

Deliberazione della Giunta Regionale 25 settembre 2017, n. 37-5673

**D.Lgs 28 maggio 2010, n. 85, art. 5, comma 5. Approvazione del Programma di valorizzazione del complesso monumentale denominato "Forte di Exilles", finalizzato all'acquisizione della proprietà dello stesso.**

A relazione del Vicepresidente Reschigna e dell'Assessore Parigi:

Premesse:

La Regione Piemonte è consegnataria del Forte di Exilles in virtù del “Verbale di Consegna dall’Amministrazione Finanziaria alla Regione Piemonte – Compendio denominato ex Forte di Exilles”, prot. 6078/79 del 15 giugno 1979.

Con D.G.R. n. 142-29518 dell'8/11/1993 la Giunta Regionale ha approvato il "Piano di massima di destinazione e di utilizzo degli spazi del Forte di Exilles".

Con D.G.R. n. 190-40719 del 28/11/1994 “Convenzione tra la Regione Piemonte e il Museo Nazionale della Montagna “Duca degli Abruzzi” del Club Alpino Italiano – Sezione di Torino – per la valorizzazione del Museo Nazionale della Montagna “Duca degli Abruzzi” e delle sue collezioni, e per iniziative al Forte di Exilles”, il Museo è stato ritenuto il soggetto idoneo a dare attuazione alla realizzazione del Museo delle Truppe Alpine presso il Forte di Exilles e a svolgere i compiti generali di gestione del Forte.

Con D.G.R. n. 136-6243 del 19/02/1996 “Convenzione tra la Regione Piemonte e il Museo Nazionale della Montagna “Duca degli Abruzzi” di Torino per la gestione del Forte di Exilles” è stata approvata la stipulazione della convenzione n. 6138 del 9/04/96, con la quale la Regione Piemonte e il Museo Nazionale della Montagna "Duca degli Abruzzi" del CAI di Torino si sono impegnati a gestire in collaborazione gli spazi museali del Forte di Exilles e a realizzare attività finalizzate alla valorizzazione del Forte.

Negli anni seguenti - e sino al 31 marzo 2015 - si è proceduto al sistematico rinnovo della convenzione che disciplinava gli impegni delle parti per la manutenzione e gestione del Forte, che è stato dato in consegna al Museo Nazionale della Montagna il 13 marzo 2000.

Con la D.G.R. n. 25-769 del 15/12/2014, la Regione Piemonte ha approvato le linee di indirizzo per l’avvio di un nuovo progetto di valorizzazione del Forte di Exilles.

In particolare, nell’anno 2016, con lettera del 31/05/2016, prot. 330/CUT, la Regione ha avviato nei confronti dell’Agenzia del Demanio e del Ministero dei Beni, delle Attività culturali e del Turismo il procedimento per il definitivo perfezionamento del titolo d’uso del Forte stesso, nell’ambito di un programma di valorizzazione e di sviluppo culturale del Forte, nel rispetto e in coerenza con il Codice dei Beni Culturali (D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42), chiedendo la convocazione del Tavolo Tecnico Operativo in conformità all’art. 5, comma 5 del D.lgs. 28 maggio 2010, n. 85, ai fini dell’acquisizione della proprietà a titolo gratuito da parte della Regione.

In occasione della prima riunione del Tavolo Tecnico Operativo, il 22/09/2016, la Regione Piemonte ha presentato e illustrato le linee strategiche del progetto di valorizzazione culturale inerente il Forte, che in tale sede sono state in linea generale condivise.

Il competente Settore regionale Valorizzazione del Patrimonio culturale, Musei e Siti Unesco, in collaborazione con i Settori regionali Patrimonio immobiliare, beni mobili, economato e Tecnico e

sicurezza ambienti di lavoro, ha potuto, pertanto, procedere alla predisposizione del Programma di Valorizzazione definitivo che consentirà la chiusura del procedimento di acquisizione di cui al predetto art. 5, comma 5 del D.lgs. 28 maggio 2010, n. 85, attivato con la lettera del 31 maggio 2016.

Parte integrante di tale Programma è la definizione della procedura di concessione a terzi per la valorizzazione del complesso, che la Regione Piemonte sta completando sempre d'intesa con l'Agenzia del Demanio.

Il programma prende avvio, innanzitutto, dalla messa in risalto di azioni e funzioni astrattamente compatibili con le caratteristiche storiche e morfo-tipologiche del luogo. In particolare, il complesso immobiliare, si adatta a diversi possibili scenari di valorizzazione: attività culturali e sociali, educative e didattiche, turistico-ricettive, commerciali, ristorative.

Al fine di garantire l'avvio di un processo di riutilizzo complessivo del Forte, che comprenda il recupero delle caratteristiche storico – architettoniche, la rifunzionalizzazione degli spazi del Forte, anche nell'ottica di scelte e ipotesi di attività alternative e/o aggiuntive a quelle esistenti, confermando la strategia più ampia di coordinamento del "sistema Forte", la Regione intende, con visione a medio lungo periodo, attivare una procedura pubblica per la concessione d'uso del complesso a terzi finalizzata alla realizzazione di un progetto di gestione del bene che ne assicuri la corretta conservazione, nonché l'apertura alla pubblica fruizione e la migliore valorizzazione.

La Regione Piemonte ha approfondito, a tale scopo, la fattibilità di una procedura di affidamento di una concessione di valorizzazione, ex art. 3 bis (aggiunto dal comma 259 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296) del D.legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito nella legge 23 novembre 2001, n. 410 (di seguito per brevità art. 3 bis), nonché art. 58 del D.legge 112/2008, convertito in legge 133/2008, che potrà essere conclusa dopo l'acquisizione della proprietà del Forte stesso da parte della Regione.

Con tale procedura, la Regione intende individuare soggetti idonei ai quali affidare la concessione in argomento al fine dell'insediamento di attività che, compatibilmente con la tutela dei beni culturali e paesaggistici, valorizzino il Forte garantendo il corretto costante mantenimento degli immobili ad esso afferenti, nel rispetto degli oneri e delle prescrizioni che saranno impartite.

Il concessionario, infatti, dovrà impegnarsi a garantire l'accessibilità e la fruibilità pubblica dell'immobile, in considerazione del pregio storico-artistico e paesaggistico dello stesso, anche secondo le indicazioni che saranno contenute nelle prescrizioni impartite dai competenti uffici periferici del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004.

Le destinazioni d'uso proposte devono risultare nella loro materiale attuazione compatibili con il carattere storico artistico del bene, che non dovrà essere comunque destinato ad usi anche solo temporanei non compatibili.

La durata della concessione (tra un minimo di dieci anni e un massimo di cinquanta) dovrà essere commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico- finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, che sarà oggetto di valutazione degli uffici competenti in sede di procedura di gara. Parimenti, sarà oggetto di valutazione tecnica la definizione delle condizioni economiche della gestione, tenuto conto degli investimenti posti a carico del concessionario e della particolare tipologia dell'immobile.

In un'ottica di più breve periodo, contestualmente al procedimento di acquisizione della proprietà del bene, la Regione intende, comunque, garantire una serie di interventi necessari ad assicurare la conservazione del bene e, altresì, a concludere il percorso di recupero e valorizzazione complessiva del bene stesso già finora intrapreso: tali interventi verranno, in parte, eseguiti a cura e onere della Regione, preliminarmente all'affidamento della concessione a terzi e, in parte, posti a carico del concessionario, il quale, muovendo da un rilievo architettonico di massima messo a disposizione da parte degli uffici regionali in occasione dell'indizione della gara, dovrà valutare le corrette modalità di intervento e proporre alla Regione una progettazione puntuale.

La fase a cura e onere della Regione, come meglio descritto nel Programma di valorizzazione allegato, comprende opere a carattere manutentivo ordinario, necessarie sia per la conservazione di quanto oggetto di passati interventi di restauro, sia per la garanzia di sicurezza degli utenti che a vario titolo (visitatori, operatori, etc..) hanno occasione di frequentare il percorso di visita attualmente aperto al pubblico. Tali lavori saranno posti a carico dell'appaltatore individuato con la determinazione dirigenziale della Direzione Affari istituzionali e avvocatura – Settore Contratti n. 191 in data 25/07/2017 “Procedura aperta ex art. 60 D.Lgs. 50/16 - Accordo Quadro ai sensi dell'art. 54 del medesimo D.Lgs, per la manutenzione degli immobili regionali o comunque in uso alla Regione Piemonte. Aggiudicazione definitiva del Lotto 1: immobili Torino e provincia alla Società M.I.T. - Nichelino (TO)”.

Dato atto che gli oneri a carico della Regione Piemonte per l'esecuzione dei predetti lavori di manutenzione ordinaria trovano copertura nell'ambito del programma di manutenzione ordinaria di cui alla Determinazione dirigenziale predetta n. 191 del 25/07/2017, per un importo massimo stimato di 385.000,00 euro.

Attestata la regolarità amministrativa del presente provvedimento, ai sensi della D.G.R. n. 1-4046 del 17/10/2016.

