

## INTERVENTO 1 PARCO LAGHETTI

### 1. QUADRO CONOSCITIVO

#### Quadro conoscitivo generale e obiettivi dell'intervento

Il progetto di intervento denominato "Laghetto Falchera" si esplica in un ambito territoriale posto alla periferia Nord/Nord-Ovest di Torino ai margini del quartiere Falchera, quartiere edificato in due fasi a partire dagli anni '50 (Falchera Vecchia) e conclusosi negli anni '70 (Falchera Nuova); un quartiere simbolo, insieme a via Artom o Vallette, prima, per le lotte di assegnazione degli alloggi popolari, poi per i crescenti problemi di marginalità sociale e per il degrado fisico e strutturale che si è andato via via accentuando e che hanno portato all'isolamento del quartiere.

Al tempo stesso, anche grazie all'azione della Città con il progetto periferie, si sono consolidate le istanze di partecipazione alla vita del quartiere anche attraverso la formazione di associazioni socio-culturali.

Per rompere la situazione di isolamento del quartiere e favorirne la rivitalizzazione si stanno operando importanti interventi quali la realizzazione di nuovi collegamenti viabili verso la città, il collegamento tranviario della linea 4 che si attesta nel cuore del quartiere, la costruzione del Movicentro Stura. A tali interventi si dovranno associare quelli specifici del PISL in campo ambientale, economico e socio culturale.

Nel quadro degli interventi ambientali assume un ruolo **prioritario** il recupero e la valorizzazione dell'area dei laghetti Falchera a cui si vuole assegnare un ruolo di qualificazione strategica, di immagine e di fruizione, attraverso la creazione di un parco integrato nel sistema dei parchi torinesi e del sistema di aree verdi attrezzate connesse al progetto Tangenziale Verde.

Tale area, dismessa gratuitamente dalla Soc. Borsetto, già definita dalla strumentazione urbanistica quale area a parco urbano, costituisce un ambito, ai margini dell'edificato, circoscritto entro il sistema tangenziale autostradale (autostrade A4 e A5, connessione con SS 11); le condizioni di degrado sono evidenti per la presenza di discariche abusive, per il disordine anche connesso alla localizzazione degli orti urbani, per la totale mancanza di manutenzione che si è protratta nel tempo.

Ciò nonostante dalle riunioni con la popolazione e i rappresentanti dell'associazione locale (*Comitato per lo sviluppo locale di Falchera*) è emerso chiaramente il legame di appartenenza dell'area dei laghetti nei confronti della Falchera e una "virtuale" proprietà degli stessi da parte della Società Bor.set.to; lo dimostrano altresì le "feste dei laghetti" come momento di esplicitazione di tale appartenenza.

L'area dei laghetti, entro il territorio di Torino, assomma a circa 460.000 mq di cui occupata dai laghetti circa 90.000; superficie che si amplia comprendendo anche le aree in comune di Settimo Torinese.

L'uso in atto dei terreni è prevalentemente agricolo, le sponde dei laghi presentano una vegetazione spontanea tipica delle zone lacuali con evidenti segnali di progressivo degrado.

La colonizzazione di piante infestanti è sintomo della mancanza di manutenzione ulteriormente aggravata dalle discariche, le stesse aree a orti presentano livelli di degrado e, soprattutto, di disordine localizzativi.

Dal punto di vista normativo, l'area, a variante urbanistica approvata, potrà ricevere interventi di rinaturalizzazione e di potenziamento delle funzioni nel quadro degli interventi ammessi dal PRGC e quindi raggiungere quei livelli di parco urbano, non solo di quartiere, che sia le politiche di piano che gli intendimenti della popolazione destinano per l'area.

E' bene sottolineare che propedeuticamente a tutti gli interventi di rinaturalizzazione e potenziamento delle funzioni saranno eseguite, a carico della stessa società Borsetto, le operazioni di bonifica dei suoli e dei fondali cui saranno connesse, altresì, interventi di consolidamento delle sponde.

