



STUDIO DI FATTIBILITA' SINTETICO n.10.1.1.1- Riqualificazione urbana e residenziale – Edilizia sociale: Immobile di edilizia sociale in Via Barbaroux

QUADRO CONOSCITIVO

1.1 Quadro conoscitivo generale e obiettivo dell'intervento

Gli interventi in progetto ricadono nel fabbricato in gran parte di proprietà dell'Azienda Territoriale per la Casa della Provincia di Cuneo, situato in Via Barbaroux angolo Via Savigliano, variano dalla ristrutturazione completa, con una particolare attenzione alla conservazione delle preesistenze e delle tecnologie e dei materiali costruttivi originali - pur garantendo la piena riqualificazione funzionale - alla sola riqualificazione dell'involucro con inserimento di tecnologie per il risparmio delle risorse e l'uso delle fonti di energia rinnovabile.

Tale intervento non vuole essere solo un'operazione di risanamento edilizio del centro storico bensì un'azione dimostrativa che migliori gli standard di comfort abitativo e di uso razionale delle risorse dei futuri residenti con un insieme di interventi sperimentali a valenza energetico-ambientale, creando alloggi che possiedano un'elevata qualità fruitiva, adatti anche a persone anziane ma autosufficienti.

Si tratta di un intervento che prevede la creazione di un numero di 14 unità abitative di varie dimensioni, destinate alla locazione calmierata, da immettere sul mercato nell'area di maggiore necessità. Inoltre si tratta di un intervento dimostrativo al fine di migliorare gli standard di comfort abitativo utilizzando anche il cantiere per la qualificazione di artigiani in collaborazione con la Scuola Edile di Cuneo e il Gruppo Provinciale Pittori e Decoratori.

1.2 Individuazione delle alternative progettuali

La scelta attuale del progetto come descritto nella scheda di intervento è l'evoluzione di possibili ipotesi che poi sono state abbandonate o modificate in funzione del peso in vantaggi e svantaggi che le stesse comportavano.

Le alternative progettuali discusse in sede ATC, riguardavano principalmente l'utilizzo del fabbricato come rendita immobiliare destinandolo alla libera locazione e/o destinazione parziale a terziaria – uffici.

La scelta definitiva sembra essere pertanto la scelta migliore da molti punti di vista e senz'altro la più condivisa dai cittadini, in quanto trattandosi di edilizia economica popolare permette di avere affitti calmierati anche in una zona centrale della città e quindi possiede un importante valore sociale.

1.3 Modalità di gestione dell'opera

E' prevista la locazione permanente degli alloggi con gli affitti concordati ai sensi della normativa vigente, con una gestione condominiale delegata all'amministratore incaricato dall'Azienda Territoriale per la Casa della Provincia di Cuneo come previsto per legge.

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

Il progetto è stato condiviso tra l'Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Cuneo e il Comune di Cuneo. La stessa A.T.C. ha approvato l'accordo di programma con il Comune di Cuneo con Delibera del C.d.A. n° 2225 del 16.02.2004.

Soggetto attuatore dell'intervento/erogatore del servizio

L'Agenzia Territoriale per la Casa delle Province di Cuneo sarà il soggetto attuatore dell'intervento in tutte le fasi: progettazione, realizzazione e successiva gestione.

2 FATTIBILITÀ TECNICA

2.1 Indicazione tecniche "di base" ed esplorazioni progettuali

L'intervento prevede il restauro ed il risanamento conservativo del fabbrico in oggetto, con la realizzazione di un numero di 14 unità abitative di varie dimensioni, destinate alla locazione calmierata, da immettere sul mercato nell'area di maggiore necessità.

Il fabbricato è costituito da due piani interrati, un piano terreno adibito ad attività commerciali e da tre piani fuori terra ad uso residenziale, oltre al sottotetto ad uso sgombero. Le unità immobiliari residenziali sono raggiungibili dal ballatoio affacciandosi sul cortile interno, avente una caratteristica struttura in modiglioni e lastre in pietra di Piasco.

La struttura portante dell'edificio ottocentesco è costituita da pareti sia perimetrali che di spina in muratura mista e da orizzontamenti in volte a crociera e a botte, con solai eseguiti con travi in legno, tavole, e parziale controsoffittatura in cannicciato.

Il piano terra del fabbricato – non sottoposto a interventi di riqualificazione - manterrà i negozi esistenti e le autorimesse.

I lavori di recupero restauro e risanamento conservativo, al fine di realizzare le unità abitative sopracitate, nel rispetto della Legge 13/89 e successive varianti ed integrazioni, prevedono:

- il mantenimento e il consolidamento, delle pareti perimetrali e dei muri di spina, il consolidamento di tutte le volte e la demolizione e ricostruzione dell'ultimo solaio e del tetto in legno;
- il rifacimento di tutte le reti tecnologiche, e in particolare dei servizi igienici;
- le opere di finitura interne ed esterne.

Saranno inoltre realizzati:

- un impianto di sollevamento per agevolare l'accesso agli alloggi;
- la previsione di collegamento alla rete di teleriscaldamento con contabilizzazione individuale dei consumi;
- rifacimento del manto di copertura del tetto con lose in pietra di luserna e doppio isolamento in fibra vegetale e in alluminio riflettente;
- l'installazione di serramenti esterni con vetrocamera bassoemissivi;
- la realizzazione di un impianto centralizzato a pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria, posto su lato S/E della copertura, per far fronte ad oltre il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria delle abitazioni. L'energia rimanente sarà fornita dal sistema di teleriscaldamento.