Con voti unanimi, la Giunta regionale

*delibera*

- di approvare il Programma di valorizzazione del Forte di Exilles, predisposto ai sensi dell'art. 5, comma 5, del Decreto Legislativo 28 maggio 2010, n. 85, propedeutico alla conclusione dell'accordo di valorizzazione da sottoscrivere tra Regione Piemonte e Agenzia del Demanio, finalizzato al successivo trasferimento della proprietà del bene alla Regione Piemonte, allegato alla presente deliberazione a farne parte integrante;

- di demandare, per competenza, alla Direzione regionale Promozione della Cultura, del Turismo e dello Sport - Settore Valorizzazione del patrimonio culturale, Musei e siti Unesco, con la collaborazione dei competenti uffici della Direzione Risorse finanziarie e Patrimonio l'adozione degli atti e il compimento delle attività necessarie per l'approvazione del Programma da parte del Tavolo Tecnico Operativo istituito con DDR n. 118 del 1 aprile 2011;

- di demandare alla medesima Direzione regionale Promozione della Cultura, del Turismo e dello Sport - Settore Valorizzazione del patrimonio culturale, Musei e siti Unesco, l'approvazione dell'accordo di valorizzazione conseguente all'approvazione del Programma di valorizzazione di cui sopra, ai sensi dell'art. 5 comma 5 del D.Lgs 85/2010 e in conformità al Protocollo d'Intesa tra Ministero per i beni e le attività culturali – Segretariato generale e l'Agenzia del Demanio, del 9 febbraio 2011, in coerenza con quanto stabilito nella presente deliberazione;

- di demandare, altresì, per competenza, alla Direzione Risorse finanziarie e Patrimonio, con la collaborazione dei competenti uffici della Direzione Promozione della Cultura, del Turismo e dello Sport, l'adozione degli atti e delle attività necessarie allo svolgimento della procedura di gara per la concessione del compendio immobiliare in oggetto a terzi, nonché degli atti necessari per dare attuazione al programma di valorizzazione, come approvato dal Tavolo Tecnico Operativo e complementari al trasferimento del bene nel patrimonio immobiliare regionale, nel rispetto degli indirizzi di cui alla presente deliberazione;
- di prevedere che gli oneri a carico della Regione Piemonte per l'esecuzione presso il Forte degli interventi di manutenzione ordinaria trovano copertura nell'ambito del programma di manutenzione ordinaria di cui alla Determinazione dirigenziale n. 191 del 25/07/2017, per un importo massimo stimato di 385.000,00 euro, come meglio dettagliato in premessa.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 5 della l.r. 22/2010.

(omissis)

Allegato

**Programma di valorizzazione  
Bene demaniale Forte di Exilles**



*(foto panoramica di Alberto Montrucchio)*

# 1. DESCRIZIONE E INTERESSE CULTURALE DEL BENE

## 1.1 Individuazione del bene

L'immobile in questione ricade nel Comune di Exilles ed è censito al catasto terreni del Comune di Exilles al Foglio 26 lettera C – N.C.E.U.

## 1.2 Descrizione del bene (inquadramento storico architettonico)

Il Forte è un grande edificio comprensivo di più ambienti stratificati storicamente a seguito di modificazioni della tecnica difensiva e militare nei secoli.

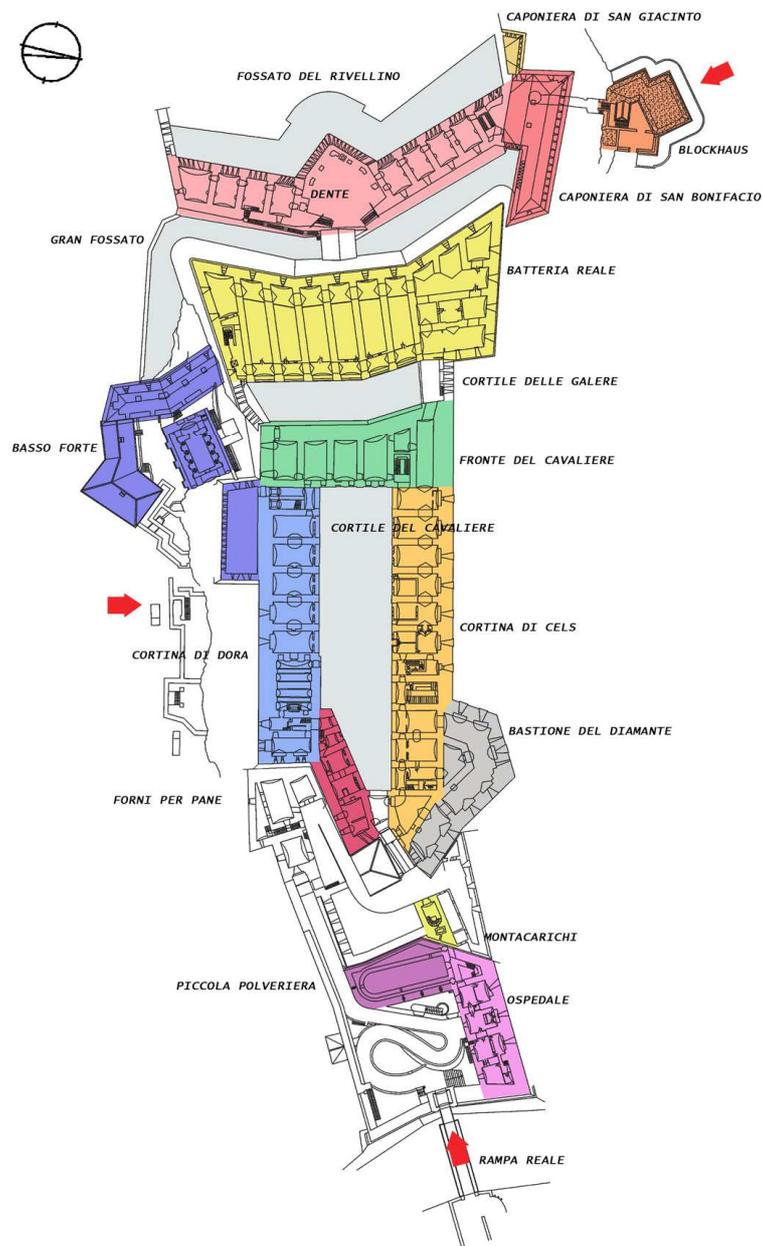


Figura 1 - Denominazione degli spazi del Forte (fonte: studio di fattibilità – maggio 2001)

Il Forte di Exilles, situato sulla rocca che domina una gola della Valle di Susa, per secoli contesa tra i Savoia e la Francia, è uno dei più importanti sistemi difensivi del Piemonte, insieme al complesso fortificato di Fenestrelle e a quello di Vinadio.

Il complesso monumentale, documentato nel XII secolo, presenta già nel 1339 la struttura del "castello di strada", dalla costruzione difensiva articolata in più circuiti murati a difesa del nucleo interno e da una barriera esterna.

Nel Cinquecento il castello viene impiegato a fasi alterne sia dai Savoia, sia dai sovrani francesi, i quali ne detengono il possesso per tutto il XVII secolo, determinandone la trasformazione in fortezza bastionata. A questo periodo risalirebbe anche la presenza nel Forte di un misterioso prigioniero identificato con la Maschera di Ferro.

A seguito del Trattato di Utrecht, che sancisce la definitiva appartenenza della intera Valle di Susa (e quindi anche del Forte di Exilles) al neonato Regno di Sicilia (poco dopo Regno di Sardegna), si rendono necessari lavori di ristrutturazione e ammodernamento tra cui il ribaltamento del fronte difensivo verso la Francia, per i quali viene incaricato l'ingegnere militare Ignazio Bertola.

Fatto radere al suolo dai francesi in seguito al trattato di Parigi del 15 maggio 1796, il Forte viene ricostruito tra il 1818 e il 1829 dal Re di Sardegna, tornato in possesso dei suoi territori, ricalcando l'assetto formale e difensivo della fortezza settecentesca, aggiornato secondo l'evoluzione delle artiglierie dell'Ottocento. Vittorio Emanuele I ne affida la ricostruzione agli architetti Giovanni Antonio Rana e Francesco Olivero.

Il forte viene disarmato nel 1915 ed il suo armamento trasferito sul fronte orientale della Prima Guerra Mondiale, ma continua ad essere utilizzato come deposito e centro di reclutamento durante la Seconda Guerra Mondiale, perdendo definitivamente ogni funzione militare al termine del conflitto.

### 1.3 Situazione vincolistica

Il territorio comunale di Exilles è stato interamente dichiarato di notevole interesse pubblico (con D.M. n. 10212 del 30/12/77, ai sensi della L. 1497/1939) e il complesso monumentale è vincolato con D.M. 28/05/1968 ai sensi della L. 1089/1939. Nel 1979 il bene viene consegnato in comodato alla Regione Piemonte (verbale di consegna n. 6078/79 del 15/06/1979).

### 1.4 Destinazione d'uso attuale

A far data dalla presa in consegna, la Regione ha garantito lo sviluppo e il restauro conservativo, interno ed esterno, finalizzato alla definizione di un assetto complessivo del Forte.

