

1. QUADRO CONOSCITIVO

1.1 Quadro conoscitivo generale e obiettivi dell'intervento:

1.1.1 Inquadramento complessivo dell'opera

Le città di **Valenza** si colloca, nel quadro geografico provinciale, poco sopra l'Alessandrino, con cui spartisce buona parte del contesto paesaggistico.

Adagiato sulle rive del Po e prossimo alla confluenza del Tanaro, **il valenzano** è da sempre territorio di frontiera verso il resto del Piemonte e la Lomellina.

Per molti secoli nodo dei traffici da Genova verso Milano, sotto il dominio prima dei Visconti e dopo dei Savoia, Valenza, *è oggi considerata la capitale europea per la lavorazione dell'oro e delle pietre preziose.*

La città appare come un moderno agglomerato il cui centro storico, di origine romana, e "alto sull'acqua", gravita sulla piazza del Duomo e ricorda, nella struttura urbanistica, i borghi contenuti per molto tempo dalle mura difensive, mura che furono abbattute dall'esercito napoleonico.

Di rilievo, oltre il Duomo, costruito su una esistente struttura del 1600 e dedicato a Santa Maria Maggiore, sono il Centro Comunale di Cultura che comprende parti del vecchio Municipio, Palazzo Ceriana e Palazzo Pastore che testimoniano l'importanza di Valenza nell'Ottocento.

Valenza conta anche tre Musei: la Collezione d'arte orafa presso Villa Scalcabarozzi, la Collezione d'arte moderna presso il Centro comunale di cultura ed il Museo dell'opera del Duomo.

Sede in primavera e in autunno della Mostra Internazionale Valenza Gioielli, viene periodicamente visitata da operatori stranieri provenienti da tutto il mondo, che qui vengono ad acquistare gioielli e pietre preziose, che poi le nuove generazioni imparano a disegnare e realizzare presso l'Istituto d'arte Benvenuto Cellini ed il centro di formazione FORAL.

Il progetto di recupero dell'isolato di San Francesco, si muove sul duplice binario della riqualificazione urbana e della costruzione di un centro propulsivo per lo sviluppo di attività culturali ed il rafforzamento dell'identità cittadina. La realizzazione del Museo rappresenta infatti per Valenza l'opportunità di valorizzare l'area che si sviluppa all'interno del grande isolato francescano, tra l'asse della contrada maestra che portava verso Alessandria e la trasversale diretta verso Casale. Nel cuore di un centro storico che in questi anni ha visto un'intensa attività di recupero monumentale e funzionale.

Quest'area, un tempo sede di uno dei principali conventi francescani del Nord Italia, è attualmente occupata dal settecentesco Palazzo Pastore, dall'edificio del vecchio Teatro Sociale (splendidamente recuperato), e da importanti parti residuali del convento.

La valenza architettonica e la posizione centrale di questo complesso di edifici, tra l'altro all'interno di un sistema di cortili pubblici e privati adatti per il completamento del Centro commerciale naturale, impone di procedere al recupero e al riutilizzo del complesso storico di San Francesco, con riferimento a Palazzo Pastore ed alle ex Carceri, secondo un progetto che preveda la realizzazione di attività e servizi per la cultura, la formazione, l'impresa e la produzione orafa.

Il complesso storico di San Francesco potrà inoltre ospitare sia spazi al servizio delle attività culturali e di spettacolo che si terranno all'interno del Teatro Sociale, quali la foresteria e la sede di laboratori teatrali, sia spazi rivolti alla ricettività per le attività di insegnamento, del teatro od altro, in un rapporto sinergico con i nuovi spazi, le iniziative e le attività del futuro Centro Fieristico Espositivo.

1.1.2 Finalità dirette e indirette

Il recupero dell'isolato di san Francesco attraverso la realizzazione del museo dell'oreficeria di valenza ha il compito di perseguire le seguenti finalità:

Finalità dirette	Finalità indirette
Costruzione di una identità attraverso la creazione di un senso di appartenenza al distretto della cittadinanza, soprattutto nel settore orafo	Imporre il marchio "Valenza" ad una identità nazionale/ internazionale
risorsa al servizio della formazione, promozione ed innovazione	nuovi bacini occupazionali e volano per formazione di nuove filiere imprenditoriali
valorizzazione del patrimonio storico del territorio e conservazione delle attività e dei manufatti artistico-culturali, scientifico-industriali.	volano per uno sviluppo turistico

1.1.3 Possibili connessioni con altri interventi e opere

La collocazione del Museo nell' isolato di san Francesco e Palazzo Pastore, luogo storico e di assoluto pregio e centrale nella vita cittadina, prossimo al cuore del commercio e delle attività diffuse della città, rappresenta un ulteriore elemento di valorizzazione di Valenza. Città che si pone l'obiettivo di essere non solo un polo produttivo ma anche una realtà urbana capace di offrire servizi competitivi e di qualità, con un contesto storico e culturale interessante e ricco, capace di valorizzare i saperi e le eccellenze in modo integrato.