Il progetto, articolato in singoli interventi che saranno dettagliati in seguito, si pone quindi le seguenti finalità:

- organizzare l'area per la fruibilità e per il tempo libero, mediante la formazione di percorsi ciclopedonali, aree attrezzate per pic-nic anche in connessione al sistema dei percorsi previsti e in corso di realizzazione da parte del Comune di Settimo nel quadro del progetto Tangenziale Verde,
- prevedere interventi di rinaturalizzazione delle sponde su entrambi i laghi pervenendo, comunque, ad una specializzazione dei due laghi che vede il superiore come elemento principale di rinaturalizzazione e il secondo anche con funzioni di fruizione (esclusa la balneazione),
- realizzare un centro di aggregazione sociale ("club house"), costituito da un fabbricato di nuova realizzazione in cui ospitare attività di ristorazione, bar e sale ritrovi e di gestione di attività legate alla fruizione degli spazi e di un laghetto,
- organizzare attività di fruizione del lago centrale mediante affitto di piccole imbarcazioni,
- riorganizzare l'area degli orti urbani attraverso un loro trasferimento,
- organizzare un'area a vivaio con una serra, inizialmente di superficie ridotta ma comunque estendibile nel tempo, in grado di fornire la "materia prima" per gli interventi di manutenzione del parco.

Tali interventi rispondono a due obiettivi prioritari:

- riqualificare l'area dal punto di vista ambientale e consentire una fruibilità controllata,
- determinare opportunità di lavoro per le attività legate alla club house e al vivaio.

Gli interventi previsti si inquadrano, soprattutto per la connessione con il progetto "Tangenziale Verde".

#### Individuazione e valutazione delle alternative progettuali

In relazione agli obiettivi generali di realizzazione di un area di fruizione in cui coniugare interventi di rinaturalizzazione e di sfruttamento, il progetto ha esaminato, nel suo sviluppo, varie soluzioni attribuendo ad ognuna di esse valutazione sui punti di forza e di debolezza.

Fermo restando gli interventi di rinaturalizzazione delle sponde successivi alla bonifica del sito le alternative sono state studiate secondo i seguenti obiettivi:

<b>1. Organizzare un'area a totale sfruttamento sportivo con attrezzature a gestione totalmente privata, anche di rango elevato (campo da golf)</b>	
<b>Punti di forza</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Riqualificazione di tutta l'area in un unico progetto di sfruttamento</li> <li>• Gestione professionale totalmente affidata a privati</li> <li>• Occasione occupazionale anche per addetti locali</li> <li>• Bacino di utenza ampio</li> </ul>
<b>Punti di debolezza</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minima connessione con gli interventi della tangenziale Verde</li> <li>• Non inserimento nel quadro dei parchi urbani</li> <li>• Scollegamento con gli interessi della popolazione di Falchera</li> <li>• Scarso utilizzo da parte della collettività</li> <li>• Competitività con altre aree nella cintura torinese</li> <li>• Totale eliminazione dell'attività agricola</li> <li>• Incompatibilità tra attività Orti e attività sportive</li> <li>• Nessuna connessione con l'attività delle associazioni locali</li> </ul>

<b>2. Organizzare un'area con funzioni sportive più ridotte e di rango inferiore, sempre a gestione privata, e garantire spazi per la fruizione da parte della collettività</b>	
<b>Punti di forza</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Riqualificazione dell'area in progetti di sfruttamento separati</li> <li>• Gestione professionale parzialmente affidata a privati</li> <li>• Occasione occupazionale anche per addetti locali, anche se più ridotta</li> <li>• Bacino di utenza contenuto</li> <li>• Maggiore connessione con gli interventi della tangenziale Verde, rispetto alla soluzione precedente</li> </ul>
<b>Punti di debolezza</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Connessione con gli interventi della tangenziale Verde ancora ridotta</li> <li>• Minimo inserimento nel quadro dei parchi urbani</li> <li>• Minimo collegamento con gli interessi della popolazione di Falchera</li> <li>• Competitività con il sistema delle attrezzature sportive esistenti nel quartiere</li> <li>• Totale eliminazione dell'attività agricola</li> <li>• Nessuna connessione con l'attività delle associazioni locali</li> </ul>

Sulla base di queste prime valutazioni si è pervenuti alla soluzione progettuale proposta che risponde ai seguenti obiettivi generali e specifici:  
rinaturalizzazione delle aree spondali: nelle aree a valenza naturalistica saranno organizzati dei percorsi didattici

