



Ente di gestione
delle aree protette dei
Parchi Reali

OGGETTO:

RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DELLA EX CENTRALINA IDROELETTRICA PER ATTIVITA' DI ACCOGLIENZA E OFFERTA TURISTICA

ENTE APPALTANTE :

Ente di Gestione delle Aree Protette dei Parchi Reali

Sede legale viale C. Emanuele II, 256 - 10078 Venaria Reale (To) - 011.4993328

partita IVA e c.f. 01699930010 <http://www.parchireali.it> - protocollo@parchireali.to.it - parchireali@legalmail.it

PROGETTISTA :

RTP:

- **arch. LUIGI UMBERTO CASETTA** - via Matteotti, 49 - 10068 Villafranca Piemonte (To)
CSTLMB64M14G674V - 348.7941024 - cst@xero.it - PEC luigicasetta@architettitorinopec.it

- **ing. ALESSANDRO GRAZZINI** - via Avigliana, 21 - 10100 Torino
GRZLSN76L19L219W - 347.9800918 - ing.alessandrograzzini@gmail.com - PEC alessandro.grazzini@ingpec.eu

- **ing. MARCO BAVA** - via Avigliana, 21 - 10100 Torino
BVAMRC73H20L219S - 329.9849034 - bava@bging.it - PEC marco.bava@ingpec.eu



RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO:

dott.sa STEFANIA GRELLA - Ente di Gestione delle Aree Protette dei Parchi Reali

UBICAZIONE EDIFICIO:

Parco della Mandria - Venaria Reale (To) - NCT : Foglio 14 mapp. n. 5

ELABORATO:

RELAZIONE GENERALE Complessiva

Elab / TAV. n.

DR
1.1a

data : gennaio 2025
rev 01: maggio 2025
rev 02:

scale :

Livello di progettazione:
ESECUTIVO

Sommario

1. Inquadramento generale	2
2. Oggetto dell'intervento	5
3. Finalità ed obiettivi dell'intervento	7
4. Interventi previsti	9
5. Suddivisione in lotti funzionali.....	9
6. Aspetti di cui all'art. 23, commi 1a), 1b) e 1c) dell'Allegato I.7 al Codice.....	10
7. Aspetti archeologici	12
8. Aspetti energetici.....	13
9. Interferenze e fattori di rischio del progetto.....	14
10. Analisi costi-benefici	15
11. Criteri Ambientali Minimi.....	16
12. Normativa di riferimento e vincoli.....	17
ALLEGATI.....	20

1. Inquadramento generale¹

Ciò che tutt'ora viene chiamato "Parco della Mandria" fu, in origine, un'area sulla quale nel **1713** venne istituito un allevamento di cavalli per l'Esercito Sardo.

Alla costruzione principale - che diverrà poi il "Castello" - si aggiunsero nel corso di poco più di un secolo, le necessarie infrastrutture pertinenti al potenziamento dell'allevamento dei cavalli.

Solo nella **seconda metà dell'800**, la Mandria assunse la configurazione, ancor oggi sostanzialmente presente, di grande riserva di caccia: acquisizioni successive effettuate da parte del Re Vittorio Emanuele II, portarono ad ottenere un unico vasto comprensorio di circa 3.000 ettari completamente perimetrato da un muro di cinta alto a sufficienza per proteggere la selvaggina, definendo in questo modo i confini della "Mandria". Contemporaneamente fu ampliato il fabbricato principale per dare nuovo impulso alla riproduzione equina, venne curato il rimboschimento riducendo le colture agricole ed eliminando alcune cascine, e furono realizzati laghi artificiali, reti di strade interne e rotte per la caccia.

Tra gli anni 1860 e 1870, fu costruita la residenza del Re in corrispondenza della cortina frontale del "Castello", e sempre in quel periodo si edificarono - quale omaggio del Re alla moglie morganatica - il "**Castello dei Laghi**" e il padiglione di caccia "**La Bizzarria**". Da ultimo fu realizzata, nel "**Borgo medievale della Rubbianetta**", la grande cascina "Emanuella", oggi "Rubbianetta". Nel 1887 nell'ottica di riassetto del patrimonio operato da Umberto I dopo la morte del padre, la tenuta viene venduta ai Medici del Vascello, restando in loro proprietà fino alla definitiva cessione alla Regione Piemonte nel 1976.

Dall'acquisizione da parte dei Medici a fine Ottocento fino al 1923 la tenuta rimase sostanzialmente nelle stesse condizioni in cui era stata ai tempi di Vittorio Emanuele II. La maggior parte dei terreni risultavano incolti e il territorio veniva utilizzato per lo più come comprensorio di caccia non solo al cervo, ma anche alla piccola selvaggina da pelo e da piuma.

