



**Proposta per un percorso metodologico
e procedurale nell'ambito della
valorizzazione della Caserma Bochard di
San Vitale di Pinerolo a
Polo culturale – Piazza dei saperi**

Pinerolo, 23 Gennaio 2015

Indice

Introduzione.....	3
1. Inquadramento dell'area della Caserma Bochart	5
2. Inquadramento della proposta.....	7
3. Interventi proposti	12
4. Lavori, servizi, forniture, cessioni di proprietà e gestioni oggetto di disciplina nella convenzione di Concessione	17
5. Procedura proposta ai sensi delle vigenti leggi sugli appalti pubblici	20
6. Stima di massima dei costi	23
7. Cronoprogramma di massima	24
8. Allegato: Schede interventi architettonici e funzionali.....	25

Introduzione

Il presente documento ha la finalità di illustrare la proposta per un percorso metodologico e procedurale nell'ambito della valorizzazione a Polo culturale della Caserma Bochard di San Vitale sita in Pinerolo, oggetto di trasferimento dal demanio al patrimonio del Comune di Pinerolo in applicazione del D. Lgs. 28 maggio 2010 n°85, art. 5, comma 5 relativo al federalismo demaniale dei beni culturali.

La proposta, pur contenendo alcune considerazioni tecniche necessarie per inquadrare il contesto nel quale si sviluppa, non intende fornire idee progettuali e tantomeno scendere nei dettagli di un progetto architettonico e funzionale con una rigorosa attribuzione di destinazioni d'uso nei volumi disponibili, fasi che esulano dagli obiettivi di La.Pi.S. Essa intende unicamente presentare all'Amministrazione comunale di Pinerolo, ai Cittadini, alle altre Associazioni, alle Categorie produttive di Pinerolo idee e stimoli per un approccio che vada oltre i confini dell'attuale Caserma, per interessare ambiti ad essa esterni, con l'intenzione di estendere la discussione del Polo della cultura a quella visione di città futura che si intende "costruire" anche attraverso soluzioni che:

- non si limitino ad un pur pregevole intervento edilizio con il quale trasferire alcune funzioni culturali dalle attuali localizzazioni al futuro Polo,
- rappresentino l'avvio di un nuovo "approccio culturale" nell'affrontare e risolvere i temi delle trasformazioni urbane di Pinerolo, ponendo le basi di un progetto urbanistico di ampio respiro volto a progettare/riprogettare la Pinerolo di domani.

É d'altra parte evidente che la redazione e la presentazione, nei tempi previsti, di uno studio di fattibilità che dia evidenza delle destinazioni d'uso dei fabbricati interni al complesso della Caserma Bochard dovrà:

- seguire la preventiva definizione delle macro idee sulle quali impostare l'intervento,
- essere esteso ad un raggio ben più ampio degli immobili interessati sulla base del quale poter misurare la sostenibilità tecnica, economica, finanziaria, ambientale, sociale dell'intervento stesso.

Seguendo questo ragionamento, la natura e lo scopo sociale di La.Pi.S. impongono che il percorso metodologico e procedurale, qui presentato, si inserisca a pieno titolo nell'ambito della realizzazione della città "intelligente" e della sua cultura provando ad applicare, anche a Pinerolo, esperienze percorse altrove, con risultati positivi, la cui replicabilità può essere sperimentate nella nostra Città.

Per giocare un ruolo importante e *smart* nell'ambito della Città Metropolitana di Torino e dell'intero territorio del Pinerolese, occorre che Pinerolo elabori idee, ma nello stesso tempo occorre abbia anche coraggio. Quel coraggio necessario ad abbattere ogni tipo di barriera in grado di rappresentare un freno verso l'innovazione e la sperimentazione di strade fino ad oggi inesplorate.

Il Polo della cultura, già a partire dalla sua fase embrionale, deve mettere in campo tutte le capacità e le energie per far sì che esso rappresenti, in simbiosi con la Città Metropolitana, un segno distintivo di ampio respiro architettonico, tecnologico e, certamente non ultimo, urbanistico, per raggiungere il quale occorre ragionare con una visione territoriale che assicuri l'utilizzo e la gestione dei beni e ne scongiuri il loro degrado nel tempo.

La mancanza di risorse economiche da parte del Comune impone altresì la necessità di attivare fonti di finanziamento diversificate, attraverso un processo di partenariato pubblico-privato in grado di mobilitare investimenti che facciano diventare il Polo della cultura un'eccellenza della nostra Città e del nostro territorio, ma anche un'occasione per creare opportunità di lavoro, sia durante la realizzazione degli interventi, sia in fase di gestione.

Il percorso per la realizzazione del Polo sarà lungo, difficile e, per raggiungere con successo gli obiettivi attesi, sarà necessario seguire un processo ampio e partecipato con il confronto e la valutazione di idee, proposte e suggerimenti. La.Pi.S. è a disposizione dell'Amministrazione comunale, dei Cittadini, delle altre Associazioni e delle Categorie produttive per contribuire a percorrere in modo costruttivo questo percorso.

1. Inquadramento dell'area della Caserma Bochard

L'area oggetto di interesse per il Polo della cultura di Pinerolo è quella della ex caserma Bochard di San Vitale racchiusa ad est da viale Cavalieri d'Italia, a nord da via Cambiano a ovest da viale della Rimembranza e a sud da proprietà private.

Come descritto nella Relazione redatta dal Comune di Pinerolo per la Proposta di valorizzazione *la Caserma Bochard fu costruita tra la fine del XIX e l'inizio del XX secolo quale sede del corpo della Cavalleria; in seguito divenne caserma dei carristi, con conseguente cambiamento funzionale degli immobili.*

I quattro corpi di fabbrica, ora in disuso, sono disposti ciascuno lungo i lati del perimetro della proprietà demaniale. Il corpo principale, noto come Palazzina Comando (edificio "A"), a tre piani fuori terra, oltre sottotetto e torrino assiale al fabbricato, era destinato ad uffici di comando ed alloggiamenti dei militari, mentre i tre bassi fabbricati (edifici "B", "C" e "D") erano in origine scuderie per i cavalli. È di rilievo, inoltre, la presenza di un vasto cortile interno delimitato dalle quinte murarie dei fabbricati. Nell'ambito di tale spazio, data la specifica funzione militare (caserma dei carristi), era presente un punto di distribuzione del carburante.

La tipologia edilizia dei fabbricati esemplifica i canoni dell'architettura militare ottocentesca. La Palazzina Comando presenta un androne passante al piano terreno, scalone laterale e corridoio assiale a ogni piano; l'altezza di interpiano è di circa 5,5 metri.

Il prospetto dell'edificio principale è ritmato da aperture arcuate affiancate a coppie a simulare finestre bifore, inquadrature da cornici decorative in stucco. Al piano nobile (fronte su strada), in corrispondenza del corpo centrale, le cornici disegnano grandi archi doppi, con un interposto medaglione tondeggianti. Il taglio delle aperture ed il gioco delle cornici conferiscono alle semplici facciate dell'edificio un garbo neorinascimentale che distingue questo fabbricato dagli altri corpi che costituiscono il complesso, caratterizzati da linee e caratteristiche più semplici.

Sempre dalla citata Relazione si evince che l'immobile demaniale denominato Caserma Bochard è in parte soggetto a tutele ed è stato dichiarato d'interesse ai sensi dell'articolo 10, comma 3, lettera a) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42. L'interesse storico- artistico espresso per il bene è riferito al significato che questo assume nel tessuto urbano, esemplificando l'edilizia militare ottocentesca.

