

SCHEMA INTERVENTI PRIVATI 15.1.1.7 MONTEANALOGO s.r.l

A – QUADRO CONOSCITIVO

Breve descrizione dell'intervento

Nell'area sud ovest di Torino, per iniziativa privata, si intende realizzare un progetto integrato, denominato "Monteanalogo", che si articola in un grande Parco extra-urbano attrezzato, nel quale sono collocate delle strutture architettoniche, ad impatto zero, con destinazione sportiva, commerciale, residenziale e di servizio.

Il Parco è fortemente caratterizzato dalla presenza di palestre out-door per la pratica di sport di montagna, e tutte le architetture sono progettate per ospitare attività innovative (sportive immersive e commerciali tematiche) e attività tradizionali (residenziale e terziario) che rispondono a nuove forme di aggregazione sociale e di organizzazione del lavoro e ad una nuova cultura attenta alla qualità della vita e dell'ambiente.

La sua localizzazione, a ridosso di un grande centro metropolitano come Torino, e sulla direttrice che porta alle Montagne Olimpiche, lo rende un punto di incontro tra la domanda e l'offerta di "Montagna" qualificata e dei suoi valori. Un luogo che può essere frequentato tutto l'anno sia per la pratica sportiva che per tutte le attività, commerciali, educative e ludiche che possono contribuire ad un miglioramento della qualità della vita del singolo e delle collettività.

Il progetto si colloca nei Comuni di Volvera e Piossasco e interessa una area di circa 100 ettari che comprende l'ex pista Fiat e la discarica industriale Fiat per oltre 60 ettari.

Nel Parco saranno presenti delle colline artificiali con un dislivello di almeno 20/40m. Questo per consentire l'allestimento di percorsi acquatici, di piste per mountain bike (downhill, cross country), di pareti per l'arrampicata e di piste per lo snowboard e lo sci da discesa. Saranno presenti anche impianti meccanici di risalita di varia tipologia.

All'interno del Parco è collocata una struttura edilizia a forma piramidale che simboleggia la montagna. All'interno presenta una corte sulla quale si affacciano i vari piani. La struttura ospiterà l'Entertainment and Shopping Center. La Piramide commerciale ha la base di 160 m e per la sua altezza (80 m.) costituisce un "segno" forte a livello territoriale e svolge anche un ruolo di richiamo attraverso la sua forma e le sue caratteristiche costruttive. La piramide è pensata come bio-architettura a produzione energetica in quanto le superfici esterne inclinate sono costituite prevalentemente da pannelli fotovoltaici e da giardini pensili. Tutto il perimetro dei 9 piani fuori terra è costituito da terrazze della larghezza di 6 m (l'interpiano lordo è anch'esso di 6 m.) che sono coperte da 2 file sovrapposte di pannelli fotovoltaici (dimensioni standard 80 x 180) inclinati di 30° ma che consentono il passaggio dell'aria e convogliano la pioggia verso dei raccoglitori perimetrali. Nel bordo esterno delle terrazze corre una vasca con terra (irrigata automaticamente) che ospita varie specie arboree.

Nei pressi dell'Entertainment and Shopping Center sono collocate altre due strutture piramidali che ospiteranno un albergo e un residence rispettivamente di 250 stanze doppie/triple e 180 mini appartamenti di 70 mq. Nell'albergo troverà posto anche un Centro Congressi con 2 sale da 500 posti, 4 sale da 200 posti e 8 salette da 50 posti. Complessivamente le strutture ricettive occuperanno una superficie netta di 35.000 mq. Le strutture potranno ospitare contemporaneamente circa 1500 persone/notte.

L'Eco-Villaggio aggiunge anche la funzione residenziale, integrandosi con il Parco. Si tratta di un borgo multifunzionale, fondato anch'esso, per analogia, sui valori della Montagna, pensato secondo nuovi paradigmi culturali che mettono ai primi posti la qualità della vita, la difesa e la rivitalizzazione dell'ambiente, la sostenibilità economica (nel tempo), lo sviluppo di nuove attività basate su nuovi modelli organizzativi e aggregativi.

Il villaggio ecologico sarà composto da 100 unità abitative di 140 mq ciascuna, 50 uffici di 200 mq e un Ecomarket per i residenti di 2500 mq. Di sup. di vendita.

