasso come area produttiva a trasformazione prevalentemente residenziale, prevedendo al suo interno servizi di pubblica utilità e l'inserimento di strutture culturali e ricreative.

3.1.1 Vincoli e altre prescrizioni normative

La realizzazione dell'opera seguirà le indicazioni delle seguenti normative: decreto 16/01/1996 per la sicurezza delle costruzioni, legge 10/91 e D.P.R. 412/93 per gli impianti di riscaldamento, legge 46/90, D.P.R. 447791 e norme CEI per gli impianti elettrici. Per la Sicurezza del cantiere verrà posta particolare cura alla stesura del piano di sicurezza ex D.lgs. 494/96.

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

3.2 Descrizione sintetica di eventuali impatti ambientali dovuti all'opera e misure compensative da prendersi

Componenti ambientali	Stato di fatto	Azioni previste in progetto	Misure compensative
ARIA	Dai monitoraggi effettuati nella città di Chieri, il quadro denota una situazione critica per quasi tutti i parametri considerati, in particolare durante i mesi invernali, durante i quali, oltre all'inquinamento, provocato dalle attività industriali e dal traffico veicolare, si aggiunge il contributo degli impianti di riscaldamento domestici. L'intervento si colloca in un'area soggetta a traffico veicolare costante, densamente popolata: i valori sono dunque coerenti con le osservazioni generali sul Comune di Chieri.	Non sono previsti effetti peggiorativi causati dal progetto dal punto di vista della qualità dell'aria.	Il progetto prevede peraltro, per compensare alla situazione in essere, La realizzazione di un impianto di riscaldamento che consentirà di ottimizzare i consumi, riducendo al minimo le immissioni Inquinanti, avvalendosi delle possibilità di utilizzo dell'energia rinnovabile.
ACQUA E RISORSE IDRICHE	Le opere di captazione a servizio dell'acquedotto di Chieri sono valutate, in base alla suddivisione in classi chimiche dei corpi idrici sotterranei definite dal D.Lgs. 152/99, di Classe 3, a "impatto antropico significativo e con caratteristiche idrochimiche generalmente buone ma con alcuni segnali di compromissione".	Il progetto, in quanto ricadente in zona già urbanizzata e dotata di collegamento all'acquedotto, non prevede azioni che modifichino lo stato delle acque e non comporta attività che apportino ricadute negative lungo i corsi d'acqua situati sul territorio.	
SUOLO	L'area non è vincolata dal punto di vista ambientale e risulta geologicamente idonea ad ospitare l'intervento. Il suolo su cui è ubicato l'edificio è il prodotto della mescolanza e riporto di materiali estranei e di origine antropica. Tali caratteristiche sono quelle	Non si verificano effetti sostanziali sulla qualità del suolo, conseguenti alla realizzazione dell'intervento. Poiché non sono previsti interventi che implicino la modifica del suolo o variazione dei carichi applicati al terreno anzi, al contrario si alleggerisce la	

	tipiche dei suoli urbani, che presentano alterazioni dal punto di vista pedologico (carenza della sostanza organica) e geologico (compattazione del terreno).	situazione esistente, si ritiene che non vengano in alcun modo create variazioni allo stato geologico e geotecnico in essere.	
RUMORE	L'area risulta collocata in Classe IV, secondo la Legge 447/95, per la quale il valore massimo di rumore che può essere immesso da una o più sorgenti sonore nell'ambiente abitativo o nell'ambiente esterno, misurato in prossimità dei recettori risulta pari a 65 decibel diurni e 55 notturni.	L'intervento non produce ricadute significative relativamente all'immissione di rumore aggiuntivo nell'ambiente circostante, in quanto le attività insediate non sono acusticamente impattanti.	
GESTIONE	La Città di Chieri ha recentemente aderito ad un programma di raccolta differenziata che sta producendo effetti sensibilmente positivi sulla gestione dei rifiuti.	L'intervento non impatterà sull'ambiente, in quanto i rifiuti prodotti durante le fasi di cantiere verranno stoccati e smaltiti con le cautele previste.	La gestione dell'intervento terrà conto dell'adeguamento ad una politica sostenibile della gestione dei rifiuti.
PAESAGGIO E AMBIENTE NATURALE	L'intervento si colloca in area densamente antropizzata, dove la componente naturale risulta pressoché assente.	Il progetto prevede soluzioni che favoriscano il conseguimento del benessere ambientale attraverso l'uso di elementi naturali, minimizzando i costi di gestione. In particolare privilegerà l'uso di strumenti passivi per il controllo del clima e l'attenzione al risparmio energetico, attraverso il maggior uso possibile dell'illuminazione naturale e impianti di produzione energetica alternativa.	Non sono necessarie misure compensative in seguito alla predisposizione dell'intervento, in quanto esso stesso perseguirà l'obiettivo di mitigare gli impatti attualmente presenti.
PAESAGGIO E AMBIENTE	L'edificio è localizzato in un'area prossima al centro storico, caratterizzata da un insieme di fabbricati storici dell'ex	Il progetto di rifunionalizzazione dello shed a Parco Culturale si colloca come parte di un più complesso intervento di riqualificazione, volto a caratterizzare l'Area	Il progetto sarà realizzato all'interno di un tessuto costruito, evidenziando i caratteri strutturali ed architettonici del fabbricato originario. Pur modificando