L'opportunità, offerta quindi dall'avere più poli di attrazione collocati in aree diverse del territorio, consente di ampliare ed incrementare il vantaggio ed il beneficio per tutto il sistema urbano.

Se è evidente la potenzialità espressa dalla realizzazione di un nuovo centro fieristico e dalla contemporanea e parallela definizione di un progetto di Museo ad esso virtualmente connesso, è altrettanto chiara la necessità di prevedere forme organizzative, gestionali e promozionali integrate, capaci di valorizzare l'intero sistema in modo organico ed omogeneo.

Solo quando tutti e tre i fattori sono ben sviluppati è possibile creare un ambiente dove crescita e innovazione si alimentano vicendevolmente in maniera virtuosa.

Si dovrebbe quindi cominciare a parlare di un piano di sviluppo della città di Valenza, cuore del distretto industriale dell'arte orafa, che fonda la sua strategia di sviluppo sulle risorse endogene presenti sul territorio e che ha come obiettivo creare una realtà multipolare ed integrata, che:

1. mette in relazione alcuni oggetti fisici (in primo luogo il Centro fieristico e il Museo/Centro Internazionale) con delle volontà soggettive e collettive (i soggetti pubblici e privati che partecipano al processo) e con degli interessi specifici (le attività produttive e di servizio, la filiera del distretto industriale);

2. mette in campo strumenti di azione, partendo dalla sua memoria collettiva e dalle sue potenzialità culturali, con l'obiettivo di interpretare la contemporaneità e valorizzare un'identità unica nel suo genere;
3. vuole far leva sugli interessi diffusi e diversi per generare un quadro coerente di iniziative e attività.

Questo, necessariamente, è declinabile soltanto in termini di un processo complesso, dinamico, condiviso, coerente.

In definitiva la città di Valenza sarà in grado di diventare "magnete", o fulcro, di un processo di sviluppo del territorio più ampio e permanente, soltanto se sarà capace di mantenere un carattere di complessità ed articolazione.

E' quindi evidente che le relazioni tra i soggetti decisori e attuatori delle iniziative, l'architettura dell'assetto istituzionale e del modello organizzativo con cui si attueranno, rappresentano elementi strategici del suo successo.

Il protocollo d'intesa definisce l'assetto societario e le attività di Expopiemonte come promotore immobiliare e finanziario del nuovo Centro Fieristico.

E' dunque possibile ipotizzare un'analoga soluzione, sia pure maggiormente articolata (*vedi allegato 1 punto 4.1*) per la gestione del progetto di Museo/ Centro Internazionale.

Le linee-guida che connotano questo soggetto si riflettono in un'architettura istituzionale e gestionale che:

- ribadisce la nozione di "interesse pubblico" nella gestione dell'iniziativa
- riconosce la necessità e l'interesse di coinvolgere soggetti privati nella realizzazione e nella gestione, in modo da connotarla come vera e propria impresa culturale, sinergica ed integrata con le attività del Centro fieristico.

Sarà quindi opportuno promuovere la costituzione di un soggetto giuridico autonomo, agile, capace di garantire il coinvolgimento di soggetti pubblici e privati in modo strutturato e giuridicamente vincolante, in grado di agire come regista di strategie complesse, anche commerciali ed imprenditoriali, utili al perseguimento dello scopo che resta di utilità generale.

1.1.4 Soggetti coinvolti

L' intervento si basa su un protocollo di intesa stipulato dal Comune di Valenza, dalla Provincia di Alessandria, dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Alessandria e dal Politecnico di Torino. (*vedi allegato 2*)

1.1.5 Compatibilità dell'opera con gli indirizzi di programmazione regionale e provinciale

L'intervento risulta coerente con la promozione e rafforzamento di attività di carattere sociale e culturale oltre alla valorizzazione dei Beni architettonici e culturali, il Comune di Valenza ha infatti aderito al Programma di Recupero Urbano e di Sviluppo Sostenibile del Territorio (P.R.U.S.S.T.) del Piemonte Meridionale: l'esperienza maturata e riversata sul PISL verte prevalentemente:

1. sulla ripartizione della strategia generale in obiettivi ed azioni che organizzano i singoli interventi
2. sulla concatenazione degli interventi pubblici e privati in una ottica temporale di riferimento di breve/medio periodo.

