



Città di **Casale Monferrato**

DOSSIER DI CANDIDATURA

VALORIZZAZIONE DEL COMMERCIO URBANO

D.G.R. 38-11131 del 30/03/2009



COMMITTENTE

Città di Casale Monferrato
Via Mameli 10
15033 Casale Monferrato (AI)

REDAZIONE

STUDIO DI ARCHITETTURA BALBI E RINAUDO

via A. Perfumo 1 15122 Spinetta Marengo (AL)
Tel. - Fax. : 0131 617473
e-mail: studio.ber@fin.it

TITOLO

DOSSIER DI CANDIDATURA
- ANALISI
- PIANO STRATEGICO

DATA

14/06/2010

SCALA

INDICE

A

ELABORATO

A

FILE

INDICE

Prima parte - ANALISI	1
<i>Premessa - Cenni storici sulla città di Casale Monferrato</i>	2
CRITERIO 1 Quadro normativo comunale	6
1.1 Adeguamento del P.R.G.C. alla D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006	7
CRITERIO 2 Opere strutturali esistenti e/o progetti appaltati all'interno dell'Addensamento storico rilevante A1	12
2.1 Accessibilità all'area dell'Addensamento A1	13
2.2 Arredo urbano nell'area dell'Addensamento A1	30
2.3 Ambiente nell'area dell'Addensamento A1: interventi strutturali	48
2.4 Animazione nell'area dell'Addensamento A1	73
CRITERIO 3 Offerta commerciale all'interno dell'A1 rispetto al resto del Comune	77
3.0 Casale Monferrato, polo della rete primaria	78
3.1 Densità e completezza tipologica dell'offerta commerciale dell'Addensamento A1	79
CRITERIO 4 Offerta commerciale del Comune rispetto al proprio contesto competitivo	96
4.1 Evoluzione dell'offerta commerciale in termini di densità e numerosità e superfici	97
4.2 Variazione del peso proporzionale dell'offerta commerciale	112
CRITERIO 5 Stima del bacino di utenza potenziale dell'offerta commerciale..	115
5.1 Densità degli esercizi di vicinato, delle medie e delle grandi strutture	116
CRITERIO 6 Partenariato	123
6.1 Composizione e obiettivi del partenariato - costituzione di un Organismo Associato di Impresa	124
Prima parte - PIANO STRATEGICO	116
CRITERIO 7 Caratteristiche metodologiche ed espositive del piano strategico presentato rispetto agli elementi evidenziati in fase di analisi	115
7.1 Completezza, coerenza e congruità del piano strategico	124

Prima parte

ANALISI

L'impostazione della parte di analisi seguirà passo passo -- per facilità di lettura e per completezza dello studio -- l'ordine con cui è costituito il manuale sinottico di autoverifica, strumento di valutazione obbligatorio ma utilissimo vademecum di stesura del dossier di candidatura.

PREMESSA

Cenni storici sulla città di Casale Monferrato

Sull'attuale area casalese, sulla riva orografica destra del fiume Po, sorse in epoca ligure un agglomerato noto come Vardagate, divenuto poi "municipium" romano. Dopo le distruzioni barbariche a esso venne conglobato un centro cristianizzato dal vescovo astigiano Sant'Evasio, che vi fondò una chiesa e con essa una comunità. Il re longobardo Liutprando martirizzò Sant'Evasio, ma concesse agli abitanti del luogo la possibilità di erigere sul sito della sua sepoltura una imponente chiesa romanico-lombarda – l'attuale duomo casalese – consacrata dal Papa nel 1107. Intorno al polo architettonico rappresentato da questo importante edificio religioso si costituì nel corso del XII secolo un borgo che prese nome di "Casale di Sant'Evasio". Nelle lotte tra guelfi e ghibellini Casale e il contesto furono ghibellini, per i legami di Federico Barbarossa con lo zio Guglielmo Aleramico, marchese del Monferrato. Distrutto nel 1215 da Vercellesi, Alessandrini e Milanesi, il borgo fu rifondato su esplicita autorizzazione di Federico II. Sottomesso prima ai Visconti e poi ai Paleologi di Bisanzio - successori nel 1305 degli estinti Aleramici - venne scelto nel 1464 dal marchese del Monferrato Guglielmo VIII come sua capitale. Da quell'epoca Casale fu a tutti gli effetti il centro economico, politico, amministrativo e culturale della regione del Monferrato. Nel 1474 ottenne l'istituzione della Diocesi. Con la presenza e committenza dei Paleologi la città si rinnovò e accrebbe, dando luogo a un vero e proprio Rinascimento monferrino, di cui permangono testimonianze architettoniche e artistiche significative nel paesaggio urbano, fra cui la chiesa di San Domenico con il portale lapideo eseguito da maestranze lombarde, la sopraelevazione della torre civica, l'ex convento di Santa Croce, oggi Museo Civico e Gipsoteca Bistolfi, che conserva il chiostro quattrocentesco, il palazzo Anna di Alençon. Emblema e memoria della fase dei Paleologi è il Castello, sorto come integrazione di una torre inglobata nel perimetro delle mura medievali; con ampliamenti tra il 1469 e il 1567, a impianto esagonale con quattro imponenti torri circolari e fossato.

Estinta la dinastia dei Paleologi il Monferrato passò dopo due generazioni, per effetto del Trattato di Cateau Cambrésis, ai Gonzaga di Mantova. Vincenzo I per difendere il Monferrato dalle mire espansionistiche dei Savoia fece erigere a Casale, a partire dal 1590, una grande cittadella dalla conformazione esagonale con bastioni. La cittadella rappresentò per tutto il Seicento la più munita piazzaforte d'Europa, chiave di volta della pianura padana: insieme al castello medievale e alla cinta muraria che chiudeva la città costituì uno straordinario sistema difensivo. Per più di due secoli il complesso fu teatro di memorabili assedi da parte di truppe imperiali, sabaude, spagnole e francesi, fra cui quello ricordato da Manzoni nei Promessi Sposi, che ispirò anche la trama de L'isola del giorno prima di Umberto Eco,

all'ultimo da parte degli Austriaci, durante le guerre di Indipendenza. La sua quasi totale demolizione avvenne dopo l'Unità d'Italia, quando la piazzaforte risultava ormai completamente dismessa. Della vasta area fortificata rimangono oggi una porzione nord delle mura, con i camminamenti di guardia e il fossato, e l'area centrale, circa cinque ettari, fino agli anni Novanta ad uso dall'Esercito come luogo di esercitazione.

Per l'accondiscendenza dei Gonzaga si sviluppò a Casale una influente comunità ebraica, culturalmente attiva e nota anche oggi. La Sinagoga, monumento storico della città, fu edificata nel ghetto ebraico nel 1595 su pianta rettangolare, profusamente decorata all'interno da apparati lignei e stucchi barocchi dorati, fu poi restaurata nel 1969. Ospita l'importante museo d'Arte Ebraica e un notevole Archivio.

Con la pace di Utrecht del 1713 il possesso del Monferrato transitò ai Savoia, conseguentemente la città di Casale perse il ruolo di capitale. Durante la guerra per la successione al trono d'Austria fu occupata dai gallo-ispani nel 1745: le chiese e i complessi conventuali della città subirono gravi danni e furono utilizzati come caserme e ospedali.