ANTROPIZZATO	insediamento manifatturiero attualmente in disuso. Nonostante lo stato di parziale abbandono del fabbricato in oggetto e di parte del sito, le potenzialità di futuro sviluppo dell'area sono alte.	Tabasso come futura "porta della città", con evidenti benefici ambientali per il centro storico, e paesaggistici per il territorio immediatamente circostante. La ristrutturazione e riqualificazione dell'immobile e dei suoi impianti previene inoltre il futuro degrado dell'area, ipotizzabile in assenza di interventi	l'organizzazione interna l'intervento, attraverso l'utilizzo di materiali non impattanti e non inquinanti, conferma e si integra con la tipologia costruttiva presente. La scelta della destinazione d'uso, inoltre, non determina variazioni del contesto circostante.
MOBILITA' URBANA	L'Area Tabasso si configura come uno dei maggiori poli attrattori del traffico della città, essendo situata sulla direttrice che da Chieri conduce a Torino. Si configura inoltre anche come area soggetta a problematiche connesse alla sosta veicolare.	La collocazione di una funzione volta a convogliare un alto numero di utenze aggiuntive all'interno dell'Area Tabasso, potrebbe creare problematiche connesse all'aumento del traffico urbano ed alla carenza di parcheggi.	Si è ovviato a queste problematiche predisponendo per l'area un efficiente sistema di sosta, che permetterà peraltro di attestare il traffico in questa zona, limitandone l'accesso al centro storico.

3.3 Descrizione di eventuali impatti paesaggistici dovuti all'opera e misure compensative da prevedersi

Oltre alle descrizioni comprese nella tabella precedente, occorre aggiungere che il Parco Culturale, non solo dal punto di vista dell'insediamento di funzione pregiate, ma anche per ciò che concerne la qualità dell'ambiente costruito, dovrà giocare un ruolo fondamentale nella riqualificazione di questo luogo urbano: capacità attrattiva, uso costante ed intenso sono anche in relazione alla costruzione di un luogo pubblico di alta qualità ambientale e paesaggistica. A discendere dal Piano di Fattibilità è previsto, infatti, di procedere con l'individuazione di linee guida per la progettazione da utilizzarsi come quadro di riferimento all'interno dell'operazione di Project Financing e per le successive elaborazioni progettuali.

4. Sostenibilità finanziaria

4.1 Bacino d'utenza dell'opera, descrizione della domanda potenziale

La scelta di costruire un Parco Culturale che si sviluppa all'interno di una grande piazza urbana, individua innanzitutto un target privilegiato di utenti-residenti ai quali "si offre" la nuova infrastruttura ed il nuovo luogo urbano. Il libero accesso, sia agli spazi pubblici che al percorso allestivo, non pone barriere di costo all'accessibilità e, d'altro canto, i costi diretti di una biglietteria non sono facilmente ammortizzabili per strutture con meno di 30-40 mila ingressi.

Una diversa riflessione, invece, va fatta per quanto riguarda l'offerta di servizi a pagamento del Parco Culturale, ovvero l'organizzazione di attività didattiche e formative e la predisposizione di itinerari tematici in città e nell'area circostante il comune di Chieri.

