

PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER INDIVIDUAZIONE DI SOGGETTI INTERESSATI ALLA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA CON ENTROSTANTE FABBRICATO DI PROPRIETÀ COMUNALE IN VIA PORTA MONDOVI' – AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

CHIARIMENTO N. 2

A seguito di richiesta di chiarimenti da parte di operatori interessati a partecipare alla procedura in oggetto, si precisa quanto segue:

- Utenze: tutte le spese di realizzazione/ripristini, manutenzione straordinaria e ordinaria, allaccio (nuovi o modifiche) e gestione relative alle utenze necessarie (es. gas, acqua, elettricità, fognatura) sono a carico del futuro gestore. Da quanto a conoscenza degli uffici gli allacciamenti ad acqua ed elettricità erano già presenti (occorrerà che venga effettuata una valutazione da parte del futuro gestore della realizzazione di interventi di ripristino/manutenzione/ammodernamento). Relativamente alla fognatura, nell'area è presente nel sottosuolo una rete fognaria che potrebbe essere utilizzata per allacciare gli impianti del futuro complesso sportivo/culturale. Per maggiori dettagli e verifica della fattibilità tecnica si invita a prendere contatti con l'Azienda Cuneese dell'Acqua.
Non risulta attiva un'utenza relativa a gas domestico. Si evidenzia comunque che l'area è da diversi anni non utilizzata e quindi le utenze già esistenti e relativi impianti/reti necessitano di una manutenzione straordinaria importante.
- Indice di Permeabilità (IP) (ai sensi delle NdA del PRGTC vigente): l'onere della verifica dell'IP è a carico del futuro gestore (nella "fase di presentazione della pratica edilizia presso il SUE del Comune di Cuneo per l'ottenimento del titolo edilizio abilitativo all'esecuzione delle opere"). In generale viene adottato il seguente principio: in caso di IP esistente attuale superiore al 30% (art. 57 N.A. del PRGC, aree a verde), sia mantenuto l'indice esistente; in caso contrario rispettare il limite del 30%. L'eventuale smantellamento delle attuali superfici impermeabili dovrebbe essere ricompreso nell'ambito di una proposta progettuale finalizzata alla riqualificazione dell'area. Per ogni ulteriore informazione e precisazione è necessario rivolgersi al Settore del Comune di Cuneo "Edilizia, Pianificazione Urbanistica ed Attività Produttive".
- In merito alla "ex Casetta del custode" (di cui è stata pubblicata la planimetria catastale col CHIARIMENTO N.1): l'area è soggetta a diversi vincoli: Galassino, Vincolo Idrogeologico, vincoli geologico idraulici, Parco Fluviale. Pertanto occorrerà ottenere tutti i nulla osta necessari e, per i vincoli geologico idraulici, le attestazioni di compatibilità con le norme di PRGC.
In merito ad eventuali proposte di ampliamento, la proposta deve essere recepita nell'ambito di un PTE (art. 47 della L.R. 56/1977 e s.m.i., richiamato nell'art. 57 delle N.A. del PRGC), condiviso con l'Amministrazione (approvazione DGC). Pertanto, la procedura è rappresentata dalla presentazione di una proposta progettuale del partecipante alla gara, soggetta al relativo punteggio del bando. Il vincitore del bando dovrà (nella "fase di presentazione della pratica edilizia presso il SUE del Comune di Cuneo per l'ottenimento del titolo edilizio abilitativo all'esecuzione delle opere") sviluppare il PTE nella cui convenzione potranno essere individuati e disciplinati ampliamenti e verifica parametri urbanistico edilizi (parcheggi-monetizzazioni, rapporto copertura, SUL, etc).
Dalla documentazione agli atti dell'ufficio, il fabbricato in argomento pare costruito dopo il 1977, pertanto non soggetto a vincolo D.L. 42/2004.
- Canone annuo: non è possibile prevedere di ridurre per nessun motivo il valore di canone annuo minimo indicato nel bando anche nel caso in cui, eventualmente, l'ammortamento per alcune opere/interventi proposti sia superiore alla durata massima di concessione.
- Impianti sportivi: è possibile prevedere nel progetto impianti sportivi di altre discipline rispetto al padel (ad esempio: beach tennis/volley, street soccer/basket). Ovviamente il padel deve essere realizzato come previsto nel bando, a questo possono aggiungersi altri impianti sportivi, nei limiti delle dimensioni residue dell'area e delle altre attività sviluppate al suo interno. Si suggerisce di

valutare l'“offerta impiantistica sportiva” esistente sul territorio al fine di aumentarla in tipologia e discipline.

- Durata della concessione: la durata di 15 anni della concessione indicata nel bando deve intendersi come valore massimo. Non è possibile introdurre forme di premialità in corso d'opera con allungamenti della durata della concessione a seguito del raggiungimento di specifici target di investimento.

I bandi finanziati con le risorse comunitarie, ministeriali e regionali (es. fondi ue, interreg, pnrr) sono solitamente destinati non solo agli Enti Locali, ma anche a ASD o altre forme associative o societarie, generalmente previa approvazione da parte degli Enti locali competenti delle proposte di progetto. La procedura di gara avviata non preclude la partecipazione e l'eventuale ottenimento di contributi dai programmi sopra menzionati.