- organizzazione della fruizione dell'area parco: si prevede la recinzione di un'area che comprende i due laghi principali; all'interno di tale area è prevista la realizzazione della club house e varie aree di fruizione e di loisir
- organizzazione di un'area a vivaio con annessa serra fissa
- rilocalizzazione degli orti urbani

La proposta si articola nei seguenti interventi, illustrati nella planimetria generale:

1. **Formazione di un vivaio con serra:** occuperà una superficie di circa 4.000-5000 mq con la realizzazione di una serra fissa di circa 300 mq. Completano l'intervento la realizzazione di strade interne all'area del vivaio, impianto di irrigazione, formazione di prato per la semina e l'acquisto di macchinari vari per l'attività. Si prevede l'occupazione di almeno due persone fisse
2. **Realizzazione della Club House:** è prevista la realizzazione di una struttura di circa 500 mq di SLP posta in posizione centrale rispetto ai due laghetti; è previsto l'affidamento della gestione di tale struttura (mediante bando da parte della Città di Torino) a privati. La struttura si inserisce in un'area totalmente recintata che comprende i laghetti con una buona fascia di rispetto in cui sono collocate altresì aree per pic-nic e per la sosta organizzate su una rete di percorsi ciclo-pedonali. La struttura potrà essere aperta e funzionante per tutto il periodo annuale potrà occupare 3-4 persone, alcune a tempo parziale.
3. **Formazione del Parco:** si prevede la trasformazione di parte dell'area agricola in area a prato per circa 120.000 mq con la formazione di percorsi ciclo-pedonali per circa 5.500 metri di sviluppo. Completa l'intervento la piantumazione di circa 2.000 alberi di cui un quarto di pregio.
4. **Formazione orti:** Gli orti saranno localizzati sul ciglio Nord dell'area a ridosso del rilevato autostradale. Sono previsti circa 200 orti che saranno affidati a privati. Con questa rilocalizzazione sarà liberata l'area di accesso dalla Falchera.
5. **Accesso all'area:** a partire dall'incrocio tra le vie delle Querce e degli Ulivi, sarà realizzato, entro il limite dell'area parco, l'accesso al parco per circa 350 metri organizzato con area a parcheggio a pettine per circa 1.800 mq, viale di accesso e strada pedonale, ciclopista connessa con il sistema delle poste ciclabili di Torino e di Settino Torinese (tangenziale Verde). L'investimento complessivo è pari a Euro 5.000.000 di euro.

**Soggetto attuatore dell'intervento/erogatore del servizio**

Il soggetto promotore e proponente è la Città di Torino che, ad interventi realizzati, affiderà in gestione le varie attività sopra descritte.

Candidato per la gestione è il *Comitato per lo sviluppo locale di Falchera* che ha già presentato alla città una **lettera d'impegno (vd. Allegato)** in cui si propone come soggetto locale promotore delle attività non solo dell'area parco laghetti ma anche dell'edificio la Rotonda (vd. scheda intervento).

**Modalità di gestione dell'opera**

Patrimonio verde, vivaio e serra

La realizzazione del parco dei laghetti, la sistemazione dei viali e delle alberate ed il loro potenziamento sono l'occasione per avviare una nuova attività imprenditoriale nel settore della manutenzione, gestione ed implementazione del patrimonio verde. Una attività che necessita di un periodo di accompagnamento per potersi consolidare e che nel contempo può promuovere acquisizioni di contratti da parte di proprietà diverse da quella pubblica che ne alimenta il primo periodo. Gli interventi sul patrimonio esistente si associano ad una attività di impianto di un vivaio e di una serra per la coltivazione di essenze da utilizzare per arricchire la dotazione esistente. Può essere interessante estendere l'attività nei confronti delle aree che sono attrezzate e sistemate nel più generale contorno.

Le superfici prative da sottoporre a manutenzione assommano a 120.000 mq. mentre gli alberi sono circa 3.000

Si stimano i seguenti proventi annui (da contratto con l'ente pubblico) derivanti dalle seguenti operazioni:

- operazioni di sfalcio dell'impianto erboso (senza rimozione del materiale) realizzata tre volte nell'arco dell'anno (0,30euro/mq) per intervento	€ 108.000
- operazioni miglioramento del verde	€ 10.000
- trattamento alberi di nuovo e vecchio impianto (due trattamenti anno)	€ 30.000

Uscite annue dovute a.