BASIRE-RAPIN, *A View of Casal 'a very strong city & castle in Italy taken by the Duke of Savoy in Decem. 1706'*, London 1745. Fonte <http://www.maphouse.co.uk/photos/m509.jpg>

Dalla seconda metà del XVIII secolo Casale fu teatro di rinnovate politiche culturali che promossero l'“ammodernamento” delle architetture civili e religiose della città secondo il

gusto imperante del barocco, su committenza diretta della nobiltà e borghesia, ormai in stretta relazione con il milieu culturale torinese. Solo per citare alcuni episodi architettonici ci si riferisce al cantiere della ex chiesa della Misericordia, oggi spazio culturale comunale, alla chiesa di Santo Stefano - la cui riedificazione su progetto del canonico Sebastiano Guala è del 1661 -, alla edificazione delle chiese di San Filippo Neri e di Santa Caterina e dei palazzi San Giorgio, Magnocavalli, Treville e Sannazzaro. Nel 1776 fu riedificato con stilemi neoclassici palazzo Langosco su progetto di Giovanni Battista Borra, su una preesistenza del XV secolo di cui permane una porzione dell'antico portico (dal 1970 è sede della Biblioteca Civica casalese). Il teatro municipale fu eretto a partire dal 1786. Nel 1775 fu anche trasformata parzialmente la preesistenza cinquecentesca di Palazzo Gozani di San Giorgio, su progetto di Filippo Nicolis di Robilant; attualmente palazzo municipale.

Durante la dominazione napoleonica la città fu dotata di rinnovate attrezzature di servizio fra cui il tribunale, il liceo, alcune caserme. Con la Restaurazione risultò ancora una volta evidente il ruolo di Casale come città di frontiera. Dopo la sconfitta di Novara resistette ad oltranza alle truppe austriache; nella Seconda Guerra d'Indipendenza fu il fulcro della strategia franco-piemontese.

Dalla seconda metà dell'Ottocento, con la produzione e applicazione delle nuove tecnologie del calcestruzzo e del cemento armato in ambito europeo, Casale assunse un ideale ruolo di "capitale del cemento" a livello nazionale, per la presenza della più importante industria cementiera dell'epoca, ruolo ancora ben testimoniato dal patrimonio di archeologia industriale della città. La produzione cementiera casalese, grazie alla ricchezza e qualità delle marne da cemento che caratterizzano la natura del suolo locale (formazioni calcareo marnose), ebbe un forte sviluppo fino alla fine degli anni '60 del XX secolo. L'area di estrazione e lavorazione era concentrata nei territori di Casale Monferrato, Camino, Coniolo, Ozzano e Pontestura. I produttori monferrini costituirono nel 1870 la "Società di Casale Monferrato per la cottura di calce idraulica" ove conversero i forni e gli impianti dei soci; presso la stazione ferroviaria fu edificato lo stabilimento "Centrale", dotato di tre fornaci Hoffmann (tuttora in parte esistenti). La società fu poi trasformata nella "Società Anonima Fabbrica Calci e Cementi", la quale estese la produzione della calce e nel 1876 riuscì a fabbricare nel nuovo stabilimento Robatti di Piazza d'Armi i primi 500 quintali di Portland naturale. La produzione aumentò di anno in anno; la conquista casalese mutò in poco tempo il mercato e la diffusione dei leganti in Italia. In seguito le fabbriche trovarono nuova collocazione e sviluppo lungo le linee ferroviarie, realizzate verso la fine del XIX secolo. Molti ingegneri e imprenditori investirono nella nascente industria cementiera casalese dall'inizio del XX secolo, fra cui Pietro Fenoglio, Giovanni Antonio Porcheddu, Riccardo Gualino, Vittorio Bonadè Bottino, Antonio e Pietro Buzzi e il senatore Giovanni Agnelli. La presenza di tale realtà imprenditoriale generò implicazioni di carattere economico e sociale per tutta

l'area del Monferrato casalese. Si diffuse rapidamente anche la produzione di manufatti derivati, fra cui il cemento amianto prodotto dallo stabilimento Eternit di Casale, azienda fondata a Genova dall'ingegnere Adolfo Mazza nel 1906, stabilimento tristemente noto alle cronache per gli effetti deleteri sulla salute dei lavoratori a partire dagli anni Cinquanta.

Nella seconda metà del Novecento le imprese sul territorio convertirono le produzioni verso i settori della refrigerazione, della produzione di rotative e macchine da stampa, dell'industria dolciaria.

La collocazione geografica dell'insediamento urbano, in stretta relazione alla sponda fluviale del Po, non ha sottratto nel tempo la città all'effetto di numerosi eventi alluvionali, fra cui l'ultimo ingente dell'anno 2000.

[**Piccola bibliografia e sitografia:** *Il Castello di Casale Monferrato*, Atti del Convegno Casale Monferrato 1-3 ottobre 1993, Associazione Casalese Arte e Storia, Comune di Casale Monferrato, Villanova Monferrato 1995 e rist. 2001; L. ANGELINO, D. ROGGERO (a cura di), *Casale Monferrato, guida della città*, Casale Monferrato, 1998; P. Gallo, R. Viale, *Ebrei di Casale. Una storia importante*, Casale Monferrato, 2000; V. COMOLI (a cura di), *Il castello di Casale Monferrato: dalla storia al progetto di restauro*, Fondazione Cassa di Risparmio di Alessandria, Alessandria, 2003; V. PORTA, *Occhi dell'architettura. Porte, finestre, ferri battuti in Casale dal Medioevo al Novecento*, Casale Monferrato, 1992 e rist. Città di Casale Monferrato, Assessorato per la Cultura, Villanova Monferrato 2004; C. Bertolini, M.F. Ramello, G.M. Rossino, *Metodi e strumenti per la conoscenza di un patrimonio industriale: il caso di Morano sul Po*, Atti del XIII International Congress TICCIH; Terni-Roma 14-18 settembre 2006; <http://www.ticcihcongress2006.net/papers.html>; V. CASTRONOVO (a cura di), *Monferrato, lo scenario del Novecento*, con la coll. di E. Lusso, Fondazione Cassa di Risparmio di Alessandria, Alessandria, 2007; *Il Marchesato di Monferrato*, in R. Molinari (a cura di), *La Marca Aleramica. Storia di una regione mancata*, Umberto Soletti Editore, Baldissero d'Alba, 2008; B. DEL BO, *Uomini e strutture di uno stato feudale. Il marchesato di Monferrato (1418-1483)*, LED Edizioni Universitarie, Milano, 2009; Rivista "Monferrato Arte e Storia", n. 21, dicembre 2009; http://www.comune.casale-monferrato.al.it/IT/default.asp?pid=LEISURE_START&mid=1&id=493; <http://www.artestoria.net/>; <http://www.100enonpiu100.info/storiacasale.htm>]



Alessandro VECCHI, *Panorama autunnale di Casale Monferrato*, novembre 2009. Fonte [http://it.wikipedia.org/wiki/ File:CasaleM_panorama.jpg](http://it.wikipedia.org/wiki/File:CasaleM_panorama.jpg)

CRITERIO 1

QUADRO NORMATIVO COMUNALE

1.1 ADEGUAMENTO DEL P.R.G.C. ALLA D.C.R. N 59-10831 DEL 24/03/2006

A Casale Monferrato la normativa commerciale vigente è stata puntualmente aggiornata con la D.C.C. n 51 del 08/10/2008, che ha approvato gli indirizzi generali e i criteri per l'esercizio del commercio al dettaglio e di programmazione urbanistica per l'insediamento del Commercio in sede fissa in attuazione dell'art. 8, comma 3, del D.Lgs. 114 del 31 marzo 1998 e dell'art. 4, comma 1, L.R. 28 del 12 novembre 1999, ai sensi della D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006.