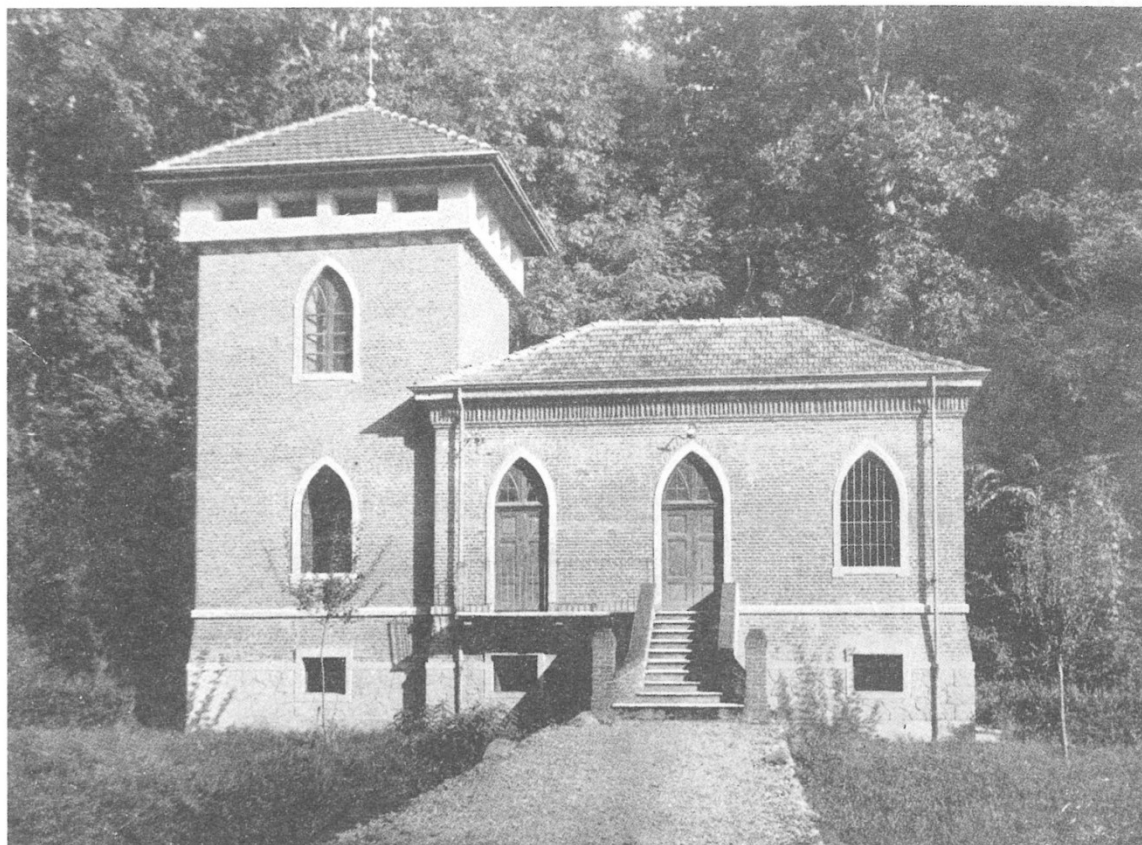
Con il 1923 inizia la trasformazione della tenuta de La Mandria in azienda agricola modello. Ciò avviene in un'epoca - quella fascista - in cui grande respiro viene dato alle bonifiche agrarie. La tenuta viene disboscata per ampi tratti, il terreno dissodato e seminato, soprattutto a cereali; vengono costruite nuove cascine e poderi modello ed intrapreso l'allevamento di suini, ovini e polli. In questo periodo si procede alla costruzione di moderni fabbricati e cascine, tra cui la Peppinella, centro per la riproduzione dei capi scelti.

¹ Note tratte dal sito www.parchireali.it/parco.mandria

Nel Borgo Castello hanno sede la casa padronale, gli uffici amministrativi, le scuole, la chiesa e le officine. Nel 1933 viene dato notevole impulso all'attività zootecnica, concentrata nell'allevamento della razza bruna alpina e di quella valdostana; la produzione del latte ha un fortissimo incremento e si manifesta la convenienza di venderlo in bottiglie sigillate, attestanti la qualità. Nel 1935 si realizza il primo impianto di imbottigliamento, arrivando ad una produzione di più di duemila litri al giorno, in contenitori sterilizzati e chiusi da capsule che riportano il giorno della vendita al pubblico; in seguito la produzione si specializza anche nella confezione dello yogurt YOMO; l'azienda mantiene allevamenti minori, quello dei maiali alla cascina Rubbianetta, quello dei muli e dei polli.