Inoltre è prevista:

- la predisposizione per l'allacciamento alla futura rete di teleriscaldamento, comprendente: sistemazione locali scambiatori con annessi contatori di calore individuali (contatermie), tubazioni isolate di collegamento tra scambiatore centrale e collettori di ogni alloggio, cronotermostato con la pompa di circolazione individuale;
- l'isolamento della copertura con materiale ecologico (es: pannelli in fibre di legno infeltrite e stabilizzate, Carta Kraft in pura cellulosa impregnata di vaselina)
- l'utilizzo di sensori di presenza e sistemi di illuminazione ad alta efficienza su parti comuni;
- Rubinetti miscelatori monocomando sui lavandini e lavelli degli alloggi
- Cassette di scarico a doppio tasto per water con dispositivo di regolazione del flusso su due volumi (7-15 litri)
- Permeabilità al vapore delle pareti, utilizzando intonaci naturali a base di calce idraulica e pitture murali a calce (vedi prezzario bioedilizia delle Regione)
- Mantenimento della permeabilità alle acque meteoriche del cortile interno, utilizzando materiali lapidei (es. blocchetti di porfido o ciotoli) se non già esistenti.
- Serramenti a tenuta con retrocamera-antisfondamento secondo normativa vigente (il vetro basso-emissivo è inserito nella sperimentazione)
- Riscaldamento a pannelli radianti a pavimento

Risultati ed effetti attesi

ordinari

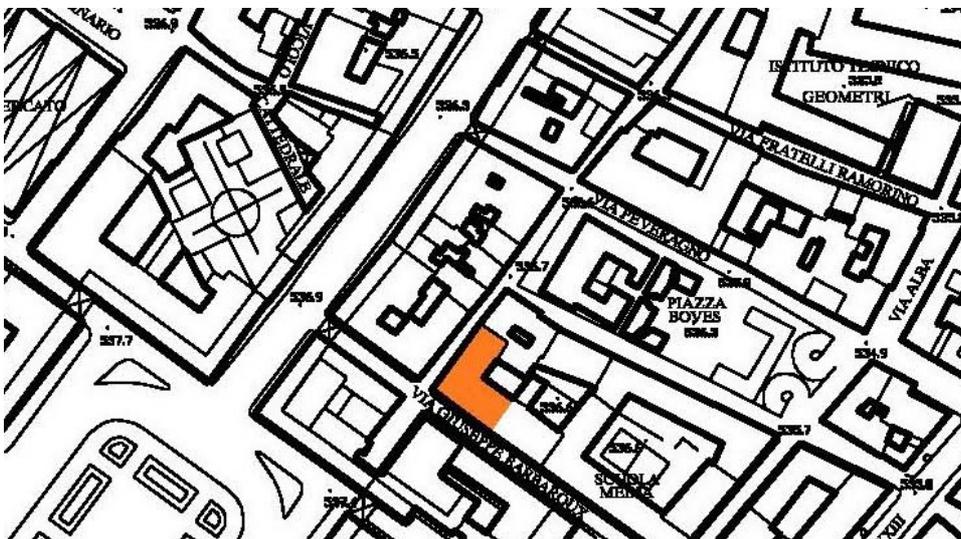
L'intervento si propone di riqualificare un importante edificio e aumentare la qualità della vita con abitazioni di edilizia residenziale pubblica localizzate all'interno del centro cittadino. Per la caratteristica dei lavori, si