Tali attività, infatti, potrebbero attrarre un bacino di pubblico assai vasto, a patto che vengano intraprese azioni di marketing e di comunicazione particolarmente efficaci con l'utenza scolastica e non scolastica.

4.2 Stima di massima dei potenziali utenti

L'individuazione della domanda di pubblico potenziale è stata condotta a partire da una prima differenziazione dei due differenti target: il pubblico scolastico e quello non scolastico.

All'interno del pubblico delle scuole si è scelto, in questa fase, di escludere dalla stima dei potenziali fruitori delle attività educative, gli allievi iscritti alle scuole superiori, ritenendo che la visita di gruppi scolastici costituisca un approfondimento rispetto alle tematiche trattate dai programmi didattici ministeriali, e di includere, invece le scuole materne, in virtù della crescente domanda da parte di queste ultime rispetto a questo genere di offerta.

In questo senso, sono state prese in considerazione due aree all'interno delle quali le attività del Parco culturale potranno esercitare diversi gradi di attrattività.

La prima area individuata riguarda i comuni che si situano ad una distanza di circa 20' di percorrenza automobilistica da Chieri.

In questo caso si è considerato di riuscire a cooptare, tra la popolazione scolastica dei comuni compresi in tale area, il 45% degli allievi iscritti alle scuole materne, elementari e medie.

Gli utenti potenziali individuati all'interno di questo primo bacino ammonterebbero pertanto a circa **5.900** allievi. La tabella riportata nella pagina seguente illustra in dettaglio i comuni presi in considerazione e la relativa popolazione scolastica.

Comune	Totale alunni scuole materne	Totale alunni scuole elementari	Totale alunni scuole medie inferiori	TOTALE GENERALE
Andezeno	45	123	59	227
Chieri	1.005	1.951	950	3.906
Pino T.se	224	480	218	922
Baldissero T.se	122	228	106	456
Pavarolo	31	52	25	108
Montaldo T.se	22	37	10	69
Arignano	43	67	23	133
Mombello	5	24	12	41
Riva presso Chieri	113	233	124	470
Poirino	283	512	281	1.076
Santena	252	563	293	1.108
Cambiano	170	348	183	701
Pecetto	90	229	116	435
Villastellone	133	292	152	577
Trofarello	334	616	310	1.260
Albugnano	15	30	10	55
Buttigliera d'Asti	70	150	60	280
Moncucco T.se	25	46	28	99
Castelnuovo Don Bosco	93	163	79	335
Villanova d'Asti	161	336	145	642
Montafia	26	49	12	87
TOTALE	3.262	6.529	3.196	12.987
Percentuale allievi partecipanti alla didattica	45%	45%	45%	
Totale didattica 1° bacino	1.468	2.938	1.438	5.844

Fonte Istat, 2007

Il raggiungimento di tale obiettivo porterebbe alla quasi saturazione del bacino potenziale di prossimità nei due anni di avvio dell'attività e si dovrebbe quindi prevedere una forte contrazione di pubblico studentesco locale negli anni successivi. In realtà non si tratta dell'offerta della visita ad una collezione permanente, bensì di aderire ad attività tra loro differenziate che, pur partendo da un percorso espositivo, si differenziano per tipologia dei percorsi, per durata delle visite, per tematismi proposti. Uno degli obiettivi cruciali dell'attività didattica nel bacino di prossimità risiede proprio nella fidelizzazione del rapporto con le scuole nei diversi cicli, e nell'arrivare, in breve tempo, a far riconoscere nel Parco Culturale e nelle attività proposte un punto di riferimento costante per tutte le tematiche di approfondimento del territorio, da utilizzare, quindi, come un laboratorio fortemente integrato all'attività scolastica. Questi tassi alti di fruibilità, pertanto, sono da relazionarsi ad una ipotesi forte di fidelizzazione del rapporto con le scuole locali.

Per quanto riguarda invece la seconda area, si è scelto di includere tra i potenziali partecipanti alle attività educative limitate percentuali (2-3%) degli allievi dei medesimi cicli scolastici degli altri comuni delle province di Torino e di Asti.

