

Programma Integrato di Sviluppo Locale
"L'oro di Valenza"

Cultura, promozione ed innovazione del distretto orafo e del suo territorio

STUDIO DI FATTIBILITA'
SINTETICO

1. QUADRO CONOSCITIVO

1.1 QUADRO CONOSCITIVO GENERALE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

1.1.1 Descrizione del contesto

Il territorio dei Comuni di Valenza e di Pecetto di Valenza, soggetti promotori del PISL "L'oro di Valenza: cultura, promozione ed innovazione del distretto orafo e del suo territorio", è caratterizzato da un sistema di basse colline incuneate tra il fiume Po ed il fiume Tanaro, collocate tra la piana di Alessandria, a sud e quella casalese, a nord - ovest; il Po segna il confine con la regione Lombardia.

La città di Valenza è situata sulla destra del "grande fiume", presso la confluenza di quest'ultimo con il rio Grana; è nata e si è sviluppata alle estreme propaggini orientali del sistema collinare del Monferrato, adagiata su un terrazzamento naturale delimitato ad est e ad ovest da due avvallamenti e scoscesa a nord sulla pianura del Po, che si estende 40 mt. più in basso.

Questa sua posizione e l'attivo porto sul Po le permisero, nel periodo medievale, di acquisire un importante ruolo commerciale con i centri urbani della pianura e le valsero la definizione, da parte degli ingegneri milanesi del 1600, di "città alta sull'acqua".

L'impianto storico di Valenza è ben riconoscibile nella parte nord dell'abitato, dove resta ancora un tratto delle mura difensive - il "bastione" della Colombina - recentemente recuperate con interventi di consolidamento e restauro; il recupero delle mura storiche di via Rimini e di viale Padova, con la realizzazione di una passeggiata ed un "belvedere" sulla sottostante pianura del Po, costituiscono un affaccio di assoluta bellezza aperto verso la pianura lombarda.

Il contestuale recupero dei sottostanti valloni e la realizzazione di un'area verde attrezzata affidata alla gestione del Parco Fluviale del Po e dell'Orba, completano una prima fase dell'intervento di recupero del rapporto tra la città storica ed il fiume.

L'espansione ottocentesca vede la realizzazione dei viali di circonvallazione, rimasti per oltre un secolo il limite fisico della città; l'odierna configurazione è frutto degli interventi più recenti, che hanno portato alle espansioni di carattere residenziale e produttivo verso ovest ed est.

Dal punto di vista socio economico, a partire dalla seconda metà

dell'ottocento la città ha sviluppato una vocazione industriale, in particolare nei settori orafa e calzaturiero; quest'ultimo, rimasto attivo fino a pochi decenni fa, è ora del tutto sparito, lasciando all'oreficeria il ruolo di pressoché unica attività produttiva.

Nel panorama mondiale dell'oreficeria e della gioielleria, l'Italia è tra i principali produttori ed esportatori; pur arretrando nella classifica mondiale dei maggiori esportatori (dalla quarta posizione del 1997 alla sesta posizione del 2004), l'Italia mantiene un ruolo di spicco nell'export mondiale.

I $\frac{3}{4}$ dell'export nazionale sono concentrati nei poli orafi di Arezzo, Valenza, Vicenza; in questo scenario, Valenza ed alcuni comuni limitrofi rappresentano uno dei maggiori poli produttivi del settore della gioielleria ed il relativo territorio è stato riconosciuto come "distretto industriale" specializzato nel settore orafa ai sensi della Legge n. 317/91, recentemente riconfermato tra i distretti industriali del Piemonte con provvedimento del Consiglio Regionale n. 227-6665 del 26.02.2002.

L'evoluzione dell'artigianato orafa, nato verso la metà dell'ottocento ma sviluppatosi in termini significativi a partire dai primi anni del novecento, non ha avuto un andamento lineare; i due conflitti mondiali e le condizioni socio – politiche del periodo tra loro intercorrente penalizzarono fortemente il settore, che riprese un forte sviluppo in termini di occupati e di qualità della produzione solo a partire dagli anni cinquanta.

Oggi, le aziende presenti nel distretto sono oltre un migliaio (circa 1.300, su un dato nazionale di circa 10.000 aziende operanti nel settore orafa argentiero), caratterizzate da una ridotta dimensione d'impresa (in media, 5 addetti per unità produttiva) e da una struttura aziendale di tipo familiare; annualmente, le imprese del distretto lavorano circa 30 tonnellate d'oro e l'80% delle pietre preziose importate in Italia.

Dal quadro descrittivo del contesto, le risorse di Valenza possono essere individuate nell'oreficeria e in un territorio di notevole rilevanza naturalistica e ambientale, fortemente caratterizzato dal fiume Po e dal sistema collinare.

Il nuovo parco urbano sportivo si inserisce quale cerniera tra la zona collinare posta a sud est dell'abitato ed il fiume, in una zona sub-pianeggiante a ridosso della strada provinciale 78, in adiacenza alle strutture sportive private esistenti su strada Oche (campi per il gioco del calcio, pista ed attrezzature per il

volo degli ultraleggeri) ed all'area ricreativa del lago di Cascina Capriata, con una scelta localizzativa che determinerà una consistente area per lo sport, lo svago ed il tempo libero, naturale collegamento e completamento delle aree di interesse paesistico della fascia collinare e di quella fluviale.

L'ipotesi progettuale persegue l'obiettivo di un'integrazione territoriale attraverso una equilibrata relazione con l'ambiente naturale e la morfologia del terreno, con il centro abitato e con le attività di carattere ricreativo – sportivo già presenti nell'intorno, con la nuova struttura fieristica di prossima edificazione; proprio con quest'ultima, si realizzerà una forte connessione infrastrutturale attraverso la realizzazione di parcheggi e infrastrutture viarie comuni, contestualizzate nel paesaggio.

In particolare, l'organizzazione dei parcheggi è articolata in buona parte lungo il viale che conduce alla struttura fieristico - espositiva, per consentirne l'uso di volta in volta più appropriato a seconda dell'attrazione prodotta dalle manifestazioni nelle due aree, che solo in poche occasioni produrranno contemporaneamente il massimo dei fabbisogni.

1.1.2 Finalità dirette e indirette

Il progetto di nuovo parco urbano sportivo nasce innanzi tutto dalla consapevolezza che lo sport ha una rilevante funzione educativa e di promozione della socialità; la città di Valenza ha diverse attrezzature sportive, sia pubbliche che private, che rappresentano un punto di riferimento in ambito sovracomunale.

L'esigenza di offrire un servizio sempre più efficiente ed efficace, si coniuga con quella di risolvere in modo adeguato l'annoso problema dell'inadeguatezza dell'attuale complesso dello stadio comunale, ubicato in un'area compressa tra edifici residenziali e infrastrutture viabilistiche.

Il complesso esistente comprende il campo di gioco principale con gradinate per 2.200 spettatori (parte in struttura prefabbricata di cemento e parte in struttura metallica), un campo di allenamento, tutti i relativi servizi (al livello minimo) richiesti dagli organismi federali per il gioco del calcio; non esistono aree di parcheggio dedicate, ma si utilizzano quelle a servizio delle limitrofe zone residenziali.

L'impossibilità di realizzare interventi di adeguamento ed ampliamento della struttura hanno portato ad attuare la scelta della rilocalizzazione, prevista dal

vigente P.R.G. approvato dalla Regione Piemonte nel 1996.

Il nuovo complesso sportivo è pensato come un impianto integrato, dove sono previsti spazi per il gioco del calcio a servizio di tutte le fasce di età (dalla struttura per i professionisti, ai campi per i bambini delle scuole calcio), strutture polifunzionali per attività sportive diverse (basket, pallavolo, tennis, atletica,), impianti per attività extrasportive (bar – ristorazione, piazza delle feste, concerti e manifestazioni per i giovani); il centro si propone quindi come un servizio in grado di offrire una pluralità di funzioni rivolta ad un'ampia fascia di età, con un'articolata offerta di opportunità sportive e ricreative, che lo porteranno a divenire un forte polo di aggregazione.

Le finalità dell'intervento possono essere così schematizzate:

Finalità Dirette	Finalità Indirette
Offrire alla cittadinanza un servizio pubblico di qualità per la pratica sportiva di base	La pluralità di servizi offerti genererà un polo di forte aggregazione sociale per un'ampia fascia di età
Rilocalizzazione ed ampliamento di funzioni di una struttura sportiva non più adeguata alle esigenze attuali	L'edificazione dell'area occupata dal vecchio campo sportivo consentirà di completare il tessuto urbano residenziale della zona
Attuazione del disegno urbanistico previsto dal P.R.G. per qualificare in modo significativo la zona est del territorio	Valorizzazione di un'area di notevole interesse paesaggistico, posta tra il sistema collinare e la fascia fluviale

1.1.3 Possibili connessioni con altri interventi e opere

La realizzazione del nuovo parco urbano sportivo si inserisce nella più complessa strategia che costituisce l'essenza del PISL: la valorizzazione del distretto orafo nelle sue due componenti del "prodotto" e del "territorio", per una crescita socio economica della città e del distretto stesso, attraverso una serie di azioni caratterizzate da stretta sinergia tra interventi edilizi ed infrastrutturali, attività promozionali, innovazione tecnologica.

La valorizzazione delle peculiarità ambientali del territorio, individuabili nel centro storico, nel paesaggio del Po e nel sistema collinare, è stata avviata negli

anni scorsi con una serie di interventi che si inseriscono in un coerente quadro di iniziative atte a promuovere le potenzialità turistiche del territorio finora poco valorizzate.

Gli interventi di riqualificazione operati su alcuni edifici pubblici di rilevante valore architettonico (teatro sociale, chiesa di San Bartolomeo, ex chiesa di San Rocco), così come quelli relativi alla rete delle strade e delle piazze (corso Garibaldi e via Cunietti, il cardo ed il decumano dell'antico "castrum" romano, piazza Statuto, largo Anna Frank), stanno restituendo al centro storico il suo ruolo di polo attrattivo socio culturale ed un'immagine di luogo accogliente; il recupero dell'ex macello, intervento già inserito nel P.R.U.S.S.T. e per il quale è in corso la progettazione, e l'intervento sul complesso di San Francesco – Palazzo Pastore per un suo recupero come centro internazionale dell'arte orafa, completeranno questo "circuito" attrattivo cittadino.