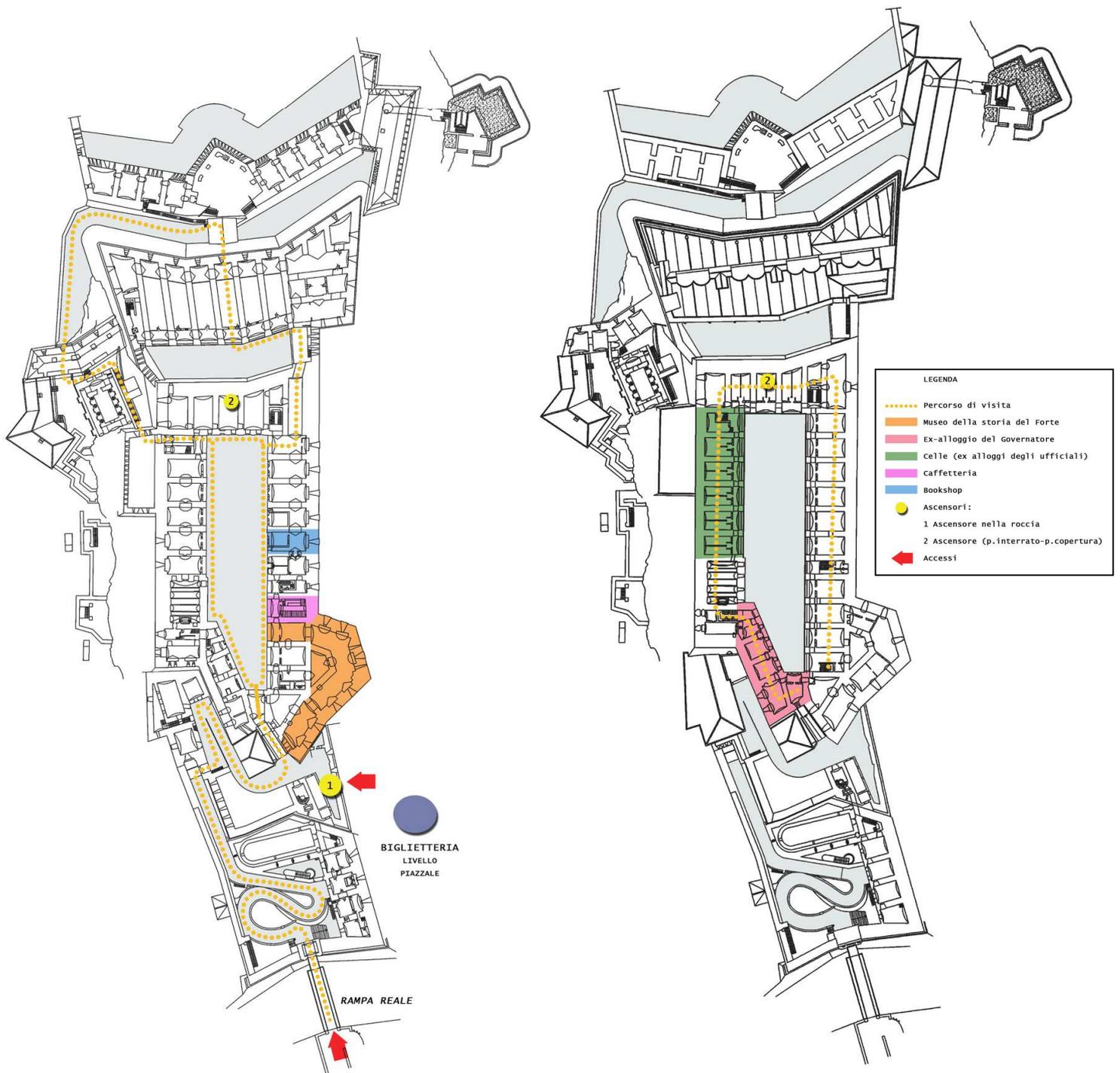


Fig. 2 - Usi attuali del forte (pianta piano terra e pianta piano primo)

La Regione è intervenuta su:

- la manica dell'Ospedale
- il Bastione a Diamante
- le cannoniere principali (area museale)
- la ex Chiesa
- il percorso di visita.

Con L.R. n. 48/1992 e con l'approvazione del "Piano di massima di destinazione e di utilizzo degli spazi del Forte di Exilles" (D.G.R. n. 142-29518 dell'8/11/1993), il Forte viene destinato alla pubblica fruizione e ad ospitare un Museo dedicato alle Truppe Alpine e da Fortezza, nonché manifestazioni e iniziative culturali; contestualmente la Regione Piemonte promuove la

costituzione del Centro Studi e Ricerche Storiche sull'Architettura Militare del Piemonte (CeSRAMP) con sede legale presso il Forte di Exilles e la valorizzazione graduale delle opere e postazioni periferiche del sistema di difesa locale.

Il Museo Nazionale della Montagna "Duca degli Abruzzi" del Club Alpino Italiano – Sezione di Torino viene individuato quale soggetto idoneo a dare attuazione alla realizzazione del Museo delle Truppe Alpine e a svolgere i compiti generali di gestione del Forte e la relativa convenzione viene stipulata nel 1994 (previa D.G.R. n. 190-40719 del 28/11/1994) e confermata nel 1996 (previa D.G.R. n. 136-6243 del 19/02/1996).

Tale convenzione, che disciplina gli impegni delle parti per la manutenzione e gestione del Forte in vista dell'apertura al pubblico, nonché per lo sviluppo di piani di attività finalizzati alla valorizzazione del Forte, viene rinnovata negli anni seguenti.

Il Forte è dato in consegna al Museo Nazionale della Montagna il 13 marzo 2000 ed aperto al pubblico l'8 luglio del 2000 con due spazi museali.

L'allestimento proposto, che mostra parte delle collezioni del Museo Nazionale della Montagna di Torino, prevede uno spazio dedicato all'Architettura militare e l'altro alle Truppe alpine.

Nel Bastione Diamante è illustrata, con mappe, disegni e filmati, l'evoluzione dell'architettura fortificata delle Alpi Occidentali ed è documentata, attraverso sei plastici che ne descrivono le trasformazioni, la storia del Forte stesso dalle prime testimonianze medievali ai giorni nostri. Negli spazi delle Cannoniere, l'area museale delle Truppe alpine ha ospitato una collezione di uniformi del corpo degli Alpini dalla nascita ad oggi e allestimenti scenografici, ideati dall'artista Richi Ferrero.

Successivamente, oltre alla prosecuzione degli interventi di recupero e di valorizzazione museale (ampliamento del percorso di visita e delle aree espositive, disponibilità di nuovi spazi per l'accoglienza, la didattica e le iniziative culturali), viene promosso uno studio di sostenibilità tecnico-territoriale, economico-finanziaria e amministrativa inerente l'individuazione delle attività da sviluppare nel complesso di Exilles accanto a quelle di tipo museale (che la Regione acquisisce nel maggio 2001 dall'A.T.I. Ecosfera spa - A.R.E.A. snc). Lo scopo dell'affidamento è stato individuare le attività da ospitare nel Forte e le infrastrutture atte a garantire la migliore ricaduta in termini occupazionale nell'area del Forte.

Tra il 2007 e il 2012 la Regione ha finanziato l'esecuzione di interventi, realizzati con il coordinamento tecnico dello Studio Pession, finalizzati al recupero dei fabbricati prospicienti il Cortile del Cavaliere e al miglioramento dell'accessibilità e, in particolare:

- manica nord – piano primo: recupero dei locali a fini espositivi museali permanenti;
- manica sud – piano primo: restauro e conservazione delle celle e dell'ex alloggio del Governatore, recuperati quali musei di se stessi;
- testata ovest: nuovo impianto di scala – ascensore e sistemazione della copertura in terra e manto erboso, interventi di restauro delle facciate;
- collegamento verticale fra il piazzale e il Cavaliere: inserimento di un ascensore nella roccia.

La continuativa collaborazione tra la Regione Piemonte e il Museo Nazionale della Montagna ha visto, inoltre, la messa a punto di una linea d'immagine generale del Forte di Exilles e di un programma di attività e di eventi, rispondenti all'obiettivo più generale di valorizzazione territoriale, anche attraverso il coinvolgimento di numerosi soggetti locali.

Fra le iniziative proposte al Forte tra il 2001 e il 2013 sono degni di rilievo:

- il progetto "Assedio - Voci e suoni dal Forte", rassegna musicale con rimandi alla musica contemporanea e al teatro di sperimentazione (2001-2002);
- i progetti multidisciplinari di contaminazione fra musica, teatro, videoarte, denominati "Sentinelle delle Alpi" (2003-2005) e "Rotte Mediterranee" (2006-2008), con programmazioni estese anche ad altri beni del sistema delle fortificazioni alpine piemontesi;
- la manifestazione "Assedio - Suoni e visioni dal Forte – Exilles 2009", quale proseguimento ideale del progetto iniziale di Assedio al Forte (2009-2010).

Nel 2013 viene comunicato al Museo Nazionale della Montagna il nuovo indirizzo strategico della Regione di non procedere ad un ulteriore rinnovo della convenzione alle condizioni precedentemente stabilite, ritenendo necessaria la formulazione di un nuovo progetto di sviluppo del Forte e di un nuovo assetto di governance con un maggiore coinvolgimento degli Enti Locali.

Con l'anticipazione della scadenza della legislatura, al fine di garantire la riapertura al pubblico del Forte dopo la chiusura invernale, dare continuità alla gestione, assicurare la conservazione delle collezioni, la Regione Piemonte ha prorogato con successive deliberazioni (D.G.R. n. 96-7686 del 21/05/14 e D.G.R. n. 25-769 del 15/12/2014) la collaborazione con il Museo Nazionale della Montagna fino al 31 marzo 2015, data finale definitiva.