L'utenza potenziale individuata in quest'area si attesterebbe intorno ai 2.800 allievi, così come evidenziato dalla tabella seguente.

	Totale alunni scuole materne	Totale alunni scuole elementari	Totale alunni scuole medie inferiori	TOTALE GENERALE
Altri comuni della Provincia di Torino (non inclusi nel bacino 1)	55.289	34.374	16.918	106.581
Altri comuni della Provincia di Asti (non inclusi nel bacino 1)	4.985	9.736	4.815	19.536
Percentuale allievi partecipanti alla didattica	2%	2%	3%	
Totale allievi del resto della Provincia di Torino	1.106	687	508	2.301
Totale allievi del resto della Provincia di Asti	100	195	144	439
TOTALE DIDATTICA 2° bacino	1.205	882	652	2.740

Nella stima dell'utenza non scolastica si è scelto invece di avvalersi di una metodologia differente. Tenendo conto anche di analisi comparative con altri soggetti la cui offerta è assimilabile per tipologia e target di riferimento con quella del Parco Culturale, si è ipotizzato che le attività per il pubblico non scolastico potrebbero consistere nell'organizzazione di due visite/itinerari didattici per ciascun fine settimana dell'anno, raddoppiando tale offerta nel periodo che va da maggio alla prima metà di settembre. L'ipotesi prevede inoltre che ciascun gruppo possa essere formato da circa 15 persone.

Da tale stima consegue che le attività del Parco, almeno nella fase di start-up, potranno intercettare un pubblico di oltre **2.100** unità.

Queste stime dipendono essenzialmente da una modalità sperimentale di organizzare l'offerta di attività, conteggiata con estrema prudenza relativamente alla fase di start up; se invece si prendono in considerazione gli stessi comuni a partire dai quali è stata calcolato il primo bacino per la didattica scolastica si individua un un'utenza potenziale di oltre **95.000** persone. I numeri aumentano notevolmente quando si prende in considerazione il secondo bacino, che include una popolazione adulta di oltre 2 milioni di persone.

Va rilevato che la proposta culturale del Parco Culturale non è tale da riferirsi esclusivamente ad una nicchia di utenti, al contrario può ambire a rivolgersi ad un pubblico allargato, raggiungendo soglie dimensionali importanti in ragione dell'attrattività delle proposte; come già accennato sopra, tuttavia, tale sfida potrà essere accolta se il Parco sarà in grado di attuare politiche di marketing e di comunicazione tali da competere con le altre offerte di cultura, turismo e loisir.

La chiave del successo sta nella costruzione degli itinerari, nei pacchetti offerti (che possono comprendere pranzi, degustazioni, integrando cultura, gastronomia e loisir) e nella capacità di attivare un marketing efficace per questo complesso di opportunità-attività. In questo quadro l'accento è posto sull'organizzazione delle attività e non sul carattere "museale" del Parco Culturale che pur essendo componente cruciale dell'offerta, non ne rappresenta il confine; d'altro canto, al di fuori dell'area metropolitana di Torino, i musei che riescono, in virtù della loro collezione permanente, a raggiungere i 10 mila visitatori sono assai rari e configurano spesso un modello organizzativo-gestionale difficile da sostenere economicamente.

4.3 Stima eventuali entrate e costi di gestione

Le stime proposte di seguito dipendono strettamente sia dalle ipotesi relative alle soglie di pubblico ipotizzate, sia dalle modalità di funzionamento del Parco Culturale articolate nelle pagine precedenti e individuano una prima quantificazione delle risorse necessarie al funzionamento della struttura oggetto della presente analisi.

Si sottolinea che, trattandosi di ipotesi prudenziali e di simulazioni alle quali mancano ancora elementi di maggior dettaglio, un quadro generale e più preciso andrà via, via delineandosi con la progressiva definizione della progettazione e l'avvio della fase organizzativa e gestionale.

La modalità di governance individuata fa sì che le voci di costo a carico del comune, come si dirà meglio nel paragrafo seguente, siano riferibili unicamente alle utenze ed alle spese di manutenzione e di assicurazione.