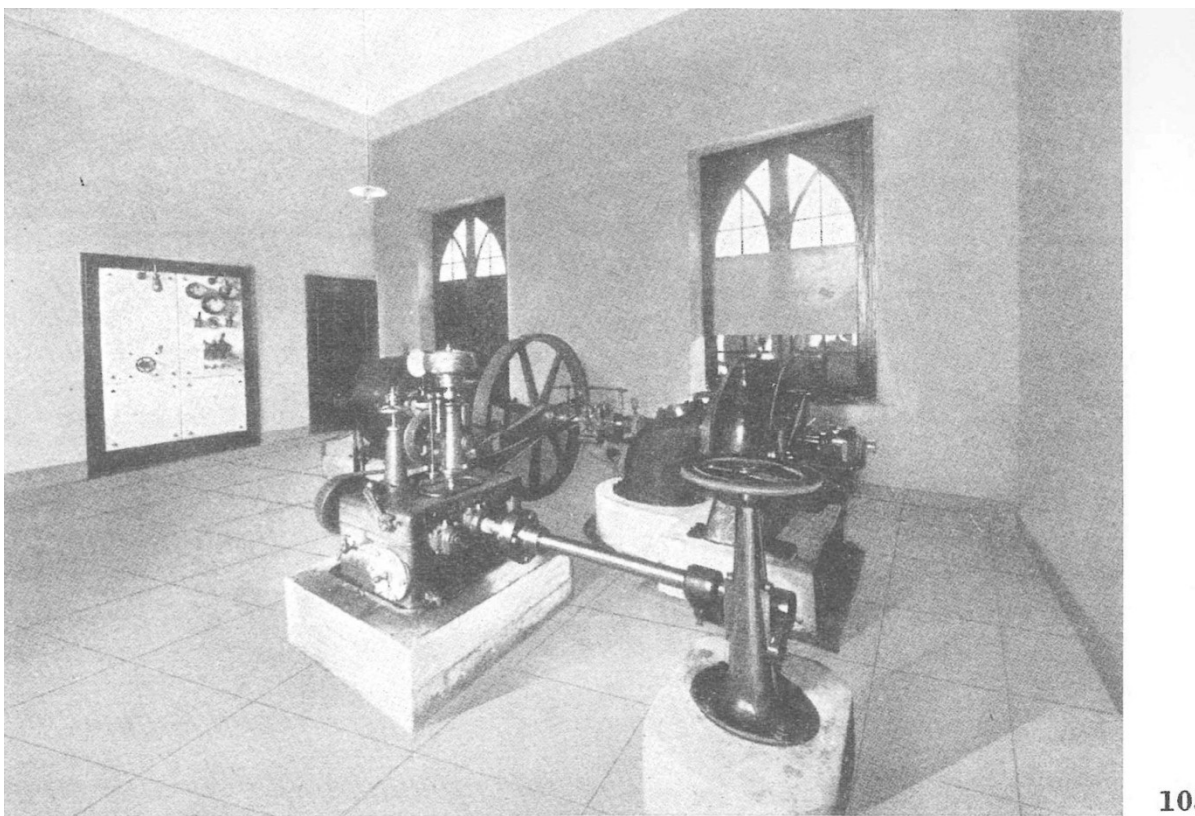
Per alimentare i numerosi macchinari dell'azienda viene disposto un impianto per la produzione dell'energia elettrica, con una centrale idroelettrica principale alimentata dall'acqua proveniente dalla Stura di Lanzo e una centralina termoelettrica sussidiaria con motore diesel.

L'azienda comprendeva anche tredici cascine tenute a mezzadria e altre quindici in affitto, con una popolazione totale di 896 abitanti, nel periodo di maggiore sviluppo, con un massimo di 87 bambini: le "Scuole Private La Mandria", già istituite da Vittorio Emanuele II, e in seguito modernizzate e ingrandite, comprendevano l'asilo infantile e quattro classi elementari.



Centrale idroelettrica - esterno

Foto d'epoca del fronte principale della centralina



109

Centrale idroelettrica - interno

Foto d'epoca dell'interno della centralina

2. Oggetto dell'intervento

L'edificio denominato Ex Centralina fa parte del patrimonio edilizio monumentale dell'area protetta del Parco della Mandria, ed è un esempio di architettura industriale di inizio del XX secolo.

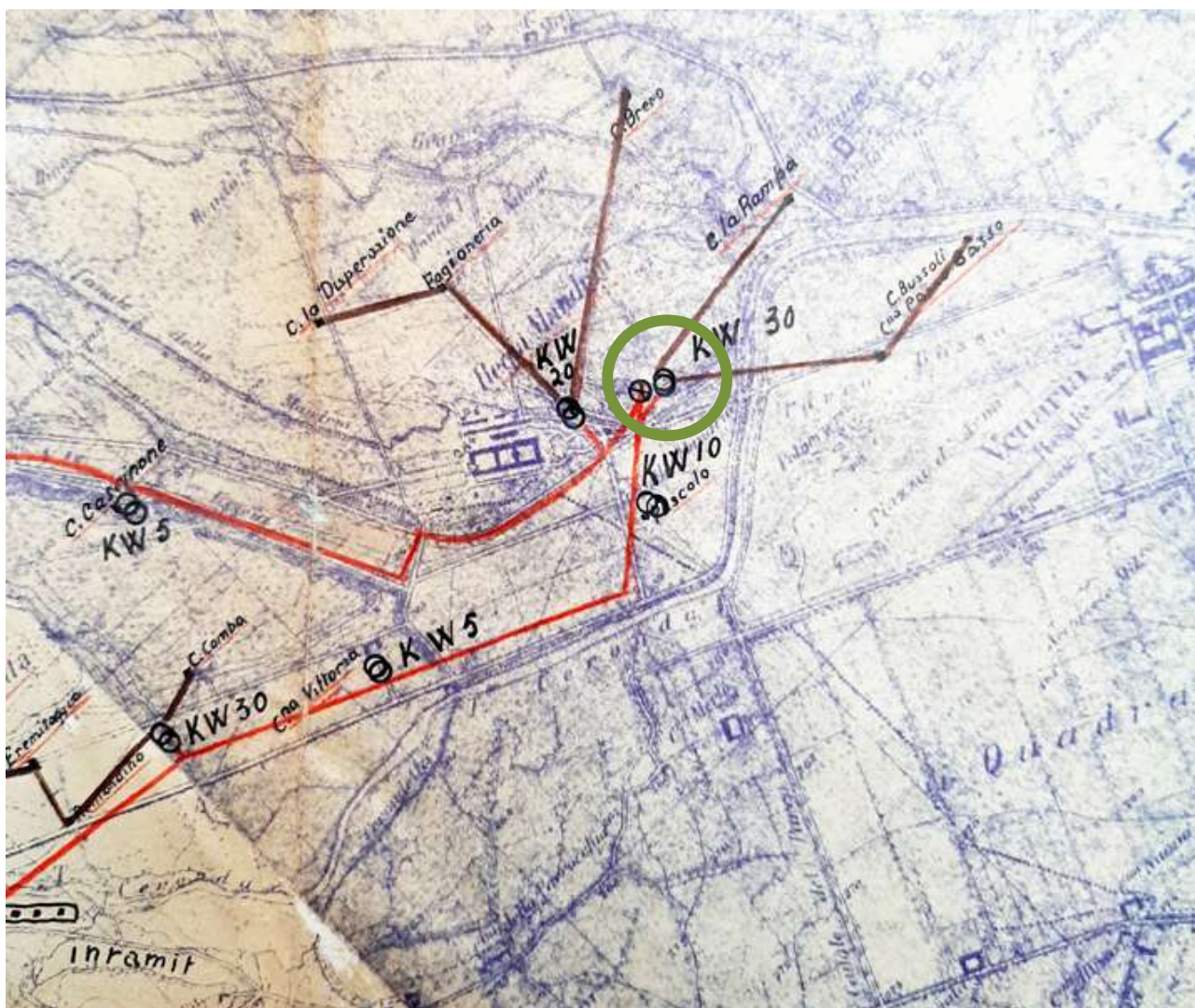
Venne realizzata dagli allora proprietari, Marchesi Medici del Vascello nel 1921 al fine di rendere più completa l'autonomia della Mandria ed ospitava una turbina tipo Francis che utilizzando un salto d'acqua di 30,50 m. produceva un'energia di 80 cavalli, sufficiente per le necessità del Borgo Castello e delle sue adiacenze.