Nel frattempo l'Amministrazione ha attivato un procedimento finalizzato a ricevere manifestazioni d'interesse per la raccolta di proposte progettuali contenenti soluzioni tecnico-gestionali per la valorizzazione del Forte, con l'obiettivo di delineare un piano di sostenibilità gestionale e procedere all'individuazione di possibili nuove o integrative destinazioni del bene, in un'ottica di più generale valorizzazione della Valle di Susa.

Nel mese di giugno 2015, per garantire la fruizione del bene nella stagione estiva, a seguito della disponibilità manifestata dal Comune di Exilles per la temporanea conduzione e gestione del Forte, viene stipulato un accordo di collaborazione con validità sino al 31/12/2015 (D.G.R. n. 6-1522 del 04/06/15), in base al quale il Comune garantisce la custodia, la sicurezza e la manutenzione ordinaria edile ed impiantistica, e delle aree a verde (Regione Piemonte resta garante della manutenzione straordinaria).

La conduzione è finalizzata anche all'esercizio di attività di carattere culturale e di promozione in campo turistico; durante la stagione estiva, infatti, il Forte è stato nuovamente protagonista di una variegata programmazione culturale, che ha previsto la realizzazione di concerti, conferenze, esposizioni d'arte, presentazioni letterarie, manifestazioni sportive ed enogastronomiche, in un'ottica di un maggiore sviluppo turistico e culturale con una spiccata attenzione alle ricadute anche economiche sul territorio circostante.

Le presenze registrate in poco più di due mesi nell'estate 2015, quasi 15 mila, hanno superato il dato del 2014 e del 2013. Il programma ricco e articolato, premiato dalla risposta di pubblico, ha coinvolto i residenti della valle e ha permesso la costruzione di una rete con associazioni e altre realtà operanti sul territorio.

Nella stessa stagione il Forte si è configurato nuovamente quale contesto privilegiato per lo sviluppo artistico contemporaneo, finalizzato al rafforzamento del legame tra territorio e abitanti, nonché allo sviluppo sostenibile attraverso l'azione culturale fortemente radicata sull'identità dei luoghi.

Con le attività collegate all'intervento di *oper-azione collettiva*, ideato da Michelangelo Pistoletto con il coordinamento del Dipartimento Educazione del Castello di Rivoli – Museo d'Arte Contemporanea, il segno-simbolo del superamento del conflitto tra naturale e artificiale, denominato Terzo Paradiso, sviluppato dal maestro dell'arte povera, è stato riprodotto alle pendici del Forte piantando undicimila lavande montane, caratterizzanti fino al secolo scorso il paesaggio e la sua microeconomia artigianale con distillerie e prodotti derivati.

La collaborazione con il Comune di Exilles è proseguita (ed è tuttora in corso) a seguito della stipula di un altro accordo di collaborazione (DGR n. 29-3339 del 23/05/2016) dall'anno 2016 e il Forte ha riaperto al pubblico per la stagione estiva sabato 2 luglio 2016 per le visite al complesso museale e per un programma di eventi e di attività con contaminazioni di forme espressive e di tematiche, tra musica, danza, letture, conferenze, enogastronomia e sport.

A tutt'oggi, il Comune garantisce la conduzione e la custodia del Forte e conferma anche per la stagione estiva 2017 lo svolgimento delle attività di carattere culturale.

Concludendo, negli anni la Regione Piemonte ha investito circa 23 milioni di euro in interventi di recupero, manutenzione annuale e straordinaria, realizzazione di percorsi di visita, allestimento di spazi museali, costi di gestione, attività promozionale e pubblicazioni, organizzazione di attività culturali ed eventi (presso i Settori regionali competenti il dettaglio degli interventi).

Di questi, sono circa 13 i milioni di euro investiti in opere di ripristino e restauro.

Non sono mai stati tralasciati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria utili alla gestione edilizia del Forte ed alla sua accessibilità e fruizione in sicurezza da parte di operatori e pubblico.

## **2. PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE DEL BENE**

### 2.1 Descrizione sintetica del programma.

La Regione Piemonte è consegnataria del compendio immobiliare denominato "Forte di Exilles" di proprietà dell'Amministrazione statale, in virtù del verbale di consegna prot. n. 6078/79 del 15/6/1979.

Con Deliberazione della Giunta Regionale n. 25-769 del 15/12/2014, la Regione ha già approvato le linee di indirizzo per l'avvio di un nuovo progetto di valorizzazione del Forte di Exilles.

In coerenza con tali linee di indirizzo, con nota 31 maggio 2016, prot. 330, la Regione ha avviato il procedimento per il definitivo perfezionamento del titolo d'uso del complesso, nel rispetto della procedura prevista all'art. 5 comma 5 del D.Lgs 28 maggio 2010, n. 85, nell'ambito di un programma di valorizzazione e di sviluppo culturale del Forte.

Il presente documento, redatto ai sensi delle linee guida del Ministero per i Beni e le Attività culturali allegato alla Circolare n. 18 del 18/05/2011, partendo da un'analisi conoscitiva del bene e recependo anche le conclusioni dello studio di sostenibilità del 2001 e gli esiti della manifestazione di interesse attivata nell'anno 2015, approfondisce gli obiettivi di valorizzazione e le relative modalità attuative al fine di assicurare la massima valorizzazione funzionale del Forte.

Il Forte di Exilles è uno dei complessi storico architettonici di maggiore interesse della Valle di Susa, collocato in modo scenograficamente dominante, ma periferico rispetto ai maggiori fenomeni di sviluppo economico della Bassa e dell'Alta Valle di Susa.

Il Forte è indubbiamente percepito come una grande opportunità per lo sviluppo turistico della parte della valle in cui si situa e del suo più ampio contesto.

L'attività di valorizzazione svolta fino ad oggi si configura come improntata al rispetto dell'identità del bene in consegna: un'identità fatta di un forte impatto scenografico e suggestivo, conferito non solo dalle architetture, ma dalle storie in esse custodite, di un equilibrio fra storia e contemporaneità, fra tradizione e modernità, di un contesto paesaggistico di eccellenza; tale attività si è dunque concretizzata in una destinazione museale, per la trasmissione dei tanti messaggi dal Forte custoditi e da esso simboleggiati e ha sviluppato la naturale vocazione del bene e dei luoghi quale contesto ideale per la sperimentazione artistica contemporanea e per la realizzazione di attività culturali caratterizzate dalla commistione di discipline.

Accanto all'approccio sinora mantenuto, la Regione Piemonte intende non solo consolidare la strategia di sviluppo avviata, ma altresì auspica di poter porre in atto ulteriori scenari di sviluppo del Forte, ora solo potenziali, tali da renderlo finanziariamente autosostenibile, nonché tappa obbligata nei circuiti turistici regionali, e destinazione privilegiata all'interno di percorsi di turismo sostenibile.

#### *Sintesi delle finalità e dei contenuti*

Lo sviluppo efficace di una destinazione (così viene inteso il Forte) si sviluppa secondo tre stadi di approfondimento progressivo.

##### 1. Attrarre il mercato.

L'aspetto chiave di questo primo stadio è la dimostrazione dal mercato e per il mercato che, in linea di massima, la destinazione è fattibile. Coloro che visitano la neonata destinazione, anche se si tratta di numeri modesti di visitatori, mandano segnali a chi sta creando la destinazione, da un lato, e al mercato in senso ampio, dall'altro, che esiste un potenziale per formulare una

destinazione sostenibile sul lungo periodo. Viene dimostrato, in altre parole, che la destinazione merita di essere visitata.

## 2. Creare l'identità della destinazione e del luogo

Nel secondo stadio, il mercato dei visitatori giornalieri e dei turisti si assesta su una quota maggiore sul totale dei visitatori della destinazione. Questo stadio comporta un consolidamento della destinazione attraverso l'introduzione e il miglioramento dei servizi di supporto quali le infrastrutture, la segnaletica, il trasporto, gli aspetti di interpretazione e servizi per i visitatori.

## 3. Gestire, promuovere e rinforzare la destinazione

Al terzo stadio la destinazione diventa conosciuta a livello nazionale e internazionale, una tappa obbligata nei circuiti turistici regionali. A questo punto, la destinazione diventa autosostentata finanziariamente.

Nel caso di Exilles, si tratta di consolidare il conseguimento del primo stadio di sviluppo e delineare una strategia a tappe per inoltrarsi nel secondo e nel terzo, creando al contempo una destinazione in grado di:

- dare centralità e valorizzare un importante patrimonio storico – architettonico di fatto collocato in una posizione in parte marginale non facilmente raggiungibile rispetto ai grandi flussi turistici che pure attraversano e sostano nella Valle di Susa e a Torino, creando benefici socio-economici nell'area;
- creare una visione e missione sostenute da un partenariato locale e culturale forte, che dia un senso comune e un profilo alto all'insieme delle attività che vi si potranno svolgere, evitando la frammentazione e commercializzazione fine a se stessa.