- ammortamenti per attrezzature e macchinari	€ 33.000
- spese generali	€ 25.000
- locazione dei locali	€ 15.000

Il saldo positivo di circa 80.000 € remunera le prestazioni delle persone addette calcolate a part-time.

L'attività della impresa di semplice manutenzione si può, fin da subito, rivolgersi verso il mercato privato per aumentare il proprio volume di affari (incremento del livello occupazionale e più efficace utilizzo dei mezzi di produzione); si può supporre che sin dal primo anno l'attività diretta conto terzi possa rappresentare una quota del 20/25% dell'ammontare dei proventi da contratto con la proprietà pubblica.

Si presume che la gestione della serra, del vivaio e la manutenzione del patrimonio verde esistente richieda l'opera di quattro – cinque persone impegnate, nella fase di start up, per metà tempo.

**Club house**

L'attuazione del parco e delle relative strutture a servizio costituiscono occasione per l'avvio di una nuova imprenditoria nel settore dei servizi alle persone (somministrazione di alimenti e bevande, locazione biciclette, barche,...) con un impegno di tre persone a tempo parziale. Si tratta di un'attività che necessita di un periodo per poter decollare e che nella fase di start-up può richiedere la messa a disposizione dei locali e degli spazi a costi azzerati o ribassati.

Si stimano i seguenti importi annui derivanti da:

- attività di somministrazione di bevande calde o fredde e di gelati	€ 100.000
--	-----------

- attività di somministrazione cibi (30 coperti giorno, 150 giorni anno)	€ 90.000
- iscrizione soci	€ 4.000
- noleggi vari di attrezzature	€ 14.000

Uscite annue dovute a:

- forniture per bar e ristorante	€ 60.000
- ammortamenti per attrezzi ed arredi	€ 15.000
- spese generali	€ 45.000
- locazione dello spazio	€ 15.000

Il saldo positivo di circa 73.000 € remunera le prestazioni delle persone addette.

Naturalmente la fase di avvio e di entrata a regime comportano valori diversi e saldi positivi assai più contenuti rispetto alle previsioni precedenti: si presume che al primo anno si riducano a metà i proventi delle somministrazioni e, conseguentemente, si ridurranno le spese delle forniture e le spese generali di una piccola quota, con un saldo positivo di circa 15.000 €. Si tratta di una dimensione che non è in grado di remunerare l'impegno delle due (presunte) persone necessarie stimate a tempo pieno: in tal caso si può ritenere che, in termini di aiuto all'avvio dell'impresa, venga ridotto o azzerato l'ammontare della locazione.

Si presume che nel secondo anno la situazione migliori avvicinandosi ai risultati attesi: è probabile che il numero delle persone impegnate possa crescere in termini di un posto lavoro a tempo parziale.

#### **Planimetria e cartografia dell'area interessata**

Vd. ALLEGATO

#### **Documentazione fotografica del sito in cui sorgerà l'opera**

Vd. ALLEGATO

## **2. FATTIBILITA' TECNICA**

### **Indicazioni tecniche "di base" ed esplorazioni pre-progettuali**

Il progetto è il frutto di un lungo processo di elaborazione che ha interessato gli uffici comunali e il comitato locale: risale al 2003 l'ultima proposta relativa alla sistemazione dell'area che non aveva trovato compimento per i problemi legati alla proprietà dell'area. Tali problemi si sono risolti con la recente sottoscrizione del protocollo di intesa relativo alle aree della BorSetTo che definisce i nuovi assetti proprietari. Il progetto che viene proposto oggi è il frutto di valutazioni e di verifiche condotte con il tavolo locale.

I dati dimensionali sono:

<b>AREA</b>	<b>DIMENSIONE</b>
<b><i>Superficie Totale</i></b>	435.000 mq.
<b><i>Superficie Laghetti</i></b>	94.000 mq.
<b><i>Area d'Intervento</i></b>	345.585 mq.
<b><i>Orti Urbani</i></b>	25.750 mq.
<b><i>Vivaio</i></b>	4160 mq.
<b><i>Percorsi Pedonali</i></b>	3.600 mq.
<b><i>Percorsi Ciclabili</i></b>	1.950 mq.
<b><i>Club House</i></b>	500 mq.

### **Stima parametrica dettagliata del costo di costruzione e di realizzazione**

Il costo di costruzione (a base d'asta) dell'intera operazione è riportato nella tabella di seguito.