Pare opportuno citare alcuni dei principi guida del P.R.U.S.S.T. del Piemonte Meridionale:

Il principio guida che presiede all' impostazione del programma, informandone la linea strategica, si risolve nella volontà di valorizzare le vocazioni del territorio di riferimento mediante:

- *azioni coerenti con il quadro delle risorse ambientali*
- *investimenti durevoli finalizzati allo sviluppo sostenibile*
- *progetti praticabili in termini operative e finanziarie*

Gli obiettivi di cui al presente studio di fattibilità risultano in piena coerenza con la pianificazione di livello provinciale ed in particolare con l'art.8 del P.T.P. che stabilisce gli obiettivi per gli ambiti a vocazione omogenea.

1.2 Individuazione e valutazione delle alternative progettuali

Le ipotesi alternative per la realizzazione del centro internazionale dell'arte orafa sono:

- A) recupero isolato San Francesco
- B) localizzazione all'interno del nuovo centro fieristico

In merito alla valutazione se realizzare o meno l'opera pubblica pare del tutto evidente come il soddisfacimento della domanda (creazione di identità) non potrebbe essere soddisfatta in altro modo.

Ipotesi A			
	Tecnico funzionale e architettonico	Localizzativo	Gestionale
Punto di forza	Utilizzo di spazi particolarmente vocati alla realizzazione dell'opera. Localizzazione, costruzione di identità e senso di appartenenza	Recupero isolato degradato nel cuore del centro storico di Valenza	Vista la localizzazione limitrofa al teatro è possibile ipotizzare una economia di scala gestionale
Punto di debolezza	Minore flessibilità degli spazi, anche se fattore di peso limitato visto il tema	Impossibilità di realizzare parcheggi all'interno della struttura	

Ipotesi B			
	Tecnico funzionale e architettonico	Localizzativo	Gestionale
Punto di forza	Flessibilità degli spazi	Disponibilità di realizzare parcheggi	Ipotizzabile pensare ad una gestione univoca centro fieristico/museo
Punto di debolezza	Privo di carattere storico in contrasto con la domanda di identità	Lontananza dal centro storico	

1.3 Modalità di gestione

Creazione di una “Fondazione del centro internazionale di arte orafa” con soggetti pubblici e privati che a titolo esemplificativo si elencano:

- ❑ Comune di Valenza
- ❑ Provincia di Alessandria
- ❑ Fondazione CRAL
- ❑ Camera di commercio di Alessandria
- ❑ Associazioni di categoria
- ❑ Associazioni culturali

(vedi allegato 1 approfondimento tematico punto 4.1)

2. FATTIBILITA' TECNICA

2.1 Indicazioni tecniche “di base” ed esplorazioni preprogettuali

L'intervento di recupero dell'isolato di San Francesco comprende Palazzo Pastore e l'edificio dell'ex carceri, lo Sdf parte dalle considerazioni del precedente studio di fattibilità redatto nell'anno 2000 dall'arch. Canali che prevedeva:

- spazi museali nei locali interrati sia di palazzo pastore che nell'edificio dell'ex carceri,
- al piano terreno trovano localizzazione la biblioteca (ex carceri), locali di somministrazione (ex carceri), museo e spazi a reddito in palazzo pastore e parte a centro studi;
- al primo piano biblioteca (ex carceri) e centro studi in palazzo pastore;
- al secondo piano biblioteca (ex carceri) e centro studi in palazzo pastore.

Dalle analisi effettuate in relazione alle esigenze di un museo a carattere maggiormente territoriale rispetto al modello “tradizionale” dello Sdf di “Canali”, (*vedi allegato 1 approfondimento tematico punto 1*) e per converso da una prima verifica dei costi vivi di gestione, si è posta la necessità di rivedere lo schema funzionale dell'utilizzo degli spazi in modo da essere più aderente ad una razionalizzazione dei costi di gestione.

Da quanto sopra il presente SdF ipotizza un nuovo scenario:

- per la biblioteca si valutata l'ipotesi di ampliare l'efficienza del servizio esistente con opere edili sull'attuale sede quantificabile in circa € 1.200.000,00; (*vedi tavola 1*)
- per il Museo, si propone l'utilizzo dell'immobile dell'ex carceri, mantenendo la localizzazione nell'interrato degli spazi espositivi senza tuttavia prevedere ingenti opere di scavo e di implementazione degli spazi; (*vedi tavola 2*)

- la contrazione degli spazi dedicati direttamente al Museo libera un nuovo utilizzo di Palazzo Pastore che può diventare quindi una notevole fonte di spazi a reddito se adibito ad usi terziari; *(vedi tavola 2)*
- il centro studi, notevolmente ridimensionato nelle superfici, mantiene la localizzazione in Palazzo Pastore come previsto dallo studio "Canali"; *(vedi tavola 2)*
- al piano secondo dell'ex carceri è ora possibile ricavare una foresteria sia in relazione delle attività del museo che a quelle dell'adiacente teatro sia in funzione delle attività universitarie già operanti in provincia di Alessandria. *(vedi tavola 2)*