## 2.2 Obiettivi e strategie del programma

Il presente programma prende avvio, innanzitutto, dalla messa in risalto di azioni e funzioni compatibili con le caratteristiche (storiche e morfo-tipologiche) del luogo. In particolare, con il complesso immobiliare in questione la Regione ritiene compatibili le seguenti azioni:

Percorsi di visita: il percorso di visita rappresenta la nervatura che si dirama dal core del Forte e porta alla scoperta dei suoi spazi più reconditi e interessanti. La difficoltà di percorrenza, il buio, la terra battuta sotto i piedi, i tagli di luce dalle feritoie, costituiscono gli elementi fondamentali della curiosità e del fascino del luogo. Sono pure elementi di verità, vicini cioè alla situazione di reale percorrenza dei passaggi obbligati, alla salita delle rampe. L'attuale itinerario di visita è già significativo e dovrà essere migliorato con adeguati interventi di manutenzione che ne preservino il carattere e l'impatto emotivo, ma al tempo stesso ne consentano una percorribilità autonoma ed in sicurezza. L'offerta di percorsi di visita differenziati e adeguatamente progettati consentirebbe di incrementare la fruibilità del Forte e di apprezzarne scorci, vedute a approcci diversi. Vi sarebbe altresì la possibilità di creare altri percorsi anche esterni al Forte e che richiedano più tempo e abilità motorie, ma permettano di apprezzare sia la veduta del Forte dall'esterno sia il paesaggio circostante e il paese. L'esperienza del Forte di Fenestrelle dimostra il successo di queste iniziative. I percorsi contribuiscono ad un apprezzamento maggiore del Forte e quindi rafforzano la qualità dell'offerta della destinazione nel suo complesso. Percorsi ben disegnati sono di per sé strumento per un avvicinamento al contesto storico e geografico del luogo, nonché fonte di ricreazione per conto proprio.

La Valle di Susa è un'area di grande interesse storico-architettonico e ambientale che può essere valorizzata e promossa. Il Forte offre l'opportunità di creare un luogo in cui "raccontare la Valle".

Festival ed eventi: il Forte è una localizzazione ideale per eventi di vario tipo, quali festival, manifestazioni, fiere, ecc. In particolare, gli spazi della corte centrale e del Basso Forte possono accogliere manifestazioni all'aperto durante la stagione estiva. Anche il resto degli spazi ha un potenziale in questo senso, compresi gli spazi esterni come la spianata verso il paese. Nei mesi invernali sarebbe possibile utilizzare spazi interni per manifestazioni di tipo popolare o culturale più

piccole, eventualmente mirate a temi specifici, trasversali a tutti gli aspetti delle culture locali e di montagna. (es. musica, teatro, cinema, arte, artigianato, letteratura, attività produttive locali, sport, storia locale, manifestazioni transfrontaliere, di gemellaggio e messa in rete con altre realtà).

Il Forte stesso è molto scenografico e già oggetto di un sistema di illuminazione notturna molto efficace che ne esalta la magia e potrebbe divenire spettacolare attraverso un progetto che ne racconti la storia attraverso l'animazione illuminotecnica, voci e musiche.

Ristorazione: un ristorante dentro il Forte è un'idea che nasce dalla unicità del luogo. La possibilità di cenare al Forte ha un fortissimo appeal, dimostrato dal successo di iniziative simili. Un'ipotesi di sfruttamento sarebbe quella di accorpate il Blockhaus agli ambienti della Caponiera di San Bonifacio. Il Blockhaus ha una posizione "laterale" al Forte ed è una struttura totalmente indipendente da esso; dispone di vie di arrivo e piazzali di sosta separati e si colloca ad una quota più bassa di 80 mt dal piano del Cavaliere. La Caponiera di San Bonifacio è costituita da due vani voltati a botte che connettono le caserme del rivellino con il fossato principale. Nei due vani comunicanti della Caponiera principale si potrebbero collocare la sala e la cucina del ristorante, tenendo conto della possibilità di sfruttare la metà fossato principale per un eventuale collocazione di tavoli all'aperto.

Il ristorante sarebbe funzionalmente collegato, ovviamente, anche alla ricettività nel Forte anche gestionalmente. L'ipotesi di offrire una ricettività basata su alcune stanze allestite nel Forte si regge non solo sul fascino del luogo, ma anche sull'offerta di una ristorazione di qualità che completi ed arricchisca l'esperienza del soggiorno.

Ricettività alberghiera (progetto eventuale e di lungo termine, rispetto al quale la Regione dispone di uno studio di fattibilità di massima e che potrebbe eventualmente essere favorito e sostenuto dall'Amministrazione in un momento successivo all'avvio iniziale, cioè nell'ambito di una destinazione ormai "a pieno regime"). L'idea di vivere nel Forte uno o più giorni è di grandissimo richiamo. Un'attività ricettiva del Forte contribuirebbe a dare vita e ad animare il Forte per un tempo continuativo.

Attività formative: l'ospitalità di alcune attività formative ed educative in locali del Forte, opportunamente progettati, potrebbe contribuire ad aumentare il numero delle persone che si avvicinano, usano e animano il Forte. La gestione del Forte dovrebbe promuoverlo come spazio per attività di questo tipo presso le scuole della Provincia, le università, organizzazioni pubbliche, private e del terzo settore che si occupano di formazione. A titolo esemplificativo, la funzione scuola di artigianato negli ambienti a sud est rispetto al Cortile del Cavaliere manterrebbe coerenza logica con l'antica destinazione di quelle stanze che erano adibite a forni per il pane. Oppure, la Cappella del Beato Amedeo di Savoia sarebbe idonea ad una dimensione pubblica e celebrativa come sala convegni con annesso foyer di accesso disponibile per l'allestimento di attività di servizio alle attività congressuali.

Attività commerciali: la manica nord del Cavaliere permette l'allocazione di bookshop e di un punto informativo (già presente). Lo spazio di orientamento ai servizi del Forte, la possibilità di acquisto di testi, video, merchandising all'interno del bookshop, unitamente alla caffetteria (da ampliare) costituiscono l'insieme delle funzioni più vivaci e frequentate anche negli spazi esterni di pertinenza. E' importante quindi che occupino gli ambienti più soleggiati in estate e in inverno del cortile principale.

Attività seminariali e incontri: Gli incontri e i seminari svolgono un necessario contributo allo sviluppo della missione del Forte. Essi infatti dovrebbero promuovere il tema delle culture montane attraverso l'approfondimento di aspetti diversi, quali lo sviluppo economico, la protezione ambientale, le politiche per il turismo, i beni architettonici, l'arte, etc. i temi sono potenzialmente moltissimi. L'obiettivo dovrebbe essere quello di promuovere il riconoscimento più ampio possibile da parte del sistema culturale e scientifico europeo di Exilles come uno dei luoghi-chiave in cui discutere dei temi legati alla montagna.

Valorizzazione degli itinerari. Tappa ecoturistica: il Forte si colloca in una posizione ambientalmente significativa e può quindi divenire tappa eco-turistica di percorsi escursionistici nell'area e percorsi a tema. Il tema della difesa dell'ambiente deve divenire uno dei temi cardine della destinazione: si tratta infatti di un modo di vivere, recuperare le tradizioni e i beni storico ambientali, fare turismo sostenibile e a minor impatto sul territorio.

Le caratteristiche al Forte che si individuano come cardini su cui basare le azioni di valorizzazione della destinazione possono essere riassunte in tre tipologie generali:

- innovatività e qualità delle iniziative già avviate – l'impegno e la capacità propositiva degli attori finora coinvolti nella rifunzionalizzazione del Forte ha prodotto risultati ad elevato livello qualitativo e innovativo. Le azioni successive devono dunque proseguire questo percorso mantenendo lo stesso standard al fine di mantenere l'immagine positiva ottenuta nel periodo trascorso dalla riapertura del Forte;
- ricchezza di significati, suggestioni, possibilità di fruizione del luogo – i significati stratificati storicamente intorno al Forte, le caratteristiche paesaggistiche e naturali, l'ampiezza degli spazi offrono un'incredibile varietà di tipologie di fruizione della destinazione che possono intercettare differenti categorie di visitatori, nei confronti dei quali la Regione auspica la promozione di proposte integrative di visita;
- opportunità offerte dalla localizzazione – la collocazione del Forte su un importante asse di collocamento e ai limiti di un bacino turistico di livello internazionale costituisce di per sé un fattore di successo che la Regione intende promuovere e valorizzare.

La visione che guida la proposta della Regione di valorizzazione del Forte conferma la pluralità del mix prodotti/servizi che dovrebbero trovare, nella varietà degli spazi offerti, la loro adeguata collocazione e la capacità di evoluzione, adattamento e crescita nel corso degli anni. In Europa sono ormai numerosi gli esempi di rifunzionalizzazione di dimore storiche, fortificazioni, castelli che hanno trovato grazie ad una gestione moderna e una programmazione culturale di alto livello la chiave di lettura del territorio circostante.

Per quanto concerne il Forte di Exilles, si individuano due sfide che le modalità organizzative e gestionali avanzate dovrebbero essere in grado di affrontare:

- creare e promuovere un brand, un'identità della destinazione e del luogo legato alla sua missione in una località che non beneficia al momento di grandi vantaggi competitivi;
- garantire l'integrazione e innovazione nel campo della programmazione e gestione di un articolato mix di prodotti

### 2.3 Piani strategici di sviluppo culturale

Come sopra meglio specificato, presso il Forte si è negli ultimi anni garantito un significativo e sostanziale processo di superamento della fase di abbandono e sottoutilizzo che l'avevano caratterizzato fino dal dopoguerra in relazione al proprio potenziale e alla posizione strategica in cui si colloca.