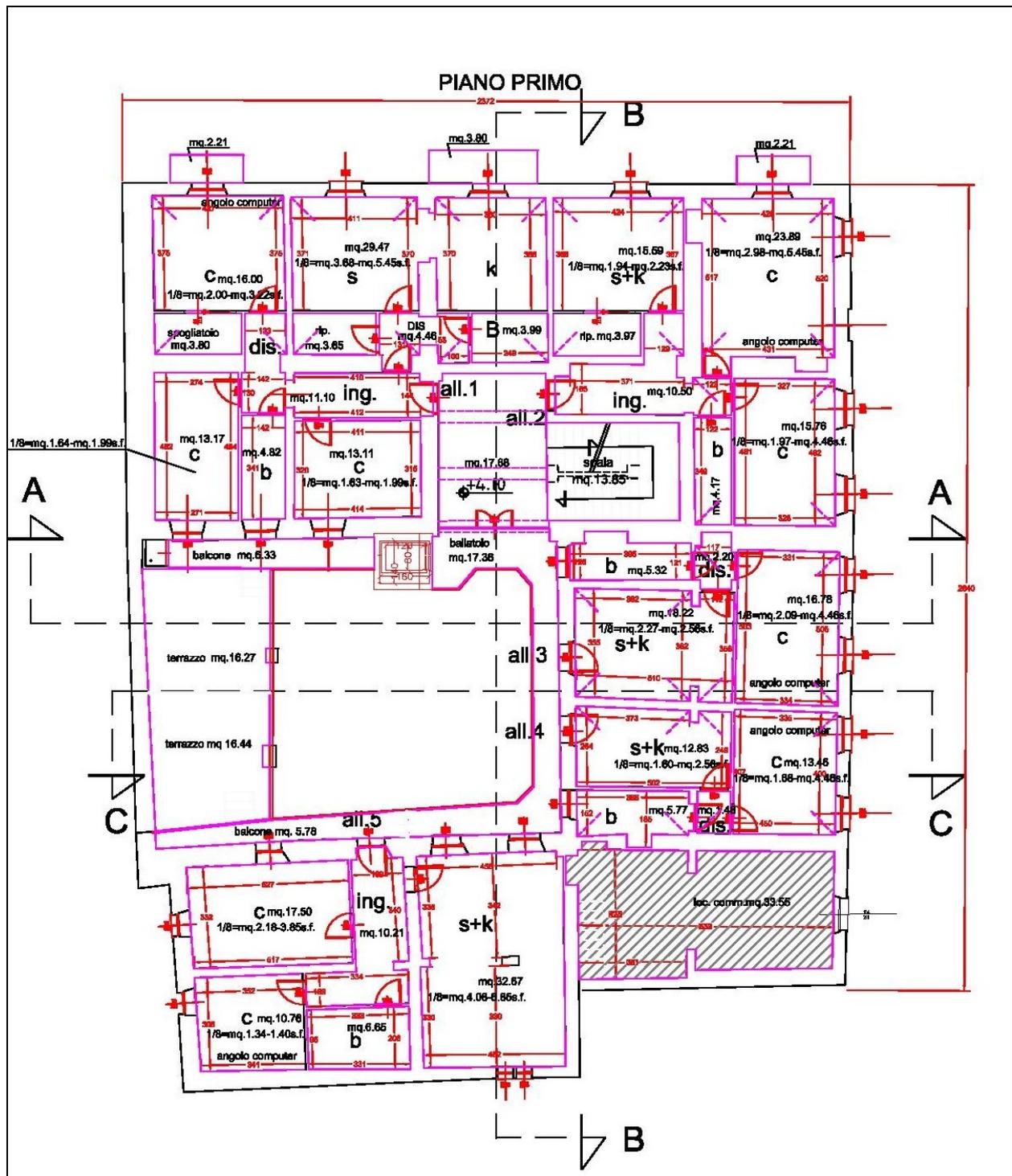
andrà a costituire un vero e proprio "catalogo" di interventi di riqualificazione attuabili sugli edifici residenziali dei centri storici. Il recupero funzionale e edilizio di questo edificio contribuirà inoltre a rivalutare il quartiere, nel rispetto delle sedimentazioni storiche e sociali. Attraverso l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, sarà promosso il risparmio delle risorse ambientali costituendo un banco di prova su cui il comune costruirà la politica energetico/ambientale sull'edilizia residenziale del centro storico e dell'intero territorio. L'azione si prefigge anche il raggiungimento di alcuni obiettivi sociali quali: rendere più accessibili, funzionali e sicure le abitazioni, con particolare riferimento agli anziani e ai bambini; migliorare il comfort e la qualità ambientale interna; favorire la socializzazione e il senso di comunità all'interno degli edifici, ricostruendo un mix sociale tra "élites" e fasce svantaggiate. Inoltre tramite la ristrutturazione del fabbricato, con la creazione delle 14 unità abitative e dei negozi al piano terreno e la conseguente locazione degli alloggi, a canoni agevolati, si pensa di poter favorire il superamento della marginalità sociale dell'area.