Parallelamente agli interventi nel centro storico, si è avviata un'azione per ristabilire il rapporto tra la città ed il suo fiume, attraverso il consolidamento ed il recupero delle mura storiche di viale Padova e via Rimini (che costituiscono il margine e la chiusura del centro storico stesso a nord) e la realizzazione di un belvedere che si affaccia sul Po e sulla pianura lombarda, offrendo una vista spettacolare.

Il recupero del vallone sottostante le mura storiche, la realizzazione di un'area pic – nic e la creazione del parco Musolino, un'area verde di 26 ettari che si estende tra i valloni e le rive del Po, attraverso un intervento di rinaturalizzazione, piantumazione con essenze autoctone e la realizzazione di percorsi attrezzati, costituiscono l'azione "materiale" di ricucitura dell'antico rapporto città – fiume.

In quest'ottica di "continuum" tra la città (con le sue risorse e potenzialità produttive) ed il territorio (con le sue risorse paesaggistico ambientali), si inserisce il recupero delle aree cortilive e del fabbricato dell'ex gasometro, con funzioni di parcheggio (opera già appaltata, strategica per la fruizione sia del centro storico che delle aree fluviali) e per realizzarvi la sede del Parco Fluviale del Po e dell'Orba; il recupero del fabbricato, opera inserita nel PISL, diventerà la porta di accesso al parco ed alla rete di percorsi di collegamento che attraverso i valloni porteranno verso la nuova area sportiva e la struttura espositiva.

Il parco urbano sportivo si colloca quindi, con la vicina struttura espositiva,

quale cerniera tra la zona fluviale ed il sistema collinare, che vede una struttura insediativa formata da fabbricati rurali ove emergono alcuni prestigiosi complessi riutilizzabili a fini turistico ricettivi; il disegno complessivo è quello di legare funzionalmente la città, la collina ed il fiume in un unico percorso di fruizione.

Gli interventi di recupero previsti dal PISL nel centro storico di Pecetto (riqualificazione dell'ex cantina sociale, rifacimento pavimentazioni), allungano questa catena del valore legata alle risorse paesaggistico ambientali.

Il parco urbano sportivo si integra poi direttamente sia con le strutture sportivo - ricreative private già presenti nella zona (calcio, pesca sportiva, volo degli ultraleggeri, che insieme costituiranno un polo per il tempo libero di forte attrattività), sia con il nuovo complesso fieristico espositivo, simbolo del patrimonio economico – produttivo del distretto.

Con la struttura fieristica condivide una serie di opere infrastrutturali, quali parcheggi e viabilità, opere per le quali è prevista una particolare attenzione progettuale che ne permetta la contestualizzazione nel paesaggio.

1.1.4 Soggetti coinvolti

Si prevede di realizzare l'intervento attraverso l'istituto della concessione di costruzione e gestione di opera pubblica, di cui all'art. 19 comma 2 della L. n. 109/94 e s.m.i.

L'intervento vedrà quindi la partecipazione di un concessionario privato, a cui il Comune concederà le aree in diritto di superficie, soggetto che avrà il compito di realizzare e gestire il complesso sportivo per un periodo di tempo predeterminato, con devoluzione gratuita delle strutture, a fine concessione, al proprietario del terreno.

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

Il vigente Piano Territoriale Regionale individua, per il territorio valenzano, i seguenti caratteri territoriali e paesistici:

- un centro storico di notevole rilevanza regionale
- aree con strutture colturali di forte dominanza paesistica (individuabili nella zona collinare)

- un'area protetta regionale (la fascia fluviale del fiume Po)
- un'area interstiziale (compresa tra le due precedenti)

Il centro storico, la fascia fluviale e la zona collinare devono essere oggetto di particolare attenzione per le loro caratteristiche ambientali, mentre le aree interstiziali possono essere trasformate.

Il nuovo parco sportivo sarà realizzato in un'area interstiziale, definita dal Piano Territoriale Provinciale come "area a limitatissimo valore agricolo e scarso valore agronomico, ma ad elevato valore paesistico e naturalistico" nella quale sono possibili interventi di rinaturalizzazione e riqualificazione.

Il documento programmatico approvato dalla Giunta regionale piemontese nel dicembre 2005 "Per un nuovo Piano Territoriale Regionale", evidenzia particolarmente l'importanza dell'ambiente, individuando il bacino del Po come un corridoio di elevato valore naturalistico, economico, turistico, culturale ed il Monferrato come area di pregio per un turismo di qualità; l'intervento proposto, inserendosi in questo percorso di valorizzazione delle risorse ambientali, risulta coerente con gli indirizzi di programmazione sopra evidenziati.

Il progetto del nuovo parco urbano sportivo rappresenta un tassello del più complesso disegno di valorizzazione delle peculiarità ambientali ed economiche del distretto orafa; un disegno basato su azioni legate alla formazione, all'innovazione, alla cultura, rivolte alle imprese ed al territorio.

Il recupero del complesso di S. Francesco, che ospiterà il museo internazionale dell'arte orafa, la nuova struttura fieristico – espositiva, con il suo ruolo di promozione dell'attività del distretto, gli interventi di riqualificazione del territorio (parco sportivo, nuova sede dell'Ente Parco, riqualificazione del centro storico del Comune di Pecetto), sono gli elementi principali di un disegno progettuale che risponde perfettamente ai principi di gestione del territorio "materiale" ed "immateriale" contenuti nel documento di programmazione economica e finanziaria regionale 2007 – 2009.

L'intervento è altresì coerente con le azioni del P.R.U.S.S.T. del Piemonte Meridionale "Una porta naturale verso l'Europa", a cui il Comune di Valenza ha partecipato, perseguendo gli obiettivi di valorizzazione del territorio già posti alla base del Programma di Riqualificazione.

1.2 INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI.

L'inadeguatezza dell'attuale complesso dello stadio comunale, ubicato in un'area circondata da insediamenti residenziali consolidati e da strutture viabilistiche di importanza sovracomunale, era già stato valutato in sede di pianificazione generale e per questa ragione se ne era previsto lo spostamento in altra zona, in quanto quella attuale non consente alcun margine di intervento; questa situazione di inadeguatezza si è accentuata negli ultimi anni, da quando la squadra di calcio cittadina milita nel campionato professionisti di serie C2.

Innanzitutto per queste ragioni, legate poi alla volontà di offrire un servizio di qualità ad un'ampia fascia di utenza, si è scelto di realizzare una nuova struttura polivalente, in grado non solo di soddisfare la domanda di sport, ma anche di svilupparla.

L'esigenza di una simile struttura emerge anche dalla ricerca "Valenza vista attraverso gli occhi dei suoi giovani", che l'Istituto per la Ricerca Sociale ha svolto nell'anno 2002 su incarico dell'Assessorato comunale alle Politiche Giovanili; attraverso un questionario rivolto ai giovani dai 13 ai 29 anni è stato valutato il loro rapporto con la città, le loro proposte, le loro aspettative.

Dal rapporto finale della ricerca, emerge che i giovani cercano soprattutto luoghi di aggregazione dove incontrarsi nel tempo libero e dove poter praticare attività sportive (specialmente di squadra); l'iniziativa del parco urbano sportivo costituisce la risposta a questo bisogno.

Trattandosi della realizzazione di un servizio volto innanzitutto a soddisfare le esigenze della città eliminando un'oggettiva carenza attuale, non si ritiene percorribile una soluzione alternativa che comporti, attraverso forme convenzionali, l'utilizzo di impianti presso altri Comuni; d'altra parte, valutati gli impianti sportivi (sia polifunzionali che dedicati esclusivamente al gioco del calcio) esistenti nel territorio compreso nell'isocrona di 20 minuti primi (allegato 4 – tabella impianti), considerato che nessuna delle strutture calcistiche ha caratteristiche che ne consentano l'utilizzo da parte di squadre di professionisti e che le strutture provviste di impianto di illuminazione per gare o allenamenti nelle ore serali sono stabilmente utilizzate

dalle società calcistiche dei diversi Comuni militanti nei vari campionati per dilettanti, l'alternativa si dimostra comunque non percorribile.

Ugualmente non adeguato alle esigenze della domanda, appare il miglioramento funzionale delle strutture cittadine esistenti (sia pubbliche che private).

L'impossibilità di ampliare il complesso dell'attuale stadio è già stata sopra evidenziata ed un discorso analogo vale per gli impianti della Madonnina (struttura ecclesiastica oratoriale), di frazione Monte (piccolo centro sportivo privato), di reg. Fogliabella (struttura facente parte del centro d'incontro del quartiere), di strada Fontanile; sono strutture di limitata dimensione, posizionate in aree le cui caratteristiche non consentono alcun ampliamento.

L'unica teorica alternativa potrebbe essere rappresentata dalle strutture private di strada Oche; tuttavia, la morfologia del terreno, la vicinanza con un'attività produttiva "in zona impropria" (deposito/lavorazione di inerti per l'edilizia), il fatto che le aree di ampliamento ricadrebbero all'interno del sistema delle aree protette del fiume Po e la considerazione che gli impianti esistenti non hanno caratteristiche tali da poter essere recuperati all'interno di un complesso sportivo rispondente alle norme tecniche di settore, portano ad escludere anche questa ipotesi.

I punti di forza e di debolezza dell'ipotesi progettuale e dell'alternativa teoricamente possibile, possono essere così schematizzati:

Ipotesi di progetto			
	profilo tecnico funzionale	profilo localizzativo	profilo economico gestionale
Punto di forza	Flessibilità dello spazio, che consente di organizzare in modo ottimale le diverse funzioni previste nel centro.	Integrazione con la nuova struttura espositiva e con le aree di futuro sviluppo. Area con morfologia regolare. Ottima accessibilità.	Integrazione con i servizi sportivi privati già esistenti nella zona. Condivisione delle opere infrastrutturali con il polo fieristico.
Punto di debolezza			Maggiore costo delle reti di urbanizzazione.