Il presente Studio di Fattibilità si pone l'obiettivo generale, in merito alle esplorazioni pre-progettuali e per le indicazioni tecniche di base, di fornire soluzioni che diano la possibilità di individuare attentamente differenti comparti funzionali e di conseguenza di prevedere una ottimizzazione dei costi sia della realizzazione delle opere che dei costi di gestione. Dagli obiettivi che lo Sdf si prefigge, nasce un'ipotesi di definire i comparti funzionali in modo da creare una struttura parzialmente autonoma attraverso l'attenta razionalizzazione degli spazi; utilizzando una cospicua porzione di Palazzo Pastore come spazi a "reddito" limitando il museo nella porzione dell'immobile dell'ex carceri.

Una seconda considerazione, ritenuta di base, è quella di pensare un ventaglio di funzioni che consentano minori mutazioni alle caratteristiche strutturali/dimensionali e distributive degli edifici. *(vedi tavola 2)*

La ripartizione dei comparti funzionali è la seguente:

TABELLA SUPERFICI

Piano	Destinazione d'uso	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	Note
Interrato				
	Museo	501	760	Interrato ex carceri e parte di Palazzo Pastore
	Spazi a reddito	227	340	Interrato Palazzo Pastore
Piano terra				
	Per Teatro	80	847	ex carceri e parte di Palazzo Pastore
	Museo	434		
	Porticato	65		
	Distribuzione	55		
	Didattica superiore	182	367	Palazzo Pastore
	Spazi a reddito ristorante/caffè	216	531	Palazzo Pastore
Piano primo				
	Museo	382	569	ex carceri
	Didattica di livello superiore	257	367	Palazzo Pastore
	Spazi a reddito	347	497	Palazzo Pastore
Piano secondo				
	Foresteria	385	637	Palazzo Pastore
	Spazi a reddito	347	497	Palazzo Pastore
Totale superfici		3.479	5.412	

Per quanto riguarda l'indirizzo di mantenere ed anzi ampliare la biblioteca all'interno della attuale sede è opportuno ribadire una serie di vantaggi evidenti a fronte del trascurabile disagio di adeguare una struttura pubblica di questo tipo "in corso di utilizzazione".

In particolare anche se l'unica reale alternativa all'attuale ubicazione è proprio nell'isolato San Francesco dove però : a) la progettazione dovrebbe essere affrontata ex novo con tempi ben diversi e di fatto scarsamente compatibili con le esigenze di adeguamento alle norme di sicurezza; b) la biblioteca occuperebbe rigidamente una considerevole superficie sottraendola ad una più libera e creativa utilizzazione degli spazi.

Sul versante meramente economico è del tutto evidente come il nuovo assetto non presuppone costosi traslochi né pone nuove problematiche gestionali per la struttura della biblioteca se non più adoperata a tale scopo.

2.2 Stima parametrica dettagliata del costo di costruzione per la realizzazione dell'opera

Per quanto riguarda la definizione dei costi, la metodologia adottata si poggia sulle seguenti considerazioni:

- a) il punto di partenza è rappresentato dai costi desunti dallo Sdf "Canali"
- b) riesame dei costi in virtù delle nuove scelte funzionali
- c) riesame dei costi alla luce dello stato attuale di conservazione
- d) comparazione dei prezzi con esperienze analoghe in provincia di Alessandria.

(vedi allegato 2 Schema A)

TABELLA STIMA COSTI DI REALIZZAZIONE/funzione da insediare

Piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda mq	Prezzo di realizzazione unitario	Totale parziale	Totale generale
Interrato					
	Museo	760	1230,00	934.800,00	
	Spazi a reddito	340	1.000,00	340.000,00	
Piano terra					
	Per Teatro	847	1.250,00	1.058.750,00	
	Museo				
	Porticato				
	Distribuzione				
	Didattica superiore	367	1.867,00	685.189,00	
	Spazi a reddito ristorante/caffè	531	1.200,00	637.200,00	
Piano primo					
	Museo	569	1.250,00	711.250,00	
	Didattica di livello superiore	367	1.867,00	685.189,00	
	Spazi a reddito	497	1.200,00	596.400,00	
Piano secondo					
	Foresteria	637	1.500,00	955.500,00	
	Spazi a reddito	497	1.200,00	596.400,00	
Totale superfici		5.412			7.200.678,0
Realizzazione agora		360,00	250,00	90.000,00	
Copertura agora		360,00	1.250,00	450.000,00	
					7.740.678,0

TABELLA STIMA COSTI DI REALIZZAZIONE/ipotesi di individuazione del lotto minimo funzionale