sperimentali

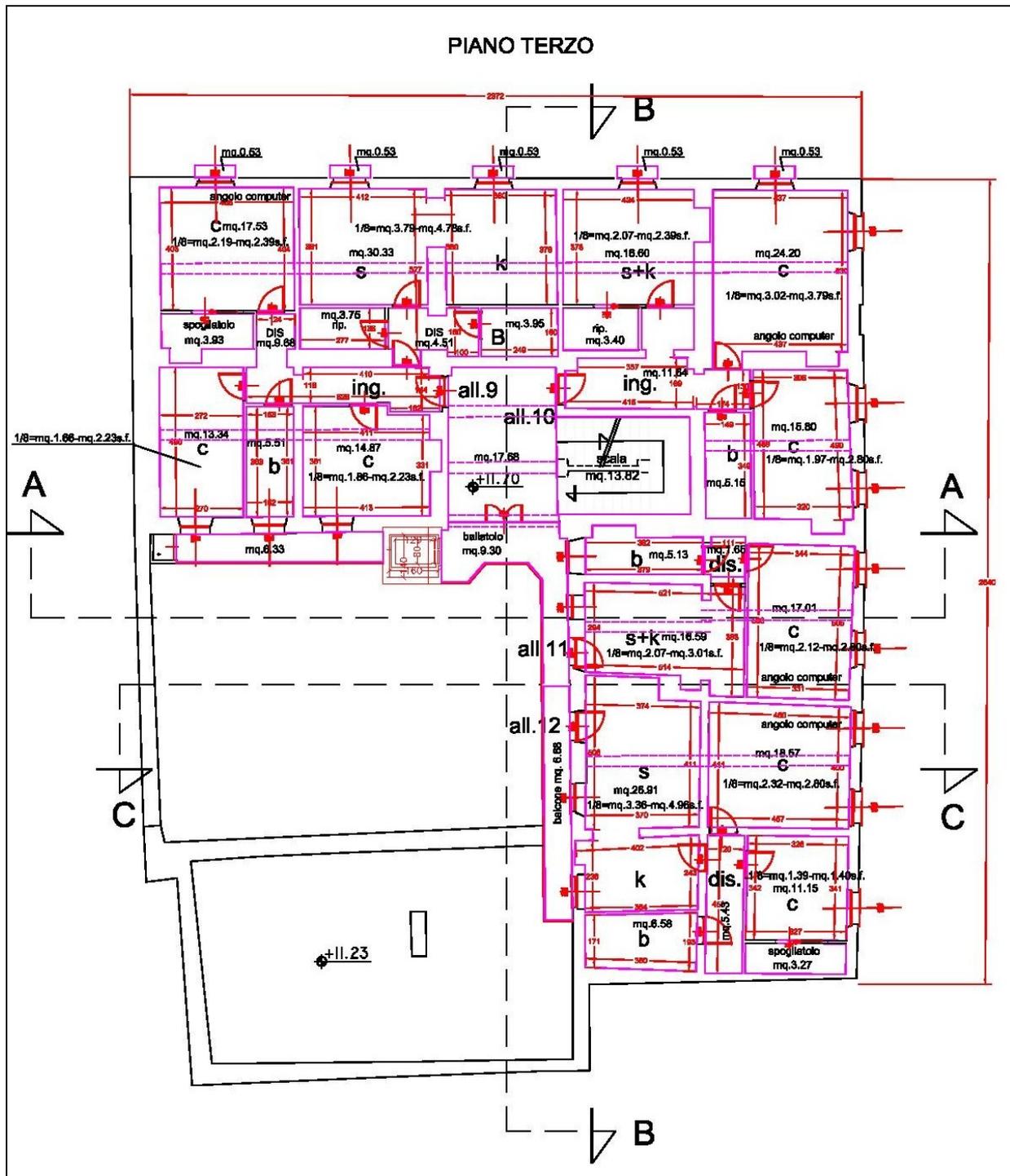
- Con l'uso di metodologie all'avanguardia dal punto di vista del risparmio energetico, del recupero delle risorse rinnovabili e del consolidamento strutturale degli elementi architettonici originali, si mira al miglioramento della qualità ambientale ed al recupero funzionale edilizio.
- Produzione di acqua calda sanitaria per tutti gli alloggi mediante pannelli solari e pannelli fotovoltaici per le utenze comuni con benefici futuri sui costi di gestione.
- Consolidamento delle strutture esistenti con metodi moderni con impiego di fibre di carbonio
- Attraverso la riduzione delle fonti di inquinamento (atmosferico, acustico, idrico ed elettromagnetico) e del consumo di risorse, la promozione della raccolta differenziata e del riciclaggio di si tende al miglioramento della qualità ambientale ed al risparmio energetico
- Promozione; ampliamento o creazione di servizi alle imprese, con attenzione alle esigenze della piccola impresa artigiana e delle cooperative sociali;