Il Monteanalogo sarà raggiungibile con vari mezzi dall'area metropolitana. Nel prossimo futuro la linea B del Metrò torinese che collegherà Orbassano al centro città sarà una importantissima infrastruttura di collegamento insieme alle altre linee del servizio pubblico di superficie che saranno potenziate con il miglioramento della rete viaria principale e secondaria. L'autostrada Torino – Pinerolo, resterà comunque

una delle modalità di accesso privilegiate anche per la canalizzazione del flusso turistico verso le Montagne olimpiche proveniente da altre aree del Paese.

Per questa ragione sono stati previsti complessivamente 4.000 posti auto a cui si aggiungono 50 parcheggi coperti per autobus. L'articolazione dell'offerta per la sosta è pensata per supportare le attività commerciali e sportive con una attenzione anche a quelle residenziali e terziarie.

I parcheggi sono previsti coperti, integrati nelle colline che ospiteranno le attrazioni del Parco.

Tutto il complesso sarà dotato di servizi autonomi per la produzione di energia (fotovoltaico integrato con mini-centrali a biomasse), per la gestione dei rifiuti, per la gestione delle acque. Complessivamente le strutture occuperanno una superficie di 10.000 mq, saranno interrato ed anche esse integrate con le attrezzature del Parco.

Oltre ai percorsi e alle varie palestre che saranno allestite all'interno del Parco, sono previste delle cubature che ospiteranno dei servizi collegati alle attività che vi potranno essere svolte. Ad esempio il Parco Acquatico della Montagna con attrazioni come il torrentismo e il rafting, sarà dotato di spogliatoi, magazzini e locali accessori per la sua gestione. Stessa cosa è pensata per gli impianti di risalita per le altre attività che, oltre ai locali che ospiteranno le parti meccaniche degli impianti, avranno a disposizione magazzini per il rimessaggio delle attrezzature disponibili per il noleggio.

Poiché sul territorio insiste un monumento (la Croce Barone) a ricordo della "Battaglia della Marsaglia" combattuta nel 1693 proprio in quelle terre che ospiteranno il Monteanalogo tra le truppe francesi e quelle della Lega di Augusta, capitanate dal Duca di Savoia Vittorio Amedeo II, sarà organizzato un Museo interattivo su quella vicenda storica ricordata come la prima battaglia "totale", vista la partecipazione massiccia di eserciti di varie nazioni.

Soggetto attuatore dell'intervento

I soggetti privati coinvolti nella realizzazione e gestione del progetto sono molteplici. Infatti, oltre al soggetto promotore, la soc. Monteanalogo Srl, PMI con sede a Torino, proprietaria del marchio registrato e dei diritti di sfruttamento commerciale dell'idea progettuale, sono coinvolti soggetti finanziatori, imprese di costruzione e altri soggetti che parteciperanno sia alla fase di realizzazione che a quella successiva di gestione dell'intervento dando vita ad una trasformazione in S.p.A. della soc. Monteanalogo. A questi si aggiungono i proprietari delle aree e i partner commerciali che hanno manifestato l'intenzione di insediare le proprie attività all'interno delle strutture.

Rapporti instaurati con altri soggetti pubblici del territorio

Il progetto è stato esaminato con attenzione e interesse dall'Agenzia di Sviluppo Sud Ovest di Torino (ASSOT) che ha coinvolto fattivamente i Comuni dell'area ed in modo particolare i Comuni di Volvera e Piosasco dove dovrà essere localizzato l'intervento. Tale iniziativa infatti potrà rappresentare uno dei possibili sviluppi dell'area ex-Fiat Rivalta, area industriale che, come risaputo, sta attraversando un significativo passaggio di adeguamento strutturale. Sono anche stati presi contatti con Finpiemonte e la Fondazione XX Marzo, oltre al Comune di Torino e la Fiat per verificare la compatibilità dell'intervento con altri progetti a scala metropolitana e per definire forme di integrazione e sinergia. Interessanti, in questa direzione, anche i rapporti con la Federazione Italiana Sport Invernali.

