

Comune di **CASALE MONFERRATO**Provincia di **ALESSANDRIA**Scheda n. **10.3.1.1**Progetto: **Ronzone.COM****a) QUADRO CONOSCITIVO****Località ove sarà realizzato l'intervento:**

L'intervento si colloca nell'ambito di un'area definita del Quartiere del Ronzone, ovvero quella attualmente occupata dalla vecchia piscina comunale, che è già stata dimessa ed alienata nel 2005 dal Comune alla Società Sirio Srl, nonché lungo l'asse stradale via Oggero – via XX Settembre.

Descrizione dell'intervento:

La percezione del Ronzone come quella di un quartiere "malato" si è scaricata anche sul piano socio-economico. A questa situazione debole si deve unire la scarsa presenza di commercio al dettaglio e di artigianato di qualità, da sempre non interessati ad un quartiere vissuto come periferico (nonostante sia limitrofo al centro) e problematico. Con la trasformazione urbanistica in atto (da Quartiere industriale a residenziale) occorre adeguare anche le offerte di attività commerciali alle richieste dei nuovi insediamenti. La misura intende quindi favorire la creazione di un'area dedicata al commercio al dettaglio (a cura di operatori privati) ed operare per il rafforzamento delle attività presenti e per il richiamo di nuove attività (commerciali, artigianali, di servizio, ecc.).

Si vuole sostanzialmente favorire la permanenza in loco di tutte quelle attività "di piccolo cabotaggio" che rappresentano una risorsa inestimabile sia dal punto di vista commerciale che dal punto di vista relazionale (si pensi, ad esempio alle attività di panettiere, barbiere, edicolante, ecc.), anche e soprattutto in previsione della forte concorrenzialità che potrà produrre l'ipotesi di insediamento di un centro commerciale di medie dimensioni.

Rapporti instaurati sul territorio con altri soggetti pubblici o privati (sinergie)

- Collaborazione con le associazioni di categoria per lo sviluppo dell'azione.
- Collaborazione con la costituenda Agenzia di Quartiere per il monitoraggio ed il supporto delle azioni.
- Collaborazione con Consiglio di Quartiere per la realizzazione di un info point sullo stato di avanzamento degli interventi presso la centralina di sollevamento.

Risultati ed effetti attesi;

- Supporto all'insediamento e/o alla permanenza in loco di piccoli commercianti e artigiani lungo l'asse via Oggero – via XX Settembre.
- Contributo per il rinnovamento delle vetrine e delle insegne caratterizzate da un'unità stilistica consona alla nuova immagine del quartiere.
- Costituzione di un nuovo "polo commerciale di qualità", dotato di parcheggi propri inseriti in area verde, di servizio al quartiere, con potenziale assunzione presso le strutture di vendita di soggetti con problematiche socio-relazionali residenti nel quartiere, attuati per il tramite di soggetti pubblici, privati e cooperative.
- Creazione di un'area per il commercio al dettaglio sulla superficie attualmente occupata dalla vecchia piscina comunale, che è stata dimessa.

Soggetto attuatore dell'intervento/erogatore del servizio

Comune di Casale Monferrato:	Settore PUT, Settore GUT, Tutela Ambientale e Commercio; Settore Servizi Sociali
ASL 21	Servizio socio assistenziale
Società Sirio Srl	Realizzazione centro commerciale "Famila"
Agenzia di Quartiere	Monitoraggio e controllo (v. progetto 10.3.1.2 "Ronzone.Net")
Associazione Artigiane e Commercianti - Consorzio Casale C'è	Monitoraggio e controllo

Modalità di gestione

- L'intervento sarà gestito direttamente dal Comune, con la collaborazione delle strutture ed uffici comunali preposti (Settore Pianificazione Urbana e Territoriale – Settore GUT, Settore Tutela Ambientale – Settore Sviluppo Economico) e delle strutture pubbliche e private che si occupano di interventi nel settore socio assistenziale e dell'impiego (ASL, Centro per l'Impiego, cooperative sociali, ecc.).



- Inoltre si prevede di coinvolgere le Associazioni di categoria ed il "Consorzio Casale C'è" per la definizione e l'applicazione delle modalità di recupero degli esercizi commerciali di vicinato ed artigianali.