Planimetria e cartografia dell'area interessata

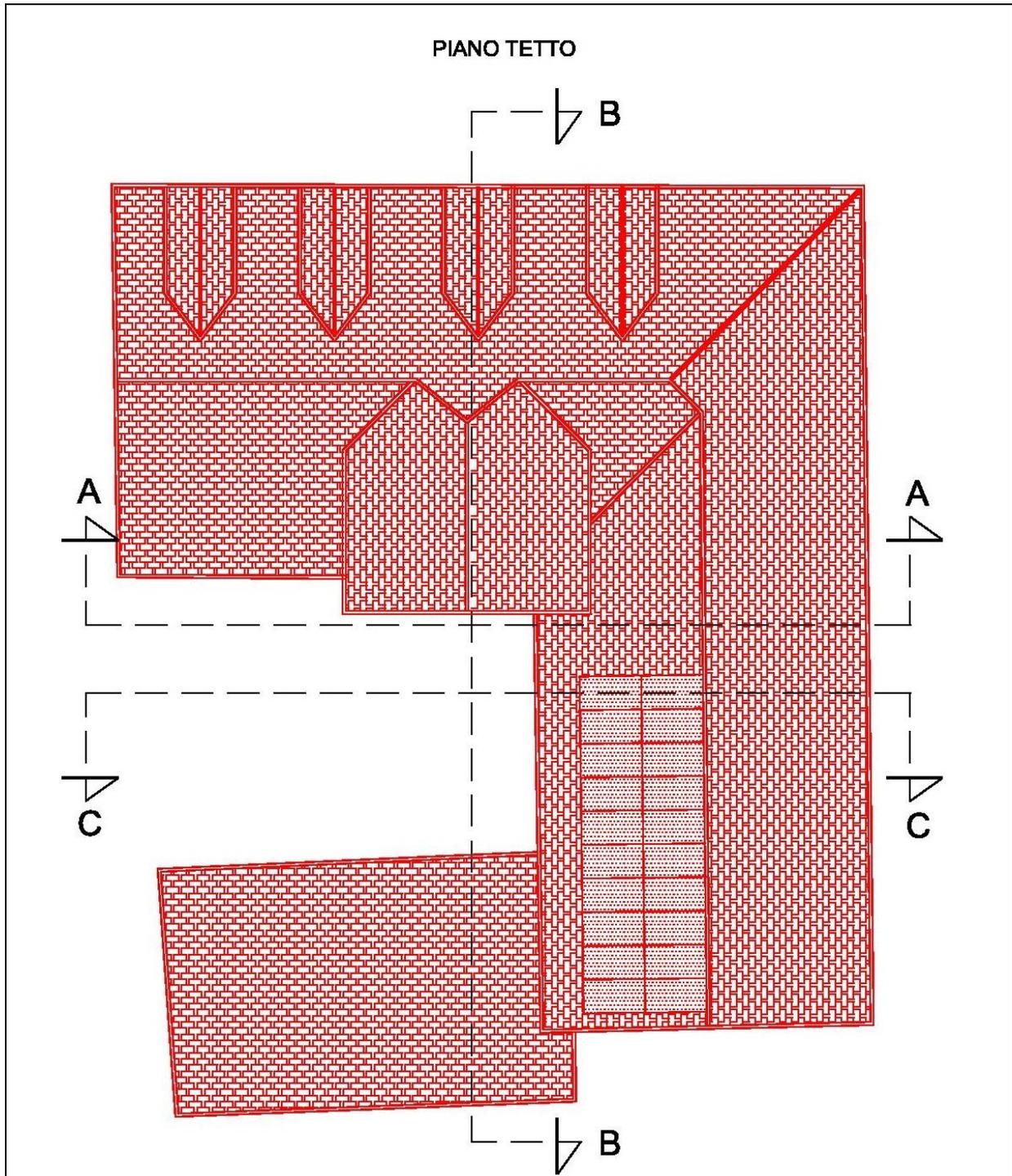




Planimetria del progetto piano primo



Planimetria del progetto piano terzo



Planimetria del progetto pianta copertura

2.2 Stima parametrica dettagliata del costo di costruzione e di realizzazione

I costi di costruzione sono stati computati analiticamente sulla base di un progetto di massima già predisposto ed un computo metrico estimativo di massima e si possono come di seguito riassumere.

IMPORTO DEI LAVORI

INTERVENTO 10.1.1.1

QUADRO ECONOMICO (art.17, DPR n° 554 del 21/12/1999)

a) Lavori a base d'asta		
a1) lavori ed opere		€ 2.690.524,00
a2) oneri per la sicurezza compresi nei prezzi e non soggetti a ribasso		
a3) oneri per la sicurezza aggiuntivi non soggetti a ribasso		€ -
a4) totale lavori a base d'asta		€ 2.690.524,00
a5) totale importo appalto		€ 2.690.524,00
b) Somme a disposizione della stazione appaltante		
b1) arredi		€ 44.000,00
b2) rilievi, accertamenti e indagini		
b3) allacciamenti ai pubblici servizi e opere di urbaniz.		
b4) imprevisti		
b5) acquisizione aree o immobili		€ 306.793,00
b6) spese tecniche per progettazione e D.LL.		€ 240.000,00
b7) spese per pubblicità, gare, commissioni, ecc.		
b8) IVA su totale lavori a base d'asta	10,0%	€ 211.400,00
	parziale	€ 802.193,00
Totale costo realizzazione		€ 2.690.524,00

DATI SINTETICI DELL'INTERVENTO

parametro tecnico =

quantità = 1725

COSTI PARAMETRICI

costo di costruzione = 1559,7241

costo di realizzazione = 1559,724058

2.3 Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase progettuale

In fase di progettazione non dovrebbero essere affrontati particolari problemi che possano avere riflessi sulle scelte individuate, ma solo minime questioni riguardanti le composizioni degli alloggi.

3 COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

3.1 Compatibilità urbanistica

L'intervento è assoggettato alle seguenti disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:

Piano Regolatore Generale o Variante (1):
PRG Vigente – Approvazione Progetto Definitivo – D.G.R. n°140 - 8349 del 14 dic.1986, in salvaguardia PRG 2004 – Adozione Progetto Definitivo – D.C.C. n°147 del 21 dic.2004, in salvaguardia