Rilevato che ai sensi della citata D.C.R. le zone di insediamento commerciale, riconosciute come addensamenti, riguardano le porzioni del territorio urbano o extraurbano percepite come omogenee e unitarie, che raggruppano un insieme di attività commerciali e paracommerciali ubicate l'una in prossimità dell'altra in un ambito a scala pedonale, in Casale risultano essere presenti: l'Addensamenti Storico Rilevanti A1, l'Addensamento Urbano Forte A3 (localizzato su corso Valentino) e l'Addensamento Extra-Urbano A5 (localizzato sulla Strada Provinciale per Valenza) recentemente individuato dalla D.C.C. n 51 del 08/10/2008. La stessa D.C.C., recependo le prescrizioni della Regione Piemonte, attuava inoltre l'accorpamento del Addensamento Urbano Minore A4 (precedentemente localizzato su corso Giovane Italia) con l'Addensamento Urbano Forte A3.

Tale strumento ha permesso di concludere il percorso normativo di riferimento commerciale e di identificare tutti gli addensamenti commerciali, precisando che gli adempimenti previsti dalla normativa regionale di riferimento erano comunque già stati recepiti e attuati con la D.C.C 19 del 07/05/2007.

Quindi con la D.G.C. n. 64 del 22/12/2008 l'Amministrazione Comunale ha approvato la Variante al PRGC di Casale e si è dotata dei necessari adeguamenti urbanistici, con l'individuazione degli addensamenti già evidenziati e delle localizzazioni presenti, precisando che nel comune di casale Monferrato sono anche presenti una L1 (Localizzazione commerciale Urbana non Addensata) in località Ronzone e una L2 (Localizzazione Commerciale Urbana Periferica non Addensata) in località San Bernardino.

L'Addensamento Storico Rilevante A1 definisce i confini materiali entro i quali viene attuata la programmazione del PQU e si presenta come l'effettivo nucleo all'interno del quale si concentra il maggior numero di esercizi commerciali, di somministrazione e di servizio del comune, caratterizzati da una distribuzione pressoché continua su alcune vie (via Roma, via Saffi, via Benvenuto Sangiorgio, parte di via Lanza, ecc...) che costituiscono l'ossatura urbana del centro storico.

Per un più preciso inquadramento planimetrico degli Addensamenti Commerciali si rimanda alla tavola n. 1 di analisi allegata al dossier.

1.1 a) Regolamento di polizia urbana aggiornato alla D.C.R. n 59-10831 del 24/03/2006

Non essendo stato recente aggiornato alla DCR 59-10831 del 24/03/06, il vigente Regolamento di Polizia Urbana, approvato con D.C.C. n. 216 del 12/09/1989, si presenta come un documento datato, anche se di fatto è un valido strumento normativo che puntualmente regola il commercio in sede fissa e su area pubblica.

1.1 b) Regolamento per impianto di dehors, insegne, installazioni ed allestimenti pubblicitari

Attualmente il Comune non dispone un unico regolamento per i dehors, le insegne, le installazioni e gli allestimenti pubblicitari, che costituiscono parte dell'arredo urbano, ma vi sono vari provvedimenti, alcuni recenti, altri più datati, che normano questi elementi.

Il vigente Regolamento Edilizio, approvato con D.C.C. n. 7 del 14/04/2005, all' articolo 38 riporta alcune puntuali indicazioni in merito all'istallazione di chioschi e di mezzi pubblicitari - quali insegne, sorgenti luminose, cartelli, ecc... - definendo una casistica a seconda dell'ambito interessato, con specifici riferimenti alle possibili opere ammesse nel Centro Storico: *...Negli ambiti del centro storico del concentrico cittadino, sono escluse le insegne di tipo "cassonetto" in materiale plastico o simile, ad illuminazione diretta od indiretta nonché quelle a filamento in neon. Sono ammesse le insegne di tipo "lettere scatolate", in metallo, materiale plastico, cristallo o legno, ad illuminazione diretta o indiretta; le iscrizioni effettuate su pannelli in metallo, materiale plastico, cristallo o legno, apposte direttamente sugli edifici, ad illuminazione indiretta. Sono pure ammesse le insegne bifacciali a bandiera "artistiche", di dimensioni e caratteristiche da valutare in relazione all'edificio ed all'area di circolazione sulla quale prospettano, ad illuminazione indiretta...*

Anche il Piano Generale degli Impianti Pubblicitari, approvato con D.G.C. n. 402 del 01/12/2005, si configura come un valido strumento che attualmente regola quanto menzionato su tutto il territorio comunale e quindi anche all'interno dell'Addensamento Storico Rilevante tipo A1, proponendo un abaco di riferimento al quale attenersi, che riporta la tipologia delle transenne – dissuasori veicolari per i percorsi pedonali protetti – da installare. Attualmente è assente una normativa comunale di riferimento per i dehors, ma vi è una bozza di regolamento che a breve sarà recepita e che fornirà un valido strumento normativo contenente tutte le indicazioni necessarie per la messa in opera di tali elementi.

Tuttavia, considerate le varie competenze e i diversi provvedimenti vigenti, che potrebbero portare a dimenticanze e a vuoti normativi, si palesa la necessità di migliorare anche le indicazioni normative sulle possibili tipologie di arredo realizzabili, auspicando la possibilità di redigere in futuro un Piano dell'Arredo Urbano.

1.1 c) Piano del Colore

Anche se la normativa comunale delinea delle indicazioni sulla manutenzione, il restauro e la conservazione delle facciate, realizzati per iniziativa privata, attualmente non vi è uno specifico Piano del Colore, che valorizzi il considerevole patrimonio architettonico di Casale. Tale strumento, valutato l'interessante tessuto storico e la peculiarità del costruito del centro, che, con la presenza diffusa di facciate pregevoli, ricche di elementi decorati, caratterizza fortemente il contesto urbano dell'area di programmazione, dovrebbe fornire le indicazioni e le modalità operative per realizzare gli interventi di recupero/restauro/ripristino degli edifici, conservando e valorizzando il contesto urbano che ha notevole potenzialità attrattiva.

1.1 d) Piano delle edicole

Con il "*Piano della localizzazione delle rivendite esclusive di riviste e giornali*", la Municipalità di Casale si è dotata di un piano delle edicole, recepito con D.C.C. n. 07 del 07/05/2007, uno strumento programmatico per la localizzazione delle rivendite esclusive di quotidiani e periodici e il relativo regolamento di attuazione, che, oltre a definire la zonizzazione, le modalità di rilascio delle autorizzazioni, di cessazione, gli orari, ecc..., determina anche i criteri per il rilascio delle autorizzazioni delle rivendite non esclusive.

Come desumibile dalla Relazione allegata al Regolamento, che riporta il numero degli esercizi rispetto alla loro distribuzione sul territorio comunale, si evidenzia che all'interno dell'Addensamento Storico Rilevante A1 sono presenti 12 punti vendita.

La programmazione del Piano delle Edicole rende pertanto possibile la regolamentazione delle strutture di vendita anche all'interno dell'Addensamento A1 ed incentiva l'insediamento di tali strutture in corrispondenza delle aree ad elevata densità commerciale.