Ipotesi alternativa di ampliamento strutture private su strada Oche			
	profilo tecnico funzionale	profilo localizzativo	profilo economico gestionale
Punto di forza		Buona accessibilità.	Minore costo delle reti di urbanizzazione.
Punto di debolezza	Scarsa flessibilità, che comporta un'organizzazione interna forzata per le diverse strutture.	Morfologia irregolare dell'area. Scarsa integrazione con altre strutture.	Opere infrastrutturali non funzionali ad altri servizi e/o impianti.

1.3 MODALITA' DI GESTIONE

Con atto del Consiglio comunale n. 47 del 22.07.2004 si è stabilito di attivare le procedure di cui all'art. 19 della Legge n. 109/94 e s.m.i. per la realizzazione della nuova area sportiva polifunzionale prevista tra strada Ariara e strada Righetta, attraverso un contratto di concessione di lavori pubblici; precisamente, attraverso l'istituto della concessione di costruzione e gestione di opera pubblica, di cui all'art. 19 comma 2 della suddetta Legge n. 109/94.

Con successivi atti della Giunta comunale, veniva data attuazione alla scelta operata approvando il progetto preliminare delle infrastrutture sportive (deliberazione n. 140/2004) ed il bando di gara con relativo disciplinare (deliberazione n. 8/2005).

Il bando di gara prevede la realizzazione, da parte del concessionario, delle strutture sportive indicate negli elaborati del progetto preliminare come 1^ e 2^ fase e delle opere di urbanizzazione necessarie alla completa funzionalità del complesso; quale controprestazione a favore del concessionario, sono previsti i proventi derivanti a vario titolo dalla gestione funzionale dell'opera, il diritto di superficie a titolo gratuito e per tutta la durata della concessione (ipotizzata in 15 anni) dell'area oggetto d'intervento (con il costo di acquisizione delle aree a carico del Comune), nonché il trasferimento gratuito della proprietà dell'area ove sorge l'attuale stadio comunale, area che il vigente P.R.G. destina all'edificazione residenziale nel momento in cui sarà realizzata la nuova struttura sportiva (in base a stima elaborata dall'Agenzia del Territorio di Alessandria, il valore di detta area è quantificabile, ad oggi, in € 2.300.000).

Il bando di gara è stato pubblicato dal 18.02.2005 al 22.06.2005, senza che sia pervenuta alcuna manifestazione d'interesse; per capire le ragioni di questo, con deliberazione della Giunta comunale n. 118 del 03.10.2005 si è stabilito di promuovere una manifestazione d'interesse con invito ai soggetti interessati a presentare offerta informale con proposte anche modificative dei contenuti tecnico – gestionali del bando, nei limiti previsti dall'art. 7 – comma 2 – lett. a) del D. Lgs. n. 157/95.

Entro i termini previsti sono pervenute due offerte informali, analizzando le quali si rileva che il complesso delle opere richieste al concessionario non è bilanciato dalla controprestazione offerta dal Comune; a fronte di un costo dell'investimento pari a € 5.450.604,50 il valore dell'area offerta quale controprestazione è di € 2.300.000.

Nel formulare i termini economici del bando di gara, si era valutato che l'area offerta al concessionario ha, oltre al suo valore di perizia (€ 2.300.000), un ulteriore valore legato agli utili derivanti dalla futura operazione immobiliare consentita su di essa; questa valutazione teorica non ha però ottenuto alcun riscontro da parte degli operatori.

D'altra parte, occorre tener presente che il bando di gara prevede il passaggio di proprietà dell'area di cui trattasi solo al termine dell'esecuzione delle opere del nuovo centro sportivo; la condivisibile posizione di dismettere le vecchie strutture sportive solo nel momento in cui saranno utilizzabili quelle nuove, crea però un'alea legata alla futura operazione immobiliare che, considerato anche il periodo di stasi del mercato locale delle costruzioni, porta a dover riconsiderare i termini economici del bando di gara.

Dall'indagine effettuata successivamente alla pubblicazione del bando di gara e con gli approfondimenti del presente studio, si è rilevato che l'investimento, per essere in equilibrio, doveva prevedere una durata della concessione ben più estesa; devono quindi essere riconsiderati i termini dell'operazione e, in particolare, gli oneri a carico dell'operatore.

Mantenendo fermi sia il regime di realizzazione dell'opera, individuato nell'istituto della concessione di costruzione e gestione di opera pubblica di cui all'art. 19 comma 2 della L. n. 109/94 e s.m.i., che il prezzo offerto all'operatore quale controprestazione (cessione in proprietà dell'area comunale il cui valore

periziato è di € 2.300.000), si ritiene che il costo previsto per le opere di urbanizzazione (€ 1.445.320) debba rimanere a carico del Comune.

Questo, anche in ragione del fatto che le opere di urbanizzazione previste sono certamente funzionali al nuovo complesso sportivo, ma serviranno anche le aree di futuro sviluppo individuate dal vigente strumento urbanistico.

Come già detto, il modello gestionale previsto è quello convenzionato, conseguente alla scelta di realizzare l'opera attraverso l'istituto della concessione di costruzione e gestione di opera pubblica di cui all'art. 19 comma 2 della Legge n. 109/94; il Comune procederà all'acquisizione delle aree necessarie, che saranno assegnate in diritto di superficie a titolo gratuito al concessionario per tutta la durata del periodo di costruzione (previsto in anni due) e di gestione (previsto in anni venti) dell'opera, con devoluzione gratuita a fine concessione del suolo e delle opere sopra esistenti.

Il soggetto gestore dovrà possedere esperienza e capacità organizzative tali da ottimizzare l'uso degli impianti; trattandosi di procedura di costruzione e gestione dell'opera, il bando di gara dovrà richiedere la partecipazione di soggetti, anche in associazione temporanea, qualificati sia per la realizzazione delle specifiche opere, che in possesso di esperienza gestionale pluriennale di strutture sportive; si ritiene che la dimostrazione di aver maturato significative esperienze gestionali nel settore sportivo, costituisca un requisito essenziale per la partecipazione alla gara.

Al soggetto gestore sarà richiesta una efficiente manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture e degli impianti, necessaria sia per mantenere un adeguato standard qualitativo del servizio, indispensabile per assicurare la redditività del complesso sportivo, che per garantirne nel tempo il valore patrimoniale.

Attesa la funzione sociale del servizio e la rilevanza dello stesso per la collettività, dovrà naturalmente essere garantito l'uso pubblico degli impianti, prevedendo altresì clausole convenzionali che ne agevolino l'utilizzo per particolari categorie di utenti (scuole, anziani, ecc....).

La cessione dell'area di proprietà comunale in capo al concessionario avverrà al momento del collaudo, con esito favorevole, delle opere individuate negli elaborati grafici progettuali come fasi 1^a e 2^a.

2. FATTIBILITA' TECNICA

2.1 INDICAZIONI TECNICHE "DI BASE"

L'area sulla quale è previsto l'intervento è destinata dal vigente P.R.G. ad "attrezzature sportive"; è localizzata ad est della città, tra strada Ariara e strada Righetta, in una zona facilmente accessibile sia dalla città stessa che dalla strada provinciale n. 78 Valenza - Pontecurone.

Ha una superficie complessiva di circa 160.000 mq. (catastralmente, mq. 159.780) e si estende su terreni ora utilizzati a fini agricoli (seminativi, pioppeti); a breve distanza è localizzata la nuova struttura fieristico – espositiva, con la quale sarà collegata attraverso un nuovo tronco viario.

(Tav. 1 – inquadramento generale)

L'ipotesi complessiva di progetto è quella di concentrare in un unico ambito territoriale buona parte dell'attività calcistica comunale, completando l'offerta polisportiva con piastre polivalenti per il tennis, la pallavolo, la pallacanestro, e con un impianto utilizzabile per il rugby, l'hockey su prato e l'atletica; accanto alle attrezzature per la pratica sportiva, vi sono spazi per funzioni complementari, legate all'attività ricreativa ed al tempo libero.

Il completamento dell'offerta con la piazza delle feste, l'area giochi bimbi, gli spazi bar – ristorazione, così come la possibilità di utilizzare il campo polivalente per manifestazioni e concerti all'aperto, trasforma il complesso in un polo attrattivo rivolto a tutti e contribuisce al ritorno gestionale.

La proposta preliminare prevede la realizzazione dei seguenti impianti/strutture:

- campo principale, lo "stadio", con dimensione di mt. 105 x 68, omologato per lo svolgimento di gare della serie C, con manto erboso naturale, strutture di supporto per 4100 spettatori mediante tribune fisse per 3300 posti di cui circa la metà coperte e 800 posti su tribune metalliche già in dotazione nell'attuale stadio comunale, da riutilizzarsi;
- campo di allenamento, con dimensione di mt. 105 x 68 e fondo in materiale sintetico;

- blocco spogliatoi – servizi per il pubblico, ricavato negli spazi sottostanti le tribune fisse, dove trovano posto anche locali per le società sportive e locali di deposito;
- n. 4 campi per il calcetto (calcio a sette) delle dimensioni di mt. 50 x 30 e fondo in materiale sintetico;
- n. 2 piastre polivalenti delle dimensioni di mt. 70 x 40, con fondo in materiale sintetico e tracciature per calcetto, basket, pallavolo, tennis;
- area gioco bimbi (mq. 900), skate park – agorà (mq. 1.300), piazza delle feste (mq. 3.800) coperta con tensostruttura;
- terzo campo (mq. 10.500) con tracciature per il calcio, il rugby, l'hockey su prato, con tribune metalliche per 800 posti, pista di atletica con anello a sei corsie, percorso di jogging (che contorna esternamente il terzo campo) sopraelevato su terreno stabilizzato;
- spazi di sosta per gli utenti ed il pubblico, con una capacità di circa 400 posti auto e 8 pullman, oltre ai parcheggi per gli atleti, gli arbitri e gli addetti alla gestione degli impianti (circa 70 posti auto e 4 pullman), per una superficie complessiva di mq. 14.500;
- percorsi per il jogging, percorso attrezzato ed aree di sosta, all'interno di un vivaio (esistente).