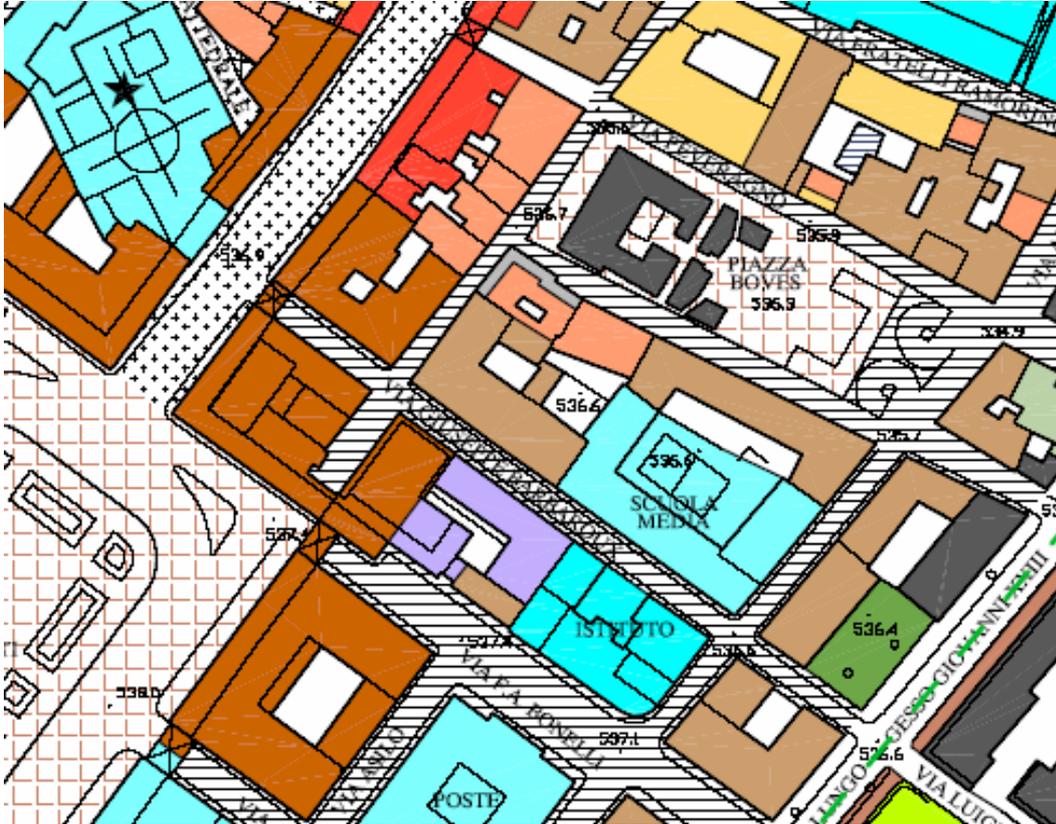
Area urbanistica in cui è compreso l'intervento (2):
<p>PRG Vigente – Il fabbricato è individuato nella zona R2A – Area Centrale_R2A – AREA CENTRALE - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI EDIFICATI DI COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE – con riferimento all'art.9 delle N.d.A che si riporta in estratto: <i>"DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: residenze, attività direzionali, commerciali, ricettive, artigianato di servizio non nocivo e molesto.</i> <i>CARATTERISTICHE EDIFICATORIE: densità volumetrica fondiaria 5 mc/mq, rapporto di copertura 40%, altezza massima mt. 19,80 (6 piani fuori terra), distacchi dai confini in aderenza sui confini laterali ove esistano testate cieche e 2/3 H in presenza di testate finestrate con minimo di mt. 10, distacchi dalle strade a filo strada, distacchi dagli edifici 2/3 H dell'edificio più alto, con minimo di mt. 10 da edifici esistenti, a cortina.</i> <i>CONDIZIONI D'INTERVENTO: autorizzazione, concessione diretta, strumento urbanistico esecutivo; Le altre prescrizioni urbanistiche e caratteristiche edificatorie sono contenute e normate nell'art. 9 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Comunale e della relativa scheda di zona a cui si rimanda; Insediamenti residenziali edificati di completamento e ristrutturazione"</i></p> <p>PRG 2004 - L'intervento rientra nei "Tessuti, edifici e complessi urbani storici sull'Altipiano", i quali vengono regolamentati con indicazioni specifiche dalla norme di attuazione del Piano Regolatore Definitivo. L'edificio in oggetto, appartenente al tessuto come "TS3 Tessuto di espansione ottocentesca" ed individuato come "A5 Edifici da reddito ottocenteschi, tassellati negli isolati" fa riferimento all'art.31.02 delle N.d.A. che si riporta in estratto: <i>"Alcuni edifici sono indicati con la tipologia AC e con la denominazione: "Ristrutturazioni recenti su edifici di impianto ottocentesco". Si tratta di edifici o parti di isolato che hanno subito, nel recente passato, interventi di ristrutturazione edilizia che hanno comportato in alcuni casi anche la demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio, mantenendone la sagoma e di norma le caratteristiche tipologiche. Gli interventi ammessi per tali edifici possono essere assentiti fino alla ristrutturazione edilizia RE1, nel rispetto della sagoma e dell'altezza attuale del fabbricato, scansioni e dimensioni delle aperture di facciata"</i></p>

Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi (3):
Programma innovativo in ambito urbano denominato "Contratti di Quartiere II: l'intervento rientra nella perimetrazione del Programma straordinario
Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali (4):
Regolamento edilizio 2005 – Rif. Art.35 - Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico Elaborato Gestionale del PRG Definitivo G1 Guida per gli interventi nella città storica

Vincoli e altre prescrizioni normative (5):
Vincolo di Centro Storico imposto dal P.R.G. ai sensi dell'art.24 della L.U.R. 56/77

L'intervento è (6):
X CONFORME alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti o in salvaguardia

Estratto cartografico dell'elaborato del PRG Definitivo 2004 con individuazione dell'area interessata dall'intervento



3.2 Descrizione di eventuali impatti ambientali dovuti all'opera e misure compensative da prevedersi

Lo scopo di tale riqualificazione è quello di rendere l'area nel complesso più vivibile ed esteticamente apprezzabile.

Non verranno infatti creati impatti negativi e pertanto non risulta necessario adottare misure compensative.

Il progetto rientra tra gli obiettivi di riqualificare un quartiere del centro storico destinato nei secoli passati ad attività non sempre compatibili con le residenze dei ceti medio/alti in cui gli interventi di edilizia pubblica e privata sono stati realizzati a partire dagli anni 60 con scarsa attenzione alla conservazione delle preesistenze storiche e alla base della qualità dello spazio, limitandosi ad insediare negli edifici funzioni individuate sulla base di emergenze e non di un disegno organico. Trattandosi di intervento di restauro e risanamento conservativo e rifunzionalizzazione del fabbricato non è prevista alcuna alterazione della sagoma e della struttura esistente, poiché si prevede la preservazione delle caratteristiche morfologiche e costruttive della struttura, mantenendo gli orizzontamenti a volta e in legno, i ballatoi in pietra, le modanature delle superfici e ogni altro elemento il cui recupero non costituisca un vincolo insormontabile alla fruibilità ed alla sicurezza dell'edificio.