Primo lotto					
Piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda mq	Prezzo di realizzazione unitario	Totale parziale	Totale generale
Interrato					
	Museo	760	1.230,00	934.800,00	
	Spazi a reddito		0	0	
Piano terra					
	Per Teatro				
	Museo				
	Distribuzione	640	1.250,00	800.000,00	
	Museo-att. Temp.	207	20,00	4.140,00	
	Didattica superiore	367	1.867,00	685.189,00	
	Spazi a reddito ristorante/caffè(*))	531	20,00	10.620,00	
Piano primo					
	Museo	569	1.250,00	711.250,00	
	Didattica di livello superiore	367	1.867,00	685.189,00	
	Spazi a reddito(*)	497	20,00	9.940,00	
Piano secondo					
	Foresteria	637	1.500,00	955.500,00	
	Spazi a reddito (*)	497	20,00	9.940,00	
Totale superfici		5072			4.806.568,0
Realizzazione agorà		360,00	250,00	90.000,00	
					4.896.568,0

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

Gli eventuali problemi su cui porre particolare attenzione riguardano principalmente due fattori il primo urbanistico ed il secondo architettonico;

- per il primo è opportuno approfondire la possibilità di relazionarsi con gli isolati limitrofi attraverso percorsi pedonali pubblici.
- Il secondo fattore riguarda strettamente problematiche legate al restauro del chiostro di Palazzo Pastore in riferimento all'elevato stato di degrado del porticato (diagnostica preventiva, individuazione soluzioni tecniche alternative in funzione costi/benefici ecc...).

Occorre inoltre approfondire l'analisi delle infiltrazioni d'acqua presenti al piano interrato dell'ex carceri.

3 COMPATIBILITA' URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Valenza è tra le città piemontesi con il più alto *standard* di verde pubblico attrezzato. Negli anni, infatti nella città stanno sviluppandosi e incrementandosi i cosiddetti “polmoni” verdi. Numerosi sono anche i progetti di educazione ambientale e di raccolta differenziata (nel 2004 è stato raggiunto l'importante traguardo del 39% di raccolta differenziata, raggiungendo come Comune capozona il più alto tasso dell'intera provincia).

Valenza in questi ultimi anni sta subendo una notevole trasformazione sia dal punto di vista economico che sociale ed ambientale. I ceti medi si stanno livellando su fasce di reddito sempre più basse; l'occupazione sta diminuendo, provocando così notevoli problemi di carattere sociale.

Valenza ed il suo distretto, non possono rispondere agli attacchi commerciali e produttivi dei nuovi competitori a livello globale, che possono avvalersi di strategie quali il *dumping* o il ricorso a vere e proprie pratiche di contraffazione illegale dei prodotti, all'utilizzo di manodopera di basso costo, parcellizzando il lavoro e riducendolo nei contenuti qualitativi. La delocalizzazione, cioè il trasferimento di fasi di lavorazione meramente produttive nei paesi esteri a basso costo di lavoro, comporterebbe un progressivo impoverimento culturale, economico e sociale a fronte di un risultato, seppur positivo, di breve periodo.

Si deve rivalutare il ruolo della piccola impresa quale attore sociale, portatore di valori e di benessere non solo economico.

In questo momento di forte crisi, sociale ed economica, strutturale e congiunturale, si rileva fondamentale un'azione di “*collante sociale*” per integrare, cooperare, collaborare e contrastare i diversi interessi e bisogni.

Valenza deve sfruttare l'opportunità di trasformazione, non solo relativamente alla ricerca ed all'innovazione, quanto piuttosto alla valorizzazione e promozione del suo territorio. La cultura e la tradizione di Valenza non possono essere “trapiantate” altrove, occorre perciò spostare l'attenzione sul potenziamento delle possibilità di accoglienza, su tutte le strutture operative atte a valorizzare il suo territorio, aumentando la qualità della vita della città e dei suoi cittadini. Il rischio è quello di assistere ad un progressivo svuotamento di persone e di contenuti, e di non favorire la naturale appetibilità del nostro distretto unico nel suo genere nel mondo.

L'intervento costituisce una modifica positiva dell'ambiente in quanto recupera un' area attualmente degradata permettendone la sua fruibilità.

Si rimanda all'apposito capitolo per la definizione degli impatti generati dall'insediamento delle nuove funzioni sul sistema della accessibilità e sosta del centro storico.

3.1 Compatibilità urbanistica

L'intervento risulta compatibile con le previsioni del vigente PRGC.