(Tav. 2 – planimetria generale e sezioni indicative)

Tutte le strutture sono dotate di impianti di illuminazione con torri faro; i percorsi per il jogging sono inseriti all'interno di un'azienda florovivaistica esistente, con la quale dovranno essere trovati gli opportuni accordi per consentire la realizzazione delle strutture ed il contestuale mantenimento dell'attività in atto.

L'infrastruttura stradale di collegamento del complesso sportivo con la strada Provinciale posta a sud, disimpegna altri spazi di sosta utilizzabili, a seconda delle esigenze, sia per il complesso stesso che per il nuovo centro espositivo.

La realizzazione dell'intero complesso è suddivisa in tre fasi:

1^ fase funzionale

- campo di calcio principale, con impianto di irrigazione automatico ed impianto di illuminazione
- tribuna per il pubblico con servizi per pubblico e atleti
- campo di allenamento con impianto di illuminazione

- predisposizione piastra (con fondo in stabilizzato, per il successivo completamento) dei campi per il calcio a sette
- predisposizione invaso parterre (futuro terzo campo per il calcio) ad area verde per giochi, manifestazioni e spettacoli all'aperto
- predisposizione piastra (con fondo in stabilizzato, per il successivo completamento) dei campi polivalenti, della piazza delle feste e degli spazi di sosta
- recinzioni e allacciamenti infrastrutturali

2^ fase funzionale

- completamento piastra dei campi per il calcio a sette
- completamento piastre polivalenti per campi tennis, pallavolo, pallacanestro
- completamento piazza delle feste, area gioco bimbi, skate park, agorà
- completamento spazi di sosta e sistemazioni esterne

3^ fase funzionale

- completamento del terzo campo con tracciature per il calcio, il rugby, l'hockey su prato, tribune metalliche per 800 posti
- realizzazione della pista di atletica
- realizzazione dei percorsi jogging e delle attrezzature all'interno del vivaio.

L'ipotesi di realizzazione dell'intervento attraverso l'istituto della concessione di costruzione e gestione di opera pubblica, di cui all'art. 19 comma 2 della L. n. 109/94 e s.m.i., è riferita alle fasi 1^ e 2^; gli interventi previsti nella 3^ fase rappresentano una ipotesi/possibilità di ampliamento dei servizi offerti dal centro sportivo, che è completamente funzionale ed utilizzabile con il completamento della 2^ fase.

Il piano di fattibilità economico finanziaria dell'intervento, è riferito alla realizzazione e gestione delle opere indicate nelle fasi 1^ e 2^.

2.2 STIMA PARAMETRICA DETTAGLIATA DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER LA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

L'ipotesi di costo per la realizzazione delle diverse strutture ed impianti costituenti il parco urbano sportivo, preventivata secondo parametri di impianti simili e da valori di mercato, è la seguente:

fase	intervento	superf. mq.	costo
1	campo principale con manto erboso naturale, strutture di supporto per 4100 spettatori mediante tribune fisse per 3300 posti di cui circa la metà coperte e 800 posti su tribune metalliche	11.000	€ 2.1150.000
	campo di allenamento	7.140	
	blocco spogliatoi e servizi atleti – servizi per il pubblico – bar ristoro	1.050	
	predisposizione piastra campi per il calcio a sette	6.000	
	predisposizione piastra campi polivalenti, piazza delle feste, gioco bimbi, agorà – skate	13.400	
	predisposizione spazi di sosta	14.800	
	predisposizione invaso parterre ad area verde per giochi, manifestazioni e spettacoli all'aperto	20.300	
2	completamento piastra campi per il calcio a sette		€ 1.250.000
	completamento piastre polivalenti per campi tennis, pallavolo, pallacanestro		
	completamento piazza delle feste, area gioco bimbi, skate park, agorà		
	completamento spazi di sosta e sistemazioni esterne		
3	completamento terzo campo con tracciature per il calcio, il rugby, l'hockey su prato, tribune metalliche per 800 posti		€ 1.600.000
	realizzazione pista di atletica		
	realizzazione percorsi jogging e attrezzature all'interno del vivaio	38.000	
totale			€ 5.000.000

L'importo delle opere comprese nella 1^ e 2^ fase, oggetto della gara già avviata dal Comune e dell'analisi economico finanziaria del presente studio, è di € 3.400.000

Va poi valutato il costo di acquisizione dei sedimi ove saranno realizzate le opere; l'elenco dei mappali interessati è il seguente:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – N.C.T.								
Foglio	Mappale	Classe	Descrizione	Superficie			Coltura in atto	Note
				ha	a	ca		
36	26	1	semin. arbor.	1	15	30	pioppeto	da acquisire
36	27	1	semin. arbor.	3	0	20	incolto	da acquisire
36	99	1	semin. arbor.	1	3	20	pioppeto	da acquisire
36	100	1	semin. arbor.	1	68	80	pioppeto	da acquisire
36	115	1	semin. arbor.	3	4	20	pioppeto	da acquisire
36	42	1	vigneto	0	61	10	prato/bosco ceduo	da acquisire
36	120	1	seminativo	0	39	70	prato/bosco ceduo	parte da acquisire mq. 3.320
36	39	1	seminativo	0	41	30	seminativo	da acquisire
36	288	1	seminativo	0	90	50	seminativo	da acquisire
36	289	1	seminativo	0	23	20	seminativo	parte da acquisire mq. 315
36	295	1	semin. arbor.	4	41	5	vivaio	parte da convenzionare (vivaio) mq. 38.000

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – N.C.E.U.							
Foglio	Mappale	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Note
36	300	A/4	1	4,5 vani	116 mq.	€ 120,85	da acquisire

In base alle tabelle dei valori agricoli medi approvati dalla Commissione Provinciale Espropri, pubblicati sul B.U.R.P. del 06.04.2006, valutate le colture in atto sui terreni, considerato che alcuni proprietari sono coltivatori diretti e quindi va loro riconosciuta un'indennità tripla rispetto a quella tabellare e che una parte dei terreni è condotta in affitto e va pertanto riconosciuta un'indennità anche al conduttore, il costo di acquisizione può essere quantificato in € 310.000.

A questa somma va aggiunto l'indennizzo per i "frutti pendenti", costituiti da boschi di pioppo con differente grado di sviluppo, quantificabile in € 40.000; il costo complessivo di acquisizione dei sedimi può quindi essere definito in € 350.000

Relativamente all'area occupata dal vivaio (fg.36 mapp. 295), si ritiene

preferibile una convenzione con la proprietà circa il suo utilizzo (percorsi jogging) anziché un'acquisizione.

Vanno infine considerati i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Per quelli riferibili alle opere di fognatura e di allargamento di strada Ariara, si è utilizzato uno studio preliminare specificamente elaborato per la valutazione dei costi di urbanizzazione della zona, mentre quelli relativi alle altre reti tecnologiche sono stati definiti in base ad opere analoghe realizzate dal Comune.

L'ipotesi di costo delle opere di urbanizzazione è così definita:

opera	quantità	costo
fognatura *	mt. 3.190	€ 845.000
allargamento strada Ariara	mt. 1.220	€ 345.000
rete telefonica	mt. 1.220	€ 30.520
rete gas	mt. 1.220	€ 488.500
rete elettrica	mt. 1.220	€ 61.000
rete illuminazione pubblica	mt. 1.220	€ 97.800
totale		€ 1.445.320

*il costo relativo alla realizzazione della rete fognaria è stato considerato nella riga "totale" per una quota del 50%, in quanto rete funzionale anche ad altre opere (esistenti e in progetto)

Nei valori delle opere sopra indicate si è già tenuto conto dei costi accessori (IVA, spese tecniche, imprevisti).

Per l'elaborazione dello "Schema A – Importo dei lavori", si è tenuto conto che le diverse opere hanno parametri tecnici non omogenei; il complesso sportivo viene valutato a mq., mentre le opere di urbanizzazione sono valutate a metro lineare.

Si sono così elaborate cinque schede:

- schema A generale (attrezzature sportive 1^a e 2^a fase, acquisizione aree, opere di urbanizzazione)
- schema A 1 (attrezzature sportive 1^a e 2^a fase, acquisizione aree)
- schema A 2 (rete fognaria)
- schema A 3 (allargamento strada Ariara)

- schema A 4 (reti gas, elettrica, illuminazione pubblica, telefonica)
(allegato 1 schemi A – quadri economici)

2.3 PROBLEMI SU CUI PORRE L'ATTENZIONE IN FASE PROGETTUALE

Dall'analisi dell'ipotesi progettuale posta a base di gara, valutato che dallo studio di compatibilità idraulica ed idrogeologica per l'adeguamento al Piano stralcio di assetto idrogeologico (P.A.I.) non emerge alcuna criticità, non si evidenziano particolari problematiche che richiedano un approfondimento tecnico nelle successive fasi di progettazione.

Si rileva che il margine sud dell'area è interessato dal passaggio di un metanodotto; pur essendo previsti, in tale zona, spazi di sosta e aree verdi, occorrerà approfondire con il soggetto proprietario (SNAM).

Si valuta opportuna una ulteriore analisi per individuare nuove (o diverse) funzioni che possano diversificare l'offerta all'utenza e migliorare i ricavi gestionali; la flessibilità delle strutture non comporta particolari limitazioni in tal senso.

3. COMPATIBILITA' URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

3.1 COMPATIBILITÀ URBANISTICA

Il previsto intervento di realizzazione del nuovo parco urbano sportivo è perfettamente compatibile con le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale; le aree destinate ad ospitare queste funzioni sono state individuate attraverso due varianti parziali di piano, approvate dal Consiglio Comunale con deliberazioni n. 63 del 19.07.2001 e n. 89 del 28.11.2002

Le aree interessate sono individuate in parte come aree a standards di cui all'art. 21.1 della L.R. n. 56/77 ed in parte come aree a standards di cui all'art. 22.