Per arrivare ad una determinazione dell'importo annuo relativo ai costi di gestione si è scelto di procedere con la stima separata dei seguenti oneri:

- Consumi e utenze
- Spese relative a manutenzioni, ammortamenti ed assicurazioni

Consumi e utenze

I consumi e i costi di funzionamento relativi al Parco Culturale sono stati quantificati sulla base di parametri e costi di mercato verificati in casi assimilabili di contenitori ad uso pubblico e museale.

Dai computi effettuati emerge che il **costo totale per le utenze**, sulla base di un utilizzo annuo di 200 giorni, ammonta a complessivi **35.500 €**.

La tabella di seguito riporta il dettaglio di tali capitolo di spesa.

Voce di costo	mq.	mc	N	Kw/h	h	giorni	consumi	C.U	Totali
Climatizzazione		2.240						4,00	€ 8.960
Pulizia padiglioni box	700							8,00	€ 5.600
Wc			6			200		3,00	€ 3.600
Illuminazione	2.000			20	10	200		0,18	€ 14.400
Acqua			35			200	0,2	2,10	€ 2.940
TOTALE UTENZE									€ 35.500

Il calcolo delle utenze è stato effettuato unicamente sugli spazi gestiti dal Comune, escludendo da questo conteggio, i box occupati dall'attività didattica e dallo spazio commerciale, i cui consumi saranno a carico del soggetto gestore dello spazio e del locatario del secondo di questi spazi.

Manutenzioni, ammortamento e assicurazioni

All'interno di tale capitolo di spesa sono state inserite le spese relative alla manutenzione ordinaria e delle aree verdi e alle manutenzione dei sistemi di sicurezza che dovranno essere previsti all'interno della struttura.

All'interno di questo capitolo di spesa, poi, è stata inserita la voce "integrazione a favore dell'ente gestore" prevedendo che l'amministrazione comunale sostenga con un contributo annuale, stimato in 10.000 €, il soggetto gestore delle attività didattiche che si occuperà anche di presidiare e di garantire una presenza continua all'interno del Parco Culturale. Tale soluzione sembra essere senz'altro più vantaggiosa rispetto all'alternativa di impiegare ulteriori risorse umane che si occupino di garantire alcune funzioni minime, quali la guardiania e la gestione dell'infopoint.

La tabella seguente riporta in dettaglio i costi relativi alle spese di manutenzione, ammortamento e assicurazioni.

Voce di costo		Totali
Manutenzione aree verdi	A corpo	€ 4.000
Manutenzioni impianti sicurezza	A corpo	€ 10.000
Ammortamenti		€ 5.000
Manutenzioni ordinarie	Su € 4.450.000	€ 44.500
Integrazione a sostegno dell'ente gestore		€ 10.000
Assicurazioni	A corpo	€ 6.000
Totale manutenzioni, ammortamenti e assicurazioni		€ 79.500

Le manutenzioni ordinarie sono conteggiate come l'1% annuo sul costo complessivo di investimento di investimento pari a 4.450.000. Se nei primi anni una attenta progettazione esecutiva e scelte opportune dei materiali possono garantire bassi interventi di manutenzione sugli edifici, va tuttavia ricordato che l'attrezzare un percorso espositivo all'aperto e in libera fruizione comporta necessariamente interventi di manutenzione e sostituzione delle parti a maggior usura.

Analisi dei ricavi potenziali

Nell'analisi dei ricavi previsti per il Parco Culturale è stata fatta una stima delle entrate derivanti dalle attività educative e didattiche.

La formulazione delle ipotesi è strettamente connessa agli utenti potenziali individuati nel paragrafo **4.2**, considerando come parametro di riferimento il costo relativo a ciascuna tipologia di attività prevista, a partire da costi di mercato verificati.

Ipotizzando un costo per ciascun bambino per i laboratori didattici di **5€** ne consegue che gli incassi derivanti dall'attività didattica con le scuole ammontano a quasi **50.000€**.

Per quanto attiene le attività educative rivolte agli adulti, invece, ipotizzato un costo unitario di **8€**, si ottiene un incasso di poco più di **17.000€**.

La tabella sottostante riportano in dettaglio quanto appena descritto.