Si ritiene però che i progetti che hanno definito finora i contenuti del riuso del Forte, seppure di grande interesse e con forte legame con la storia e le caratteristiche del Forte, non siano ancora collocati in un quadro sufficientemente ampio, strategico e articolato di ipotesi e interventi che tenga conto di obiettivi generali di promozione del turismo e dell'economia locale, gestione di attività e sviluppo dell'area.

E' interesse della Regione con il presente Programma, assicurare obiettivi di tutela attraverso interventi di manutenzione diretti alla conservazione e rifunzionalizzazione del complesso, rispettosi dei caratteri storico artistici dell'edificio e altresì garantire e implementare condizioni di utilizzazione e fruizione pubblica.

## 2.4 Modalità di attuazione del programma

Per porre in atto la visione sopra esposta e garantire l'avvio di un processo di riutilizzo complessivo del Forte, che comprenda il recupero delle caratteristiche storico – architettoniche, la rifunzionalizzazione degli spazi del Forte, anche nell'ottica di scelte e ipotesi di attività alternative e/o aggiuntive a quelle esistenti, confermando la strategia più ampia di coordinamento del "sistema Forte", la Regione intende, con visione a medio lungo periodo, attivare una procedura pubblica per la concessione d'uso del complesso a terzi finalizzata alla realizzazione di un progetto di gestione del bene che ne assicuri la corretta conservazione, nonché l'apertura alla pubblica fruizione e la migliore valorizzazione.

In particolare, la Regione Piemonte ha approfondito la fattibilità di una procedura di affidamento di una concessione di valorizzazione, ex art. 3 bis (aggiunto dal comma 259 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296) del D.legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito nella legge 23 novembre 2001, n. 410 (di seguito per brevità art. 3 bis), nonché art. 58 del D.legge 112/2008, convertito in legge 133/2008.

Con tale procedura, la Regione Piemonte intende individuare soggetti idonei ai quali affidare la concessione in argomento al fine dell'insediamento di attività che, compatibilmente con la tutela dei beni culturali e paesaggistici, valorizzino il Forte garantendo il corretto costante mantenimento degli immobili ad esso afferenti, nel rispetto degli oneri e delle prescrizioni che saranno impartite.

Il complesso immobiliare, come già chiarito nel presente documento, si adatta a diversi possibili scenari di valorizzazione: attività culturali e sociali, educative e didattiche, turistico-ricettive, commerciali, ristorative.

Anche logisticamente, il Forte fornisce molteplici occasioni: occasioni espositive diversificate nello spiazzo del Cavaliere, occasioni di sosta per pranzi o cene nella Saponiera di San Bonifacio, occasioni culturali varie nel Basso Forte, occasioni di dibattito ed apprendimento nei loggiati del primo piano, l'occasione di vedere il Forte.

Il rapporto di concessione che verrà ad instaurarsi a seguito della gara a evidenza pubblica, sarà disciplinato dalla Convenzione che verrà sottoscritta tra Regione e aggiudicatario, nonché dalle norme, regolamenti, prescrizioni dagli stessi richiamati.

Alla concessione non si applicheranno le disposizioni di cui al D.Lgs 18 aprile 2016, n. 50, salvo per via analogica in quanto espressamente richiamato negli atti di gara.

Il concessionario si impegnerà a garantire l'accessibilità e la fruibilità pubblica dell'immobile, in considerazione del pregio storico-artistico e paesaggistico dello stesso, anche secondo le indicazioni che saranno contenute nelle prescrizioni impartite dai competenti uffici periferici del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004. Si impegnerà altresì ad acquisire, a proprio esclusivo onere e rischio il conseguimento di ogni autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi e per l'esercizio delle attività di gestione previste nel piano che presenterà in sede di offerta e si impegnerà a svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività economiche proposte, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo.

Le destinazioni d'uso proposte devono risultare nella loro materiale attuazione compatibili con il carattere storico artistico del bene, che non dovrà essere comunque destinato ad usi anche solo temporanei non compatibili.

La durata della concessione sarà commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione.

Al termine dell'analisi e dell'indagine svolta dai competenti Uffici tecnici, è stato definito un programma di interventi necessari per portare a compimento il percorso di recupero e valorizzazione complessiva del bene finora intrapreso.

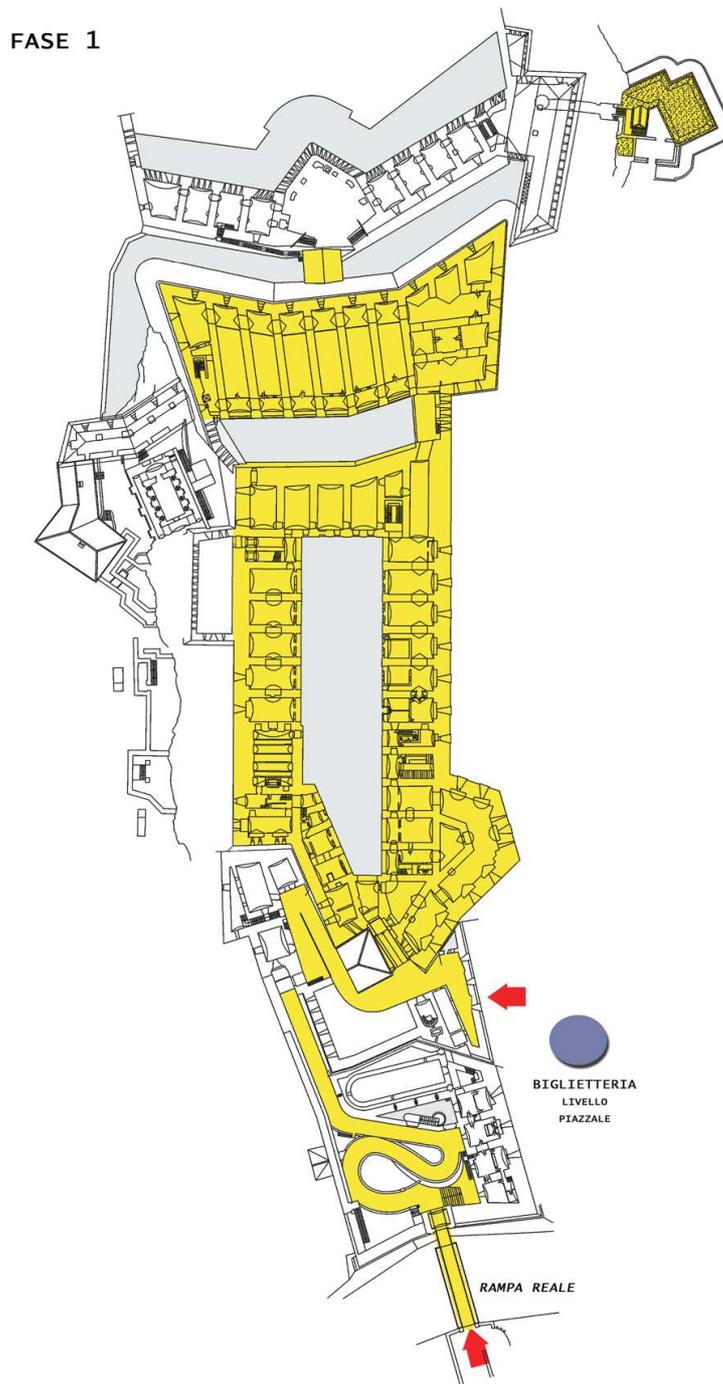
E' stata, altresì, definita una programmazione delle attività, attraverso il raggruppamento degli interventi in fasi da attuare in successione temporale.

Nello specifico sono state definite tre fasi di intervento temporalmente susseguenti.

- Fase 1: interventi di manutenzione ordinaria necessari a garantire la messa in sicurezza e la conservazione del bene;
- Fase 2: interventi di recupero necessari e idonei ad incrementare la valorizzazione complessiva del Forte, implementando il percorso di visita e gli spazi per la fruizione del bene;
- Fase 3: interventi, diretti al recupero di spazi attualmente interdetti alla fruizione ed in parte abbandonati, che doterebbero il Forte di funzioni attualmente assenti.

Tali interventi verranno, in parte, eseguiti a cura e onere della Regione, preliminarmente all'affidamento della concessione a terzi e, in parte, posti a carico del concessionario, il quale, muovendo da un rilievo architettonico messo a disposizione da parte degli uffici regionali in occasione dell'indizione della gara, dovrà valutare le corrette modalità di intervento.

## FASE 1 – Interventi a breve termine realizzati a cura e onere della Regione Piemonte



Questa fase comprende le opere, a carattere manutentivo, necessarie sia per la conservazione di quanto oggetto di passati interventi di restauro, sia per la garanzia di sicurezza degli utenti che a vario titolo (visitatori, operatori, etc..) hanno occasione di frequentare il percorso di visita attualmente aperto al pubblico.

Tempo di realizzazione previsto: circa 2 anni (comprensivo di eventuali progettazioni ed autorizzazioni).