STIMA COSTI AREA LAGHETTI FALCHERA						
				COSTO TOTALE	4.951.650	
				Arrotondato a	5.000.000	
N.	Voce	U.M.	Quantità	Prezzo	Costo	Costo categoria
A	SERRA					365.100
	1 Formazione di Serra Fissa	mq	300,00	200,00	60.000,00	
	2 Formazione di serre a Tunnel	mq	800,00	60,00	48.000,00	
	3 Formazione di strade interne al sistema (ml 90*2)	mq	180,00	35,00	6.300,00	
	4 Formazione di prato	mq	4.000,00	10,00	40.000,00	
	5 Formazione di siepe	ml	280,00	20,00	5.600,00	
	6 Formazione di recinzione	ml	280,00	40,00	11.200,00	
	7 Dorsale di irrigazione	ml	200,00	10,00	2.000,00	
	8 Tubo in gomma per subirrigazione	ml	400,00	5,00	2.000,00	
	9 Acquisto macchinari vari	a corpo			190.000,00	
B	CIRCOLO RICREATIVO					953.000
	Costruzione di Struttura comprensiva di bar-ristorante, cucina, deposito magazzino e struttura per ricovero barche, costo valutato su SLP pari a					
	1 500 mq	mq	500,00	1.200,00	600.000,00	
	Acquisto di macchinari vari: attrezzatura da cucina,					
	2 barche, biciclette	a corpo			90.000,00	
	3 Formazione di recinzione	ml	2.200,00	40,00	88.000,00	
	4 Costruzione pontile	N.	2,00	20.000,00	40.000,00	
	5 Aree pic-nic	N.	5,00	10.000,00	50.000,00	
	6 Costruzione capanni	N.	5,00	3.000,00	15.000,00	
	7 Pavimentazioni	mq	500,00	80,00	40.000,00	
	8 Piante	cad	150,00	200,00	30.000,00	
C	FORMAZIONE PARCO					1.786.250
	1 Formazione di prato	mq	120.000,00	6,00	720.000,00	
	2 Piante non di pregio	cad	1.500,00	170,00	255.000,00	
	3 Piante di pregio	cad	500,00	270,00	135.000,00	
	4 Percorsi pedonali : mt 3.600 * mt 2,5	mq	9.000,00	35,00	315.000,00	

PISL FALCHERA  
PARCO LAGHETTI

SDF SINTETICO

5 Percorsi ciclabili : mt 1950 * mt 2,5	mq	5.250,00	45,00	236.250,00	
6 Decespugliamenti vari e rimozione orti	mq	2.500,00	10,00	25.000,00	
7 Bealera	a corpo			100.000,00	
<b>D ORTI</b>					<b>1.350.000</b>
1 Formazione prato	mq	26.000,00	10,00	260.000,00	
2 Strade	mq	1.500,00	60,00	90.000,00	
3 Capanni	n.	200,00	5.000,00	1.000.000,00	
<b>E ACCESSO AL PARCO</b>					<b>497.300</b>
1 Parcheggio 300 metri * 6	mq	1.800,00	90,00	162.000,00	
2 Viale 350*4*2	mq	2.800,00	50,00	140.000,00	
3 Strada pedonale e ciclipista metri 5*350	mq	1.750,00	90,00	157.500,00	
4 Alberature	cad	140,00	270,00	37.800,00	

**Bonifica** **280.000 €**

**Per un totale di** **5.280.000 €**

Il valore finale della realizzazione è riportato nello schema A.

**Vd. ALLEGATO SCHEMA A**

#### **Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase progettuale**

Propedeutico agli interventi è l'operazione di bonifica (a spese della società Bor.set.to) che dovrà essere compatibile con la normativa vigente. Si tratta di una procedura che interessa decisioni di enti diversi quali: Arpa, Asl, Provincia, Enti locali.

### **3. COMPATIBILITA' URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

#### **Compatibilità urbanistica**

**Vd. ALLEGATO SCHEMA URB**

L'attuazione degli interventi si esplica in area urbanistica a parco urbano e fluviale P 25 ed è inserita nel PRUSST "2010 PLAN – Tangenziale Verde, promosso dal Comune di Settimo Torinese e con la partecipazione del Comune di Borgaro Tor., a cui la Città di Torino ha espresso la propria adesione al programma finalizzata alla realizzazione di interventi di salvaguardia e riqualificazione territoriale e ambientale e di sviluppo produttivo.