Da una ricerca effettuata presso l'Archivio di Stato di Torino² sono emersi numerosi documenti riferiti alla produzione di energia elettrica dalle centraline presenti nel parco, ma purtroppo non sono stati rintracciati elaborati specifici riferibili al progetto di questa centralina.

In una relazione del 3/4/1940 di verifica della centrale si rileva che *“tutti i gruppi di misura sono installati in appositi pannelli in marmo ove vi sono apparecchi di controllo e di manovra (amperometri, voltometri, interruttori e valvole).”*

Successivamente l'edificio è stato adibito ad uso residenziale ed a seguito dell'acquisto della tenuta La Mandria da parte della Regione Piemonte ha ospitato per alcuni anni il servizio di nolo biciclette.

² ASTo, archivio “Tenuta La Mandria” mazzi 26, 27, 28, e 30.



Estratto di una planimetria che raffigura la rete di produzione e distribuzione della corrente elettrica prodotta dalle centraline interne al Parco, con individuata la centralina in oggetto.

3. Finalità ed obiettivi dell'intervento

Nelle destinazioni indicate dal vigente Piano dell'Area si suggerisce il ripristino della funzione originale, con la previsione di recupero delle reti idriche che alimentavano la turbina, oppure come sede dei Guardiaparco, utilizzi che attualmente risultano impraticabili per due ragioni sostanziali, la prima riguarda proprio il recupero delle reti idriche che in parte sono andate perdute nella rinaturalizzazione delle aree boschive ed il cui recupero inciderebbe su habitat ormai reinsediati, mentre la seconda non trova la capienza necessaria al personale del Servizio che negli anni è stato incrementato per far fronte alle sempre più crescenti incombenze a loro carico.

Considerando che le destinazioni previste dallo strumento urbanistico hanno comunque una valenza di tipo divulgativo e di testimonianza dei sistemi di conduzione e gestione dell'area nel passato e che il ripristino della funzione iniziale dell'edificio è poco compatibile con l'evoluzione delle condizioni ambientali che negli anni sono state privilegiate per ricondurre l'area protetta allo stato naturale autoctono si intende perseguire l'obiettivo di individuare una destinazione ed un utilizzo funzionale alle finalità del parco che rimangono comunque la conservazione dell'area protetta e del patrimonio monumentale in essa contenuto che devono necessariamente interagire ed essere al servizio della fruibilità dell'area.

Da parte dell'Ente di gestione dell'area sono state valutate le necessità operative in vista del potenziamento dell'offerta turistica sul territorio e il potenziamento dei servizi rivolti all'accoglienza dei fruitori che, dalle rilevazioni del Servizio Fruizione dell'Ente, possono individuarsi in tre macro categorie, ovvero:

- Fruizione scolastica e con necessità di didattica naturalistica ed ambientale, di socializzazione e ludica,
- Fruizione sportiva con necessità di punti di riferimento per servizi di base (es. w.c. – punti di posa piccoli oggetti personali)
- Fruizione per tempo libero, costituita da soggetti singoli, da famiglie, gruppi di persone che utilizzano l'area per attività di diporto, per beneficiare di un ambiente naturale che invita a lunghe passeggiate e all'occorrenza offre servizi di intrattenimento turistico e ricettivo.

Inoltre vi è la necessità di decongestionare l'ingresso principale del Parco (Ponte Verde su Viale Carlo Emanuele II), che conta nelle belle giornate tra 4.000 e 10.000 ingressi giornalieri, ma che essendo un attraversamento sul Torrente Ceronda costituisce un restringimento nella dinamica dei flussi in ingresso e in uscita di lavoratori, residenti e fruitori a vario titolo dell'area regionale protetta. L'ubicazione del fabbricato della Ex Centralina risulta essere strategica perché pur non essendo nelle immediate vicinanze dell'ingresso principale del Parco è comunque in prossimità di esso ad una distanza di circa 400 mt, distanza percorribile su strade ben segnalate e che prevedono sia

utilizzo di veicoli che tratti dedicati al passaggio pedonale e ciclabile.