Tra le opere di manutenzione elencate nella stima economica, si evidenziano le seguenti:

- Ripassamento completo della copertura del Fronte Principale – denominata anche Batteria Reale;

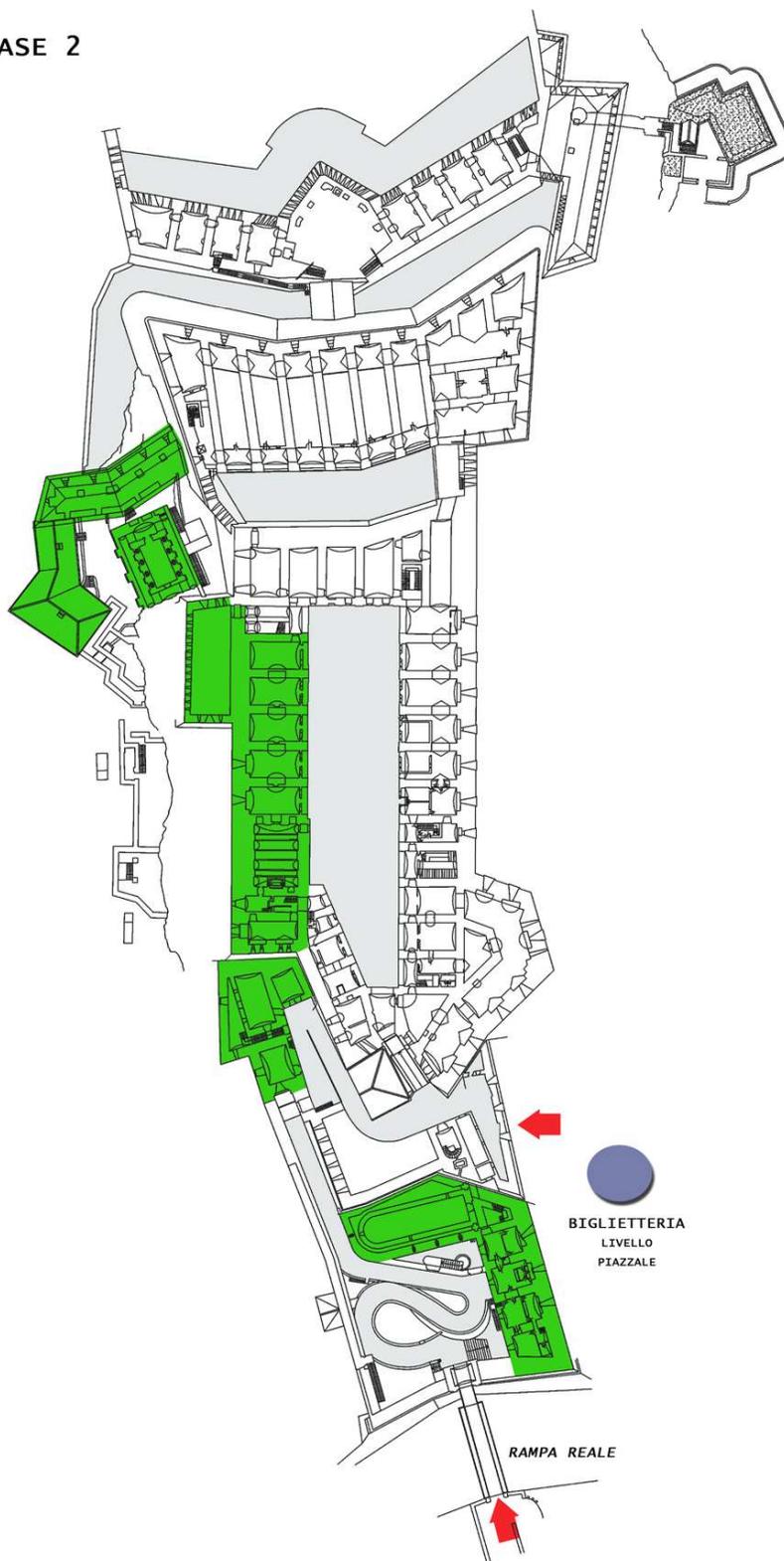
- Revisione coperture maniche nord e sud del cortile del cavaliere;
- Rifacimento dell'impermeabilizzazione dei terrazzi in testa alle maniche nord e sud verso manica ovest;
- Rifacimento copertura Caponiera corta;
- Rifacimento dell'impermeabilizzazione del fabbricato arrivo MT ENEL nel Blokhaus;
- Completamento rifacimento parziale intonaci e tinteggiature delle facciate del cortile del cavaliere al piano cortile, non interessato dai precedenti interventi di restauro che hanno invece coinvolto le facciate del piano superiore.

TOTALE STIMATO LAVORI comprensivo oneri di sicurezza o.f.e.	€ 350.000,00
TOTALE STIMATO spese tecniche o.f.e.	€ 35.000,00
TOTALE GENERALE STIMATO FASE 1 o.f.e.	€ 385.000,00

Questi interventi saranno realizzati a cura e onere della Regione Piemonte. Si tratta di interventi che, per la loro natura di manutenzione ordinaria, rientrano e trovano copertura nell'Accordo quadro ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs 50/2016 con unico operatore per la manutenzione degli immobili regionali o comunque in uso alla Regione (aggiudicazione definitiva e autorizzazione all'esecuzione anticipata con la Determinazione dirigenziale n. 191 del 25/07/2017 "Procedura aperta ex art. 60 D.Lgs. 50/16 - Accordo Quadro ai sensi dell'art. 54 del medesimo D.Lgs, per la manutenzione degli immobili regionali o comunque in uso alla Regione Piemonte. Aggiudicazione definitiva dei Lotti 1: immobili Torino e provincia alla Società M.I.T. - Nichelino (TO)"). Il termine ultimo previsto per l'ultimazione dei lavori è il 31 dicembre 2019.

**FASE 2 – Interventi a medio termine da realizzarsi a esclusivo onere e responsabilità del concessionario**

FASE 2



Questa fase prevede un potenziamento dell'offerta fruitiva del Forte, mediante la connessione all'attuale percorso di visita di nuovi spazi recuperati a fini espositivi e/o a museo di se stessi o mediante l'ubicazione al loro interno di funzioni integrative e complementari in grado di promuovere culturalmente e turisticamente la destinazione nel suo complesso.

Come già rilevato, il recupero fisico è strumentale all'avvio di un'operazione culturale ed economica strutturata ed organica e si è ritenuto pertanto necessario individuare alcuni ambiti con priorità di investimento da parte del soggetto concessionario.

In particolare:

- Recupero interrato manica Sud del Cortile del Cavaliere: sono spazi molto suggestivi, direttamente accessibili dal Cortile e quindi contigui ad altre aree già recuperate, che oggi si presentano in condizione di forte degrado, essendo stati nel tempo utilizzati come discarica di materiali vari;
- Batteria a bocca di lupo e Vecchia Polveriera (manica sud sopra 2a tenaglia): sono ambienti che affacciano verso Dora, immediatamente fruibili nel percorso di risalita al Cavaliere dalla Rampa Reale;
- Polveriera prima tenaglia: si tratta di un ambiente molto ampio, dalla forma riconducibile ad una Chiesa completamente rinforzata da una cinta muraria e copertura in terra, raggiungibile dalla fermata intermedia dell'ascensore. E' visibile anche il vecchio montacarichi in legno, da recuperare, coassiale alla scala a chiocciola di salita verso il cortile del Cavaliere;
- Fabbricato dell'Ospedale, attualmente in discrete condizioni, richiede interventi di adeguamento impiantistico e manutenzione edile: il recupero del fabbricato dell'ospedale permetterebbe la collocazione di attività ricettive ad uso, ad esempio, foresteria ed eventualmente di dotare il Forte di un presidio di custodia permanente;
- Basso Forte: è parte del percorso di visita ed attualmente si presenta fortemente compromesso e solo parzialmente fruibile: il recupero della Polveriera consentirebbe la visita di un locale molto interessante, le coperture della casamatta del Basso Forte sono ormai in fase di crollo, alcuni tratti di muratura sono già stati rivestiti da reti di contenimento materiale decisamente impattanti sotto il profilo estetico;