Risultati ed effetti attesi

Oltre alla redditività dell'intervento dal punto di vista immobiliare e commerciale, i risultati attesi più interessanti sono quelli relativi alla gestione delle attività dell'intero complesso. Esso infatti si colloca come intermediario strutturato tra la domanda e l'offerta di "Montagna" che intende generare e gestire relazioni evolute tra gli operatori e i fruitori dei servizi. Questo significa attivare una nuova industria che basa la sua forza e credibilità sulla "conoscenza" e sui valori immateriali che essa genera. Per la gestione del Complesso e delle sue attività è stata stimata la creazione di 2000 nuovi posti di lavoro con caratteristiche di medio alta qualificazione. A questi vanno aggiunti gli addetti dell'indotto che verrà generato. Vista anche la vocazione industriale del territorio, si auspica anche una riconversione parziale del tessuto produttivo esistente e l'attrazione di nuovi soggetti in grado di costituire una sorta di "Distretto Industriale della Montagna". A questo potrà anche contribuire lo sviluppo di attività manifatturiere legate al marchio "Monteanalogo".

B – FATTIBILITA' TECNICA

QuickTime™ e un
decompressore
sono necessari per visualizzare quest'immagine.

(Vedi anche: Allegato1 – MA masterplan)

Gli edifici per lo sport e la commercializzazione di prodotti della Montagna sono collocati nell'area dell'ex Pista Fiat mentre le componenti residenziali e terziarie sono pensate a ridosso dell'abitato della frazione di Gerbole Zucche, tra i due svincoli di Volvera dell'autostrada Torino Pinerolo. Questo perché si possa generare un "effetto urbano" nell'attuale contesto edilizio che risulta molto caotico e senza punti focali.

Il modello di business che informa il progetto è anch'esso articolato. L'edificio commerciale (la piramide A) e per i servizi sportivi, di cultura sportiva e di intrattenimento, è un elemento territoriale simbolico, visibile a grande distanza, ed in grado di rappresentare sinteticamente l'idea che informa il complesso e che è ben rappresentata dallo slogan "*la montagna in città*". Questo è il cuore di tutto l'intervento in quanto attorno a questo edificio ruotano tutte le altre componenti. Si tratta del motore economico che attrae milioni di visitatori/utenti/clienti nell'arco dell'anno e genera ritorni economici derivanti dalla vendita di prodotti/servizi accompagnati da contenuti informativi e supportati da un sistema di comunicazione innovativo (Tv + WEB + editoria multimediale e multiplatforma). Le altre componenti, seppure integrate alla "piramide" possono essere considerate autonomamente secondo modelli economici tradizionali (l'albergo, la residenza, gli uffici, i parcheggi). Ovviamente le caratteristiche strutturali e funzionali a "impatto zero" contribuiscono a valorizzare ulteriormente questi modelli economici trattandosi di esperienze pilota a livello nazionale.

Per quanto riguarda il Parco, questo, sebbene ospiti attrazioni di un certo valore (palestre di free-climbing, percorsi mountain bike ecc.), non deve considerarsi un parco chiuso (modello parco tematico), in quanto sarà accessibile di giorno e di notte liberamente. Solo alcune delle attrazioni saranno protette da sistemi che

ne controllano l'accesso per problemi di sicurezza degli impianti e delle persone. Le revenues del Parco saranno costituite dai servizi offerti agli utenti (noleggio attrezzature, assistenza, formazione, reportistica, spogliatoio ecc.), dal biglietto per l'uso degli impianti di risalita e per l'accesso a delle particolari attrazioni come il "Parco acquatico".

C – COMPATIBILITA' URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

La scelta localizzativa di Monteanalogo, oltre alla disponibilità di un'area industriale dimessa di grandi dimensioni (la ex pista Fiat) e della sua accessibilità dall'area metropolitana torinese (autostrada Torino Pinerolo e la futura linea B della Metro Torinese), può trasformare un problema, quello della discarica industriale della Fiat, in risorsa. Infatti, quest'ultima dovrà essere bonificata con interventi tendenti all'inertizzazione degli olii e dei grassi presenti attraverso la realizzazione di un "coperchio" impermeabile alle piogge. Le palestre (piccole colline) del Parco Monteanalogo devono essere realizzate modificando l'altimetria piatta del territorio e il progetto di bonifica può rappresentare l'occasione per realizzare un "coperchio funzionale" alle attività del Parco.