**b) FATTIBILITÀ TECNICA****Scelte tecniche "di base"****Interventi coordinati per piccoli commercianti ed artigiani**

L'azione prevede il sostegno all'insediamento e/o alla permanenza in loco di piccoli commercianti e di artigiani all'interno del quartiere, con particolare predilezione per l'asse via Oggero – via XX Settembre. E' prevista l'erogazione di un contributo agli esercenti attività commerciali di vicinato e/o artigianali che manifestino la volontà di rinnovare il proprio negozio.

Il contributo sarà stanziato, a fondo perduto, fino ad un ammontare pari al 50% del costo sostenuto (con una contribuzione pari, al massimo di 10.000 euro) per interventi relativi all'illuminazione esterna, alle insegne, alle facciate degli immobili (per la porzione su cui si affacciano gli esercizi), alla sistemazione delle vetrine, dei dehors, dei chioschi delle edicole e dei bar, alla sostituzione delle tende esterne. Gli interventi saranno regolati attraverso un piano specifico per coordinarne l'immagine complessiva.

A questa azione si affiancheranno le attività dei servizi pubblici competenti (ASL, Comune, Provincia, ecc.) e dei privati (società cooperative, ecc.) destinate ad individuare in loco potenziali soggetti che necessitano di un primo inserimento o di un percorso di reinserimento nel mercato del lavoro, finalizzandole ad una eventuale assunzione presso i suddetti esercizi.

Commercio al dettaglio Area ex Piscina Comunale

L'azione prevede la realizzazione, da parte di soggetto privato, di un vasto spazio dedicato al commercio al dettaglio nell'area attualmente occupata dalla ex piscina comunale, la cui struttura è ormai vetusta e non aderente agli standard qualitativi e di sicurezza odierni.

Il PRGC vigente prevede la possibilità di insediare una struttura commerciale fino a 2.000 mq di area di vendita con annesso un parcheggio "verde" che va ad integrarsi con il verde pubblico di quartiere. L'area ha una doppia funzione: da una parte quella di servizio al quartiere, dall'altra quella di richiamo del resto della cittadinanza per "andare a comprare" al Ronzone.

Le previsioni progettuali hanno già dato, in questa fase, alcuni "frutti". Infatti, durante la stesura del presente PISL, è stata presentata specifica richiesta, da parte di una primaria catena di distribuzione al dettaglio, di un PEC (Piano per l'Edilizia Convenzionata) per l'insediamento nel Quartiere, nell'area in questione, di una media struttura di vendita. Pertanto, il progetto "Ronzone.COM" potrà adeguatamente e principalmente concentrare le proprie risorse sugli aspetti legati alle opportunità di permanenza e/o di nuovo insediamento rivolte ai piccoli artigiani e commercianti, come enucleato al punto che precede.

Per quanto riguarda il progetto di ristrutturazione ed ampliamento dell'edificio delle ex piscine comunali di Via XX Settembre, esso prevede la realizzazione nell'immobile oggetto dell'intervento progettuale, di un centro commerciale con superficie coperta pari a mq 2.902, nel rispetto delle indicazioni urbanistiche e regionali. Il nuovo complesso, inserito nel contesto del Quartiere del Ronzone, darà sicuramente una spinta propositiva ed incisiva alla vivibilità del Quartiere, garantendo nuovi servizi e proponendosi anche come polo attrattivo verso eventuali investitori immobiliari che potranno affiancarsi a quanto intrapreso per la rinascita complessiva del Quartiere.

Nel rispetto della L.R. 28/1999 che disciplina lo sviluppo del commercio in Piemonte e del Piano Commerciale di Casale Monferrato, la Società Sirio Srl proprietaria dell'ex complesso natatorio [che, per inciso, è costituito: a) da un fabbricato principale già adibito a piscina coperta e da un fabbricato collegato destinato ad impianti tecnologici, spogliatoi, ingresso e uffici di direzione; b) da un'ampia superficie di terreno di pertinenza posto sul lato nord-est dei fabbricati adibita ad area verde, area giochi e parcheggio] intende ristrutturare ed ampliare il fabbricato delle ex piscine comunali per costruire un nuovo insediamento commerciale classificato M-CC L1 "localizzazione commerciale urbana non addensata", ricavando superfici destinate a: lavorazione, magazzino scorte, locale motori, centrale termica, area destinata ad attività artigianale di bar ristorazione; una superficie di vendita per generi alimentari e non pari a circa 1.520 mq ed una superficie di vendita per negozi pari a circa 200 mq, con annessa area destinata a parcheggi pubblici e privati, verde pubblico e privato secondo le vigenti normative.