Spostando in esso il servizio di accoglienza/informazione, gestione ed organizzazione dei flussi turistici si mira a ridurre lo stazionamento e assembramento delle persone presso Ponte Verde e il rischio di interferenza tra pedoni, biciclette, automobili, mezzi d'opera e pullman.

Presso i due casotti storici del Ponte Verde rimarrà in ogni caso il servizio di portineria.

L'utilizzo della Ex Centralina come punto di riferimento per accoglienza di gruppi, supporto logistico alla fruizione delle offerte disponibili e servizi al pubblico, è compatibile sia con le finalità stabilite dalle possibili destinazioni del Piano d'Area, sia con le esigenze di gestione dell'area protetta stessa. Si ritiene quindi che il recupero e la riqualificazione dell'edificio in questione, nonché delle sue aree attigue possono ben assolvere alle finalità sopra indicate.

4. Interventi previsti

La soluzione proposta nel presente progetto esecutivo prevede il recupero all'uso della Ex Centralina condividendo, gli indirizzi progettuali indicati nello Studio di Fattibilità redatto dal Settore Tecnico dell'Ente di gestione dei Parchi Reali, datato dicembre 2021 - illustrati precedentemente - già ripresi dal Progetto di Fattibilità Tecnico Economica come approvato dall'Ente medesimo con Decreto del Presidente n. 38 del 25/09/2023.

Il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica è stato condiviso con la Regione Piemonte, ente proprietario del bene, che attraverso il Settore Tecnico della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio e il Settore Sviluppo Sostenibile, biodiversità e aree naturali della Direzione Ambiente, Energia e Territorio ha fornito valutazioni, spunti e indicazioni che sono state approfondite nello sviluppo del presente progetto esecutivo.

Considerato il vincolo posto sull'immobile dal Codice dei Beni Culturali di cui al D.Lgs. 42/2004, la progettazione è stata fin da subito condivisa anche con la competente Soprintendenza, individuando gli elementi di rilievo che connotano architettonicamente il fabbricato e la sua funzione originaria, l'ambito storico e tipologico, il ruolo assunto nell'economia di gestione della tenuta della Mandria di inizio novecento che andranno conservati e restaurati.

Nella stessa sede sono stati anche attentamente individuati gli elementi che sarà inevitabile "sacrificare" per consentire il riutilizzo in sicurezza del fabbricato e il rispetto delle norme strutturali in vigore; sono stati altresì considerati gli aspetti a cui, in dipendenza e subordine di quanto sopra, sarà necessario derogare da specifiche normative di settore, proponendo soluzioni che garantiscano il più possibile anche il loro rispetto.

La Soprintendenza ha autorizzato l'intervento illustrato nel PFTE con protocollo n. 2913 del 15/02/2024.

A livello tecnologico, gli spazi ridotti e le modeste superfici a disposizione inducono all'impiego di materiali anche innovativi che riducano al minimo indispensabile gli spessori delle varie componenti edilizie da impiegare.

5. Suddivisione in lotti funzionali

In accordo con l'Ente di gestione dei Parchi Reali, in considerazione delle risorse finanziarie attualmente disponibili e di quelle che potrebbero concretizzarsi nel prossimo futuro, si è ritenuto opportuno suddividere l'intervento in due lotti funzionali di opere secondo un criterio di priorità dettato dallo stato di degrado ed un terzo lotto di forniture con posa in opera di manufatti a completamento dei locali.

6. Aspetti di cui all'art. 23, commi 1a), 1b) e 1c) dell'Allegato I.7 al Codice

1a)

Le scelte progettuali esecutive hanno ricalcato quanto previsto nel precedente livello di progettazione che, a sua volta, si atteneva al sistema delle esigenze e dei requisiti definiti dallo studio di fattibilità messo a disposizione dall'Ente gestione Parchi Reali.

Il PFTE era già stato elaborato con una attenzione ed un approccio quasi esecutivo delineando i livelli prestazionali e qualitativi compatibili sia con le caratteristiche tipologiche del fabbricato e dei vincoli di natura storico architettonica che lo contraddistinguono, sia ponendo particolare accento al livello di sicurezza da raggiungere considerando il pessimo stato di conservazione, strutturale in primis, e di avanzato degrado degli elementi di protezione e finitura. L'elaborato che documenta fotograficamente lo stato di fatto "DR 6" e gli elaborati di rilievo del degrado "AR 7" e "AR 8" illustrano una situazione drammatica

Rispetto al PFTE il progetto esecutivo è intervenuto sulla stratigrafia del vespaio sostituendo la ghiaia stabilizzata con granuli di vetro cellulare riciclati e riciclabili al 100%, drenanti e anticapillari con caratteristiche di alta resistenza alla compressione, impermeabilità all'acqua e al gas (in particolare al radon), con elevate prestazioni di isolamento termico (vedasi tavola "AR 13.1"); inoltre è stato aggiunto, lungo tutto il perimetro murario portante, un cordolo in c.a. di rinforzo della fondazione sia sul lato interno che esterno a favore di un ulteriore miglioramento sismico e una migliore distribuzione del carico sul terreno (tav. "ST 8").