Il provvedimento di vincolo, emesso in data 09/05/2008, riguarda due dei quattro fabbricati che compongono il complesso militare: sono infatti soggetti a vincolo la cosiddetta Palazzina Comando (edificio

individuato con la lettera “A”) ed il basso fabbricato frontistante (edificio individuato con la lettera “C”). Questi ultimi due fabbricati e le relative pertinenze si inseriscono all’interno della procedura di valorizzazione ai sensi dell’art. 5, comma 5 del D.Lgs 85/2010.

I fabbricati “B” e “D”, non soggetti a vincolo, possono essere oggetto di valorizzazione economica e dismissione da parte del Comune.

In Fig. 1 è riportato, fuori scala, lo stralcio planimetrico del complesso.

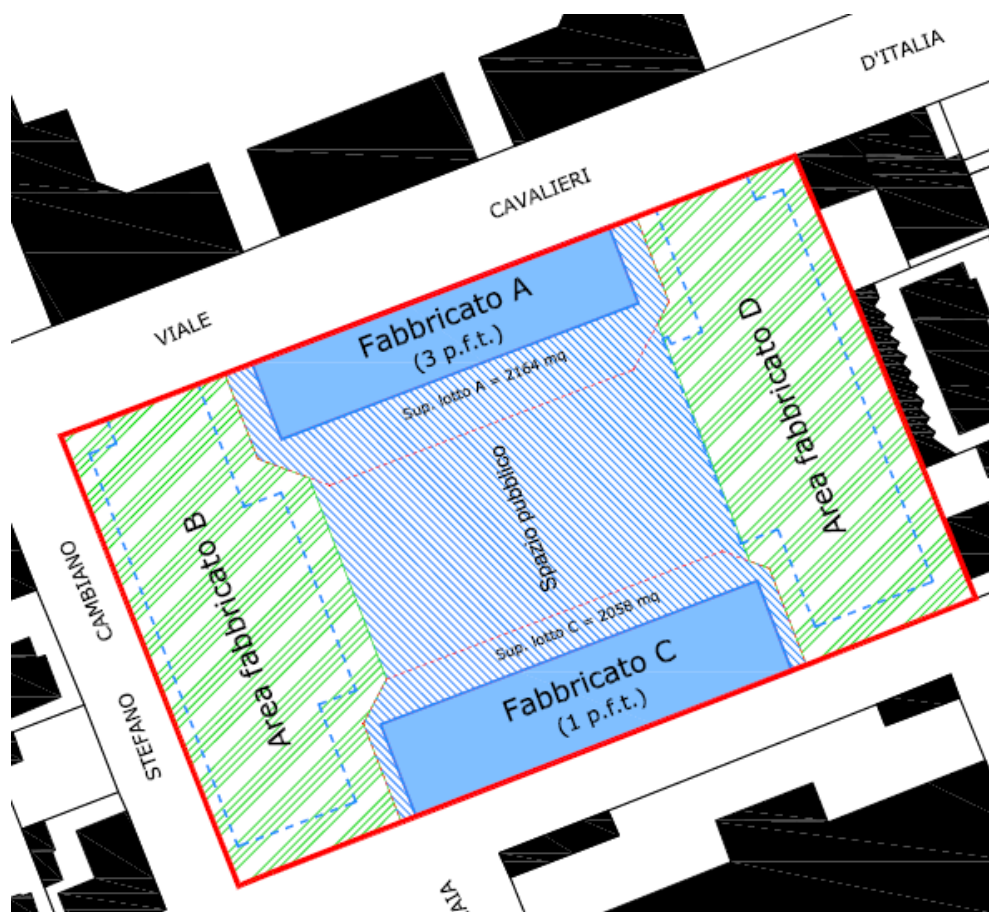


Fig. 1

2. Inquadramento della proposta

L'intervento di riqualificazione edilizia del complesso della Caserma Bochard con la sua valorizzazione a Polo della cultura, per le valenze funzionali che verrà ad assumere nei confronti della Città di Pinerolo, del territorio del Pinerolese e della Città Metropolitana, non potrà essere confinato all'interno del perimetro che delimita l'attuale proprietà ed avulso dal tessuto urbano adiacente. Questo non significa che la qualità dell'intervento architettonico, funzionale ed estetica, sia da considerarsi un elemento secondario, anzi il prodotto finale del recupero dell'intero complesso dovrà essere il risultato di un'eccellenza che sia essa stessa motivo di richiamo (al riguardo in allegato, per sollecitare la riflessione sul tema, vengono presentate a puro titolo di esempio alcune schede di interventi architettonici e funzionali eseguiti). Tuttavia le idee progettuali e le funzioni ospitate nel Polo culturale dovranno essere in grado di realizzare una nuova ed ampia Piazza dei saperi, e non solo di riempire un "contenitore", attraverso:

- Il dialogo con tutti i soggetti, pubblici e privati, che svolgono attività culturali in Città e nel territorio del Pinerolese,
- la realizzazione di un luogo di integrazione e aggregazione fra culture e generazioni,
- l'introduzione in Città di una forte componente rivolta:
 - ✓ al perseguimento della sostenibilità ambientale anche con la realizzazione di nuovi spazi destinati a verde pubblico,
 - ✓ all'autosufficienza energetica degli edifici,
 - ✓ all'applicazione delle moderne tecnologie digitali dell'informazione e della comunicazione,
- l'offerta di servizi e funzioni a supporto dello stesso Polo in grado di garantirne la sostenibilità economica in fase di gestione,
- l'offerta di attività complementari al futuro Polo della cultura e Campus dell'architettura e del design, di prossima realizzazione negli spazi di Torino Esposizioni, in sinergia e non in competizione con gli altri spazi culturali presenti nella Città Metropolitana,
- il ripensamento delle aree di parcheggio centrali alla Città in relazione alla domanda di posti indotta dallo stesso Polo e con lo scopo di procedere ad una ridefinizione del Piano urbano della sosta, unitamente ad un nuovo Piano generale del traffico urbano; obiettivi che dovrebbero anche giungere ad un riequilibrio del *modal split* urbano (ripartizione delle modalità di mobilità urbana: privata/pubblica, automobilistica/ciclo-pedonale).

É peraltro evidente che il successo del Polo della cultura, Piazza dei saperi, sarà tanto più un obiettivo perseguibile quanto più si sapranno creare le opportune sinergie fra le offerte culturali e le offerte turistiche disponibili a Pinerolo e in tutto il Pinerolese.

In particolare, per quanto riguarda la Città di Pinerolo, occorrerà muoversi sui tre ambiti storico-temporali che, inseriti nell'eccellenza del patrimonio paesaggistico (inteso come insieme di natura, storia e arte), caratterizzano le principali risorse turistico-culturali di Pinerolo.

In sintesi possiamo individuare così i tre ambiti.

Il primo è rappresentato dal periodo del Medioevo, legato alle vicende dei Principi d'Acaja che avevano fatto della Città la prima capitale del Piemonte. Quali sono i monumenti superstiti che rappresentano i punti di forza di questo ambito? Il Palazzo del Senato, il Palazzo detto degli Acaja, la Casa del Vicario, le chiese di S. Maria al Verano, S. Maurizio, S. Donato, S. Domenico.