Si veda a tale proposito l'Allegato 1 "Planimetria dell'intervento" a pagina 13. Si veda inoltre, per gli opportuni approfondimenti, la Scheda Intervento 10.2.1.2 "Nuovo Centro Commerciale".

Si segnala, per correttezza e coerenza espositiva, che il Comune ha deciso di trasferire il complesso natatorio oggi fatiscente, presso una struttura più moderna appena inaugurata ed individuata in specifica porzione del territorio comunale destinata ad ospitare impianti e strutture sportive. Ciò tuttavia senza pregiudizio per il Quartiere del Ronzone, ove peraltro sono insediati due complessi natatori a gestione privata gestite, rispettivamente, l'una dalla Società Canottieri, l'altra dall'Associazione Sportiva Nuoto Club Montecarlo.



Elenchi catastali delle aree e degli immobili oggetto del programma

DESCRIZIONE	CATASTO	FG	mapp	sub	INTESTATO
Complesso ex piscine comunali	Fabb.	37	308		Sirio Srl

Stima parametrica del costo di costruzione e di realizzazione

SCHEMA B3 - COSTO ATTIVITA'

INTERVENTO RONZONE.COM

QUADRO ECONOMICO SINTETICO

a) Totale importo attività	* € 50.000,00
b) Somme a disposizione	
b1) arredi	** € 10.000,00
b3) consulenze, indagini, pubblicità, ecc.	*** € 2.500,00
b4) imprevisti	**** € 10.000,00
b5) IVA totale	***** € 2.500,00
	<i>parziale</i> € 25.000,00
Totale costo realizzazione	€ 75.000,00

- * si è riferito il costo relativo al solo contributo a fondo perduto, ipotizzato e calcolato come segue:
20 negozi su superficie di 250 mq con spesa massima finanziata cadauno pari a 2.500,00 €
- ** 4 video per documentare stato di attuazione dei lavori + 6 uscite pubblicitarie promozionali
con tiratura minima di 2.000 opuscoli/brochure/locandine informative
- *** spese varie per luce, acqua, gas, telefono, internet, sopralluoghi, gestione contatti, focus group,
design atelier, ecc.
- **** il costo è riferito all'impegno di operatori pubblici (dipendenti) con costo orario medio pari a 20,00 €
per complessive 500 ore (15 ore-uomo/mese)
- ***** l'IVA non contempla il costo del personale e del contributo, in quanto non soggetti

Eventuali costi di acquisizione delle aree e/o degli immobili con assenso dei proprietari;

Non si rende necessario provvedere all'acquisizione di aree e/o di immobili

Eventuali oneri aggiuntivi a carico del comune (opere di urbanizzazione, adeguamento infrastrutture, trasferimenti occupanti e attività, ecc.);

Non sono previsti costi aggiuntivi relativi alla voce in oggetto, in quanto già compresi nell'intervento di iniziativa privata.

Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase progettuale (illustrare soluzioni per favorire la permanenza dei residenti e delle attività insediate nella zona interessata dal Programma o eventuali trasferimenti temporanei);

Non sono previsti trasferimenti di residenti e/o di attività nell'area oggetto del presente intervento.



c) COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

L'intervento NON è soggetto a procedure di verifica o valutazione di impatto ambientale o di valutazione d'incidenza.

Per quanto attiene invece all'intervento di iniziativa privata (realizzazione centro commerciale), si segnala che lo strumento urbanistico generale è stato approvato con delibera della Giunta Regionale n. 93-29164 in data 06.06.1989 e successive varianti. L'intervento, in corso di valutazione presso i competenti uffici e servizi, si ritiene, nelle linee generali, conforme allo strumento urbanistico generale o esecutivo vigente per quanto riguarda la destinazione d'uso e le modalità d'intervento, i parametri edilizi ed urbanistici. È tuttavia soggetto all'approvazione di specifico PEC – Piano per l'Edilizia Convenzionata, in corso di predisposizione da parte della società interessata alla realizzazione dell'intervento.