E' prevista un'integrazione tra funzioni residenziali, spazi complementari alle funzioni abitative e attività terziarie, commerciali tali da evitare la frammentazione e la tipizzazione delle soluzioni insediative.

Contribuiscono comunque a migliorare la qualità ambientale gli interventi mirati quali l'utilizzo di energia fotovoltaica, di sistemi solari attivi e passivi, di utilizzo di materiali di recupero e bioedili, la raccolta differenziata, applicazione dei principi del Programma Green Light (promosso dalla Commissione Europea) a tutti i sistemi di controllo e corpi illuminanti situati sia all'esterno che all'interno dell'edificio e la predisposizione per l'allacciamento alla rete di teleriscaldamento.

3.3 Descrizione di eventuali impatti paesaggistici dovuti all'opera e misure compensative da prevedersi

La città storica di Cuneo costituisce l'insediamento più antico che si sviluppa lungo via Roma , l'asse storico della città, e con i tessuti di origine medioevale concorre a determinare il carattere e la fisionomia della parte più antica della città.

Il fabbricato oggetto di intervento costituisce un tassello consistente di edifici caratteristici ottocenteschi del centro storico che ruota intorno a Piazza Galimberti.

E' situato in Via Barbaroux, all'incrocio con Via Savigliano ed è in prossimità di Via Roma e Corso Giovanni XXIII, il corso ciliare lato est della città storica. L' edificio a 4 piani fuori terra, è caratterizzato, lungo Via Barbaroux da prospetti lavorati a "bugnato rinascimentale" caratteristico dell'architettura ottocentesca che segna un'attenta volontà di decoro anche negli edifici situati nelle vie secondarie. Gli isolati prospicienti presentano caratteristiche architettoniche ed altezze uniformi a quelle dell'edificio in oggetto.

L'intervento intende conservare e valorizzare gli aspetti architettonici dell'edificio e con l'attento uso dei materiali di finitura e della tinteggiatura creerà assonanza con l'esistente, valorizzandone l'aspetto ambientale senza impatti negativi.

Documentazione fotografica



Foto 1: vista stato attuale dalla via Barbaroux



Foto 2: vista stato attuale dalla via Savigliano



Foto 3: vista stato attuale dalla via Savigliano



Foto 4: vista stato attuale dalla via Barbaroux

4. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

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

L'intervento è finalizzato a immettere sul mercato immobiliare nuovi alloggi destinati alla locazione permanente a favore di inquilini con reddito compreso tra quelli aventi requisiti per l'accesso all'edilizia economico-popolare.

I fruitori saranno nuclei di residenti nel Comune di Cuneo.

La domanda di alloggi in locazione a costi calmierati è ad oggi molto richiesta quindi si può tranquillamente prevedere il completo utilizzo dell'immobile per un lungo arco temporale.

4.2 Stima dei potenziali utenti

La domanda di alloggi in locazione a costi calmierati è ad oggi molto richiesta soprattutto in un'area centrale della città come quella in oggetto. Pertanto si può tranquillamente prevedere il completo utilizzo dell'immobile per un lungo arco temporale.

Si ipotizza comunque un mercato di utenza nell'utilizzo dei 14 alloggi oggetto di intervento, pari ad un nucleo familiare composto da circa quattro persone, per cui la previsione di insediamento è all'incirca pari a 60 abitanti.

4.3 Piano finanziario dell'opera – analisi costi ricavi

Lo sviluppo finanziario dell'opera nell'arco temporale di 20 anni dimostra comunque la sostenibilità dell'intervento. Si allega di seguito una tabella che sviluppa il piano finanziario nella durata dei venti anni, tenendo conto dell'applicazione dei canoni concertati/mq pari al 50%, di un tasso mutuo pari al 4,65% con rata annua di 66.812,00, di un contributo c/capitale pari al 50% dell'intervento e un mutuo Cassa DD.PP per 20 anni, l'IVA AL 10%..

	COSTI				RICAVI		CONGUAGLIO	
	amm.to capitali	Spese di manutenzione	Spese di gestione	ICI	canoni competenze tecniche(5% c.c)	saldo	attualizzazione	
anni	Preammort.+ amm.to mutuo	2%c.costruzione alloggio	L.360.000+ istat 2,5%		Riv. 75% istat		anni	
-1	15.764,00				38.995,00	23,232	0	23.232,00
-2	22.520,00				38.995,00	16,476	1	15.543,00
1	66.812,00	34.316,00	180	130	80.168,00	-21,271	2	-18.931,00
2	66.812,00	34.316,00	185	130	81.671,00	-19,772	3	-16.601,00
3	66.812,00	34.316,00	189	130	83.202,00	-18,245	4	-14.452,00
4	66.812,00	34.316,00	194	130	84.762,00	-16,690	5	-12.472,00
5	66.812,00	34.316,00	199	130	86.351,00	-15,105	6	-10.649,00
6	66.812,00	34.316,00	204	130	87.970,00	-13,491	7	-8.973,00
7	66.812,00	34.316,00	209	130	89.620,00	-11,847	8	-7.433,00
8	66.812,00	34.316,00	214	130	91.300,00	-10,172	9	-6.021,00
9	66.812,00	34.316,00	219	130	93.012,00	-8,465	10	-4.727,00
10	66.812,00	34.316,00	225	130	94.756,00	-6,727	11	-3.584,00
11	66.812,00	34.316,00	230	130	96.533,00	-4,956	12	-2.463,00
12	66.812,00	34.316,00	236	130	98.343,00	-3,152	13	-1.478,00
13	66.812,00	34.316,00	242	130	100.187,00	-1,314	14	-581,00
14	66.812,00	34.316,00	248	130	102.065,00	559	15	233,00
15	66.812,00	34.316,00	254	130	103.979,00	2,466	16	971,00
16	66.812,00	34.316,00	261	130	105.928,00	4,410	17	1.638,00
17	66.812,00	34.316,00	267	130	107.915,00	6,389	18	2.238,00
18	66.812,00	34.316,00	274	130	109.938,00	8,406	19	2.778,00
19	66.812,00	34.316,00	281	130	111.999,00	10,461	20	3.262,00
20	66.812,00	34.316,00	288	130	114.099,00	12,553	21	3.693,00