Il secondo è rappresentato dalla Pinerolo seicentesca francese del Re Sole – Luigi XIV: l'Arsenale (oggi Municipio), la Chiesa di S. Agostino, il Palazzo del Governatore (oggi Vescovado), le Caserme Bricherasio (oggi ex Tribunale), il Monastero della Visitazione, il Palazzo del Collegio dei Gesuiti (oggi in semi abbandono), i muraglioni Nord-Ovest della Fortezza Vauban con la piazza d'armi della Cittadella e la grande polveriera sotterranea, perfettamente conservati (per il trattato tra il Re di Francia ed i Savoia riconsegnante Pinerolo ai Piemontesi, furono rasi al suolo solo i bastioni di Sud-Est verso la pianura).

Infine il terzo, costituito da Pinerolo capitale mondiale della Cavalleria, tra Ottocento e Novecento. I monumenti principali sono: il quadrilatero della Scuola Militare di Cavalleria (oggi Museo Nazionale dell'Arma, Liceo classico e Museo Civico di Archeologia e Antropologia), la Cavallerizza intitolata a "Federico Caprilli", il più grande maneggio coperto dell'epoca a livello internazionale, fortunatamente ancora maneggio equestre e da preservare per questo uso, che ha dato fama mondiale a Pinerolo da oltre un secolo, le Caserme Bochard di S. Vitale e Litta Modignani.

Con questa visione, estesa a tutto il patrimonio sopra richiamato, il Polo viene ad assumere un ruolo di ricucitura delle offerte turistiche e culturali della Città. Considerazione, questa, che dovrebbe far riflettere sulla necessità di procedere innanzitutto alla redazione di un Piano particolareggiato che prenda in considerazione tutte le aree, i fabbricati e le funzioni interessate al nuovo Polo culturale per definirne destinazioni, relazioni, sinergie, strategie di intervento e, solo successivamente ad uno studio di fattibilità tecnico-economica redatto sulla scorta delle scelte del Piano particolareggiato. Se questo, come appare, non sarà possibile e lo sviluppo del Piano particolareggiato sarà differito a tempistiche successive allo studio di fattibilità, quest'ultimo dovrà, quantomeno, essere strutturato in modo da anticipare alcune scelte del futuro Piano particolareggiato.

Con l'obiettivo di rimanere nei confini del tema oggetto della presente proposta, senza debordare in ambiti di pianificazione urbana, occorre sottolineare che gli aspetti innovativi di rilevanza tecnologica e di ricerca applicata dovranno rappresentare i punti di forza dell'intero progetto, soprattutto in vista della necessaria partecipazione ai programmi di finanziamenti europei a breve e a lungo termine per coprire parte dell'importo economico necessario. Così pure, stante l'inderogabile necessità di rendere attrattiva, efficace, efficiente e coordinata l'offerta culturale del territorio, è indispensabile inquadrare il progetto del Polo culturale di Pinerolo nell'ambito di un'organizzazione il più possibile unitaria in grado di avere il "giusto peso" per poter dialogare a livello di Città Metropolitana.

In quest'ottica può essere vincente riprendere un'idea, già presentata alcuni anni fa dal CeSMAP, adattandola alle condizioni attuali. In particolare si fa riferimento alla costituzione di una Fondazione (ente di diritto privato) per la valorizzazione e la gestione del patrimonio dell'intero Polo culturale e dei beni culturali comunali (Palazzo Principi d'Acaja, Chiesa di Sant'Agostino, ex Caserma Bricherasio, ecc.) partecipata da:

- Accademia della Musica,
- Biblioteca comunale,
- Chiesa Valdese,
- Città Metropolitana di Torino,
- Comune di Pinerolo (con partecipazione maggioritaria),
- Diocesi di Pinerolo,
- Enti e Istituzioni del Pinerolese esterni al Comune di Pinerolo (da individuare attraverso una campagna capillare di coinvolgimento dell'intero territorio nel progetto del Polo),
- Istituto Musicale Corelli,
- Museo della Cavalleria,
- Musei Civici (Archeologia e Antropologia, Scienze Naturali, Etnografico e Pinacoteca),
- Pro Loco,
- Scuola Federale di Equitazione,
- Soggetti privati e Associazioni.

Fatta salva l'autonomia e l'identità che dovranno essere garantite ai singoli soggetti sulla base degli indirizzi strategici definiti dal Comune, la Fondazione, oltre a svolgere la funzione di coordinamento delle attività fra i vari soggetti ad essa aderenti, avrà il compito di assicurare quella flessibilità e quella tempestività indispensabili per attrarre risorse esterne sotto forma di contributi finalizzati, ma anche attraverso la partecipazione di soggetti privati nella gestione e nella promozione degli eventi culturali.

Passando al tema della procedura da adottare per realizzare un progetto così ambizioso, qual è quello del Polo della cultura, della durata di alcuni anni, appare scontato come la sua selezione non potrà essere separata dalla progettualità e dall'individuazione delle possibili *partnership*. In modo più esplicito, per definire quale procedura di appalto di opere e di servizi adottare, non sarà possibile attendere la disponibilità di un progetto definito nei dettagli. È d'altra parte anche evidente che lo studio di fattibilità, richiesto dal Ministero per dare evidenza dell'utilizzo delle opere che passeranno dal demanio al patrimonio del comune, dovrà essere il risultato di un percorso partecipato con la Città ed in esso dovranno essere presenti soluzioni in grado di attrarre possibili investitori.

Infatti, se fossero già disponibili sufficienti stanziamenti il problema del reperimento delle risorse economiche non si porrebbe. Ma così non è.

In mancanza di fonti di finanziamento certe, la progettualità di ampio respiro architettonico, estetico, funzionale, tecnologico, innovativo che intendiamo dare al futuro Polo sulla base delle linee di indirizzo e delle scelte dell'Amministrazione, deve necessariamente attingere a fonti di finanziamento e di investimento esterne alla Pubblica Amministrazione, tali da consentire la sostenibilità economica e finanziaria dell'intervento.

Lo studio di fattibilità tecnico-economica, come già accennato in precedenza, assume quindi un'importanza fondamentale, e i suoi contenuti devono andare ben oltre l'atto formale di ottemperare ad una prescrizione ministeriale per rappresentare una proposta progettuale che non potrà prescindere dalle fonti di finanziamento e dalle stesse modalità di appalto delle opere. Per questo motivo, lo studio di fattibilità dovrà essere corredato da una valutazione del *value for money*, ovvero sia dalla definizione del beneficio finanziario, per l'Amministrazione, derivante dall'applicazione di una procedura piuttosto che un'altra. Una valutazione che, in buona sostanza, dovrà tenere conto, oltre al costo di investimento per la realizzazione degli interventi, anche il costo dell'opera nel corso di tutta la sua vita utile prendendo in considerazione i costi di manutenzione e di gestione, nonché le diverse tipologie di rischi associati al progetto che possono tradursi in elementi di costo.

Fatta questa premessa, la procedura del *project financing* (finanza di progetto) può essere lo strumento valido con il quale appaltare in Concessione le fasi di progettazione, costruzione e gestione dei servizi oggetto di intervento.

Non è questa la sede per entrare nel dettaglio della procedura del *project financing*, dei vari tipi di *project financing*, degli obblighi in capo ai soggetti che partecipano alla procedura e dei loro rispettivi ruoli (Amministrazione pubblica, promotore, società di progetto, finanziatori, ecc). Ci limitiamo, pertanto, a sottolineare che per *project financing* si intende un'operazione finanziaria, strutturata e complessa, relativa ad investimenti caratterizzati dalla possibilità di ricorrere ad un elevato

coinvolgimento di finanziamenti provenienti da soggetti privati e dalla possibilità di ripartire i rischi sui diversi soggetti partecipanti all'operazione, nella quale i flussi dei ricavi, derivanti dalla gestione del progetto, sono sufficienti, in tutto o in parte, alla copertura dei costi di gestione, al rimborso del prestito e a remunerare il capitale investito attraverso la gestione in Concessione dell'intervento realizzato e dei relativi servizi. Con questo quadro di riferimento, l'elemento chiave per la buona riuscita delle iniziative di finanza di progetto, e delle procedure ad esse connesse, è la corretta ripartizione del rischio tra l'Amministrazione e il Concessionario (soggetto che progetta, realizza e gestisce l'intervento).