1.1e) Adeguamento programmatico e strutturale delle aree mercatali

Il Comune di Casale Monferrato si è aggiornato rispetto alle indicazioni proposte dal Regione Piemonte dotandosi di un quadro programmatico di adeguamento delle aree mercatali, approvato con la D.C.C. n. 81 del 27/11/2003, in ottemperanza all'art. 5 della D.C.R. n. 626-3799 del 01/03/1999 ("*Indirizzi regionali per la programmazione del commercio su area pubblica, in attuazione dell'art. 28 del D.Lgs n. 114/98*").

Attualmente il piano di programmazione, nel rispetto di quanto indicato dal comma 15 dell'art. 28 del D. Lgs. 114/98, e degli articoli 3 e 4 degli Indirizzi Regionali, per il mercato o per le forme alternative di commercio su area pubblica, permette di individuare le seguenti tipologie di aree:

- Aree per l'esercizio continuativo del commercio su aree pubbliche (mercati che si svolgono settimanalmente il martedì e il venerdì in Piazza Castello);

- Aree per l'esercizio del commercio su aree pubbliche a cadenza mensile (*mercato dell'Antiquariato* in Piazza Castello – interno Mercato Pavia – la seconda domenica di ogni mese ed il sabato che la precede, ad esclusione del mese di agosto; mercato dei prodotti biologici *Paniere*, che si svolge in Piazza Mazzini il terzo sabato di ogni mese, ad esclusione del mese di agosto);
- Aree per l'esercizio stagionale del commercio su aree pubbliche (vendita di angurie, caldarroste, crisantemi, articoli natalizi, dislocati su varie aree pubbliche della città, ma con maggiore concentrazione in piazza Castello);
- Aree per l'esercizio del commercio su aree pubbliche a cadenza ultramensile (fiere che si svolgono in tradizionali periodi dell'anno, nonché in occasione di particolari manifestazioni con marcate connotazioni turistico-commerciali e di specifiche ricorrenze religiose: quella di Aprile, Agosto e Novembre è localizzata in viale Marconi e piazza Castello; quella di Marzo in Viale Piave, via Decristoforis e via Beretta; la fiera di Dicembre in piazza Castello);
- Aree per l'esercizio a sosta prolungata del commercio su aree pubbliche;
- Aree per le quali è consentito il rilascio di autorizzazioni temporanee.

Escludendo le ultime due tipologie si evidenzia che i mercati settimanali, quelli a cadenza mensile, parte del commercio stagionale su aree pubbliche e quello a cadenza ultramensile si svolgono tutti all'interno dell'Addensamento Storico Rilevante tipo A1, rendendo possibile una sinergia fra il commercio su area pubblica ed il commercio in sede fissa.

Tale situazione è maggiormente riscontrabile soprattutto per due mercati del martedì e del venerdì posti in piazza Castello, prospettanti il centro storico, in posizione centrale rispetto agli assi urbani di accesso all'Addensamento A1.

1.1 f) Programma su orari delle attività commerciali

Mancano specifici provvedimenti amministrativi comunali che regolano gli orari delle attività commerciali, precisando che in merito agli orari di apertura e chiusura il Comune ha recepito integralmente la disciplina di cui agli articoli 11 e 13 del D.Lgs. 114/1998, senza apportare specifiche varianti. Poiché Casale Monferrato è stato inserito nell'elenco dei comuni turistici della Provincia di Alessandria concede agli esercenti delle attività commerciali la possibilità di apertura facoltativa anche nei giorni festivi.

1.1 g) Provvedimenti comunali su ferie dei pubblici esercizi e degli esercizi alimentari

Attualmente il Comune di Casale Monferrato è sprovvisto di specifici provvedimenti amministrativi che rendano attuabile una specifica regolamentazione delle ferie dei pubblici esercizi e degli esercizi alimentari.

Conclusioni

Dall'analisi del corpus normativo vigente emerge che il Comune di Casale Monferrato presenta un quadro normativo relativamente completo anche se sarebbe auspicabile l'aggiornamento di alcuni regolamenti e la formulazione degli strumenti che ancora mancano. La redazione di un Piano del Colore potrebbe accorpate i diversi regolamenti vigenti in un unico piano, comprensivo anche delle norme riguardanti l'istallazione dell'arredo urbano, indicando le necessarie prescrizioni per la programmazione degli interventi sulle esteriorità degli edifici, comprese quelle di pertinenza degli esercizi commerciali, valorizzando il contesto locale e migliorando nel contempo l'attrattività dell'Addensamento Storico Rilevante.

EVIDENZE DEL CRITERIO 1		
a	Regolamento polizia Urbana	D.C.C. n. 216 del 2/09/1989
b	Regolamento per il regolamento delle esteriorità	diversi regolamenti
c	Piano del Colore	NO
d	Piano delle Edicole	D.C.C. n. 07 del 07/05/2007
e	Adeguamento programmatico delle aree mercatali	D.C.C. n. 81 del 27/11/2003
f	Piano degli orari	NO
g	Piano ferie	NO

CRITERIO 2

**OPERE STRUTTURALI ESISTENTI E/O PROGETTI
APPALTATI ALL'INTERNO DELL'ADDENSAMENTO
STORICO RILEVANTE A1**

2.1 ACCESSIBILITÀ ALL'AREA DELL'ADDENSAMENTO A1

Casale Monferrato, localizzato nella zona nord della Provincia di Alessandria, al confine con la provincia di Vercelli a Nord, con Asti ad Ovest e con la Lombardia a Est, presenta un'estensione territoriale pari di 86,32 Km² e si attesta sulla sponda destra del Po, che costituisce il confine naturale tra le colline del Monferrato e la pianura vercellese.

Luogo di grande polarizzazione per il territorio monferrino, è facilmente raggiungibile da una consistente rete viaria esterna, radiale, collegata alle principali vie di comunicazione: l'Autostrada A21 (Torino-Piacenza), che definisce l'asse di collegamento ovest-est del Piemonte e che è raggiungibile con comode statali, e l'Autostrada A26 (Gravellona Toce-Genova) che, percorrendo l'asse nord-sud, si trova in prossimità della città.

Il territorio casalese si trova in posizione baricentrica rispetto ai vicini centri urbani piemontesi di Alessandria, Novara, Vercelli, e lombardi di Mortara e Voghera, che sono facilmente raggiungibili in auto attraverso la vasta rete di strade statali e provinciali. Vi è inoltre una struttura viaria minore, costituita dalle strade comunali che, estendendosi alle frazioni e ai centri limitrofi minori, completa la copertura dei collegamenti locali.

Tra le moderne infrastrutture si segnala la recente realizzazione della Banda larga la cui messa in opera si è avviata nel comune di Casale a partire dall'anno 2001, attraverso il progetto Metropolitan Area Network¹, migliorando i servizi al cittadino e alle imprese ed fornendo al territorio un buon livello di informatizzazione, collegando fra loro le varie zone della città e auspicando in futuro di estendere la dorsale anche ai comuni vicini.

L'assetto urbanistico di Casale presenta una conformazione omogenea, di antica matrice medioevale all'interno del centro storico, che è circoscritto esternamente da ampi assi urbani, di maggior scorrimento, che costituiscono le aree perimetrali precedentemente occupate dagli spalti ottocenteschi. Oltre e in prossimità dei corsi esterni si sono sviluppati gli insediamenti moderni che rendono meno denso il tessuto urbano e che sono soggetti da un maggior transito veicolare di scorrimento.