Gli interventi nell'area P25 si attuano a seguito di cessione gratuita da parte della Soc. Borsetto delle aree e l'introduzione di una nuova ZUT denominata Ambito 2.6 . Laghetti Falchera.

La nuova ZUT 2.6. è stata definita con la Variante n. 101 al PRGC redatta ai sensi dell'art. 17, comma 7 della LUR 56/77 e s.m.i.

Trattandosi essenzialmente di interventi di rinaturalizzazione e di formazione di aree verdi non sono prevedibili impatti in fase di gestione; sono prevedibili minimi impatti sulle componenti acqua e vegetazione in fase di costruzione degli interventi.

Non sono identificabili impatti paesaggistici; le nuove strutture edificate avranno altezze contenute e quindi non incidenti su quadri paesaggistici rimarchevoli. Dal punto di vista paesaggistico l'area è compromessa a causa del sistema viario che la circonda (Sistema Tangenziale Autostradale) e dagli effetti del traffico (rumore, inquinamento).

#### **Descrizione di eventuali impatti ambientali dovuti all'opera e misure compensative da prendersi**

Sostanzialmente sono prevedibili esclusivamente impatti di carattere positivo in quanto:

viene recuperata un'area con evidenti situazioni di degrado anche attraverso le operazioni di bonifica ambientale dei laghetti;

vengono rilocalizzati gli orti urbani che costituiscono al momento attuale elemento di frattura per la fruibilità dell'area e la sua accessibilità,

viene aumentata la superficie boscata con conseguente miglioramento della qualità complessiva dell'area, anche per quelle parti in cui sono previsti interventi di rinaturalizzazione,

gli interventi di rinaturalizzazione favoriranno la creazione di Habitat per la nascita spontanea di essenze lacuali e per la nidificazione,

gli interventi legati alla creazione di percorsi e di aree attrezzate consentiranno l'aumento e la qualificazione della fruibilità.

Gli effetti negativi derivanti dall'aumento di traffico veicolare (area parcheggio all'accesso) sono ampiamente compensati dall'aumento della vegetazione.

#### **Descrizione dettagliata di eventuali impatti paesaggistici dovuti all'opera e misure compensative da prevedersi**

Anche nel caso dei quadri paesaggistici esistenti, tra l'altro non eclatanti, si determinano effetti positivi grazie agli interventi di rinaturalizzazione e all'aumento della copertura boscata.

### **4. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA**

Il parco potrà rientrare nel circuito dei parchi cittadini in connessione, altresì, con le aree di fruizione della Tangenziale verde che, come detto, intende "costruire" un sistema di opportunità



legate a percorsi ciclo-pedonali nella cintura torinese. Non a caso sono previsti collegamenti con le aree di Settimo in parte già allestite o in corso di realizzazione.

Le aree del parco laghetti Falchera trovano poi connessione diretta con il sistema delle piste ciclabili di Torino.

Nel quadro di queste connessioni il bacino di utenza è identificabile con la città di Torino e i comuni limitrofi che da San Mauro a Borgaro-Venaria costituiscono la corona occidentale della cintura torinese.

In tal senso non sono identificabili competitori rispetto alle funzioni assegnate all'area, quanto piuttosto aree complementari per funzioni e localizzazione all'area stessa.

Altresì le funzioni economiche assegnate, la club house e il vivaio costituiscono elemento aggiuntivo per la frequentazione dell'area.

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

Il carattere dell'opera e la rispettiva proposta di gestione che tengono conto dello stretto rapporto stabilito tra la risorsa e gli abitanti del quartiere individuano in questi ultimi i fruitori più immediati e diretti. Tuttavia il carattere di unicità del sito rispetto all'area urbana fa sì che il bacino d'utenza sia decisamente superiore e coinvolga direttamente i Comuni limitrofi a nord: Borgaro, Settimo, la popolosa frazione di Mappano e l'intera circoscrizione 6. Ipotizzando inoltre di estendere il raggio d'influenza del parco su un ambito territoriale raggiungibile in auto in circa 20 min. la popolazione interessata in ambito urbano ed extraurbano può essere stimata intono a 260.000 unità tra le quali la fascia di utenza più probabile è quella giovanile.