Questo aspetto differenzia la Concessione dal normale contratto d'appalto. Infatti nella Concessione, oltre al rischio imprenditoriale proprio dell'appalto, il Concessionario si assume il rischio di mercato, cioè la possibilità di non riuscire a recuperare gli investimenti effettuati e i costi sostenuti per l'operazione. Rischio che deve trovare risposta nel piano economico-finanziario, documento che permette di valutare la convenienza economica di un progetto di investimento e della sua capacità di rimborsare il debito e remunerare il capitale di rischio.

Posto che stiamo trattando un tema afferente appalti pubblici nell'ambito dei beni culturali, la procedura del *project financing* è disciplinata dal combinato disposto dell'art. 153 e successivi del Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture (d.lgs. 163/2006) e dell'art. 115 e successivi del Codice dei beni culturali (d.lgs. n. 42/2004).

In entrambi i Codici lo studio di fattibilità è il fulcro della procedura.

Nel Capitolo 5 viene data evidenza della procedura proposta.

3. Interventi proposti

Senza entrare nelle scelte progettuali, funzionali e compositive, tuttavia con la convinzione che il risultato architettonico dovrà consentire l'apertura della nuova Piazza dei saperi verso la città, attraverso la ricerca di opportune " trasparenze " nei volumi oggetto di intervento, di seguito sono presentati gli interventi proposti che, come evidenziato nel precedente Capitolo 2, si ipotizzano anche in aree esterne al complesso della Caserma Bochard.

Sulla base delle informazioni disponibili, le proposte sono accompagnate da una stima di larga massima dei costi di realizzazione delle opere finalizzata a fornire elementi utili per la definizione la stesura di un:

- quadro economico di spesa,
- piano economico-finanziario che dimostri la sostenibilità economica e finanziaria, nonché la bancabilità dell'operazione,

per la redazione dei quali sono indispensabili dati al momento non in possesso di La.Pi.S.

Interventi sugli immobili della Caserma Bochard		
Ubicazione	Tipologia dell'intervento	Destinazione d'uso
Fabbricato "A"	Ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente, sulla base delle linee concordate con la Soprintendenza, con la finalità di ottenere un fabbricato ad alta efficienza energetica ed alta sostenibilità ambientale, con elevato miglioramento sismico, installazione di impianti tecnologici digitali a servizio della domotica, dell'informazione e della comunicazione finalizzati all'utilizzo di sistemi multimediali e <i>cloud computing</i> per la visualizzazione e gestione dei libri/documenti conservati, la connessione in rete dei musei, dei teatri, delle biblioteche e degli istituti scolastici di Pinerolo, del Pinerolese e della Città Metropolitana.	Biblioteca comunale e Centro rete per le biblioteche, Uffici Cultura e Turismo del Comune di Pinerolo, sale esposizioni e riunioni, spazi di incontro/studio. Parcheggio interrato su 2 piani da 200 posti totali, di cui 130 a rotazione e 70 pertinenziali, da costruire nell'attuale cortile. Sistemazione superficiale a piazza e verde pubblico da attrezzare per manifestazioni e spettacoli.
Area attuale fabbricato "C"	Realizzazione fabbricato su 2/3 piani f.t. con caratteristiche di edificio passivo, ad emissioni zero, con installazione di	Accademia di Musica, Istituto Corelli, ATL, locali e laboratori didattici a servizio delle scuole secondarie, locali per

	impianti tecnologici digitali a servizio della domotica, dell'informazione e della comunicazione finalizzati all'utilizzo di sistemi multimediali e <i>cloud computing</i> per la connessione in rete degli Uffici turistici regionali, della Città Metropolitana, del Pinerolese e di Pinerolo.	allestimento mostre virtuali, locali a servizio della Cavallerizza Caprilli. Piani interrati a servizio degli archivi della biblioteca.
Area attuale fabbricato "B"	Costruzione di un fabbricato di civile abitazione da destinare al <i>social housing</i> , su 3 piani f.t., con caratteristiche di alta efficienza energetica ed alta sostenibilità ambientale.	Fabbricato di civile abitazione.
Area attuale fabbricato "D"	Costruzione di un fabbricato, su 2/3 piani f.t., con la finalità di realizzare un edificio passivo, ad emissioni zero, con installazione di impianti tecnologici digitali a servizio della domotica, dell'informazione e della comunicazione finalizzati all'utilizzo di sistemi multimediali e <i>cloud computing</i> per la connessione in rete del fabbricato con gli Incubatori di imprese nazionali e internazionali.	Incubatore delle imprese artigianali, laboratori per FabLab, ristorante, caffetteria, ostello, spazi commerciali.

Interventi sul sistema museale di Palazzo Vittone

- Secondo lotto di lavori: facciata interna del fabbricato
- Terzo lotto: ristrutturazione interna e impianti
- Quarto lotto: ri-allestimenti Pinacoteca e Musei

Nuova destinazione d'uso dell'attuale fabbricato occupato dalla Biblioteca comunale: sede dell'Archivio Storico della Città di Pinerolo con sala centrale adibita a locale espositivo di documenti storici.

I locali della ex Caserma Fenulli, lasciati liberi dall'ATL e dall'Accademia della Musica, si propone vengano destinati all'ampliamento del Museo della Cavalleria attraverso un progetto di valorizzazione storica e culturale dei beni conservati.

Interventi di produzione di energia elettrica da impianti fotovoltaici ubicati su proprietà del Comune di Pinerolo (incluse le eventuali opere di rifacimento delle coperture, escluse le eventuali opere di bonifica amianto)			
Destinazione edificio	Ubicazione	Potenza massima teorica di picco (kWp)¹	Produzione energia elettrica (kWh/anno)
Municipio	Piazza Vittorio Veneto 1	68	57.588
Attuale biblioteca	Via Cesare Battisti	10	8.500
Ex Caserma Fenulli (se non soggetta a vincolo)	Viale Giolitti	219	185.938
Stadio olimpico del ghiaccio	Viale Grande Torino 2	195	165.750
Copertura parcheggio ospedale civile (da realizzare)	Via 17 Febbraio 1848	520	442.266
Scuole elementari	Cesare Battisti, via Montegrappa 29	27	22.844
	Nino Costa , via Ignazio Porro 10	57	48.663
	Giovanni XXIII, via Serafino 1	70	59.606
	Collodi (sede), v.le Kennedy 24	62	52.700
	Ferruccio Parri, via Rocchietta 7	31	26.563
Scuole materne	Rosa Agazzi, via Montegrappa 27	26	22.313
	Anna Frank, via Serafino 5	38	31.981
Totali		1.323	1.124.712

La produzione di energia elettrica di circa 1.100.000 kWh/anno corrisponde a circa il 60% dei consumi 2013 per gli edifici di proprietà del Comune di Pinerolo e ad una riduzione di emissioni di CO₂ pari a circa 800.000 kg/anno. Il numero di persone teoriche equivalenti servite in un anno con l'energia elettrica prodotta corrisponde a circa 2.200 p/anno.