L'abitato di Casale, interno alla perimetrazione dell'addensamento storico rilevante A1, comprende il centro storico di Casale, che è così circoscritto e caratterizzato da un andamento planimetrico radiocentrico, quasi circolare nella zona centrale, presenta poi un assetto urbanistico a maglia più regolare verso l'esterno, in prossimità dei viali, degli spazi a verde pubblico e delle aree di più recente edificazione, ed è delimitato a nord dal Po e ad est dalla Ferrovia (tavola n. 2).

¹ Fonte: www.casale-monferrato.al.it

Come emerge dalla classificazione del vigente Piano Urbano del Traffico, approvato dall'Ente con la D.C.C. n 32 del 20/03/2001, il concentrico è raggiungibile dalla viabilità D2 da nord percorrendo via Adam (foto 1), da sud attraverso corso Valentino, da est via Negri (foto 2) e la strada Provinciale per Valenza, mentre è circoscritto dalla viabilità perimetrale dei viale, classificati come strade urbane di attraversamento (foto 3): corso Indipendenza, corso Manacorda (foto 4 - 5), parte di via XX Settembre e viale Lungo Po Gramsci, che coincidono con il confine della perimetrazione dell'A1. L'attraversamento dell'area di programmazione e l'accesso al centro storico sono anche garantiti dalla viabilità E1, strade di quartiere e di collegamento locale, attraverso via Oddone, via Vercelli, via Bagna (foto 6). In corrispondenza del nucleo centrale via Roma (foto 7 - 8), via Saffi (foto 9), via del Duomo (foto 10), via Lanza, via Cavour, via Paleologi e via Benvenuto Sangiorgio sono alcune direttrici di attraversamento e di accesso al centro storico che, essendo ricche di attività commerciali, di servizi e di spazi di relazione, rappresentano le vie più frequentate dell'Addensamento Commerciale. Questi percorsi conducono alle piazze del centro (foto 11) e su di esse gravitano e si attestano le strade laterali interne (foto 12 -13 -14), strette e tortuose, caratterizzate da un tessuto urbano più denso, la cui spiccata vocazione pedonale dialoga e fa da complemento con i percorsi viari esterni e con le aree di parcheggio dislocate sul perimetro dell'A1. Questi assi viari, più ampi e a maggior scorrimento veicolare, oltre a caratterizzare la zona esterna dell'Addensamento A1, con un assetto urbano di recente sviluppo, si presentano e costituiscono le porte di accesso al centro storico.



1 - 2



3 - 4



5 - 6



9 - 11



7



8



10



12



13



14

2.1 a) Numero posti auto

La zona dell'A1 che si estende anche oltre il centro storico e che si attesta sulla dorsale perimetrale di attraversamento dei viali ospita il maggiore numero dei parcheggi pubblici a disposizione dell'area centrale, maggiormente concentrati nella zona sud ovest.

Se infatti piazza Castello (foto 15 - 16) e gli spazi pubblici attigui costituiscono, in primis, l'area più accessibile per lasciare l'auto ed entrare nel centro di Casale, anche le zone limitrofe di corso Indipendenza, corso Manacorda, piazza San Francesco e Piazza Martiri della Libertà (foto 17) sono un consistente bacino di posti auto. Anche nella zona est si trovano spazi dedicati al posteggio veicolare: piazza Cesare Battisti, piazza Vittorio Veneto (della stazione ferroviaria) il parcheggio interno a via Cavour e il recente parcheggio del "Piccolo Seminario" su via Provvidenza (foto 18). Tuttavia alcune aree di sosta sono poco comode per la loro dislocazione, eccessivamente distanti o poco visibili per i fruitori dell'area centrale.

Osservando la planimetria di riferimento, tavola n. 2 ., allegata al dossier, si evince invece che nella zona nord le aree destinate al parcheggio, numericamente ridotte, sono insufficienti e spesso localizzate in contesti urbani dequalificati, pertanto poco fruibili; e se si escludono gli stalli presenti in via Candiani d'Olivola e la zona attigua, area di pertinenza dell'ex caserma Baronino (inserita fra le opere del Piano Strategico), la sola area dedicata alla sosta si trova in piazza Venezia.



15 - 16



17 - 18

Nel rispetto dei dati forniti dal Comune, riferiti al Piano della Sosta, approvato con la D.C.C. n. 37 del 18/07/2007, e rimandando alla tavola n. 2 allegata, che riporta le zone considerate, si evince che sull'area dell'Addensamento Storico Rilevante, vi è comunque una buona disponibilità numerica di posti auto in parcheggi pubblici o di uso pubblico. Si precisa però che l'analisi e il censimento dei posti auto è stata estesa a 150 metri oltre la linea di confine di perimetrazione dell'A1, come riportato in grafica, solo nella zona sud e ovest poiché a nord il Po costituisce un confine naturale, mentre a nord est e a est, la presenza della linea ferroviaria determina un'ulteriore barriera. Il limite dei 150 metri è stato preso in considerazione solo in corrispondenza delle vie adiacenti al sottopassaggio veicolare di via Morano, per quelle comprese nelle adiacenze del passaggio a livello su via Trino e per quelle oltre il sovrappasso pedonale in prossimità della stazione ferroviaria.

L'ammontare del numero di **parcheggi disponibili** computato ammonta pertanto a **6186** che rapportato con il numero dei residenti del comune (pari a 36.042 secondo i dati del 2009 rilevazione 31/12/2008 – forniti *dall'Osservatorio Regionale del Commercio*) permette di determinare una densità pari a **5,826** abitanti per posto auto.

I posti auto disponibili all'interno dell'ambito del Programma di Qualificazione Urbana, sono presenti nella misura di **5099 liberi** e **1087 regolamentati** (per il conteggio e la localizzazione dei quali si rimanda nuovamente anche alla tabella di seguito riportata e alla comparazione con la tavola n. 2 di analisi), precisando che la regolamentazione avviene con il sistema a rotazione (a disco orario), con il pagamento del pedaggio, quasi esclusivamente per l'area centrale a maggior vocazione commerciale, al fine di favorire l'avvicendamento e il ricambio dell'occupazione delle aree di sosta. Fra il censimento dei parcheggi regolamentati sono inoltre compresi quelli per i mezzi autorizzati (carico-scarico) e quelli per i disabili.

Come di seguito riportato nella tabella è pertanto riscontrabile quanto già espresso anche in termini quantitativi più specifici distinguendo l'offerta fra le varie aree pubbliche o ad uso pubblico destinate a parcheggio veicolare.