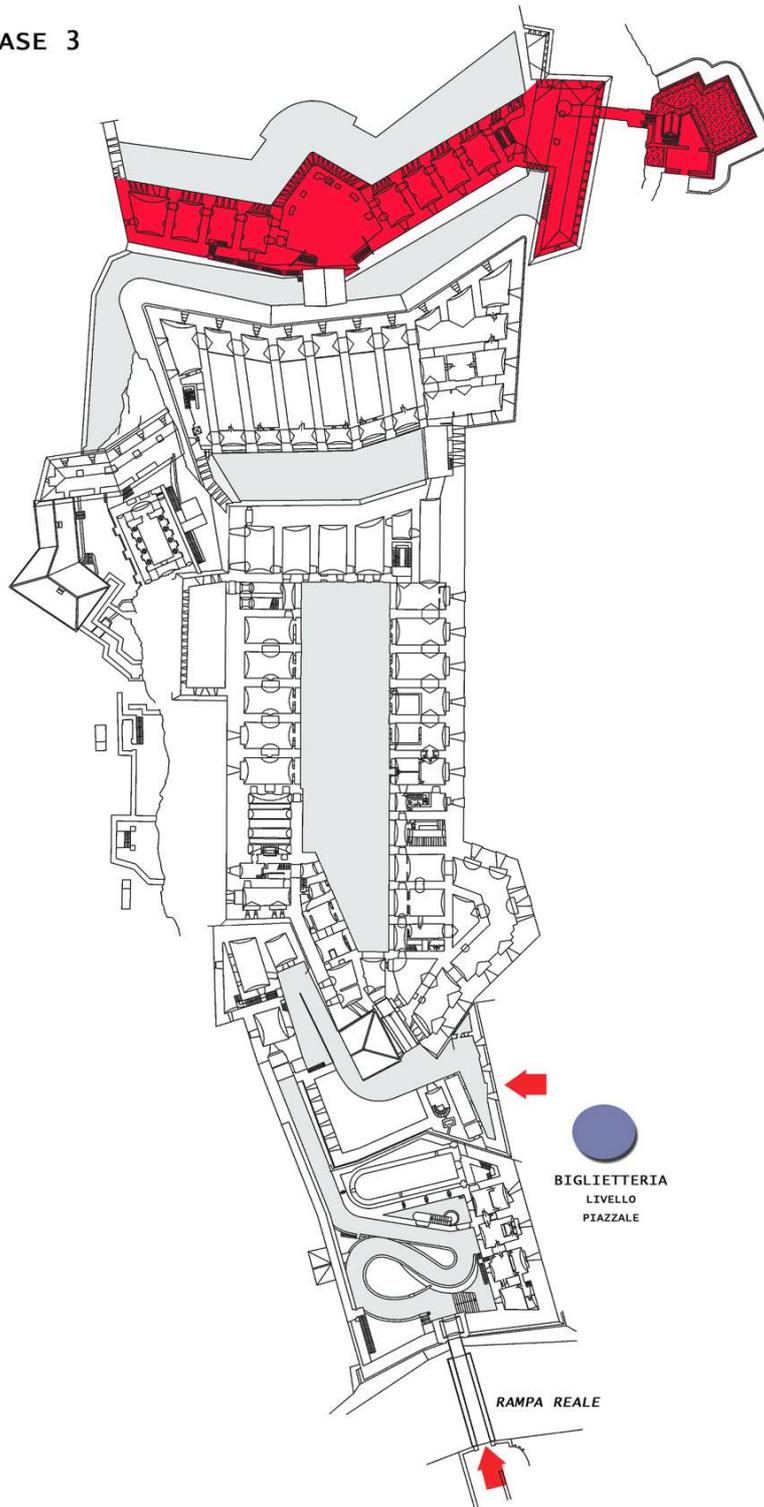
TOTALE STIMATO LAVORI comprensivo oneri di sicurezza o.f.e.	€ 950.000,00
TOTALE STIMATO spese tecniche o.f.e.	€ 90.000,00
STIMA TOTALE GENERALE FASE 2 o.f.e.	€
1.040.000,00	

(l'importo riportato è una stima di massima, da confermarsi, successivamente all'esito della procedura di gara. La progettazione sviluppata dal concessionario individuato al termine della procedura di selezione dovrà prevedere un computo metrico estimativo redatto sulla base del prezzario della Regione Piemonte vigente e dovrà essere assoggettata a verifica da parte dell'Amministrazione regionale).

Questi interventi dovranno essere realizzati a cura del concessionario. Il termine ultimo previsto per l'ultimazione dei lavori è il 31 dicembre 2023. Gli interventi risultano eventualmente realizzabili in lotti funzionali.

**FASE 3: Interventi di cui si auspica la realizzazione in una prospettiva di valorizzazione a lungo termine**

FASE 3



A seguito dell'esecuzione degli interventi previsti nelle fasi precedenti, finalizzati al recupero del corpo principale del Forte e alla creazione di un sistema turistico finanziariamente sostenibile, si presenta al concessionario l'opportunità di proseguire, l'azione di valorizzazione del complesso, mediante il recupero di spazi attualmente esclusi dal percorso di visita ed in stato di abbandono, la cui attivazione permetterebbe di dotare il forte di funzioni attualmente assenti.

Lo studio di fattibilità del maggio 2001 infatti prevedeva già l'inserimento, seppur con declinazioni differenti, di destinazioni a carattere ricettivo.

In particolare, gli interventi potrebbero riguardare il recupero dell'intero corpo di fabbrica del Rivellino, attualmente in stato di abbandono, costituente il blocco fortificato più avanzato in posizione ovest, quale ricettività alberghiera.

La struttura può infatti essere dotata di accesso indipendente mediante la realizzazione di ascensore dedicato, all'interno del vano scala già esistente, e posta in collegamento diretto con il Blokhau, collocato nel piazzale principale lato nord, che potrebbe ospitare l'accoglienza ed eventuali servizi accessori.

Gli ambienti del Rivellino sono recuperabili a camere e, sfruttando il "cortile del dente" e la copertura stessa del fabbricato, la struttura disporrebbe di zone esterne allestibili a spazi comuni. L'attigua Caponiera di San Bonifacio (lato nord) potrebbe inoltre accogliere attività di ristorazione.

Il totale complessivo stimato sarebbe di circa € 2.000.000,00 e il tempo di realizzazione dei lavori di circa 3 anni (comprensivi di eventuali progettazioni ed autorizzazioni).

Gli interventi di recupero, a partire dalla Fase 2, nonché la successiva gestione degli spazi, saranno esclusivamente a carico del concessionario.

La proposta di valorizzazione oggetto della concessione dovrà essere accompagnata da un piano economico finanziario che dimostri la sostenibilità del progetto di recupero posto a carico del concessionario (Fase II) e di successiva gestione.

La concessione sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base di parametri qualitativi e quantitativi. Non è prevista una base d'asta.

Il PEF dovrà tenere conto dei seguenti elementi minimi:

- realizzazione degli interventi tecnici entro le tempistiche sopra previste per le relative fasi come dettagliate negli atti di gara;
- durata della concessione: da un minimo di 10 ad un massimo di 50 anni in funzione dell'ammontare degli investimenti sostenuti.

Successivamente alla stipula del contratto di concessione, non sono previsti oneri a carico della Regione Piemonte; il concessionario dovrà dar vita ad attività che generino un reddito sufficiente alla copertura dei costi sostenuti, compresa la normale remunerazione del capitale investito nel progetto.

Gli obiettivi strategici dell'operazione di recupero e rifunzionalizzazione del Forte sono molteplici e strettamente collegati. I principali obiettivi fanno riferimento alla conservazione e recupero complessivo di un importante manufatto del patrimonio storico architettonico regionale, all'ampliamento della fruibilità del Forte da parte di fasce sempre più numerose e diversificate della popolazione (locale e non locale), allo sviluppo delle potenzialità turistiche del luogo, alla valorizzazione del Forte come sistema di fulcro di un sistema di turismo culturale e popolare diffuso.

Il compimento del recupero fisico è un dato necessario per avviare un'operazione culturale ed economica nel Forte. Il manufatto deve essere reso integralmente visitabile e utilizzabile per attività diverse, sulla base di criteri di funzionalità e sicurezza.

Fortunatamente, il Forte si presenta a tutt'oggi in buono stato di conservazione, a seguito dell'attenzione e dell'investimento costante garantito negli anni dalla Regione. Ed è per questo motivo che gli investimenti necessari per il raggiungimento degli obiettivi ottimali che la Regione si

è data con la previsione delle prime due Fasi di interventi, richiedono impegni non esorbitanti sia in termini di risorse finanziarie sia in termini temporali.

Il processo di risanamento deve essere accompagnato da una efficace politica di gestione, che comprenda attività di marketing e di promozione. Anche per questo si ritiene l'indizione di una procedura di gara per la valorizzazione del bene, congiunta con la realizzazione di preliminari interventi di recupero e risanamento, la soluzione più idonea.

Nelle more dell'affidamento della concessione a terzi (presumibilmente cioè per l'intero anno 2017 e per la quota parte di anno 2018), la Regione continuerà, comunque, a garantire gli oneri di manutenzione straordinaria, disponendo che la conduzione del Forte (e così l'apertura dello stesso per il periodo estivo) venga svolta nell'ambito del rapporto di collaborazione, come sopra anticipato, già da due anni instaurato con il Comune di Exilles, attesa la coerenza delle reciproche finalità istituzionali riguardo al complesso in questione.

## 2.5 Sostenibilità economica del programma

La procedura a evidenza pubblica premierà le proposte che, oltre ad un utilizzo compatibile delle strutture esistenti, fornisca un piano economico finanziario credibile ed immediatamente eseguibile.

Le modalità e i tempi di attuazione del programma di valorizzazione, nonché l'ammontare degli investimenti necessari e le modalità di copertura degli stessi saranno specificati nella proposta progettuale che i concorrenti presenteranno nel corso della procedura a evidenza pubblica che sarà appositamente indetta.

Gli interventi di cui alla Fase I in capo alla Regione Piemonte saranno ricompresi nell'Accordo quadro ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs 50/2016 con unico operatore economico, per la manutenzione degli immobili regionali o comunque in uso alla Regione Piemonte.

In particolare, il LOTTO 1 – comprendente gli immobili in Torino e provincia, è stato aggiudicato in via definitiva e posto in esecuzione anticipata con la determinazione dirigenziale della Direzione Affari istituzionali e avvocatura – Settore Contratti n. 191 in data 25/07/2017, alla Società M.I.T. S.r.l. corrente in Nichelino (TO) – Via Calatafimi 25, per l'importo complessivo di € 2.815.370,70 o.f.i..

## 2.6 Tempi di realizzazione del programma

Come sopra accennato, la Regione sta predisponendo i documenti per l'avvio della gara di concessione di valorizzazione che si prevede venga indetta entro l'anno 2018.

All. cronoprogramma