¹ Le potenze massime teoriche di picco fanno riferimento a superfici coperte esposte a Sud/Sud-Est, Sud/Sud-Ovest

Interventi di produzione di energia elettrica da impianti fotovoltaici ubicati sulle coperture del complesso Bochard (escluse le opere di rifacimento delle coperture già inserite negli interventi dei fabbricati)			
Destinazione edificio	Ubicazione	Potenza massima teorica di picco (kWp)²	Produzione energia elettrica (kWh/anno)
Fabbricato "A" (intervento da concordare con Soprintendenza)	Viale Cavalieri d'Italia	41	35.063
Fabbricato <i>social housing</i>	Interno futura piazza complesso Bochard	45	38.250
Fabbricato "C"	Viale Rimembranza	30	25.500
Fabbricato incubatore imprese artigiane	Via Cambiano	45	38.250
Totali		161	137.063

La produzione di energia elettrica di circa 130.000 kWh/anno corrisponde a circa il 7% dei consumi 2013 per gli edifici di proprietà del Comune di Pinerolo e ad una riduzione di emissioni di CO₂ pari a circa 90.000 kg/anno. Il numero di persone teoriche equivalenti servite in un anno con l'energia elettrica prodotta corrisponde a circa 270 p/anno.

Parcheggi interrati (ipotesi basata sul Piano della sosta coordinato ed integrato prodotto da GTT per conto del Comune di Pinerolo nel settembre 2007)						
Ubicazione	Tipologia rimessaggio	N° piani	N° posti auto per piano	N° totale posti auto	N° posti auto a rotazione	N° posti auto pertinentziali
Caserma Bochard	Interrato standard	2	100	200	130	70
Piazza Volontari della Libertà	Interrato automatizzato verticale	7	15	105	75	30
Piazza Cavour (lato corso Torino)	Interrato standard	2	70	140	90	50
Piazza Cavour (lato via Fenestrelle)	Interrato standard	2	70	140	90	50
Piazza III Alpini	Interrato standard	2	150	300	200	100
Totali				885	585	300

² Vedi nota 1

La proposta di parcheggi interrati qui esposta non prende in considerazione l'area di Piazza Vittorio Veneto la quale, a seguito dell'entrata in esercizio dei vari impianti, potrà comunque essere liberata dalla sosta nel quadrante Nord consentendo un ripensamento generale della sistemazione superficiale dell'intera piazza con la finalità di mantenere la destinazione mercatale e di riconquistare alla Città spazi liberi dal traffico.

Ipotesi di sistemazioni superficiali dei parcheggi interrati	
Ubicazione	Sistemazione
Caserma Bochard	Piazza e verde pubblico da attrezzare per manifestazioni
Piazza Volontari della Libertà	Verde pubblico
Piazza Cavour (lato corso Torino)	Piazza alberata
Piazza Cavour (lato via Fenestrelle)	Piazza alberata
Piazza III Alpini	Verde attrezzato per manifestazioni fieristiche

4. Lavori, servizi, forniture, cessioni di proprietà e gestioni oggetto di disciplina nella convenzione di Concessione

Si precisa che la durata della Concessione dei servizi è variabile da intervento a intervento. Per i dettagli si vedano le durate proposte nel cronoprogramma allegato.

I. Fabbricati “A” e “C” della Caserma Bochard

- a) Lavori opere civili e impianti generali, servizi e forniture impianti tecnologici a carico del Concessionario.
- b) Proprietà del Comune.
- c) Gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria impianti generali e tecnologici, fornitura energia elettrica e termica a carico del Concessionario con pagamento dei servizi da parte del Comune sulla base di un sistema tariffario definito in Convenzione.
- d) Compartecipazione del Concessionario nella gestione economica degli eventi culturali attraverso le modalità da definirsi nell’ambito della costituzione della Fondazione per i beni culturali di cui al precedente Capitolo 2. Dovendo essere la Fondazione un soggetto giuridico senza scopo di lucro, sarà necessario trovare le forme attraverso le quali un soggetto privato, nella fattispecie il Concessionario, possa partecipare alla gestione economica degli eventi culturali traendone un ritorno economico.

II. Area attuale fabbricato “D”

- a) Lavori opere civili e impianti generali, servizi e forniture impianti tecnologici a carico del Concessionario.
- b) Proprietà del Concessionario con vincolo di destinazione d’uso del fabbricato e dei locali servizi ad esso connessi.
- c) Gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria impianti generali e tecnologici, fornitura energia elettrica e termica a carico del Concessionario.
- d) Gestione dell’incubatore di imprese artigianali e dei laboratori artigianali a carico del Concessionario.

III. Area attuale fabbricati “B”

- a) Lavori opere civili e impianti generali, servizi e forniture impianti tecnologici a carico del Concessionario.
- b) Proprietà del Comune, ATC o privati aventi diritto. Il numero massimo di unità immobiliari alienabili ai privati ed i loro valori di alienazione dovranno essere stabiliti in Convenzione Comune-Concessionario da integrare con una Convenzione Comune-ATC se interviene anche ATC.
- c) Gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria impianti generali e tecnologici, fornitura energia elettrica e termica a carico del Concessionario con pagamento dei servizi da parte del Comune, ATC o privati sulla base di un sistema tariffario convenzionato.

IV. Esecuzione degli interventi relativi al secondo lotto di Palazzo Vittone**V. Interventi di produzione di energia elettrica da impianti fotovoltaici ubicati su proprietà del Comune di Pinerolo (incluse le eventuali opere di rifacimento delle coperture, escluse le eventuali opere di bonifica amianto)**

- a) Lavori opere civili e impianti a carico del Concessionario.
- b) Gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria impianti fotovoltaici con fornitura energia elettrica al Comune a carico del Concessionario sulla base di un sistema tariffario convenzionato. Il Comune si riserva comunque il diritto di rendere più efficienti gli impianti di illuminazione nei fabbricati di proprietà e gli impianti di illuminazione pubblica. A carico del Concessionario è previsto il piano di smaltimento degli impianti a fine vita e i relativi costi che devono essere inseriti nelle fasi progettuali e nel piano economico-finanziario.

VI. Parcheggi interrati di nuova realizzazione

- a) Lavori opere civili e impianti nuovi parcheggi a carico del Concessionario.
- b) Gestione funzionale ed economica, manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamenti tecnici programmati o straordinari dei nuovi parcheggi a carico del Concessionario il quale condurrà in proprio tutti i beni e le sistemazioni superficiali realizzate per tutta la durata della Concessione, secondo un mix contrattuale stipulato in convenzione che si ipotizza possa prevedere:

- ✓ la cessione, in diritto di superficie, per il termine della durata della Concessione, di box e/o posti auto aperti “pertinenziali” a favore dei residenti fino ad una percentuale massimo di posti auto indicata in Convenzione,
- ✓ la locazione oraria della rimanente parte di posti auto secondo il meccanismo del parcheggio orario a rotazione con l’applicazione di un sistema tariffario convenzionato.

VII. Parcheggi a raso zone blu esistenti

Gestione funzionale ed economica, manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamenti tecnici programmati o straordinari dei parcheggi a raso esistenti nelle zone blu a carico del Concessionario il quale condurrà in proprio la gestione per tutta la durata della Concessione con la locazione dei posti auto secondo il meccanismo del parcheggio orario a rotazione e l’applicazione di un sistema tariffario convenzionato.