L'area oggetto d'intervento è assoggettata alle disposizioni del Progetto Territoriale Operativo "Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po" e del Piano d'Area "Sistema regionale delle aree protette della fascia fluviale del Po"; è individuata come zona "A", di prevalente interesse agricolo, posta al di fuori della fascia di pertinenza fluviale, nella cosiddetta "fascia complementare".

In questa zona sono consentite le attività del tempo libero, tra cui la formazione di parchi urbani ed aree attrezzate per il gioco e lo sport.

(Allegato 2 schema URB)

3.2 VERIFICA DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

L'area oggetto di intervento è localizzata nella zona est del territorio comunale, in un sito di buone qualità paesaggistiche che vede il passaggio tra la struttura morfologica collinare e quella lievemente ondulata che si affaccia sulle rocche che delimitano il solco del Po; l'area è posta ai margini orientali del territorio comunale, verso il confine con il Comune di Pecetto, nella zona sub-pianeggiante posta tra la strada provinciale 78 "Valenza – Pontecurone" ed il fiume Po.

La zona est del territorio comunale, così come quella del confinante Comune di Pecetto, si presenta fortemente antropizzata; vi è la diffusa presenza di nuclei e lotti edificati ad uso residenziale, collegati da aree per servizi ed opere infrastrutturali.

Il vigente P.R.G. contiene una serie di previsioni che cercano di completare il disegno complessivo dello sviluppo su questo margine:

- le aree di espansione C7 e C8, la cui realizzazione consentirà di "chiudere" il vuoto esistente tra le zone a servizi retrostanti il margine edificato di Viale Cellini e le recenti espansioni residenziali di carattere estensivo avvenute oltre strada Citeria, collegando le diverse zone con un reticolo infrastrutturale unificante e prevalentemente verde, capace di garantire una continuità percettiva e di fruizione, e di curare la qualità dei margini urbani;
- l'area di espansione a bassa densità C10, che dovrà completare e concludere il margine urbano verso le aree libere, dando una conclusione significativa al contesto edilizio nei confronti del contesto agricolo;
- la nuova tangenziale, che collegherà la ex strada statale 494 (dal suo punto di ingresso in città nella direzione di Alessandria) con la strada provinciale 78, all'altezza del margine urbano C10, consentendo di eliminare il traffico di attraversamento dalla zona est e di migliorare il collegamento verso l'autostrada A7 Milano – Genova;
- la nuova area fieristico espositiva, prevista tra il parco urbano sportivo oggetto del presente studio e la strada provinciale 78.

La zona suddetta non presenta problemi ambientali di particolare rilevanza; la struttura dei vincoli nazionali e regionali presenti, contempla le fasce di rispetto dei fiumi e corsi d'acqua di cui all'art. 42 comma 1 lett. c) del D. Lgs. 22 gennaio

2004, n. 42 e s.m.i. relative al fiume Po, al torrente Grana ed al rio Vallone Riera, nonché le disposizioni del Progetto Territoriale Operativo "Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po", elaborato dalla Regione Piemonte.

In particolare, l'area d'intervento è interessata dalla fascia di cui all'art. 42 comma 1 lett. c) del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 relativa al rio Vallone Riera ed è compresa nella fascia complementare (FC) di operatività diretta del Progetto Territoriale Operativo "Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po".

Sulla base delle analisi eseguite per la verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica del P.R.G. al Piano stralcio di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), non si evidenziano fenomeni di dissesto idrogeologico.

I terreni interessati dall'intervento sono attualmente utilizzati a fini agricoli, in parte a seminativo e per arboricoltura da legno ed in parte incolti.

Relativamente alle caratteristiche ambientali della zona, si considereranno gli impatti della nuova struttura sportiva sulle seguenti componenti:

- aria (clima, venti, inquinamento, rumore)
- acqua
- suolo
- ambiente naturale (vegetazione, flora, fauna)

Aria

Clima: il territorio valenzano è inserito ai confini della regione climatica alpina, nella regione padana caratterizzata da inverni freddi con nebbie e nevicate ed estati calde; il regime pluviometrico è di tipo sublitoraneo occidentale, caratterizzato da una distribuzione equinoziale delle precipitazioni con massimi primaverili ed autunnali e minimi estivi ed invernali.

La piovosità media complessiva registra valori di circa 670 mm./anno, mentre l'entità media delle precipitazioni nevose è di circa 30 cm./anno; la temperatura media annua è di 11°.

Venti: i dati ed i tracciati anemometrici evidenziano una uniformità e costanza, con direzioni prevalenti dei venti da nord/nord/ovest e da sud/sud/est; la velocità media annua è nella quasi totalità del tempo inferiore ai 40 km./h.

Inquinamento: in base ai dati dell'ARPA Piemonte relativi al quinquennio 1993 – 1997 (e confermati dalle letture dei dati giornalieri riferiti a diversi periodi

dell'anno 2006), si rileva come la causa principale di inquinamento atmosferico sia costituita dal traffico veicolare.

La soglia di attenzione è spesso superata per la concentrazione media di biossido di azoto (NO₂), mentre relativamente alla concentrazione media di polveri (PM₁₀) e di monossido di carbonio (CO) il superamento della soglia di attenzione è piuttosto limitato; si registrano anche superamenti della soglia di attenzione relativa alla concentrazione di ozono.

Occorre rilevare che il superamento delle soglie di attenzione relativamente ai parametri suddetti è riferita quasi esclusivamente all'anno 1996, mentre negli altri anni monitorati i casi di attenzione sono decisamente sporadici.

L'analisi dei dati giornalieri per l'anno in corso indica pochi casi di attenzione e nessun caso di allarme.

Il rilevamento fisso e mobile degli inquinanti è effettuato nel centro urbano, dove si registra un'alta concentrazione di traffico.

Rumore: l'area d'intervento è attualmente di tipo rurale, interessata dalla presenza di viabilità di livello comunale; il clima acustico attuale è quindi sostanzialmente determinato dalle emissioni legate alla viabilità e alle lavorazioni agricole.

Il piano di classificazione acustica (P.Z.A.) approvato dal Comune di Valenza ai sensi dell'art. 7 della L.R. 20.10.2000, n. 52 (delib. C.C. n. 4 del 11.02.2004), individua dette aree come appartenenti alla "classe acustica III – aree di tipo misto" (aree miste, mediamente urbanizzate, aree agricole); vanno inserite in questa classe le attività sportive che non sono fonte di rumore (campi per il calcio, campi da tennis, ecc.).

Acqua

Il sito interessato e le aree contermini non evidenziano problematiche particolari relativamente alle acque superficiali; il reticolo idrografico superficiale è caratterizzato dalla presenza del rio Vallone Riera, che scorre da sud verso nord e confluisce nel Po, lambendo la zona oggetto di intervento sul lato est, e da alcuni assi di drenaggio minori che si attivano in occasione di precipitazioni piovose consistenti.

Sul lato nord, a breve distanza dall'area d'intervento, si trova un invaso per la pesca sportiva, classificato dal sopra citato studio di compatibilità idraulica ed idrogeologica come specchio d'acqua di categoria B.

Relativamente alle acque sotterranee, il deflusso idrico è orientato verso nord - est, la falda freatica è posta ad una profondità compresa tra 8 mt. e 10 mt. dal piano di campagna e si rileva un secondo sistema di falde tra le quote di - 25 e - 28 metri; il basso grado di permeabilità dei terreni, costituiti da argille limi ed argille marnose, permette di escludere facili inquinamenti della falda.

Suolo

Morfologicamente, il territorio interessato si presenta come un'area sub - pianeggiante sovrastante il corso del Po, con acclività compresa tra 0° e 3°.

Dal punto di vista geologico - strutturale, l'area è classificata come "Formazione di origine alluvionale antica", costituita da un suolo agrario a matrice argilloso - sabbiosa sovrastante ad argille terziarie di origine marina; dal punto di vista geotecnico le argille del "Ferretto" sottostanti la coltre di alterazione offrono buoni parametri geomeccanici, come precisamente evidenziato nella relazione geologica elaborata in fase di progettazione preliminare.

La zona è inserita nella 1^ classe di rischio, compresa nelle "porzioni di territorio nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologia sono tali da non imporre limitazioni alle trasformazioni di tipo edilizio ed urbanistico".

Ambiente naturale

Dallo stato di fatto si rilevano profonde trasformazioni antropiche; il territorio è quindi caratterizzato dalla presenza dell'uomo sia in rapporto ad attività di carattere produttivo agricolo che residenziale.

Si riscontrano coltivazioni a seminativo ed arboricoltura da legno (pioppeti), accanto a terreni incolti; la vegetazione spontanea è limitata a pochi esempi boschivi (soprattutto nella fascia collinare posta a monte) e ad esempi ripariali del reticolo idrografico o delle rive che costeggiano le strade collinari, con specie arbustive (sambuco, biancospino, rovo, canna domestica, sanguinello, rosa di macchia), rari esemplari arborei autoctoni (roverella, acero, farnia, carpino bianco, salice) o specie arboree, arbustive od erbacee naturalizzate (robinia, carrubo, gelso bianco, fitolacca).

Nell'area in esame non vi sono specie floristiche soggette a forme di tutela, rare o particolarmente vulnerabili.

Le indicazioni relative agli aspetti faunistici sono riferite all'intera fascia collinare e sub-pianeggiante che caratterizza la fascia est del territorio, area più vasta e significativa rispetto a quella più limitata oggetto d'intervento.

E' possibile individuare donnola, faina, tasso, lepre e, nelle zone boscate, la volpe; si rileva poi la presenza di riccio, talpa, toporagno e pipistrello tra gli insettivori, ghio, scoiattolo e arvicola campestre tra i roditori.

L'avifauna annovera la presenza di una discreta varietà di specie: quaglia, fagiano, tortora, rondone, rondine, pettirosso, cinciallegra, cuculo, ghiandaia, gufo, civetta.

I rettili e gli anfibi, a causa della notevole antropizzazione, hanno ridotto la loro presenza; si osservano la biscia dal collare, il biacco maggiore, l'orbettino, il ramarro tra i rettili e la salamandra, la rana e il rospo tra gli anfibi.