AREE PARGHEGGIO ALL'INTERNO DELL'A1							
Rif.	Localizzazione	n. stalli bianchi	n. stalli blu	n. stalli a rotaz.	n. stalli autoriz.	n. stalli disabili	n. stalli TOTALI
1	Piazza Mazzini	0	0	0	0	0	0
2	Via Cavour	0	20	0	0	0	20
2a	Via Cavour	41	0	6	0	0	47
2b	Via Cavour	46	0	0	0	2	48
3	Via Bistolfi	28	0	0	0	0	28
4	Piazza Vittorio Veneto	90	0	0	0	0	90
5	Via Guazzo	15	0	0	0	1	16
6	Via Morini	19	0	0	0	1	20
7	Via Natta	0	0	0	0	0	0
8	Via Magnocavallo	0	10	0	0	0	10
9	Via della Rovere	0	0	0	0	0	0
10	Via Benvenuto Sangiorgio	0	22	0	0	0	22
11	Via Pinelli	10	0	0	0	1	11
12	Via della Biblioteca	7	0	0	0	0	7
13	Piazza Statuto	53	0	0	0	1	54
14	Via Aliora	29	0	0	0	0	29
15a	Piazza Cesare Battisti	63	0	99	0	1	163
15b	Piazza Cesare Battisti	0	26	0	0	1	27
16	Piazza Castello	646	0	0	0	0	646
16 a	Piazza Castello	9	138	0	3	3	153
16b	Via XX Settembre	210	0	0	0	0	210
16c	Via XX Settembre	38	0	0	0	0	38
17	Via Luigi Marchino	25	0	0	0	0	25
18	Via Candiani d'Olivola	78	0	0	0	2	80
18b	Via Candiani d'Olivola	80	0	0	0	2	82
19	Via Vidua	14	0	0	0	0	14
21	Piazza Baronino	0	13	0	0	0	13
22	Via Filippo Mellana	29	0	15	0	0	44
23	Via Rivetta	9	0	0	0	0	9
24	Via Mameli	22	31	0	1	2	56
25	Via Oddone	16	0	0	0	0	16
26	Via Manara	28	0	0	0	0	28
27	Via Bagna	38	0	0	0	0	38
28	Via Luigi Canina	10	0	6	0	0	16
29	Viale Marconi	74	0	0	0	0	74
30	Piazza XXV Marzo	12	0	0	0	0	12
32	Via Garibaldi	0	20	0	0	0	20
33	Piazza Brigata Casale	22	0	0	0	0	22
34	Via Galeotto del Carretto	53	0	0	0	0	53
35	Via Sella	22	0	0	0	0	22
37	Via Fassati di Balzola	12	0	3	0	0	15

39	Via Aporti	2	0	0	1	0	3
40	Via Paolo Onorato Vigliani	27	27	34	1	1	90
41	Via Nicolò Musso	29	0	0	0	0	29
42	Via Ascanio Sobrero	14	0	10	0	0	24
42b	Via Ascanio Sobrero	26	0	0	0	0	26
43	Via Spanzotto	37	0	0	0	0	37
44	Via Alessandro Savio	44	0	0	0	0	44
45	Via Vallario	0	0	0	0	0	0
46	Piazza San Francesco	0	21	53	2	2	78
46 b	Piazza San Francesco	0	160	0	0	1	161
47	Via Saletta	8	0	12	0	0	20
48	Via Lanza	5	29	0	0	1	35
49	Via Palestro	4	26	0	0	1	31
50	Via Morelli	3	0	0	0	0	3
51	Via Salandri	0	0	0	0	0	0
52	Via Guglielmo Caccia	12	0	0	0	1	13
53	Piazza Divisione Mantovana	122	0	0	0	0	122
54	Viale Lungo Po Gramsci	53	0	0	0	0	53
55	Piazza Medaglie d'Oro	19	0	0	0	0	19
56	Via Dei Grani	12	0	0	0	0	12
57	Via dei Fiori	7	0	0	0	0	7
58	Via Alfieri	9	0	0	8	0	17
59	Via Crova	0	0	0	0	0	0
60	Via Caire	0	9	0	0	0	9
61	Piazza Borgo Ala	11	0	0	0	0	11
62	Piazza San Domenico	0	0	0	0	1	1
63	Piazza Tavallini	0	6	0	0	1	7
64	Via Paleologi	0	0	14	0	1	15
65	Piazza Nazari di Calabiana	9	0	0	0	0	9
66	Piazza Ferré	0	7	0	0	0	7
67	Viale Morozzo San Michele	38	0	0	0	0	38
69	Via Torino	19	0	0	0	0	19
70	Corso Avvocato Manacorda	176	0	0	0	0	176
72	Piazza XXV Aprile	13	0	0	0	0	13
73	Viale San Martino	84	0	0	0	0	84
74	Via Cristoforo Moretti	10	0	0	0	0	10
75	Via Vercelli	35	0	0	0	0	35
76	Via Leardi	61	0	16	0	3	80
77	Via Goito	43	0	0	0	2	45
78	Via Gioberti	0	0	0	0	0	0
79	Piazza Venezia	70	0	0	0	1	71
79b	Viale San Martino	113	0	0	0	0	113
80	Via Cesare Cobianchi	17	0	0	0	2	19
81	Via Costa	3	0	0	0	0	3
82	Piazza Rattazzi	0	44	0	0	2	46
83	Via dell'Asilo	38	0	0	0	0	38
84	Via Sordi	0	0	0	0	0	0

DOSSIER DI CANDIDATURA
D.G.R. n. 38-11131 del 30/03/2009

85	Via Liutprando	0	0	0	25	2	27
86	Via Bonardi	14	0	0	0	1	15
87	Piazza Coppa	0	0	0	11	0	11
88	Via Ubertino da Casale	0	0	0	0	0	0
90	Piazza Don Palena	11	0	0	0	0	11
91	Via Piave	0	0	0	0	0	0
91b	Via Piave	31	0	0	12	0	43
92	Via Piccaroli	0	0	0	0	0	0
93	Via Bruna	0	0	0	0	0	0
94	Via Ottavi	0	0	0	0	0	0
96	Via Saffi	0	0	0	0	0	0
98	Piazza Santo Stefano	0	0	0	0	0	0
100	Via Andrea Trevigi	0	0	0	0	0	0
101	Via Congresso Agrario	0	0	0	0	0	0
105	Via Santa Croce	0	0	0	0	0	0
106	Via Balliano	0	0	0	0	0	0
107	Via Alberini	0	0	0	0	0	0
108	Via Volpi	0	0	0	0	0	0
111	Via del Duomo	0	0	0	0	0	0
112	Via del Tribunale	0	0	0	0	0	0
113	Piazza Bernotti	0	0	0	7	0	7
114	Via Sant'Evasio	0	0	0	5	0	5
115	Via Roma	0	10	0	0	0	10
116	Via D'Azeglio	4	0	0	1	0	5
117	Via Balbo	1	0	0	5	0	6
118	Via Alessandria	10	0	0	5	0	15
119	Via Leoni	6	0	0	0	0	6
120	Via Sedula	0	0	0	0	0	0
121	Via Alerami	0	0	0	5	0	5
122	Via Guala	6	0	0	0	0	6
123	Via Novarese	11	0	0	0	0	11
124	Via Facino Cane	68	0	0	0	1	69
125	Via Provvidenza	38	0	0	0	0	38
126	Via Corte d'Appello	0	0	0	5	0	5
127	Via Solferino	54	0	0	0	0	54
128	Via Enrico Bertana	55	0	11	0	1	67
129	Via Olivero Capello	76	0	0	2		78
130	Via Gonzaga	81	0	0	0	2	83
RIPORTO TOTALI COMPLESSIVI		3525	619	279	99	44	4566