VIII. Riconoscimento al Concessionario di diritti edificatori

Nella procedura di Concessione si propone:

- a) il trasferimento al Concessionario della proprietà dell’attuale Caserma dei Carabinieri, successivamente al trasferimento della medesima nella Caserma Litta Modignani ed alla variazione della destinazione d’uso dell’area,
- b) il riconoscimento al Concessionario di diritti edificatori sul sedime dell’attuale Caserma dei Carabinieri per la costruzione di unità immobiliari da immettere sul mercato.

5. Procedura proposta ai sensi delle vigenti leggi sugli appalti pubblici

Nei punti che seguono è riportata la sintesi della procedura proposta nella quale per Concessionario è da intendersi una società/un consorzio fra soggetti privati, che comprenda Esco, imprese specializzate, operatori culturali, ecc., con i requisiti di legge necessari per progettare, realizzare gli interventi oggetto di gara e gestire i servizi concessi.

1. Elaborazione di uno studio di fattibilità tecnico-economica da parte dell'Amministrazione comunale contenente le linee di indirizzo urbanistico, architettonico, funzionale, gestionale degli interventi, di cui al Capitoli 3 e 4, oggetto della procedura, nonché la verifica del *value for money* per verificare la praticabilità del partenariato pubblico-privato.
2. Convocazione della pre-conferenza dei servizi.
3. Recepimento nello studio di fattibilità delle eventuali prescrizioni e sua approvazione.
4. Presentazione al Ministero dello studio di fattibilità tecnico-economica con tutta la documentazione a corredo e discussione con il Ministero delle eventuali richieste di integrazione/modifica.
5. Aggiornamento della programmazione triennale comunale dei LL.PP., di cui all'art. 128 del Codice degli appalti, inserendo nella revisione annuale l'elenco delle opere oggetto dell'appalto. Si evidenzia che, qualora l'Amministrazione si sia dotata, ai sensi dell'art. 271 del Regolamento del Codice degli Appalti, di un programma annuale per l'acquisizione di beni e servizi, l'art. 278 dello stesso Regolamento ammette l'attivazione della procedura del *project financing* anche per servizi non indicati in questo programma.
6. Elaborazione, approvazione e pubblicazione del bando per la manifestazione di interessi (prima gara) relativa alla progettazione, costruzione e Concessione di servizi di cui agli interventi elencati ai Capitolo 3 e 4 da attivarsi tramite la procedura del *project financing*, di cui all'art. 153 e successivi del Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture - d.lgs. 163/2006 - e dell'art. 115 e successivi del Codice dei beni culturali - d.lgs. n. 42/2004, ponendo a bando di gara lo studio di fattibilità³. Il bando dovrà indicare la percentuale minima di finanziamento a carico del Concessionario e l'importo economico reso disponibile dal Comune.
7. Elaborazione e presentazione delle offerte tecnico-economiche, da parte di soggetti proponenti partecipanti alla gara, corredati di:
 - progetto preliminare,
 - bozza di convenzione,

³ Si ipotizza l'adozione della "procedura ristretta a gara doppia"

- piano economico-finanziario asseverato,
 - cronoprogramma lavori con esplicitate le fasi funzionali,
 - procedure di gestione dei servizi,
 - garanzie.
8. Esame da parte di commissione giudicatrice nominata dal Comune delle offerte presentate e selezione della proposta tecnica ed economica risultata migliore sulla base dei criteri tecnici, prestazionali ed economico-finanziari definiti nel bando di gara. I piani economico-finanziari dei proponenti, qualora non coprano l'intero importo di finanziamento dell'opera, con esclusione dell'importo economico reso disponibile dal Comune, dovranno indicare la quota per la quale è richiesta l'attivazione di finanziamenti esterni all'Amministrazione comunale e al soggetto proponente; finanziamenti che, per la natura dei bandi, dovranno afferire a interventi con un' elevata componente innovativa e di applicazione di nuove tecnologie.
 9. A seguito di questa fase il soggetto proponente, vincitore della gara per la manifestazione di interesse, assume il ruolo di promotore.
 10. Presentazione del progetto preliminare del promotore in conferenza dei servizi e recepimento nel medesimo delle eventuali prescrizioni.
 11. Approvazione del progetto preliminare.
 12. Eventuale redazione ed approvazione della variante agli strumenti urbanistici vigenti.
 13. Elaborazione, approvazione e pubblicazione del bando di appalto (seconda gara) di servizi di progettazione e costruzione relativa alla progettazione, costruzione e Concessione di servizi di cui agli interventi elencati ai Capitolo 3 e 4, ponendo a base di gara il progetto preliminare del promotore approvato con le prescrizioni di conferenza dei servizi.
 14. Elaborazione e presentazione delle nuove offerte tecnico-economiche da parte dei soggetti partecipanti alla gara. Alla gara partecipa anche il promotore.
 15. Esame da parte di commissione giudicatrice nominata dal Comune delle offerte tecnico-economiche presentate da tutti i soggetti partecipanti alla gara. Stesura della graduatoria provvisoria sulla base dei criteri definiti in bando.
 16. Delibera di approvazione dell'offerta tecnico-economica giudicata economicamente più vantaggiosa.
 17. Presentazione del progetto preliminare in risposta a bandi di finanziamento pubblici e/o privati per la quota di finanziamento (se necessaria) eccedente le quote messe a disposizione dal Comune e dal proponente.

18. Delibera di assegnazione dell'appalto relativa alla progettazione, costruzione e Concessione di servizi di cui agli interventi elencati ai Capitolo 3 e 4. Il promotore ha diritto di aggiudicarsi la gara (diritto di prelazione), qualora, pur non essendo il primo in graduatoria, si impegni a fare propria l'offerta tecnico-economica, la bozza di convenzione, il piano economico-finanziario asseverato, il cronoprogramma lavori le procedure di gestione dei servizi, offerti dal primo in graduatoria. Nel caso non risultasse possibile reperire attraverso bandi le eventuali quote di finanziamento eccedenti le quote messe a disposizione dal Comune e dal proponente, la gara non potrà essere assegnata e il Comune sarà tenuto a riconoscere i costi di progettazione preliminare sostenuti dal proponente il cui progetto preliminare è risultato primo in graduatoria.
19. Redazione del piano particolareggiato e del progetto definitivo completo da parte del Concessionario.
20. Approvazione del progetto definitivo da parte dell'Amministrazione.
21. Redazione dei progetti esecutivi da parte del Concessionario ed approvazione dei medesimi da parte dell'Amministrazione sulla base delle tempiste indicate nel cronoprogramma lavori.
22. Realizzazione delle opere sulla base delle tempiste indicate nel cronoprogramma lavori.
23. Avvio della Concessione sulla base dei contenuti della Convenzione.

6. Stima di massima dei costi

Di seguito è riportata una stima di larga massima dei costi per la realizzazione degli interventi, da considerare per lo sviluppo del quadro economico di spesa dello studio di perfettibilità tecnico-economica e di un prima bozza del piano economico-finanziario della Concessione con il quale definire le quote di partecipazione al finanziamento dei diversi soggetti (Concessionario, Comune, altre fonti di finanziamento). In prima battuta si può ipotizzare:

- Concessionario: ~75%
- Comune: ~ 5%
- Altre fonti (Fondi europei, Compagnia di San Paolo, Fondazione CRT, ecc) ~ 20%

Stima di massima dei costi		
Intervento	Costi (Euro)	
Complesso Bochard		
Fabbricato "A"	8.000.000	21.500.000
Fabbricato "C"	5.000.000	
Fabbricato intervento social housing	3.500.000	
Fabbricato Incubatore imprese artigiane	5.000.000	
Impianti fotovoltaici		7.000.000
Parcheggi		22.500.000
Secondo, terzo e quarto lotto Palazzo Vittone		4.000.000
Totale (escluse spese tecniche, IVA, ecc.)		55.000.000

7. Cronoprogramma di massima

Il cronoprogramma di massima allegato (suddiviso in quadrimestri) riassume le tempistiche relative ai principali adempimenti procedurali e progettuali, nonché l'avvio dei tempi di Concessione dei servizi.