Analisi degli impatti

Le conseguenze relative all'attuazione dell'intervento previsto, riferite alle caratteristiche ambientali precedentemente indicate, possono essere così descritte:

Aria

La realizzazione del parco urbano sportivo non ha naturalmente alcuna influenza sul clima e sui venti, così come le attuali caratteristiche meteoclimatiche non genereranno effetti negativi in conseguenza alla realizzazione dell'opera.

Relativamente all'inquinamento atmosferico, la realizzazione dell'opera porterà ad un incremento delle emissioni nocive in atmosfera dovuto principalmente al prevedibile aumento di traffico e, in misura minima, agli impianti di riscaldamento/condizionamento delle nuove strutture; i lavori di cantiere porteranno ad un potenziale impatto negativo temporaneo della qualità dell'aria legato all'emissione di polveri ed al rumore.

L'opera in progetto è compatibile con il piano di classificazione acustica approvato dal Comune di Valenza, in quanto l'area di intervento è individuata come appartenente alla "classe acustica III – aree di tipo misto" nella quale rientrano le attività sportive che non sono fonte di rumore (campi per il calcio, campi da tennis, ecc.).

Acqua

Il sito interessato è lambito, ad est, dal rio Vallone Riera; il progetto non modificherà l'idrografia superficiale e, come si rileva dalla relazione geologica citata, l'area non è interessata dall'esondabilità del rio.

L'opera prevista non modificherà l'estensione planimetrica del bacino idrografico del rio e considerata la limitata realizzazione di superfici impermeabili comporterà variazioni trascurabili della portata smaltita.

Relativamente alle acque sotterranee, l'opera non influenzerà il deflusso idrico e il basso grado di permeabilità dei terreni permette di escludere facili inquinamenti della falda.

Suolo

La relazione geologica evidenzia i buoni parametri geomeccanici dei terreni e la "carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" li inserisce nelle "porzioni di territorio nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologia sono tali da non imporre limitazioni alle trasformazioni di tipo edilizio ed urbanistico".

Le variazioni indotte dalla realizzazione dell'opera non costituiscono un pericolo per l'intervento stesso e non modificano il grado di vulnerabilità idrogeologica dell'area.

Ambiente naturale

Le aree interessate sono attualmente condotte ad uso agricolo con coltivazioni a seminativo ed arboricoltura da legno (pioppeti), accanto a terreni incolti.

Vi è un sostanziale bilanciamento tra gli impatti negativi e positivi in quanto se da un lato la realizzazione dell'opera sottrae suolo agricolo in uso, dall'altro consente di recuperare i terreni incolti.

L'opera migliorerà l'assetto vegetazionale dell'area attraverso la realizzazione di nuove zone verdi.

Sono prevedibili impatti negativi minimi per la fauna, legati alla riduzione degli spazi naturali; risultano difficilmente valutabili, considerata l'attuale antropizzazione dell'area, gli effetti (in ogni caso di modesta entità) indotti dal prevedibile aumento del traffico relativamente al rumore ed all'emissione dei gas di scarico.

Interventi proponibili

Gli interventi proponibili per la mitigazione degli impatti negativi sopra evidenziati sono i seguenti:

Aria – la riduzione delle emissioni legate al traffico può essere ottenuta con un rallentamento della velocità di marcia e con l'introduzione di consistenti barriere e aree verdi, mentre relativamente agli impianti dovranno essere privilegiate scelte verso impianti di riscaldamento ad alto rendimento e a ridotto livello di emissioni o alimentati attraverso impianti solari /fotovoltaici.

L'aumento di polveri legato alla fase di cantierizzazione delle opere è temporaneo e può essere mitigato con periodiche bagnature delle aree di cantiere.

Un adeguato uso del verde limiterà le eventuali problematiche acustiche derivanti dall'aumento del traffico.

Acqua – considerate le ridotte superfici impermeabili, non sono necessari interventi di mitigazione; dovrà essere valutata la possibilità di utilizzo delle acque meteoriche.

Suolo – relativamente alla mitigazione del potenziale impatto negativo conseguente alla realizzazione di superfici impermeabili, vale quanto detto al punto precedente.

Ambiente naturale – le negatività legate alla sottrazione di terreni all'uso agricolo e alla riduzione degli spazi naturali per la fauna, possono essere compensate dalla realizzazione di nuove aree verdi.

3.3 VERIFICA DEGLI IMPATTI PAESAGGISTICI

L'area d'intervento è compresa, come già detto, nell'ambito di operatività diretta del Progetto Territoriale Operativo "Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po", strumento pianificatorio a valenza paesistica.

L'opera ricade nella fascia complementare, nella zona classificata come A2 "Area di prevalente interesse agricolo" con parziali limitazioni all'uso agricolo dovute alle caratteristiche dei suoli o alla pressione urbana; sono consentite attività per il tempo libero, quali quelle sportive e ricreative in aree attrezzate e quindi, dal punto di vista normativo, perfettamente compatibile con le disposizioni vigenti.

Il paesaggio dell'area esaminata è fortemente caratterizzato dall'antropizzazione che lo ha interessato, ma reca ancora dal punto di vista fisico,

oltre alla marcata morfologia già descritta nei punti precedenti, segni significativi sotto il profilo naturale capaci di evidenziare le componenti antropiche: la vegetazione delle rive che costeggiano le strade collinari o che sottolinea l'andamento finemente inciso del rio nella piana sottostante, oppure ancora che caratterizza le pertinenze della struttura insediativa collinare.

Il contesto in cui è inserita l'area d'intervento, vede alcune importanti testimonianze della struttura insediativa caratteristica del paesaggio collinare valenzano, testimonianze che caratterizzano il versante, quali villa Calvario, cascina S. Zeno, cascina Bruciata e cascina dell'Orefice (o villa Clerici); altrettanto importante e significativa nella percezione del paesaggio è la struttura insediativa dell'area sub-pianeggiante, incentrata sulle casine S. Alessandro, Rossa, Rolandi, Arieria, Capriata.

Il nuovo complesso sportivo e la viabilità prevista per il collegamento con la strada provinciale 78 introdurranno certamente una modificazione nelle componenti naturali e percettive del paesaggio; gli aspetti naturali sono stati valutati al punto precedente, mentre la "percezione" interesserà, in particolare, la componente dell'attuale uso agricolo del territorio ed uno dei segni significativi del paesaggio naturale quale la vegetazione delle rive che sottolinea il percorso del rio.

L'impatto generato, potenzialmente negativo, vede nell'utilizzo stesso dell'area il più importante fattore di mitigazione; la forte presenza di aree verdi nel "parco" sportivo, rappresenta il principale elemento di contestualizzazione nel paesaggio.

Analogo discorso per il nuovo tratto di viabilità, per il quale il P.I.P. già approvato (l'opera è compresa nel piano attuativo relativo alla struttura espositiva) prevede alberate continue lungo il tracciato che costeggia il rio, per evidenziarne l'andamento e raccordarlo alle fasce di vegetazione riparia esistenti.

L'organizzazione poi dei parcheggi sul nuovo tratto viario, ne consente l'uso di volta in volta più appropriato a seconda dell'attrazione prodotta dalle manifestazioni nelle due aree, sportiva ed espositiva, che solo in poche occasioni produrranno contemporaneamente il massimo dei fabbisogni.

Gli elaborati grafici del progetto preliminare evidenziano un'attenta ricerca di integrazione ambientale; il sistema dei percorsi e dei parcheggi, la modellazione del terreno per evitare il possibile impatto delle tribune dello stadio e per realizzare il

percorso jogging attorno all'anello di atletica, l'uso di tensostrutture leggere per la copertura di alcuni spazi, rappresentano elementi caratterizzanti l'immagine del nuovo complesso ed il suo inserimento nel contesto circostante.

Il parco urbano sportivo diventerà una componente antropica in grado di identificare positivamente la zona e di attuare il collegamento tra la città, la collina ed il fiume, elementi costitutivi del territorio.

(allegato 3 - documentazione fotografica del sito)

4. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

4.1 DEFINIZIONE DEL BACINO DI UTENZA DELL'OPERA

La nuova struttura sportiva risponde innanzi tutto all'esigenza di dotare la città di un parco sportivo polifunzionale rivolto sia allo sport calcistico giovanile e professionale che ad una più ampia fascia di popolazione, mettendo a disposizione strutture estremamente flessibili per altre discipline sportive e per il tempo libero.

Si è valutato un bacino di utenza costituito dall'area compresa all'interno di un'isocrona di percorrenza automobilistica di 20 minuti primi; i comuni interessati, oltre a Valenza, sono 20 nel territorio piemontese e 6 nel territorio della limitrofa provincia di Pavia.

L'offerta attuale per i comuni del territorio provinciale non evidenzia impianti strutturati come quello previsto; dall'analisi dei dati relativi agli impianti sportivi della provincia di Alessandria, pubblicati dal C.O.N.I. provinciale e riferiti all'anno 2005 (allegato 4 – tabelle impianti), si rileva che nessun impianto ha caratteristiche analoghe.

I servizi che saranno offerti dalla struttura valenzana hanno un grado di completezza (anche sotto l'aspetto delle caratteristiche tecniche, essendo tutti gli impianti provvisti di illuminazione) e flessibilità maggiori.

Un analogo discorso vale per le strutture esistenti nei comuni pavesi; dall'analisi diretta effettuata, si rileva l'esistenza di impianti di limitate dimensioni.

Nei Comuni presi in considerazione, gli impianti con caratteristiche tecniche regolamentari per il gioco del calcio sono utilizzati dalle diverse squadre dilettantistiche e amatoriali esistenti; per questa specifica attività sportiva non si può quindi parlare di "competitori".

Relativamente ai Comuni di Alessandria e di Casale, esistono complessivamente 4 impianti polisportivi (n. 3 ad Alessandria e n. 1 a Casale) assimilabili a quello in progetto nel territorio valenzano; considerata la dimensione del bacino di utenza delle due città, i pochi impianti esistenti non rappresentano un elemento di rischio per la nuova struttura.