AREE PARGHEGGIO OLTRE IL PERIMETRO DELL'A1 (AREA COMPRESA NEI150 ML)							
Rif.	Localizzazione	n. stalli bianchi	n. stalli blu	n. stalli a rotaz.	n. stalli autoriz.	n. stalli disabili	n. stalli TOTALI
68	Via Bosso	22	0	0	0	1	23
71	Via Martinotti	28	0	0	0	1	29
89	Viale Cavalli d'Olivola	36	0	0	0	2	38
89a	Viale Cavalli d'Olivola	18	0	0	0	0	18
89b	Viale Cavalli d'Olivola	15	0	0	0	0	15
95	Viale Beretta	82	0	0	0	0	82
97	Viale Crispi	111	0	0	0	0	111
102	Viale Montebello	49	0	0	0	0	49
103	Piazza Martiri della Libertà	69	0	0	0	2	71
103b	Piazza Martiri della Libertà	16	0	32	0	0	48
104	Viale Ragazzi del 99	13	0	0	0	0	13
134	Viale Decristoforis	44	0	0	0	0	44
154	Corso Indipendenza	183	0	0	0	1	184
154a	Corso Indipendenza	37	0	0	1	1	39
154b	Corso Indipendenza	68	0	0	0	0	68
155	Via Celoria	62	0	0	0	0	62
156	Via Canna	43	0	0	0	2	45
157	Via Callori	35	0	0	0	0	35
158	Via Palli	43	0	0	0	0	43
159	Via Sant'Anna	0	0	0	0	0	0
159b	Via Sant'Anna	304	0	0	0	2	306
165	Via Hugues	40	0	0	0	1	41
166	Via del Carmine	54	0	0	0	0	54
257	Via Eccettuato Sisto	50	0	0	0	0	50
284	Via Trieste	67	0	0	0	0	67
285	Via Fiume	17	0	0	0	0	17
286	Via Vicenza	16	0	0	0	0	16
293	Via Trino	22	0	0	0	0	22
294	Via Oriani	18	0	0	0	0	18
300	Via Morano	0	0	0	0	0	0
301	Corso Trento	12	0	0	0	0	12
RIPORTO TOTALI COMPLESSIVI		1574	0	32	1	13	1620

2.1 b) Modalità di sosta.

All'interno dell'area oggetto di programmazione del PQU (comprendendo la fascia dei 150 ml con le modalità esposte) si precisa che la sosta nelle aree adibite a parcheggio è gratuita, delimitata da stalli bianchi, per un totale di 5099 posti, regolamentata dal pagamento di pedaggio, delimitata da stalli blu, per un totale di 619 posti, a rotazione per un totale di 318 posti, mentre 100 posti sono destinati ai mezzi autorizzati e 57 ai disabili.

Tuttavia per una più esaustiva comprensione del tipo di offerta disponibile di seguito si riporta un'ulteriore sintesi, comprensiva del rapporto percentuale fra i posti totali e quelli adibiti a parcheggio ad uso gratuito, quelli senza alcuna regolamentazione e limiti di sosta, e quelli regolamentati.

- 5099 posti	sosta gratuita	pari a	82 %
- 619 posti	sosta a gratuita a rotazione	pari a	10 %
- 619 posti	sosta a pagamento	pari a	5 %
- 100 posti	sosta mezzi autorizzati	pari a	2 %
- 57 posti	sosta per i disabili	pari a	1 %

Confrontando i dati riportati nella precedente tabella emerge che il 100 % dei parcheggi a pagamento sono presenti nell'area di programmazione, con il maggior numero in Piazza Castello e in Piazza San Francesco, che costituiscono i più ampi e comodi bacini di sosta dell'Addensamento A1; mentre il maggior numero di stalli a rotazione si trova nuovamente in piazza San Francesco, ma anche in piazza Cesare Battisti, vicino agli uffici amministrativi e alle scuole, ed in Piazza Martiri della Libertà.

Rispetto al criterio dei riferimenti pertanto emerge che la sosta per almeno il 40 % dei parcheggi pubblici e di uso pubblico è normata con modalità di sosta gratuita.

2.1 c) Pedonalizzazione

Pur non avendo zone esclusivamente pedonali, la conformazione urbana del centro storico di Casale, come già in parte espresso, caratterizzata da strette vie e da un tessuto edilizio compatto, determina un conseguente modesto traffico veicolare nel centro storico, testimoniando la sua insita vocazione pedonale. La limitazione del transito veicolare è inoltre favorita da un'estesa Zona a Traffico Limitato che comprende buona parte del centro storico per una superficie complessiva di 144.057 mq (pari allo 0,17 % dell'intero territorio comunale).

Nel caso specifico tutta la zona antica della città è soggetta ad un limitato transito avendo istituito la Z.T.L. del Centro Storico in vigore già a partire dal 1992, che ha validità tutti i giorni dell'anno dalle ore 0:00 alle 24:00, permettendo la deroga solo ai mezzi provvisti di pass per

pubblica utilità, agli autobus, ai taxi e ai singoli veicoli autorizzati (residenti). La zona interessata comprende l'area delimitata da piazza San Francesco, via Vallario, via Canina, via Mameli, via Cavour, via Magnocavallo, via della Rovere, via Mameli, via Paleologi, via Lanza, via Palestro, sino a via Garibaldi e a piazza Castello, per concludersi comprendendo via Aporti e via Vigliani sino a piazza Francesco, e costituisce un valido incentivo alla pedonalizzazione nel centro.

Anche la recente Z.T.L. Ambientale, istituita con Ordinanza n. 609 nel 2008, in vigore dal lunedì al venerdì dalle ore 13:00 alle 16:00, limita ulteriormente e permette di ridurre il



Un ulteriore incremento della pedonalizzazione è dato dal fatto che le carreggiate stradali delle vie comprese nell'area oggetto del presente PQU sono sia dotate di ampi marciapiedi, nelle zone più recenti, sia di dissuasori che delimitano le fasce pedonali protette nelle strette vie del centro (foto 19 - 20- 21 - 22).

L'attuazione di alcuni interventi previsti dal P.U.T., atti a mitigare e a rendere più sicuro il traffico veicolare, costituiti da dossi dissuasori di rallentamento e da attraversamenti rialzati, contribuiscono a favorire un miglioramento della sicurezza per il pedone (foto 23).

Rispetto alla casistica riportata nel criterio di riferimento si può pertanto dichiarare che l'istituzione di una così estesa Z.T.L. nel centro storico e una viabilità pedonale dedicata possano determinare una parziale pedonalizzazione dell'Addensamento Storico Rilevante.



19 - 20



21



22 - 23

2.1 d) Misure di mitigazione del rischio per i pedoni

Fra le varie misure di mitigazione del rischio per i pedoni, diverse a seconda del contesto ambientale si evidenziano:

- Dissuasori di velocità: sono scarsamente presenti rispetto al numero delle vie dell'A1 e sono stati realizzati alle porte di accesso in piazza Castello su viale Lungo Po e su via Vercelli, all'altezza di piazza Statuto dove, vista la consistente affluenza agli edifici scolastici adiacenti, la realizzazione di un rallentamento veicolare rappresentava un intervento indubbiamente necessario.
- Limiti inferiori alla norma: sono stati istituiti nella zona compresa fra via Vigliani e piazza Castello, sull'asse viario di via Aporti, ove il transito è consentito non oltrepassando il limite di velocità veicolare massimo pari a 30 km/h. Riteniamo comunque necessario precisare che tali limitazioni all'interno del centro storico costituiscano un'ulteriore misura di riduzione del rischio per la pedonalizzazione, anche se l'assetto urbanistico dei luoghi non permetterebbe comunque un'andatura molto veloce all'interno del nucleo urbano.
- Zone 30 (Z/30): una zona 30 è stata di fatto istituita all'interno di tutta la Z.T.L. del Centro Storico già a partire dal 1992, anche se come già esposto la conformazione stradale del centro non consente di transitare a velocità maggiore.
- Marciapiedi di ampiezza superiore a m.1,5: vi sono su quasi tutte le vie che presentano una sezione stradale sufficientemente ampia e a perimetro delle piazze. Fra i migliori esempi di fasce pedonali protette su un piano calpestabile rialzato e arredato ricordiamo via Saffi, via Roma, caratterizzata anche da un lungo spazio porticato, via Cavour e via Benvenuto Sangiorgio.
- Delimitatori verticali: dissuasori per il transito veicolare e per parcheggiatori indisciplinati, costituiti da fittoni e transenne a protezione dei marciapiedi bassi e delle fasce pedonali, sono stati installati in notevole numero in molte vie dell'Addensamento A1, perlopiù in corrispondenza delle zone soggette a una riduzione della sezione carrabile, in prossimità delle intersezioni stradali e sui fronti caratterizzati dalla presenza degli esercizi commerciali e di somministrazione.