I tempi di progettazione, realizzazione e completamento degli edifici del complesso Bochard risultano essere compatibili con quelli richiesti dal Ministero (7 anni).

8. Allegato: Schede interventi architettonici e funzionali

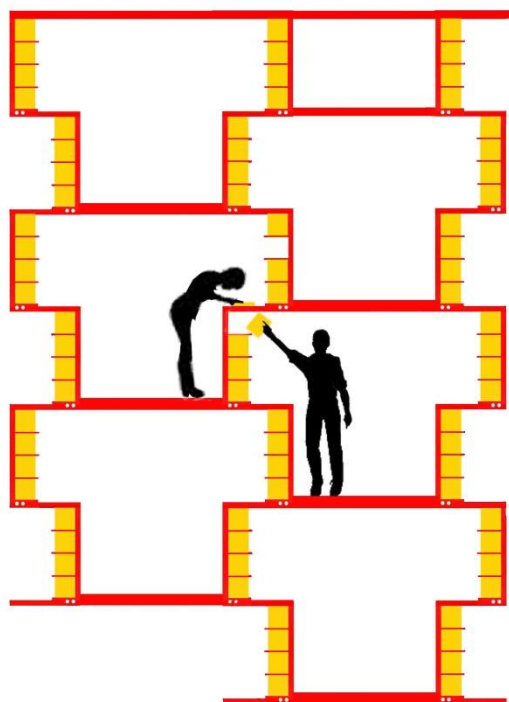
**NELLA BIBLIOTECA
SI DEVE DARE PIU' SPAZIO
AGLI UTENTI CHE AI LIBRI.
ALCUNI ESEMPI STRANIERI**



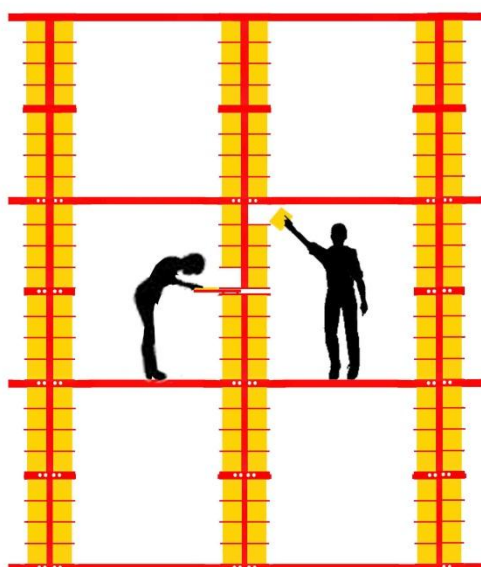




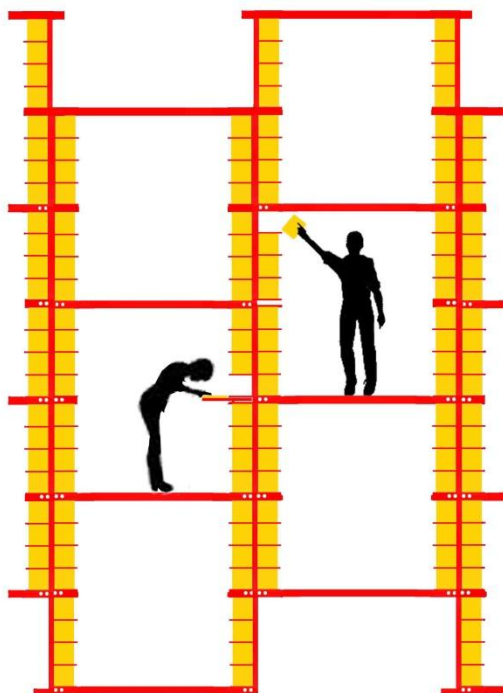
COSA FARE DELLE MIGLIAIA
DI DOCUMENTI
CUSTODITI DALLA BIBLIOTECA?
GLI SCAFFALI SONO OBBLIGATORI?



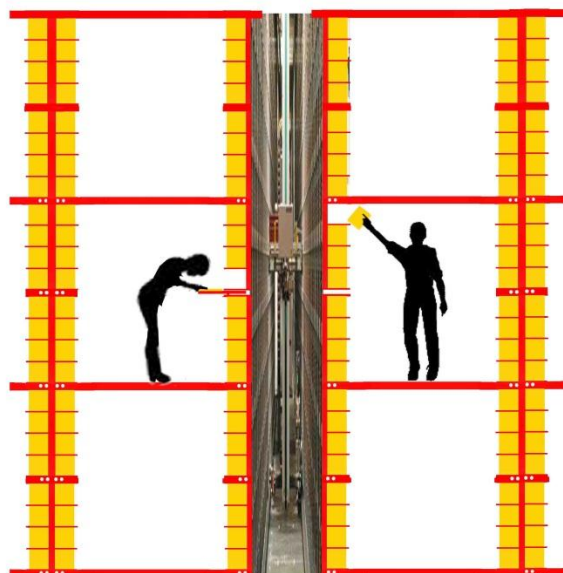
**I LIBRI SI PRENDONO
E SI CONSULTANO SUL POSTO**



**GLI SCAFFALI POSSONO ESSERE
DOPPI E ALLINEATI**

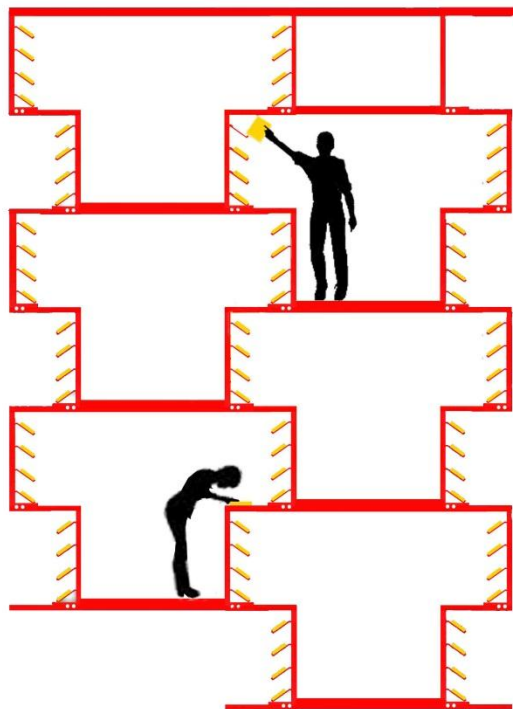


**OPPURE GLI SCAFFALI POSSONO ESSERE
DOPPI E SFALSATI**

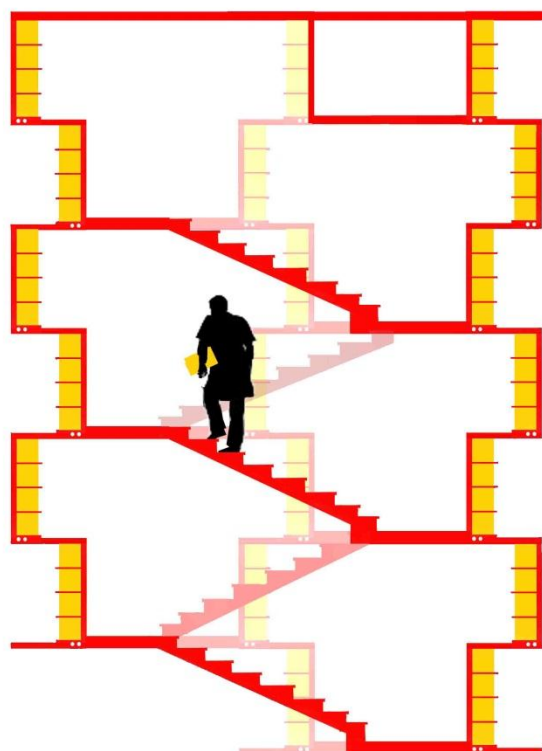


TRASPORTO AUTOMATICO DEI LIBRI

I libri, messi in cestelli, possono essere portati al bancone per il prestito o la lettura in sala, e riportati automaticamente al loro posto. La collocazione avviene automaticamente tramite lettura di chip, codice a barre o altro.