Il progetto esecutivo ha anche sviluppato, per quanto possibile, il tema dell'allontanamento dell'acqua meteorica dal fabbricato prevedendo una prima sistemazione della scarpata a monte e il ripristino di un vecchio canale di scolo completamente intasato, secondo criteri di ispirazione naturalistica (vedi tavv. "AR 2" e "AR 3").

1b)

Le soluzioni spaziali, tipologiche, funzionali architettoniche e tecnologiche previste con il precedente livello di progettazione sono state trasferite sul piano contrattuale e costruttivo mediante opportuni elaborati grafici di dettaglio; in questi sono stati inseriti specifici riferimenti e rimandi che consentono la correlazione e il coordinamento con le voci di computo in maniera tale da rendere individuabili e inequivocabili le prescrizioni di lavorazione.

1c)

Considerate le condizioni strutturali molto precarie del fabbricato ed il contesto ambientale in cui esso è inserito, con una folta ed aggressiva vegetazione, i rilievi sono stati eseguiti, con tutte le cautele del caso, nel periodo autunnale ed invernale quando la minore attività vegetativa ha consentito una migliore visibilità dell'insieme ed un accesso più favorevole; essi sono consistiti da

un tradizionale rilievo geometrico nei locali accessibili mentre per la copertura ci si è avvalsi dell'uso di droni e di tecniche fotogrammetriche.

I locali inaccessibili quali, ad esempio, il sottotetto e la vasca di raccolta acqua al piano terra sono stati desunti da immagini fotografiche e da quanto visibile attraverso punti di crollo del solaio e sulla base di ipotesi tipologiche considerata anche la semplicità della struttura.

Il rilievo topografico è stato condotto con stazione totale agganciandosi a punti di un precedente rilievo fornito dall'Ente Parchi Reali.

E' da evidenziare che il deposito di fango proveniente dal versante a monte in seguito a piogge ed il passaggio di animali ha determinato variazioni dei livelli del terreno circostante il fabbricato tra una sessione di rilievo celerimetrico e l'altra; nell'attualità potrebbero verificarsi pertanto ancora scostamenti (benchè modesti) di cui si è tenuto conto nel quantificare le quantità di movimentazione del terreno per la risagomatura e la formazione delle pendenze necessarie allo scolo delle acque.

A causa della vegetazione presente e dello strato di terreno depositato non è stato possibile individuare la posizione esatta del pozzetto di testata dell'allacciamento fognario realizzato nel 2011 dall'Ente Parchi Reali in predisposizione di un futuro allacciamento; le fotografie dell'epoca ed il pozzetto presente sulla strada consentono di individuare la direzione della tubazione ed il suo diametro mentre la profondità a cui esso possa trovarsi in testata, non avendolo individuato, è stata presunta con una discreta precisione. Per i tracciati delle reti di acquedotto e fognatura è stata interpellata la SMAT; circa le reti elettrica, voce e dati gli uffici dell'Ente Parchi Reali hanno fornito documentazione e planimetrie dei loro tracciati e relative caratteristiche.

Per il precedente livello di progettazione, sono state eseguite una serie di specifiche indagini strutturali quali, prove penetrometriche, prove soniche su muratura, martinetti piatti, indagini pacometriche, sclerometriche e microsismiche oltre a prelievi di carote di cls e barre di armatura. Le risultanze sono estesamente riportate nell'elaborato "ST 5".

La committenza ha fornito inoltre una relazione geologica eseguita dal dott. Geol. Paolo Quagliolo che ha definito gli aspetti geologici, geomorfologici, gli assetti litostratigrafici e le condizioni idrogeologiche direttamente ed indirettamente connessi all'area di intervento completata da una indagine sismica a rifrazione e prova MASW.

7. Aspetti archeologici

In fase interlocutoria con il funzionario della Soprintendenza si è dato atto che il potenziale rischio archeologico fosse praticamente nullo in quanto l'intervento in progetto va ad interessare lo strato architettonico, già ampiamente compromesso all'epoca della costruzione e delle successive manutenzioni.

Si è comunque convenuto che, in via cautelativa, le operazioni di scavo vengano eseguite manualmente ed alla presenza continua di un archeologo qualificato che dovrà assistere e sovrintendere alla loro esecuzione, per il quale l'Ente Parchi si è assunto l'onere della spesa, come previsto dal quadro economico.

8. Aspetti energetici

Durante la stesura del PFTE ci si è confrontati più di una volta con il funzionario della Soprintendenza in merito agli aspetti energetici; il progetto redatto è il risultato della condivisione tra evidenti esigenze di tutela e le necessarie attenzioni alle prestazioni energetiche di cui è possibile un miglioramento attraverso i seguenti interventi:

- isolamento delle pareti perimetrali mediante l'utilizzo di micro cappotto nano tecnologico e isolamento verso il sottotetto con l'impiego di materiali tradizionali (materassini il lana di roccia);
- limitazione della temperatura dell'acqua di riscaldamento con l'impiego di pavimento radiante;
- risparmio di energia elettrica con impiego di lampade a LED;
- inserimento di serramenti con migliori prestazioni energetiche (per quanto compatibile con la tipologia architettonica da mantenere) nei soli locali del piano terra in sostituzione dei serramenti esistenti privi di valore storico.