4.2 STIMA DEI POTENZIALI UTENTI

I potenziali utenti dell'opera programmata sono costituiti dalla popolazione residente nel territorio compreso all'interno dell'isocrona di percorrenza automobilistica di 20'; esaminando le tabelle della popolazione residente al 31.12.2005 (allegato 4 – tabelle popolazione), si rileva che nel territorio considerato vi sono 48.310 abitanti, a cui vanno aggiunti i 12.342 residenti nei Comuni della Provincia di Pavia, per un complessivo numero di 60.472 persone residenti.

Considerata come potenziale utenza, per la tipologia di servizi sportivi e ricreativi offerti, la fascia di età compresa tra 6 e 64 anni, si ottiene per la sola Provincia di Alessandria un numero superiore a 33.000 unità, corrispondente a circa il 69% della popolazione; applicando ai residenti dei Comuni pavesi una percentuale analoga, il numero complessivo di potenziali utenti è superiore a 40.000

Un altro elemento importante, riferibile all'attività calcistica, è quello relativo agli atleti tesserati nelle diverse squadre cittadine; i dati forniti dalla F.I.G.C. per l'anno 2006 fissano in 422 il numero dei tesserati, 285 dei quali iscritti nei settori giovanili.

Un'ultima considerazione sui possibili utenti, va legata al fatto che giornalmente entra in Valenza, per prestare la propria attività lavorativa, un numero di persone stimabile in 5.000 unità, in parte provenienti da zone poste al di fuori dell'isocrona di 20' considerata per valutare il bacino di utenza; inoltre, la struttura espositiva di prossima realizzazione porterà regolarmente nella zona persone estranee all'ambito territoriale considerato.

L'ampia offerta di servizi sportivi e per il tempo libero rappresenta certamente, per costoro, un forte elemento di richiamo.

4.3 PIANO FINANZIARIO DELL'OPERA

Nell'ipotesi di realizzazione dell'intervento attraverso l'istituto della concessione di costruzione e gestione di opera pubblica, il piano finanziario dell'opera valuta le componenti relative al costo di realizzazione dell'opera stessa e alla sua gestione.

I costi che dovranno essere affrontati per la realizzazione sono i seguenti:

- acquisizione delle aree, € 350.000
- impianti sportivi 1^e 2^ fase, € 4.204.680
- opere di urbanizzazione, € 1.445.320

La copertura del costo di investimento iniziale, pari a € 6.000.000, avverrà nel seguente modo:

- investimento pubblico Comune di Valenza (valore dell'immobile che l'Ente cederà in proprietà al concessionario), € 2.300.000
- investimento pubblico Comune di Valenza, € 1.700.000
- investimento pubblico richiesto a valere sui fondi di intesa istituzionale, € 300.000
- investimento privato, € 1.700.000

La quota di investimento pubblico comunale relativo alla fase di realizzazione dell'impianto, rimarrà a carico del Comune stesso; la costruzione di urbanizzazioni funzionali anche ad aree di futuro sviluppo già individuate dallo strumento urbanistico e soprattutto la considerazione che si tratta di un servizio pubblico rivolto ad un'ampia fascia di cittadini, giustificano la scelta.

D'altra parte, l'intero complesso, al termine della fase gestionale ventennale da parte del concessionario, sarà devoluto gratuitamente al Comune; considerati gli obblighi manutentivi cui sarà soggetto il concessionario nonché l'accantonamento di una importante somma annua per fronteggiare le manutenzioni di carattere straordinario, al termine della gestione l'impianto avrà ancora un valore stimabile nel 50% di quello iniziale.

Vi è poi il valore del sedime, che in ragione del futuro sviluppo della zona non potrà che incrementarsi.

Il piano economico dell'intervento (allegato 6 – schema S3) analizza quindi la fase gestionale e la sua sostenibilità riferita ai costi ed ai ricavi generati dalla gestione stessa.

Gli oneri di esercizio sono riferibili a due categorie di costi: quelli di gestione e quelli di manutenzione.

I costi di gestione sono stati ripartiti secondo le seguenti voci:

- personale
- consumi energia elettrica
- consumi idrici e metano
- spese generali
- materiali di consumo

Le tabelle allegate (allegato 5 – schede costi di gestione) dettagliano le principali voci di costo, parametrize secondo l'esperienza di strutture similari.

Il costo del personale è stato valutato con riferimento ai diversi impianti, ipotizzando un impiego riferito all'intero anno anche se alcune strutture (campo principale e campo di allenamento) avranno un utilizzo più limitato.

I costi di manutenzione sono stati così ripartiti:

- campi ed aree in erba
- campo in erba sintetica
- campi ed aree con superficie in materiale sintetico
- strutture

Per i campi in erba (campo principale e 3° campo) si è considerato un costo relativo al taglio dell'erba per 10 tagli all'anno e un costo per la rigenerazione del manto erboso per un ciclo all'anno; per le altre aree in erba, si è considerata la sola attività di sfalcio del prato, per tagli annui.

I costi relativi alla manutenzione dei campi e delle aree in materiale sintetico, sono riferiti all'onere per la loro pulizia.

Il costo per la manutenzione ordinaria delle strutture è rapportato alla dimensione del complesso ed all'esigenza di un loro mantenimento in perfetta efficienza.

I complessivi costi gestionali sono così riassumibili:

GESTIONE	
personale	€ 118.000
energia elettrica	€ 115.000
consumi idrici	€ 15.000
metano	€ 30.000
spese generali	€ 30.000
materiali di consumo	€ 20.000
MANUTENZIONE	
campi in erba e sintetici	€ 161.800
strutture	€ 70.000
TOTALE	€ 559.800

La capacità produttiva del centro deriva dalla stima di utilizzo dei diversi impianti.

La scheda relativa (allegato 5 – scheda capacità produttiva) ipotizza, per ogni impianto, un utilizzo riferito ad ore giornaliere/giorni nella settimana/settimane all'anno; si passa dall'uso più limitato del campo principale (1 giorno a settimana, per le sole gare), all'utilizzo più prolungato per i campi da calcetto e per i campi polivalenti.

Il costo orario per l'utilizzo delle strutture è quello medio praticato per impianti analoghi.

Per completare l'analisi del piano economico gestionale, si precisa che tra le voci di costo vi sono anche quelle relative alla manutenzione straordinaria, per la quale è previsto un accantonamento annuo di € 150.000 (rapportato ai costi che nel periodo ventennale di gestione andranno sicuramente affrontati per il rifacimento dei tappeti erbosi e sintetici), nonché gli oneri finanziari riferiti all'investimento del concessionario (interessi passivi per un mutuo ventennale di € 1.700.000, calcolato ad un tasso del 5% annuo).

Sul piano delle entrate, sono stati conteggiati i ricavi derivanti dall'affitto degli spazi commerciali (calcolati mensilmente a €/mq. 5,00 per mq. 340 circa), con un importo più ridotto all'avvio della fase gestionale (anni 2010 – 2011), e un contributo annuale comunale di € 50.000 finalizzato a promuovere condizioni agevolate di utilizzo a favore di particolari categorie (ragazzi, anziani, ...).

Da ultimo, si precisa che le voci di costi e ricavi sono indicizzate al 2% annuo e che le imposte presunte sono calcolate con una aliquota del 34%.

Il piano economico gestionale evidenzia un *valore attuale netto* (VAN) di € 3.026.580,20 ed un *tasso interno di rendimento* (TIR) del 2,2860%.

4.4 SOSTENIBILITA' DEI COSTI

Come evidenziato ai punti precedenti, nell'ipotesi di realizzazione dell'opera attraverso un contratto di concessione per la costruzione e gestione, la copertura finanziaria del progetto nella fase di investimento è assicurata in parte dal Comune di Valenza sia con mezzi propri di bilancio (mutuo di € 1.700.000) che con la cessione di un bene del patrimonio disponibile (area del valore di € 2.300.000), ed in parte dal concessionario privato (€ 1.700.000).

Relativamente alla fase di esercizio, il piano gestionale allegato evidenzia la capacità di coprire i costi attraverso l'uso degli impianti; in questa fase, il Comune si assume l'onere di un contributo annuo di € 50.000

5. CONVENIENZA ECONOMICO – SOCIALE**5.1 ANALISI AGGREGATA DEI COSTI E DEI BENEFICI**

I principali costi e benefici per la collettività derivanti dalla realizzazione dell'opera sono così schematizzabili:

COSTI			
SITUAZIONE CON INTERVENTO		SITUAZIONE SENZA INTERVENTO	
costi d'investimento	€ 6.000.000	costi d'investimento	assenti
costi d'esercizio (annuale)	€ 328.000	costi d'esercizio (annuale)	assenti
costi manutentivi (annuale)	€ 381.800	costi manutentivi (annuale)	€ 25.000 per l'attuale campo comunale
ambientali	probabile aumento del traffico veicolare nella zona	ambientali	scarsa caratterizzazione dell'area e mancanza del collegamento funzionale tra la collina, il fiume e la città
esterni per privati	disagio nel periodo dei lavori di costruzione	esterni per privati	mancanza di strutture dedicate al tempo libero
esterni per imprese	assenti	esterni per imprese	minori occasioni di lavoro
esterni per l'Amministrazione	€ 422.500 relativi al 50% del costo delle opere di fognatura (il costo d'investimento comprende il restante 50%)	esterni per l'Amministrazione	€ 845.000 relativi al costo totale delle opere di fognatura comunque necessarie

BENEFICI			
SITUAZIONE CON INTERVENTO		SITUAZIONE SENZA INTERVENTO	
rientri tariffari e non tariffari (annuale)	€ 1.040.000	rientri tariffari e non tariffari	assenti
sovvenzioni	assenti	sovvenzioni	assenti
valore residuo	€ 2.700.000	benefici economici esterni	assenti
benefici economici esterni	l'ICI derivante dalla realizzazione degli edifici privati sull'area del vecchio stadio		

Si rileva che i costi, nella situazione con intervento, sono essenzialmente quelli legati all'investimento iniziale, mentre i benefici derivanti dall'intervento sono riferibili alla riqualificazione ambientale della zona ed al miglioramento della qualità dei servizi offerti alla cittadinanza.