Il progetto, per le sue dimensioni e per le sue caratteristiche innovative ha bisogno di uno strumento tecnico appropriato per la sua realizzazione. Il soggetto proponente sta infatti predisponendo il progetto definitivo dell'intervento per presentarlo alle Amministrazioni Comunali interessate affinché venga convocata una "Conferenza dei servizi". Si ritiene che questo sia l'iter più snello ed efficace per arrivare con una certa rapidità (e certezza dei tempi tecnici) all'adozione di uno strumento adeguato dal punto di vista amministrativo. E' evidente infatti che un progetto così complesso non possa trovare riferimenti normativi "pronti all'uso" in un territorio con vocazioni tradizionalmente diverse (industriale residenziale) e con Amministrazioni Locali di dimensioni inadeguate per prevedere interventi con un impatto sicuramente extra-comunale.

Fatta questa premessa il progetto del Monteanalogo è coerente con le priorità strategiche regionali che vedono nell'economia della conoscenza, nell'ecologia e nello sviluppo delle fonti energetiche rinnovabili gli assi portanti di un nuovo sviluppo. La valorizzazione della Montagna in senso lato, come aggregato di valori da scoprire, ma anche come realtà fisica ed economica rilevante nel contesto regionale, è un ulteriore elemento rafforzativo del progetto che è in grado di interpretare e di rappresentare un modello integrato sicuramente tra i più innovativi a livello nazionale.

D - PROCEDURE

Conferenza dei Servizi (14 mesi)

1. Predisposizione di un progetto preliminare con tutte le informazioni utili per l'identificazione dell'area dove realizzare l'intervento
2. Formulazione di domanda al Comune di Volvera e al Comune di Piossasco ai sensi del D.P.R. 447/98 art. 5
3. Conferenza con tutti i Sindaci della zona per la presentazione del piano e con firma di un documento di adesione.
4. Redazione del progetto definitivo e consegna ai Comuni che provvederanno a convocare la Conferenza dei Servizi;
5. Prima conferenza con definizione dei termini per concludere il procedimento e consegna ufficiale di copia del progetto definitivo a tutti i soggetti invitati.
6. Seconda conferenza con acquisizione di tutti i pareri scritti dei soggetti invitati.
7. Terza conferenza con acquisizione di tutti i pareri scritti di tutti i soggetti invitati e della delibera di Giunta della Regione Piemonte di variante al P.R.G.C. e approvazione del provvedimento.
8. Pubblicazione del Piano sul Bollettino ufficiale Regionale.
9. Eventuali osservazioni.
10. Approvazione Consigli Comunali
11. Firma della Convenzione tra i Comuni e la Soc. Monteanalogo
12. Rilascio delle concessioni

Realizzazione intervento (24 mesi)

1. Opere di bonifica e urbanizzazione primaria e secondaria
2. Opere strutturali edifici
3. Sistemazione del Parco
4. Architettura degli interni
5. Realizzazione attrazioni

E – COSTI DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

COSTI INTERVENTO				
A ONERI VARI				
	<i>Tipologia</i>	<i>mq</i>	<i>costo/mq</i>	<i>Totale</i>
1	Acquisto area	750.000	15	11.250.000
2	Oneri concessori	750.000	10	7.500.000
3	Urbanizzazione primaria	750.000	10	7.500.000
4	Urbanizzazione sec.	750.000	10	7.500.000
TOTALE				33.750.000
B COSTO COSTRUZIONE				
	<i>Destinazione d'uso</i>	<i>mq</i>	<i>costo/mq</i>	<i>Totale</i>
1	Piramide Commerciale	103.724	1.200	124.468.800
2	Piramide Hotel	18.503	1.200	22.203.600
3	Piramide Residence	16.380	1.200	19.656.000
4	Unità abitative	16.800	1.300	21.840.000
5	Uffici	13.000	1.200	15.600.000
6	Ecomarket	4.500	1.000	4.500.000
7	Parcheggi	105.000	400	42.000.000
8	Centro servizi	10.000	2.000	20.000.000
9	Attrazioni parco	8.220	900	7.398.000
10	Verde attrezzato	500.000	30	15.000.000
TOTALE			796.127	292.666.400
C SPESE TECNICHE				
	10% costo costruzione			29.266.640
TOTALE				355.683.040
D IVA				
	20% costo totale			71.136.608
TOTALE GENERALE				426.819.648

Non sono richiesti contributi e/o agevolazioni pubbliche dirette.