Gli elaborati DR 16 e DR 17 sviluppano dettagliatamente l'argomento. Si evidenzia che dal confronto tra l'APE "ex ante" ed "ex post" vi è un passaggio di classe energetica da F ad A3 con una riduzione dell'Indice della prestazione energetica non rinnovabile da 604,64 kWh/mq anno a 129,57 kWh/mq anno.

9. Interferenze e fattori di rischio del progetto

Si riportano, condividendole, le linee programmatiche contenute nello studio di fattibilità redatto dal Settore Tecnico dell'Ente.

Il progetto di recupero della Ex Centralina tecnicamente non presenta fattori di rischio, in quanto pur essendo un intervento delicato poiché l'edificio necessita di un importante consolidamento strutturale ed essendo soggetto a disposizioni di tutela del Codice dei Beni culturali e del paesaggio, il fatto che non sia usato da anni, e quindi non graviti su di esso nessun tipo di utilizzo, permette di intervenire senza condizionamenti ulteriori.

Inoltre ha un'area di pertinenza abbastanza estesa che permette l'installazione di adeguato cantiere senza interferire con la viabilità interna e con le normali funzioni fruttive dell'area protetta.

Da parte del Settore Sviluppo sostenibile, biodiversità e aree naturali della Regione Piemonte, è stata segnalata la possibilità della presenza o dell'uso del sottotetto da parte di diverse specie di **chiroteri**. Dai monitoraggi effettuati negli anni dall'Ente di gestione delle aree protette dei Parchi Reali non sono state rilevate tracce.

Qualora se ne verificasse la presenza verranno immediatamente attuati i divieti e gli obblighi previsti dalle Misure di conservazione generali e sito-specifiche, compresa la sospensione delle lavorazioni nel caso gli esemplari rinvenuti fossero in periodo riproduttivo o di svernamento. Nel caso specifico della chiroterofauna, gli interventi previsti sulle coperture saranno comunque svolti prevalentemente al di fuori dei periodi riproduttivi.

Si rimanda allo Studio di Fattibilità Ambientale (elaborato DR 1.2) per una più estesa trattazione degli aspetti in argomento.

10. Analisi costi-benefici

Il Parco La Mandria è un “unicum” nel suo insieme di territorio e di edifici, plasmato in epoche passate e giunto all’attualità come contesto storicizzato come patrimonio con caratteristiche architettoniche e funzionali e ne determinano la sua particolarità favorita dal muro perimetrale, storico anch’esso, che nella sua estensione raggiunge oltre 30 km di sviluppo. Un’analisi dei costi e dei relativi benefici non può essere fatta quindi per ogni singolo intervento, ma piuttosto inserendo l’intervento in un quadro più generale su questo patrimonio regionale in funzione della sua destinazione d’insieme, in primo luogo come area naturalistica da tutelare, inoltre come luogo di fruizione pubblica per la ricerca del benessere e dello svago in un habitat protetto.

Il recupero della Ex Centralina è quindi un elemento di questo sistema che a partire dalla fine degli anni ’80 ha visto l’impegno economico regionale per il recupero degli edifici storici, definendone destinazioni d’uso compatibili con le loro origini ma che siano attuali con le funzioni di tutela e fruizione del Parco stesso, a cominciare dall’evoluzione della percezione e della sensibilità che la società contemporanea riserva all’ambiente ed agli ecosistemi.

Il beneficio derivante da questa iniziativa è pertanto da valutarsi a lungo termine poiché comprende sia il recupero funzionale di un edificio storico che il suo reinserimento alla godibilità dello stesso attraverso un’offerta di fruizione che può spaziare da servizi di accoglienza, anche di tipo sportivo, ad attività di tipo turistico che favoriscono e assecondano la fruizione dell’area protetta da parte del bacino di utenza urbana che gravita attorno ad essa.

11. Criteri Ambientali Minimi

Quale regola generale si intende che le modalità di gestione del progetto e della realizzazione del recupero dell'edificio in oggetto dell'appalto dovranno rispettare i Criteri Ambientali Minimi di cui al Decreto MiTE 23 giugno 2022 e modificati con Decreto MiTE del 5 agosto 2024.

Ogni criterio è stato verificato nella fase progettuale esecutiva, con l'indicazione delle scelte adottate in sede di progetto.

Per ciascun criterio vengono indicati gli accorgimenti, gli obblighi e le azioni che dovranno essere messe in atto dall'Impresa esecutrice prima dell'esecuzione dei lavori, durante l'esecuzione di ogni singola opera ed al termine dei lavori.

Di particolare importanza sarà il rispetto del Criterio "2.5-Specifiche tecniche per i prodotti da costruzione" e "2.6-Specifiche tecniche progettuali relative al cantiere".

Nell'applicazione dei criteri di cui all'Allegato al D.M. 23 giugno 2022, si intendono fatte salve le normative ed i regolamenti più restrittivi, così come i pareri espressi dalle Soprintendenze competenti.

12. Normativa di riferimento e vincoli

Disponibilità dell'immobile

L'immobile è di proprietà della Regione Piemonte ed assegnato all'Ente di gestione delle aree protette dei Parchi Reali con D.G.R. 212 – 46579 del 05/06/95.

L'immobile non è attualmente utilizzato, quindi immediatamente disponibile per la realizzazione dell'intervento di recupero.

L'edificio risulta **individuato catastalmente** al Foglio 14, particella 5, del Comune di Venaria Reale (To).