Entrate DIDATTICA SCUOLE			
	N. partecipanti	costo unitario €	Totale Didattica Scuole
	8584	5	€ 42.919
Entrate DIDATTICA ADULTI			
N. gruppi	costo per persona €	N. partecipanti per gruppo	Totale Didattica Adulti
142	8	15	€ 17.040
TOTALE GENERALE DIDATTICA			€ 59.959

Per quanto riguarda il personale è ragionevole immaginare che lo svolgimento di tali attività richieda l'impiego di due risorse umane, l'una impegnata full-time nell'organizzazione, l'altra impegnata invece a tempo parziale nella segreteria organizzativa, e di un nucleo di persone a chiamata per l'accompagnamento dei gruppi.

Oltre agli oneri relativi al personale il soggetto che si occuperà delle attività didattiche dovrà sostenere le spese relative alle utenze e agli altri costi di funzionamento.

Gli incassi derivanti dallo svolgimento delle attività didattiche sono sufficienti a coprire i costi d'esercizio, soprattutto se queste rappresenteranno una integrazione delle attività proprie ed autonome del soggetto gestore. Per incentivare l'operatore prescelto, nella fase di start up non sono previste royalties da pagare all'Amministrazione Comunale, né altre forme di contribuzione, se non il pagamento delle utenze relative alla sede concessa nel Parco Culturale.

Un bilancio più positivo potrà essere conseguito nella fase di messa regime, quando l'attività didattica potrà essere implementata ulteriormente con laboratori per ragazzi e adulti con la possibilità di attivare workshop.

La tabella seguente fornisce una stima delle entrate ulteriori derivanti dall'incremento della didattica, ipotizzando che il 20% della popolazione scolastica di riferimento aderisca alla proposta di laboratori. Per quanto concerne gli adulti si sono conteggiati due nuclei di limitate proporzioni per le attività di laboratorio e workshop.

Laboratori (a regime)			
	N. partecipanti	costo unitario €	Totale entrate
Laboratori ragazzi	1.700	€ 8	€ 13.734
Laboratori adulti	600	€ 12	€ 7.200
Workshop adulti	100	€ 50	€ 5.000
Totale laboratori didattici			€ 25.034

4.4 Sostenibilità dei costi

L'ipotesi che qui si persegue è che il Comune sostenga annualmente i costi di gestione stimati in una cifra pari a 115.000, affidando in concessione il servizio di didattica e visite guidate sul territorio. Nella fase di start up, non sono da prevedersi entrate, ma a seconda degli scaglioni di fatturato potrebbero essere inizialmente previsti minori costi (la cessazione del contributo annuale di 10.000 € per il presidio dell'area del Parco Culturale) e , al di sopra dei 100 mila €, affitto e royalties da determinarsi nella loro proporzionalità.

Un secondo provvedimento consiste nell'affidamento in concessione di un bar caffetteria, una volta verificate le potenzialità del Parco Culturale e dell'area nel suo complesso. In questo caso la prudenza è d'obbligo: si ricorda infatti che nell'analisi dei servizi aggiuntivi¹ emerge come al di sotto delle 50 mila presenze annue non sia sostenibile l'apertura di un bar-caffetteria in uno spazio museale. L'inserimento in uno spazio urbano vitale, la conformazione aperta del Parco Culturale, la vicinanza di altri servizi culturali e di insediamenti residenziali potrebbe rivelarsi essenziale per permettere una attività di ristorazione capace di pagare affitti ed eventuali royalties sul volume di affari.

In sintesi la cifra annua di 115.000€ necessaria nella fase di start up potrebbe essere sensibilmente ridotta in un passaggio della gestione a regime in presenza di accordi con operatori capaci di costruire condizioni ottimali d'impresa.

¹Cfr. L. Solima/A. Bollo, *I musei e le imprese. Indagine sui Musei Statali Italiani*, Electa Napoli 2002

5. Convenienza economico-sociale

5.1 Descrizione dei benefici e dei costi per la collettività legati all'opera

5.1.1. Benefici

L'insieme dei benefici per la collettività derivanti dalla realizzazione del Parco Culturale può essere sintetizzata nei seguenti punti:

- a) L'offerta di una risorsa culturale destinata ad interpretare il patrimonio materiale ed immateriale locale, sia per i residenti che per i potenziali turisti, ha impatti importanti innanzitutto sul piano culturale ed immateriale, nello sviluppo della conoscenza del proprio territorio e della cultura locale e nello stimolare un senso di appartenenza. Per quanto tali effetti siano difficili da misurare, indicatori che permettano di valutare questi impatti potranno essere ricavati da analisi di customer satisfaction sulla popolazione locale e considerando le dinamiche di partecipazione alle diverse attività proposte.
- b) Il Parco Culturale darà un contributo fondamentale alla costruzione di un brano di città vitale contribuendo a realizzare un mix di funzioni pregiate e ad attirare una popolazione composita capace di rendere piacevolmente vivibile e frequentabile l'area oggetto delle riqualificazione urbana. Se si considera quante aree di nuova costruzione hanno fallito l'obiettivo di costruire un pezzo di città vitale, proponendo, di fatto, interventi caratterizzati da un'alta monofunzionalità, poco frequentati in determinati orari e periodi, con problemi di uso collettivo, si può capire come tale beneficio sia da considerare come tra gli elementi di maggior pregio da conseguire. Una misura del raggiungimento di questi obiettivi potrà essere ottenuta solo indagando, a intervento effettuato, le effettive modalità d'uso del luogo e valutando il grado di attrazione del parco culturale.
- c) Il Parco Culturale potrà stabilizzare una piccola struttura, concessionaria delle attività didattiche a partire dalla quale sarà possibile progettare modalità di incremento e di sviluppo delle attività. Cominciando dalla generazione di 2 posti di lavoro stabile più quantità variabili di ore di lavoro da effettuarsi a chiamata per le attività didattiche, le possibilità di incremento e di sviluppo dopo la prima fase di start-up appaiono considerevoli e

strettamente dipendenti dalla capacità imprenditoriale e promozionale della struttura. L'indicatore in questo caso sarà semplicemente il numero dei Full Time Equivalent impiegato nelle attività del Parco.

- d) Il parco Culturale avrà un impatto sensibile nell'organizzare e nello strutturare un'offerta turistica legata alla città di Chieri ed al suo hinterland. Il Parco si situa come il nodo essenziale di un insieme di percorsi di visita della città e del territorio che potranno essere effettuati con o senza guida, ma la cui descrizione, interpretazione e promozione sarà strettamente connessa ai percorsi espositivi ed alle collezioni del Parco Culturale. Un indicatore del peso di tali effetti potrà essere individuato nel numero di turisti che partecipano alle attività di escursione sul territorio, ma anche attraverso indagini di customer satisfaction presso i luoghi, i siti, le aziende e i produttori coinvolti nelle offerte di visite.
- e) Collezioni, informazioni, reperti, testimonianze esistenti, ma oggi non accessibili potranno trovare una sede opportuna ed essere utilizzati per produrre nuova conoscenza da offrire ai visitatori. Un patrimonio esistente viene valorizzato per divenire vivente; i puri costi di conservazione si trasformano in costi di valorizzazione. In questo quadro verrà promosso il rapporto tra la storia dell'industria tessile a Chieri e le iniziative attuali riguardanti il design.
- f) Infine, il Parco Culturale dovrà agire come una infrastruttura che faciliti la messa in rete e la cooperazione dei diversi soggetti che si occupano di promozione e valorizzazione culturale e turistica, con l'obiettivo di diversificare nel tempo l'offerta di attività, precisando sempre meglio i target di riferimento e coinvolgendo operatori professionali e volontari nella costruzione delle migliori condizioni per la fruizione del territorio.

5.1.2. Costi per la collettività

Non si individuano particolari costi per la collettività in termini di impatti od effetti negativi, ad eccezione dei costi monetari diretti per mantenere in esercizio il Parco Culturale come risorsa offerta alla collettività e ammontanti nella fase iniziale ad una cifra attorno ai 115 mila €.

D'altro canto, come già descritto in precedenza, tutto il Piano di Fattibilità è particolarmente attento alla minimizzazione dei costi di gestione, che dovrà essere perseguita anche attraverso ad una accurata progettazione e realizzazione architettonica e impiantistica, poiché la minimizzazione dei costi correnti rappresenta la miglior garanzia di sostenibilità nel tempo dell'investimento.