4.4 Sostenibilità dei costi e copertura finanziaria

Trattandosi di intervento completamente a carico dell'A.T.C. Cuneo beneficiato di finanziamento pubblico "Contratti di Quartiere II" non sono previsti costi a carico dell'Amministrazione Comunale. L'intervento comunque prevede rientri economici dati dalla locazione degli appartamenti per cui i costi di investimento e i costi di esercizio verranno nel tempo in parte coperti.

5. CONVENIENZA ECONOMICO-SOCIALE

5.1 Analisi aggregata di carattere sostanzialmente descrittivo dei benefici e dei costi "esterni ed indiretti" di utilità dell'opera per la collettività

L'intervento in oggetto è da considerarsi un'opera di riqualificazione urbana che crea un benessere sociale collettivo dell'intero quartiere in oggetto. Il beneficio principale dell'intervento è quello di prevedere la realizzazione di unità immobiliari destinate a locazione calmierata e quindi a fasce economico sociali più deboli in un'area centrale della città. La convenienza economica dell'intervento interessa in modo diretto ed indiretto i residenti, poiché gli appartamenti possono assumere un maggior valore commerciale e i passanti possono essere attratti da un ambiente particolarmente curato e recuperato.

Il confronto tra l'esistente (senza alcun tipo di intervento) e quella in progetto potrebbe essere sintetizzata come segue:

Soluzione senza intervento:

- non vi sono costi di investimento;
- i costi di esercizio e di manutenzioni sono particolarmente alti in quanto l'edificio si trova attualmente in uno stato di degrado avanzato;
- permanenza di degrado nel contesto storico-urbano;
- perdita di alloggi nella zona centrale della città.

Soluzione con intervento:

- vi sono costi di investimento;
- valorizzazione dell'area e del quartiere con beneficio generale dei residenti e creazione di mix sociale;
- riduzione dei costi di gestione e manutenzione

6. PROCEDURE

6.1 Descrizione puntuale di tutti i vincoli che gravano sull'opera

Il fabbricato risulta idoneo all'intervento proposto e completamente disponibile in quanto gli alloggi sono stati nel frattempo completamente liberati.

Non sono inoltre previsti richiesti pareri specifici se non quelli necessari ad espletare l'iter procedurale comunale per il restauro e il risanamento di un edificio situato nel centro storico di Cuneo.

Non sono inoltre previsti espropri.

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

La procedura per la realizzazione dell'intervento è quella tipica di tutti gli interventi di ristrutturazione di edifici. I tempi strettamente necessari sono quelli previsti per la redazione delle varie fasi di progetto, del termine dei contratti di locazione esistenti e dell'esecuzione dei lavori previsti dalla normativa vigente.

Non sono necessari passaggi normativi e procedurali particolari per la realizzazione dell'intervento.

E' prevista la richiesta di Autorizzazione Regionale da parte della Commissione dei beni ambientali.

6.3 Cronoprogramma delle scadenze temporali

CRONOPROGRAMMA DI INTERVENTO

	FASI	ANNO I 1°sem.	ANNO I 2°sem.	ANNO II 1°sem.	ANNO II 2°sem.	ANNO III 1°sem.	ANNO III 2°sem.	ANNO IV 1°sem.	ANNO IV 2°sem.	ANNO V 1°sem.	ANNO V 2°sem.
1	Progettazione										
2	Fine contratti di locazione										
3	Ristrutturazione										
4	Allacci forniture energetiche pubbliche										

7.1 Analisi di sensibilità per il piano finanziario dell'opera

Trattandosi di un intervento interamente finanziato vengono ridotti notevolmente i possibili ostacoli all'attuazione o alla redditività dell'intervento. Normalmente le condizioni di incertezza che il progetto potrebbe affrontare riguardano normalmente una gamma molto vasta di aspetti quali i tempi di realizzazione, i costi di costruzione, la variabilità della domanda. In questo caso non avendo rilevato particolari fattori di rischi economici non risulta esserci una variazione dei risultati finanziari tale da prevedere misure al fine di minimizzare gli effetti negativi.

7.2 Descrizione sintetica dei fattori di rischio

Non sembrano rilevarsi particolari rischi economici, in quanto l'intervento risulta interamente finanziato, parte con contributi regionali e parte con contributi privati.