A livello urbanistico risulta essere:

- inserito nel PRGC del Comune di Venaria Reale in **area urbanistica DAA** – Area Attrezzata del Parco regionale “La Mandria”. Per tale area valgono i **disposti della L.R. n.19/2009** “Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità” **e del Piano d’Area del Parco** (Il variante, delib. C.R. n. 620-3606 del 28.02.2000) e le prescrizioni delle N.d.A del Piano d’Area.
- inserito in **Classe IIIa con pericolosità geologica elevata**, come rilevato dalla Carta di Sintesi allegata al PRG a cui fa riferimento l’art. 63 delle NTA;
- inserito in **Classe Acustica I – Aree particolarmente protette**;
- inserito in **Fascia B – del PAI**;
- inserito in **Fascia di rispetto da corsi d’acqua** ai sensi art. 29 della L.R. 56/77 art. 80;
- inserito in **zona soggetta a limitazioni per vincoli aeronautici** con “Restrizioni per manufatti con superfici riflettenti, luci pericolose e fuorvianti – Ciminiere – Antenne e apparati irradianti” ai sensi art. 80 quater delle NTA

Il fabbricato oggetto di intervento è inoltre soggetto al **vincolo di tutela architettonica e paesaggistica** in virtù del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. per cui è stato ottenuto il nulla-osta da parte della competente Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino prot. 2913 del 15/02/2024.

L'intervento risulta **soggetto dall'autorizzazione paesaggistica semplificata** (prevista dall'articolo 146 del DLGS n. 42/2004), in quanto si tratta di interventi rientranti nell'Allegato B di cui all'art. 3, comma 1 del DPR 31/2017 (Regolamento recante individuazione degli interventi di lieve entità soggetti a provvedimento autorizzatorio semplificato), ossia:

- B6 interventi necessari per il superamento di barriere architettoniche, laddove comportanti la realizzazione di rampe per il superamento di dislivelli superiori a 60 cm,
- B7 installazione di impianti tecnologici esterni a servizio di singoli edifici.

L'intervento **è soggetto a S.C.I.A.** ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Con deliberazione della Giunta Regionale n. 6-887 del 30 dicembre 2019 il Comune di Venaria Reale **è inserito zona sismica 3**, e l'intervento è soggetto alle seguenti norme di settore:

- *D.P.R. 380/2001 e s.m.i. - Capo IV – Provvedimenti per le costruzioni in zone sismiche – artt. da 83 a 92*
- *Decreto 17 gennaio 2018 “Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni”*
- *Circolare 21 gennaio 2019 n.7 “Istruzioni per l'applicazione dell’«Aggiornamento delle “Norme tecniche per le costruzioni”» di cui al decreto ministeriale 17 gennaio 2018”*
- *Linee Guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale – allineamento alle nuove Norme Tecniche per le Costruzioni, Direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri 9 febbraio 2011.*

L'intervento **è assoggettato alle disposizioni del Codice dei Contratti** di cui al D.Lgs 36/2023 e s.m.i. in particolare per quanto riguarda gli articoli del Titolo III – Contratti nel settore dei beni culturali (artt. 132-134) e Allegato II.18 del medesimo D.Lgs.

I lavori sono identificabili nella **categoria prevalente OG2** “Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela” e nelle categorie specializzate a qualificazione obbligatoria OS28 “Impianti termici e di condizionamento” e OS30 “Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi”.

L'intervento in progetto **non è soggetto a studio di impatto ambientale**.

Con Determinazione Dirigenziale del Settore Sviluppo sostenibile, biodiversità e aree naturali della Regione Piemonte n. 594/A1601C/2024 del 24/07/2024 avente ad oggetto: “DPR 357/97 e s.m.i. LR 19/2009, art. 43. **Screening di Valutazione di Incidenza rispetto alla ZSC IT 1110079 “La Mandria”**” è stata attestata la conformità del progetto.

L'intervento **è soggetto alle disposizioni in materia di tutela della salute e della sicurezza** nei luoghi di lavoro previste dal D.Lgs 81/2008 e s.m.i..

Il computo metrico è stato redatto utilizzando il prezzario della Regione Piemonte edizione marzo 2024, il prezzario DEI edizione 2024 e con specifiche analisi prezzi per quanto riguarda l'aggregazione di più lavorazioni in un'unica voce riassuntiva oppure lavorazioni particolari non ricomprese nel prezzario. In tutte le voci di prezzo, le spese generali e gli utili di impresa sono stati uniformati a quelle del prezzario regionale di riferimento che prevede il 16% per le SG + 10% per gli utili.

ALLEGATI

1. Decreto del Presidente Ente Parchi Reali: Approvazione Progetto di Fattibilità Tecnico Economica
2. Nulla-osta Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino prot. 2913 del 15/02/2024
3. Determinazione Dirigenziale del Settore Sviluppo sostenibile, biodiversità e aree naturali della Regione Piemonte n. 594/A1601C/2024 del 24/07/2024 avente ad oggetto: “DPR 357/97 e s.m.i. LR 19/2009, art. 43. Screening di Valutazione di Incidenza rispetto alla ZSC IT 1110079 “La Mandria”
4. Presa d’atto e Nulla osta Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio della Regione Piemonte
5. Parere ASL TO3 – Dipartimento di Prevenzione e S.C.S.Pre.S.A.L. prot. 283 del 21/01/2025