(vedi allegato 3 scheda urb)

3.2 Verifica degli impatti ambientali

Fattori		
1	Macro- localizzazione dell'opera	L'intervento si colloca all'interno del centro storico di Valenza in prossimità degli storici cardo e decumano
2	Tipologia progettuale dell'opera pubblica e tecnologie adottate	Si prevede un intervento di restauro
3	Sistema relazionale di rilevanza ambientale	Il recupero dell'isolato S.Francesco non comporta nessuna alterazione del sistema relazionale, in quanto il centro storico di Valenza è già dotato di un sistema di parcheggi a corona e di una buona accessibilità in grado di assorbire il carico urbanistico aggiuntivo (vedi tavola 1)

Aspetti della compatibilità ambientale		
a	Verifica della compatibilità dell'opera con il quadro normativo e con gli strumenti di pianificazione in materia ambientale	L'opera risulta compatibile con il quadro normativo e con gli strumenti di pianificazione in materia ambientale
b	Analisi delle principali componenti ambientali	Vista l'opera non si rilevano particolari aspetti di criticità né di utilizzo non sostenibile di risorse ambientali; per converso il recupero dell'isolato S. Francesco costituisce di per sé la conversione di un indubbio fattore di debolezza del sistema ambientale interessato (centro storico) in punto di forza
C1	Descrizione sintetica parametri macrolocalizzativi	Vista la localizzazione dell'opera e la sua importanza all'interno del tessuto del centro storico non si ravvisano negativi fattori macrolocalizzativi sia in funzione delle componenti ambientali sia in funzione del sistema organizzativo-gestionale.
C2	Descrizione delle principali modificazioni previste	Le modificazioni previste riguardano opere di restauro con previsione di destinazioni d'uso conformi alle previsioni normative e programmatiche del Comune di Valenza. Le scelte pre-progettuali sono tese inoltre alla minimizzazione delle modifiche all'impianto strutturale e distributivo
C3	Indicazione delle principali misure previste per eliminare o mitigare gli effetti negativi sull'ambiente	Alla luce di quanto sopra non si prevedono opere di mitigazione dell'impatto

Vedi documentazione fotografica (allegato 4)

4. SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA

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

Di seguito vengo riportati i principali punti di definizione del bacino di utenza, della domanda potenziale e dei competitori presenti, rimandando all'appendice "approfondimento tematico" (in essa sono specificati dati, fonti ecc..) la disamina analitica dei dati. Vista la natura particolare dell'opera si sono previste due differenti ipotesi la prima che fotografa una politica di promozione contenuta ed un pubblico di provenienza più locale, determinando un area di riferimento perimetrata da un isocroma di percorrenza automobilistica di 30', la seconda ipotesi prevede invece un più ampia politica di promozione ed un pubblico proveniente da un bacino regionale determinando un area di riferimento perimetrata da un isocroma di percorrenza automobilistica di 1,30'.

	Ipotesi 1	Ipotesi 2
Bacino di utenza	223.368	10.492.041
Domanda potenziale	5000 visite anno	11.925 visite anno
Competitori	Vista la natura dell'opera non si possono individuare sostanziali competitori in quanto la struttura è unica e non confrontabile con le altre realtà presenti sul territorio nazionale	

4.2 Piano Finanziario dell'opera analisi costi-ricavi

INVESTIMENTI PUBBLICI OO.PP 10.1.3	Funzioni	Costo di investimento iniziale per recupero
Recupero architettonico isolato di S. Francesco per realizzazione del Centro internazionale dell'arte orafa		€ 12.800.000,00
	Museo, spazi per la didattica superiore, spazi a reddito	€ 11.600.000,00
	Ristrutturazione e ampliamento funzionale della biblioteca	€ 1.200.000,00

Il piano finanziario riguarda:

- 1) la realizzazione delle opere;
- 2) la gestione delle stesse.

Per quanto attiene il primo punto, la copertura dei costi di investimento iniziale avviene attraverso le seguenti fonti:

recupero isolato San Francesco

- investimenti privati, Euro 1.000.000,00
- investimenti pubblici, comune di Valenza, Euro 4.800.000,00
- investimenti richiesti a valersi su fondi regionali, Euro 2.200.000,00
- investimenti richiesti a valersi su fondi di intesa istituzionale, Euro 3.600.000,00

ristrutturazione e ampliamento funzionale della biblioteca

- investimenti pubblici, comune di Valenza, Euro 620.000,00
- investimenti richiesti a valersi su fondi regionali, Euro 280.000,00
- investimenti richiesti a valersi su fondi di intesa istituzionale Euro 300.000,00

Visti i presupposti di cui sopra, il *Business plan* (*allegato 5: Schema 3*) riporta quindi all'analisi dei **ricavi e dei costi esclusivamente legati alla gestione** del centro internazionale di arte orafa, per quanto riguarda l'intervento della biblioteca non presuppone un aumento dei costi di gestione attualmente a carico del comune di Valenza.