In occasione di particolari eventi (manifestazioni culturali, musicali, ricreative, didattiche) l'utenza potenziale può essere ancora più ampia.

#### **Stima dei potenziali utenti.**

Valgono le considerazioni del punto precedente.

#### **Piano finanziario dell'opera – analisi costi ricavi**

**Vd. Allegato SCHEMA S3**

Il costo totale dell'intervento arrotondato, ammonta ad €. 7.950.000,00.

Il piano finanziario è stato elaborato considerando un orizzonte temporale di venti anni, sulla base delle seguenti assunzioni:

- contributo pubblico regionale/statale per il 70% del costo dell'intervento;
- 0 unità di personale dipendente;
- manutenzione annuale: € 159.000,00;
- valore residuo dopo venti anni di €. 6.469.665,03.

Le entrate sono rappresentate dai canoni di locazione (stimati in € 30.000,00 all'anno) e dai contributi pubblici annuali a copertura del deficit, come prescritto dalle linee guida, stimati in € 314.400,00 all'anno.

Sulla base delle ipotesi utilizzate, il Valore Attuale Netto (VAN) del progetto è risultato pari ad € 78.117,65 ed il Tasso Interno di Rendimento (TIR) pari a 5,14%.

#### **Sostenibilità dei costi e copertura finanziaria**

Si tratta di un'opera pubblica, parzialmente finanziata con fondi pubblici di provenienza regionale o nazionale, parte a carico del Comune di Torino. Nel caso di ricorso all'indebitamento, per la parte non coperta dai fondi pubblici, sarebbe opportuno che l'interesse passivo non fosse superiore al valore del TIR (5,14%).

## **5. CONVENIENZA ECONOMICO-SOCIALE**

### **Analisi aggregata di carattere sostanzialmente descrittivo dei benefici e dei costi “esterni” o “indiretti” per la collettività**

Per quanto attiene questo argomento sono prevedibili esclusivamente dei benefici indiretti per la collettività in relazione a:

- riqualificazione di un'area fortemente voluta dagli abitanti del quartiere,
- opportunità occupazionali, attraverso la creazione di una club house e del vivaio
- riqualificazione e razionalizzazione degli orti urbani
- ampliamento di aree fruibili per la popolazione torinese e dei comuni confinanti.

## **6. PROCEDURE**

Non sono presenti vincoli per la realizzazione degli interventi, tenendo comunque conto che l'attuazione è direttamente connessa all'esito dell'iter di approvazione della Variante 101 al PRGC del Comune di Torino e successive convenzione tra Borsetto e la Città che disciplinerà la cessione dell'area e, propedeuticamente, la bonifica.

### **Descrizione puntuale di tutti i vincoli che gravano sull'opera**

Sull'area non gravano vincoli che non siano di natura idrogeologica (l'area è interessata oltrechè dai laghetti, dal corso di una bealera) e di carattere patrimoniale per la presenza di una servitù di passaggio che disimpegna i fondi agricoli a nord a scavalco della tangenziale.

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

Si ritiene opportuno che il progetto mantenga la disponibilità del passaggio in capo ai titolari della servitù.

### **Cronoprogramma delle scadenze temporali**

**Vd. Allegato SCHEMA S1**

## **7. ANALISI DI SENSIBILITA' E DI RISCHIO**

### **Descrizione sintetica dei fattori di rischio e analisi di sensibilità**

Dal un punto di vista tecnico , possono essere identificati due tipi di rischio:

1. rischio connesso alla bonifica dei laghetti (intervento privato previsto nel quadro della Convenzione tra Borsetto e Città di Torino) in relazione a possibili agenti inquinanti che potrebbero, eventualmente, limitare l'uso dei laghetti stessi;
2. rischio connesso al tracciato della Gronda ferroviaria (tracciato previsto nel quadro del progetto della linea ad Alta Capacità); attualmente il tracciato interseca l'area sul lato Nord, eventuali modifiche di tracciato, in sede di progettazione più avanzata, potrebbero limitare lo sfruttamento di parti dell'area senza, comunque, penalizzare la filosofia globale dell'intervento e le destinazioni previste.

Dal punto di vista finanziario, il rischio è collegato soprattutto ai vincoli di bilancio degli Enti Pubblici coinvolti.