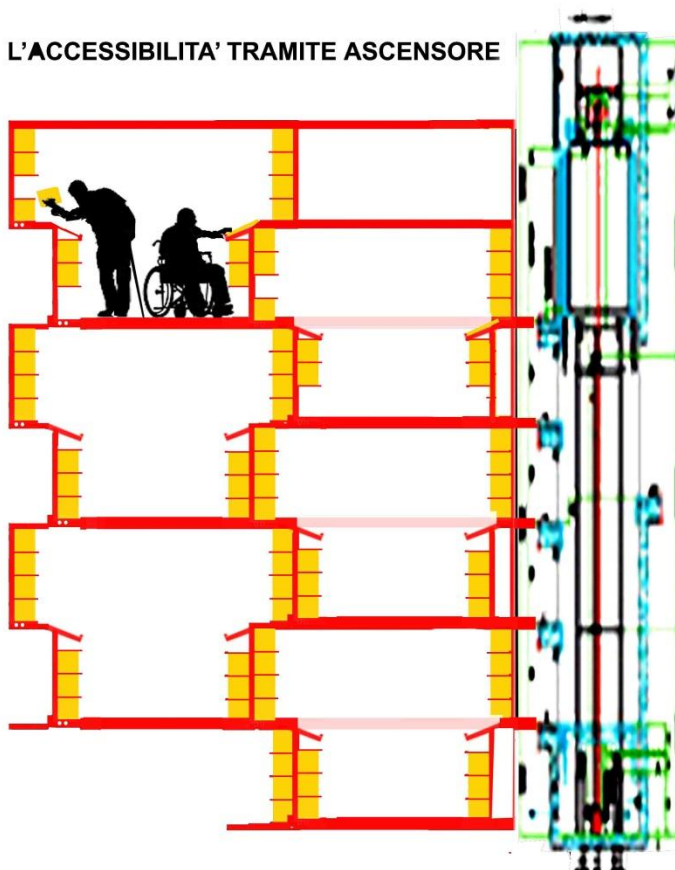


**MEGLIO SE I LIBRI SONO ESPOSTI
CON LA COPERTINA IN VISTA**



SCALE COMODE

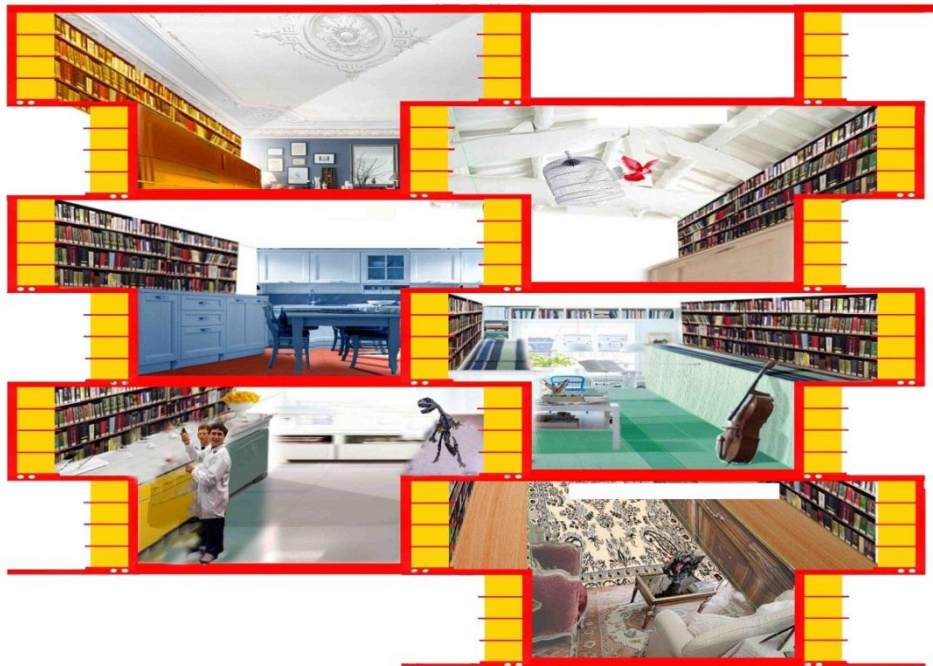
L'ACCESSIBILITA' TRAMITE ASCENSORE



AMBIENTI E COLORI DIVERSI



GLI AMBIENTI POSSONO ESSERE VASTI





“Laboratorio Pinerolese per la città e il territorio *Smart*”, è un’Associazione costituita a Pinerolo nel 2014 con lo scopo di:

- indirizzare e monitorare il processo di trasformazione e innovazione tecnologica per rendere la città di Pinerolo e il Pinerolese un territorio “*smart*” secondo l’accezione della Commissione Europea COM 2011 808 definitivo, e in coerenza con le azioni dell’“Agenda Digitale Europea”;
- promuovere azioni, progetti, iniziative formative e culturali che possano contribuire al raggiungimento dei successivi scopi associativi avendo come obiettivo il miglioramento della qualità della vita dei cittadini;
- realizzare e promuovere convegni, incontri, conferenze, riunioni informative e formative al fine di diffondere e ampliare la conoscenza della cultura in termini di “*Smart City & Community*”;
- promuovere iniziative e progetti per la valorizzazione delle risorse e del patrimonio culturale locale;
- promuovere la collaborazione industriale, commerciale e artigianale mirata a sostenere l’attività economica, comprese le micro, le piccole e medie imprese, e la crescita occupazionale;
- collaborare con le associazioni culturali e politiche del territorio che vorranno far parte dell’associazione al fine di valorizzare le proprie competenze;
- favorire la partecipazione ai bandi per finanziamenti italiani ed europei correlati ai punti precedenti, anche in collaborazione con gli associati o altri enti;
- mettere a disposizione anche di altri Comuni e organismi, oltre che a quelli del territorio pinerolese, le acquisizioni e le elaborazioni compiute dall’Associazione.
La.Pi.S. intende altresì promuovere attività:
- editoriali e letterarie, curando la pubblicazione, anche sul *web*, di: periodici, bollettini di informazione, giornali, riviste, libri, atti di convegni e seminari, nonché degli studi e delle ricerche compiute e materiali informativi inerenti lo scopo sociale;
- formative realizzando e promuovendo corsi, *stages*, *workshop*, gruppi di studio, convegni, incontri, conferenze, dibattiti, seminari, utili ai fini del raggiungimento degli scopi sociali di studio e ricerca scientifica e alla diffusione dei loro risultati.

Per informazioni su La.Pi.S. e contatti: www.laboratoriosmart.it; laboratorio.pinerolese.smart@gmail.com.