Dal piano finanziario si evidenzia che nelle due ipotesi con la struttura museale a “regime”, ipotizzando un investimento di “*start-up*” iniziale di Euro 35.000,00, è possibile ottenere rispettivamente:

nell'ipotesi 1) che potremmo definire come “di minima” (*vedi appendice Approfondimento tematico*) si prevede un funzionamento ed una attrattiva di livello “locale”, e costi di gestione decisamente contenuti, il *business plan* evidenzia un Valore attuale netto (VAN) di euro 170.975,49 e un tasso interno di rendimento (TIR) del 34,71%;

nell'ipotesi 2) che potremmo sintetizzare come “di massima o a pieno regime” (*vedi appendice Approfondimento tematico*) si prevede un funzionamento ed una attrattiva di livello regionale e costi di gestione maggiori, il *business plan* evidenzia un Valore attuale netto (VAN) di euro 25.236,30 e un tasso interno di rendimento (TIR) del 1,81%.

In merito alla possibile suddivisione in lotti occorre poi fare alcune considerazioni; se da un lato essa consente, di fatto, di “aggregare” più facilmente la realizzazione dell'opera dall'altro occorre sottolineare come la mancanza degli “spazi a reddito” limita in maniera considerevole le entrate imponendo un maggiore apporto da parte degli Enti locali.

5 CONVENIENZA ECONOMICO–SOCIALE

5.1 Analisi dei costi e dei benefici per la collettività

Vista la particolarità dell'opera analizzata è evidente l'impossibilità di analizzare con parametri economici diretti i benefici sulla collettività; mentre evidenti sono i benefici in termini indiretti sulla collettività come analiticamente descritti nell'approfondimento tematico al quale si rimanda.

Nelle tabelle seguenti si sono comparati quei parametri di costi/benefici riconducibili a considerazioni realistiche.

Costi:

Situazione con "Intervento"		Situazione senza "intervento"	
Costi di investimento	€ 11.600.000,00	Costi di investimento	€ 150.000,00 per la messa in sicurezza
Di esercizio *per un periodo di 20 anni	€ 6.615.031,82	Di esercizio	Nessuno
Di manutenzione e per rinnovi	€ 210.095,02	Di manutenzione per evitare deterioramento della struttura	€ 150.000,00
Ambientali	Non ci sono	Ambientali	Aumento del degrado per il centro storico
Esterni per privati	Non ci sono	Esterni per privati	Non ci sono
Esterni per imprese	Donazione per la formazione delle collezioni	Esterni per imprese	Mancanza di elemento perno della politica di promozione del marchio "Valenza"
Esterni per pubblica amministrazione	Non ci sono in quanto palazzo è servito da varie utenze e il centro storico è fornito di adeguati parcheggi a corona con capacità di parcheggio in grado di assorbire anche il carico urbanistico aggiuntivo	Esterni per pubblica amministrazione	Non ci sono

Benefici:

Benefici "senza" intervento	
Rientri finanziari	
Rientri tariffari e non tariffari:	€ 0
sovvenzioni	€ 0
valore residuo	€ 800.000,00
Benefici economici:	evito l'investimento
esterni	Nessuno

Benefici "con" intervento	
Rientri finanziari	
Rientri tariffari e non tariffari:	
sovvenzioni	
Benefici economici:	
esterni	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Costruzione di identità di appartenenza al distretto ▪ Creazione di motivo di interesse ▪ Evoluzione da sistema economico a dimensione culturale del territorio Qualificazione attraverso rafforzamento del marchio "Valenza"

6 PROCEDURE

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

- adempimenti tecnici, amministrativi e procedurali:

Gli adempimenti tecnico procedurali sono:

- Autorizzazione Soprintendenza Beni Architettonici;
 - Parere Asl;
 - Nulla osta Prevenzione Incendi;
 - Approvazione progetto definitivo per rilascio permesso di costruire
- Non occorre prevedere variazioni di tipo normativo o regolamentari

- interferenze con altri enti:

l'intervento non comporta interferenze con altri enti.

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

Non si rilevano particolare criticità legate all'ottenimento delle autorizzazioni e nulla osta necessari. Si rileva altresì la possibilità di utilizzare l'istituzione della Conferenza dei Servizi.

6.3 Cronoprogramma delle scadenze temporali

Vista la particolare natura del progetto e dell'iniziativa si precisa che i tempi di realizzazione materiale dell'opera (tempi di cantiere) potranno mutare, anche considerevolmente in presenza di ritrovamenti archeologici, problematiche relative al restauro ecc... *(vedi allegato 7 schema S1)*

7. ANALISI DI SENSIBILITÀ E DI RISCHIO

7.1 Analisi di sensibilità

Come sopra sottolineato al precedente punto 4.2 le considerazioni sull'analisi di sensibilità partono da un valore di TIR molto elevato (34,71%), in quanto composto dai soli ricavi di gestione e da un modestissimo investimento iniziale legato ai costi di avviamento del museo.