6. PROCEDURE

6.1 DESCRIZIONE DEI VINCOLI

La realizzazione dell'intervento non comporta particolari criticità di tipo tecnico amministrativo; la scelta di realizzare l'intervento attraverso l'istituto della concessione di costruzione e gestione di opera pubblica, di cui all'art. 19 comma 2 della Legge n. 109/94 e s.m.i., detta i tempi di avvio dell'iniziativa.

Come meglio illustrato al punto 1.3 della presente relazione (pag. 11), il Comune ha già pubblicato un bando di gara e promosso una successiva manifestazione d'interesse riferita all'intervento; sulla base delle risultanze, con il presente studio si è ipotizzata la modifica dei termini economici previsti nel bando originario e verificata la sostenibilità economico finanziaria dell'intervento.

Si dovrà pertanto procedere ad una rettifica del bando e successiva ripubblicazione; all'operatore selezionato farà carico la progettazione definitiva ed esecutiva dell'intervento.

L'opera è conforme agli strumenti di pianificazione comunale e sovra comunale e non sono pertanto necessari interventi di variante, così come non necessitano variazioni normative o regolamentari.

Per l'avvio dell'iniziativa, consistente nelle procedure di gara per l'individuazione del concessionario, non sono necessarie autorizzazioni o pareri preliminari.

Con l'approvazione del progetto definitivo, potranno essere avviate le procedure di acquisizione delle aree; valutati i disposti del D.P.R. 327/2001 e s.m.i., il procedimento espropriativo (ovvero l'eventuale cessione bonaria dei sedimi) può essere concluso nel termine di 150 gg.

Poiché l'intervento è compreso nell'ambito di operatività diretta del Progetto Territoriale Operativo "Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po", l'intervento è subordinato al preventivo studio di verifica di compatibilità ambientale; dovrà altresì essere richiesta l'autorizzazione ambientale (rilasciabile in sub delega dal Comune stesso, ai sensi della L.R. n. 20/89 e s.m.i.) in quanto l'area è marginalmente interessata da una fascia di rispetto dai corsi d'acqua (Rio Vallone Riera) tutelata ai sensi dell'art. 42 comma 1 lett. c) del D. Lgs. 22.01.04, n. 42 e s.m.i.

Oltre alle autorizzazioni di carattere ambientale, trattandosi di strutture ove è previsto, tra il resto, un campo di calcio per professionisti di serie C e l'afflusso di pubblico, prima dell'avvio dei lavori dovrà essere acquisito il parere dei seguenti enti e/o organismi:

- Vigili del Fuoco
- C.O.N.I.
- A.S.L.
- Commissione Provinciale di Vigilanza sui locali di pubblico spettacolo

Infine, dovrà essere acquisito il parere della società SNAM, proprietaria del metanodotto presente nella zona.

I diversi pareri/autorizzazioni sopra indicati possono essere richiesti nel periodo temporale intercorrente tra l'approvazione del progetto definitivo e l'acquisizione delle aree; data la natura dell'intervento e l'attenzione posta nel progetto preliminare sia agli aspetti tecnici che ad al corretto inserimento ambientale delle strutture, non si rilevano problemi in merito al loro rilascio.

Relativamente alle competenze tecniche e gestionali necessarie ad assicurare il buon funzionamento dell'opera, il bando di gara per la scelta del concessionario richiederà la partecipazione di soggetti, anche in associazione temporanea, qualificati sia per la realizzazione delle specifiche opere, che in possesso di esperienza gestionale pluriennale di strutture sportive; la dimostrazione di aver maturato significative esperienze gestionali nel settore sportivo, costituirà un requisito essenziale per la partecipazione alla gara.

6.2 DESCRIZIONE PASSAGGI NORMATIVI E PROCEDURALI

Dall'analisi del precedente punto 6.1, non si riscontrano criticità legate all'ottenimento delle autorizzazioni e/o dei pareri necessari per la realizzazione dell'opera.

Le possibili criticità possono essere riferite all'interesse per il bando di gara ed alle procedure espropriative necessarie per l'acquisizione delle aree nell'ipotesi di un mancato accordo di cessione bonaria con i proprietari.

Relativamente al bando di gara, le modifiche dei termini economici rispetto al bando precedentemente pubblicato, precisamente descritte al punto 1.3, dovrebbero trovare l'apprezzamento degli operatori e suscitare l'interesse per l'operazione.

Per quanto attiene l'acquisizione delle aree, la criticità procedurale è individuabile nei tempi – non brevi – necessari per la conclusione del procedimento stesso; la criticità è tuttavia relativa, in quanto il periodo temporale necessario può essere utilizzato per l'ottenimento dei diversi pareri necessari per l'avvio dei lavori.

La procedura è così sintetizzabile :

- pubblicazione nuovo bando di gara
- espletamento della gara ed individuazione dell'operatore
- sottoscrizione contratto di concessione
- progettazione definitiva

- avvio del procedimento espropriativo
- acquisizione pareri e/o autorizzazioni
- progettazione esecutiva
- acquisizione delle aree
- consegna dei lavori
- collaudo

I tempi necessari sono ipotizzabili in cinque mesi per espletare le procedure di gara e la sottoscrizione del contratto di concessione, in tre mesi per la progettazione definitiva, in due mesi per la progettazione esecutiva, in cinque mesi per l'acquisizione delle aree; l'esecuzione dei lavori è prevista in due anni.

6.3 CRONOPROGRAMMA

ANNO	2006												2007												2008												2009												2010			
MESE	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4									
Studio di fattibilità																																																				
Preparazione e pubblicazione bando di gara																																																				
Espletamento gara																																																				
Stipula contratto																																																				
Progettazione definitiva																																																				
Procedimento espropriativo																																																				
Progettazione esecutiva																																																				
Acquisizione pareri e autorizzazioni																																																				
Lavori 1 ^ fase																																																				
Lavori 2 ^ fase																																																				
Collaudo																																																				
Avvio esercizio																																																				

7. ANALISI DI SENSIBILITA' E DI RISCHIO

7.1 ANALISI DI SENSIBILITA' PER IL PIANO FINANZIARIO DELL'OPERA

L'analisi di sensibilità ha preso in esame i seguenti parametri:

- il risultato economico complessivo post pagamento delle imposte (variabile 1)
- la modifica dei ricavi derivanti dai campi da calcetto (variabile 2)
- la modifica dei ricavi derivanti dai campi da tennis (variabile 3)
- la modifica del costo totale di gestione (variabile 4)
- la modifica del costo totale di manutenzione ordinaria (variabile 5)

Nella tabella allegata (allegato 6 – schema S5), sono stati valutati i parametri suddetti con variazioni, sia in aumento che in diminuzione, del 3%, del 5%, del 7% e del 10%; in nessun caso il TIR diventa negativo e nel solo caso di una diminuzione del 10% del ricavo dei campi da calcetto, la diminuzione del TIR supera l'1% (1,4184).

Dall'analisi effettuata, si evidenzia quindi, quale variabile critica della fase gestionale, il ricavo tradibile dall'utilizzo dei campi da calcetto.

7.2 DESCRIZIONE SINTETICA DEI FATTORI DI RISCHIO

Il primo fattore di rischio che può incidere sulla fattibilità dell'opera, ferma la scelta già operata di un contratto di concessione per la costruzione e gestione, è quello legato all'interesse degli operatori per l'operazione.

Come già descritto al precedente punto 1.3, la gara bandita era andata deserta; le ipotizzate modifiche ai termini economici dell'operazione, dovrebbero però avere superato il problema.

Non si rilevano particolari rischi legati alla fase realizzativa; una eventuale modifica dei tempi di costruzione, ipotizzati in 24 mesi, non porterebbe tuttavia a significative variazioni dei parametri di fattibilità dell'opera.

Il principale fattore di rischio rimane pertanto quello già evidenziato nell'analisi di sensibilità, legato ai ricavi dei campi da calcetto; per evitare che una ipotesi di questo tipo comprometta il piano gestionale, occorrerà un attento e costante monitoraggio delle esigenze e delle preferenze dell'utenza, sulla base delle quali modellare l'offerta.

INDICE

1.	quadro conoscitivo	pag. 2
1.1	quadro conoscitivo generale e obiettivi dell'intervento	pag. 2
1.1.1	descrizione del contesto	pag. 2
1.1.2	finalità dirette e indirette	pag. 4
1.1.3	possibili connessioni con altri interventi e opere	pag. 5
1.1.4	compatibilità dell'opera con gli indirizzi di programmazione regionale e provinciale	pag. 7
1.1.5	compatibilità dell'opera con gli indirizzi di programmazione regionale e provinciale	pag. 7
1.2	individuazione delle alternative progettuali	pag. 9
1.3	modalità di gestione dell'opera	pag. 11
2.	fattibilità tecnica	pag. 14
2.1	indicazioni tecniche di base	pag. 14
2.2	stima parametrica del costo di costruzione e di realizzazione	pag. 16
2.3	eventuali problemi	pag. 20
3.	compatibilità urbanistica, ambientale e paesaggistica	pag. 20
3.1	compatibilità urbanistica	pag. 20
3.2	descrizione degli eventuali impatti ambientali	pag. 21
3.3	descrizione degli eventuali impatti paesaggistici	pag. 27
4.	sostenibilità finanziaria	pag. 29
4.1	definizione del bacino di utenza dell'opera	pag. 29
4.2	stima dei potenziali utenti	pag. 30
4.3	piano finanziario dell'opera	pag. 31
4.4	sostenibilità dei costi	pag. 34
5.	convenienza economico – sociale	pag. 35
5.1	analisi aggregata dei costi e dei benefici	pag. 35
6.	procedure	pag. 36
6.1	descrizione puntuale di tutti i vincoli che gravano sull'opera	pag. 36
6.2	descrizione puntuale dei passaggi normativi e procedurali	pag. 38
6.3	cronoprogramma delle scadenze temporali	pag. 40
7.	analisi di sensibilità e di rischio	pag. 41
7.1	analisi di sensibilità per il piano finanziario dell'opera	pag. 41
7.2	descrizione sintetica dei fattori di rischio	pag. 41