Documentazione fotografica del sito in cui sorgerà l'opera;





SCHEDE INTERVENTO



PROGRAMMA INTEGRATO
DI SVILUPPO LOCALE





**d) SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA**

Sul versante dell'ipotesi di contribuzione a fondo perduto per lo stimolo e lo sviluppo del commercio di vicinato, si intende proporre a soggetti terzi (banche, fondazioni bancarie, ecc.) una compartecipazione al progetto, con modalità e tempistiche che, al momento, risultano ancora in corso di definizione. Si richiamano peraltro le indicazioni già espresse nel Quadro Tecnico Economico B3 a pagina 4 che precede.

Peraltro il Comune di Casale provvederà a reperire eventuali fonti di finanziamento alternativo o complementare, anche a carico dei contributi regionali, intendendo coprire l'eventuale differenza con proprie risorse. Il costo complessivo dell'intervento è così ripartito:

75.000,00 € di cui:

50.000,00 € – contributo per la riqualificazione visiva delle facciate dei negozi (IVA esclusa); la somma sarà reperita su specifici fondi regionali o nazionali. In loro carenza, l'Amministrazione cercherà di coinvolgere risorse private e, comunque, in caso di mancato reperimento, provvederà con proprie risorse alla copertura del costo del contributo;

12.500,00 € – costo per la documentazione dell'intervento (video, brochures pubblicitarie, ecc.) e spese varie per gestione locali, sopralluoghi, focus group, ecc.; la somma sarà reperita su specifici fondi regionali. In loro carenza, l'Amministrazione cercherà di coinvolgere risorse private e, comunque, in caso di mancato reperimento, provvederà con proprie risorse alla copertura del costo del contributo.

10.000,00 € – spese per il personale (IVA esclusa). Le amministrazioni partecipanti copriranno con proprie risorse i costi del personale incaricato delle attività di progetto

2.500,00 € – IVA su documentazione intervento e spese varie di gestione.

In riferimento al PEC riguardante l'area dell'ex piscina comunale, poiché si tratta di un intervento che seppur ricompreso nel progetto come attività di sviluppo commerciale ma è esclusivamente legato all'iniziativa privata, si sottolinea che lo stesso non è gestito dall'Amministrazione Comunale e, di conseguenza, non rientra nelle attività elencate nel piano finanziario degli interventi contenuto nel PISL. Peraltro, esso si riconduce espressamente alla filosofia predittiva del PISL. Ne consegue che, detto intervento può agevolmente calarsi nel PISL stesso, in eventuale affiancamento e/o sostituzione di altri interventi di natura esclusivamente privata; ad esso è stata dedicata specifica Scheda Intervento, denominata 10.2.1.2 "NuovoCentroCommerciale", cui si rimanda per gli opportuni approfondimenti.



**e) PROCEDURE****Idoneità dell'area all'intervento e disponibilità delle aree e/o degli immobili**

...omississ...

Descrizione puntuale dei passaggi procedurali che si intendono attuare per ottenere nulla osta, autorizzazioni, etc. e stima dei tempi previsti;

...omississ...

SENTIRE REGIONE**Indicazione delle scadenze temporali per la realizzazione dell'intervento (Cronoprogramma), sulla base della Scheda di Monitoraggio approvata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze (autorizzazioni-progettazione-lavori)**

INTERVENTO	10.3.1.1	Ronzone.COM						
FASI	PERIODI	1	2	3	4	5	6	7
Studio di fattibilità								
Progetto preliminare								
Progetto definitivo								
richiesta autorizzazioni								
progetto esecutivo								
aggiudicazione								
inizio-fine lavori								
collaudo								
avvio servizio-analisi-divulgazione								
AZIONI								
Commercio al dettaglio ex piscina								
Interventi per artigiani e commercianti								

Periodo di riferimento: ANNO