Vista la particolarità del progetto, che prevede sostanzialmente la non comprimibilità di alcune spese gestionali, (es. personale) i parametri presi in esame per definire ipotesi significative di variazione sono i seguenti (*vedi allegato 8 schema S5*):

- ingressi
- diminuzione degli affitti percepibili dagli spazi a reddito.

Sono state considerate, nelle tabelle dello schema S5, con intervalli del 5 e 10 % sia in aumento che in diminuzione le seguenti variabili di sensibilità:

Dapprima il conto economico complessivo:

- Variabile A) risultato conto economico complessivo in cui la variazione percentuale TIR va da un -9,56% a un + 9,51%

Poi si evidenziano i seguenti fattori di ricavo:

- Variabile B1) ricavi delle attività didattiche a livello superiore
- Variabile B2) ricavi da canone foresteria
- Variabile B3) ricavi da spazi a reddito
- Variabile B4) ricavi da biglietteria

Infine si sono evidenziati i seguenti fattori di spesa:

- Variabile C1) spese per attività di catalogazione e ricerca
- Variabile C2) spese per attività museali

L'analisi comparata evidenzia che la variabile critica per la quale occorre particolare attenzione in fase di gestione è il ricavo proveniente dal canone di locazione degli spazi a reddito (*vedi schema S5*).

7.2 Analisi di rischio

Vista la particolarità del progetto non risultano significativi gli eventuali spostamenti di parametri quali: tempi di realizzazione problemi realizzativi in quanto il Museo non ha, come sopra esposto, competitori.

Condizioni di rischio si rilevano invece legate alla tipologia propria di intervento ed in particolare modo:

Parametro	Rischio	Note
Eventuali problemi realizzativi (restauro)	Aumento dei costi	
Tempi	Aumento	Non rilevante perché l'opera non ha competitori
Variabilità della domanda	Diminuzione ingressi	Parametro non essenziale vista la peculiarità del museo "promotore" di innovazione per il settore
Evoluzione tecnologica	Nessuna	Parametro non rilevante vista la peculiarità del museo "promotore" del territorio
Gestione	Diminuzione locazioni	Parametro essenziale da monitorare (vedi tabella analisi sensibilità)

In definitiva l'analisi di sensibilità e di rischio, vista la natura dell'opera, individua come fattore "incisivo" il ricavo relativo al canone di locazione degli spazi a reddito. A tale proposito, occorre sottolineare come anche in un ottica di ricavi da spazi a reddito tendente a zero, il bilancio potrebbe essere riequilibrato con un maggiore apporto annuale da parte degli Enti locali, variabile da un minimo di Euro 65.000,00 a un massimo di Euro 221.660,00, somme assolutamente compatibili con le capacità di spesa da parte degli Enti locali.

INDICE

1. QUADRO CONOSCITIVO	pag.	1
1.1 Quadro conoscitivo generale e obiettivi dell'intervento	pag.	1
1.1.1 Inquadramento complessivo dell'opera	pag.	1
1.1.2 Finalità dirette ed indirette	pag.	3
1.1.3 Possibili connessioni con altri interventi ed opere	pag.	4
1.1.4 Soggetti coinvolti	pag.	6
1.1.5 Compatibilità dell'opera con gli indirizzi di programmazione regionale e provinciale	pag.	7
1.2 Individuazione e valutazione delle alternative progettuali	pag.	8
1.3 Modalità di gestione	pag.	9
2. FATTIBILITA' TECNICA	pag.	10
2.1 Indicazioni tecniche "di base" ed esplorazioni preprogettuali	pag.	10
2.2 Stima parametrica dettagliata del costo di costruzione per la realizzazione dell'opera	pag.	14
2.3 Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase progettuale	pag.	17
3. COMPATIBILITA' URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA	pag.	18
3.1 Compatibilità urbanistica	pag.	20
3.2 Verifica degli impatti ambientali	pag.	21
4. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA	pag.	22
4.1 Definizione del bacino di utenza dell'opera, analisi della domanda potenziale e dei competitori presenti	pag.	22
4.2 Piano Finanziario dell'opera, analisi costi-ricavi	pag.	23
5. CONVENIENZA ECONOMICO-SOCIALE	pag.	25
5.1 Analisi dei costi e dei benefici per la collettività	pag.	25
6. PROCEDURE	pag.	27
6.1 Descrizione puntuale di tutti i vincoli che gravano sull'opera	pag.	27
6.2 Descrizione puntuale dei passaggi normativi e procedurali che si intendono attuare per superare i vincoli indicando i relativi tempi	pag.	28
6.3 Cronoprogramma delle scadenze temporali	pag.	29
7. ANALISI DI SENSIBILITA' E DI RISCHIO	pag.	30
7.1 Analisi di sensibilità	pag.	30
7.2 Analisi di rischio	pag.	31
APPROFONDIMENTO TEMATICO	allegato	1