6. Procedure

6.1 Descrizione puntuale di tutti i vincoli che gravano sull'opera

Per quanto riguarda le analisi di verifica della fattibilità autorizzativa dell'intervento in programma, si premette che, date la tipologia e la localizzazione dei lavori richiesti:

- L'intervento verrà attuato attraverso il seguente strumento urbanistico generale: Piano Regolatore Generale Comunale e Piano Particolareggiato Esecutivo;
- L'intervento oggetto del presente SdF rientra tra gli **interventi "di ristrutturazione edilizia"** che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso "soggette, ai sensi del DPR 6 giugno 2001, n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", al rilascio da parte dell'Amministrazione di riferimento di titolo di abilitazione ad operare (Permesso di Costruire);
- Non ci si trova in una zona vicino ad aree fluviali o a fasce di rispetto, tali da richiedere l'intervento autorizzativo;
- Non sussistono vincoli scaturenti dalla normativa in tema di tutela dei beni culturali e del paesaggio, prevista dal D.Lgs. 6 luglio 2002, n.137 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

6.2. Descrizione puntuale dei passaggi normativi e procedurali che si intendono attuare per superare i vincoli indicando i relativi tempi

Stanti le premesse delineate al paragrafo precedente, l'intervento è soggetto alle seguenti **pratiche autorizzative**:

Permesso di costruire, che viene rilasciato dall'Amministrazione competente entro 135 gg. dall'invio della richiesta;

Certificato di agibilità, che attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente; il certificato viene rilasciato dal responsabile del competente ufficio comunale entro 40 giorni;

Richiesta di conformità igienico-sanitaria ai sensi dell'art. 10 comma 1 D.P.R. n. 380/2001, o autocertificazione;

Autorizzazione VV.FF, ai sensi della vigente normativa antincendio.

A titolo indicativo si segnala che l'intervento si atterrà, nelle sue fasi di predisposizione, alle seguenti normative:

- Legge n. 1086/71 sulla disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato;
- D.M. 16/01/1996 per la sicurezza delle costruzioni;
- Legge 10/91 e D.P.R. 412/93 per gli impianti di riscaldamento;
- Legge 46/90, D.P.R. 447791 e norme CEI per gli impianti elettrici;
- Per la Sicurezza in cantiere verrà posta particolare cura alla stesura del piano di sicurezza ex D.lgs. 494/96.

Per quanto concerne la **procedura edilizia di progettazione**, sarà **conforme a quanto previsto dal recente DLgs 12 aprile 2006, n. 163** "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture" e dovrà essere coerente con le deliberazioni già assunte dagli enti che hanno promosso il presente Studio di Fattibilità.

La redazione del progetto preliminare dovrà avvenire mediante concorso internazionale di progettazione con procedura in due fasi:

- prima fase a procedura aperta con presentazione di curriculum con indicazioni sui criteri di svolgimento dell'incarico

- seconda fase a procedura ristretta, con redazione del progetto preliminare.

Per l'espletamento della **procedura di progettazione**, in coerenza con i criteri illustrati, sono attendibili i tempi descritti dalla tabella seguente:

FASE DI PROGETTAZIONE	MESI Durata parziale	MESI Durata totale
Progetto preliminare (dal momento della pubblicazione del Bando di concorso)		
Presentazione del progetto	2	2
Aggiudicazione del concorso	1	3
Progetto definitivo		
Presentazione	2	5
Approvazione	1	6
Richiesta Autorizzazione	2	8
Progetto esecutivo		
Presentazione	3	11
Approvazione	1	12
TOTALE PROGETTAZIONE		12 MESI

6.3 Cronoprogramma della realizzazione

A partire dall'espletamento di tutte le procedure riguardanti la progettazione e ad autorizzazione e permessi concessi a progetto esecutivo approvato, il crono programma dei tempi di realizzazione può essere riassunto nella tabella sottostante.

Periodi	ANNO I				ANNO II			
	I TRIM	II TRIM	III TRIM	IV TRIM	I TRIM	II TRIM	III TRIM	IV TRIM
Aggiudicazione								
Lavori prima fase Project Fin.								
Collaudo								
Lavori seconda fase PTI								
Collaudo								

La durata complessiva del cantiere può essere stimata in 24 mesi, suddivisa nelle due differenti fasi, la prima relativa all'operazione complessiva di Project financing, la seconda relativa al PTI.