2.1 e) Livello di attuazione delle opere previste nel P.U.T.

Come si evince analizzando il vigente P.U.T. sono stati inseriti e previsti diversi interventi strategici finalizzati al miglioramento della condizione viaria e nello specifico, fra gli obiettivi che concorrono a riqualificare anche l'area delimitata dall'Addensamento Storico Rilevante A1, si segnalano:

- il miglioramento della fluidità sugli assi viari principali;

- la moderazione della velocità nel centro storico al fine di migliorare la sicurezza dell'area;
- una maggiore integrazione urbanistica delle strade principali, con la viabilità minore;
- la protezione della mobilità pedonale e ciclabile, al fine di ridurre sensibilmente il traffico locale motorizzato;
- la protezione degli ingressi in corrispondenza dei principali servizi urbani (scuole, chiese, edifici pubblici, ecc...).

Molti di questi obiettivi sono già stati realizzati ed hanno di fatto reso possibile un indiscusso miglioramento funzionale ed un nuovo assetto viario per l'accessibilità dell'addensamento A1.

Pertanto si può valutare che il livello di attuazione delle opere strutturali previste per la sola zona di programmazione del PQU sia quantificabile, rispetto al criterio di riferimento, in misura pari, se non **maggiore, del 75%**.

Più specificatamente, per migliorare la fluidificazione del traffico il Piano prevedeva vari interventi strutturali come rotonde e zone di accumulo, concentrate principalmente sulla dorsale D2, di attraversamento, che collega il ponte sul Po e gli accessi da nord alla parte sud-est della città, e che coincide con il perimetro dell'Addensamento A1.

Fra gli interventi che determinano un mutamento ed un miglioramento dell'accessibilità all'Addensamento Storico Rilevante sono state realizzate tutte le opere previste su questi assi urbani soggetti a maggior transito veicolare e precisamente:

- la rotonda di attestamento su piazza Brigata Casale all'attestamento del ponte sul Po (via Adam) con viale MoroZZo San Michele e Lungo Po Gramsci (foto 24);
- la rotonda all'incrocio di XX Settembre con viale Lungo Po Gramsci;
- quella su Manacorda, alla confluenza con via Sant'Anna e via Eccettuato, inizialmente prevista rialzata, ma poi realizzata a raso (foto 25);
- una ulteriore rotonda, inizialmente non prevista dal P.U.T., su piazza Medaglie d'Oro (foto 26);
- la modifica permanente della viabilità con la rotatoria di piazza XXV Aprile, all'attestamento di via Lanza (foto 27);
- la realizzazione di una seconda rotatoria, inizialmente non prevista, su piazza Venezia;
- la rotonda di snodo con l'asse E1 di via Bagna, all'intersezione con i corsi Candiani d'Olivola e Bertana.



24 - 25



26 - 27

Per la sistemazione delle strade urbane di quartiere E, ovvero di attraversamento locale, i cui interventi strutturali previsti nell'area di programmazione erano incentrati quasi esclusivamente sull'asse urbano di via Oddone, via Vercelli e via Bagna, si può valutare che ad oggi le opere sono state solo in parte attuate, escludendo la messa in opera di alcuni incroci rialzati previsti.

Per moderare la velocità sono stati realizzati dispositivi di rallentamento veicolare, sia attraverso la realizzazione di interventi fisici, come la messa in opera di dissuasori di velocità sulle strade urbane di quartiere (su via Vercelli), e di delimitazione delle fasce perimetrali pedonali protette, sia attraverso dispositivi normativi, come l'istituzione di una "zona 30", estesa a tutto il centro storico, e l'incremento delle aree Z.T.L.

Al fine di potenziare i flussi pedonali e delimitare quelli veicolari è stata tracciata la rete dei percorsi ciclabili e, nel rispetto di quanto previsto, sono state realizzate le piste ciclabili che si estendono oltre la perimetrazione dell'A1.

Inoltre la Città di Casale Monferrato ha messo a disposizione della collettività un nuovo servizio: *C'entro in bici*, per promuovere la mobilità sostenibile nel centro storico con l'utilizzo

della bicicletta, preferibile ad altri mezzi di trasporto, in quanto più comodo, ecologico, silenzioso, ideale per tragitti nel centro urbano.

L'utente ha a disposizione una qualsiasi bicicletta dalle rastrelliere pubbliche, con l'obbligo di riportarla nel medesimo punto in cui l'ha prelevata, utilizzando il servizio ogni giorno dalle 7:00 alle 20:00, disponibile anche per i non residenti.

Le rastrelliere, poste in zone strategiche del territorio urbano e quindi anche nell'A1, sono presenti in:

- Piazza Castello
- C.so Indipendenza (nei pressi dell'autostazione pullman)
- Piazza Martiri della Libertà (presso i giardini pubblici)
- Via Adam
- C.so Valentino
- Piazza Vittorio Veneto (nei pressi della Stazione FF.SS.)
- Parcheggio Cimitero
- P.zza San Francesco
- P.zza Cesare Battisti
- P.zza Duca d'Aosta
- Viale Giolitti
- Via XX Settembre



2.1 f) Trasporti pubblici

L'A.M.C. S.p.A. gestisce il servizio dei trasporti pubblici urbani nel Comune di Casale Monferrato, collegando la città con le frazioni di Terranova, Santa Maria del Tempio, Casale Popolo, Vialarda, San Germano, Roncaglia, Rolasco; effettua inoltre una corsa speciale giornaliera per il collegamento con il Comune di Coniolo.

Il servizio erogato con 9 linee trasportando copre una rete di km 167,99 trasportando passeggeri che al 31/12/2009 sono stati quantificati nel numero pari a 256.000.

A disposizione della cittadinanza vi è anche il servizio di scuolabus, che trasporta quotidianamente circa 70 utenti.

Fra i trasporti disponibili che servono l'abitato di Casale Monferrato con il territorio e con i centri urbani limitrofi si segnalano:

Linea	Percorso	Frequenza
Rossa	fraz. Popolo – Ospedale	Oraria
Blu	fraz. Popolo – fraz. S. Germano	Oraria
Verde	fraz. S.Germano – P.zza Industria	Oraria
Linea Speciale	Da Popolo IBL a S.Germano	Dalle 17,00 alle 17,45, no il sabato
Linea Speciale	Da Oltreponete a S. Germano	Dalle 12,00 alle 12,45
Linea Speciale	Da F.F.S.S. a Popolo IBL	Dalle 16,50 alle 17,10, no il sabato
Linea Speciale	Da P. Cavallino a F.F.S.S.	Dalle 8,00 alle 13,45
Linea Speciale	Da S. Germano a Terranova	Dalle 18,00 alle 18,40, no il sabato
Linea Speciale	Da P. Cavallino a Zona Industriale	Dalle 7,20 alle 8,00
Linea Speciale	Da S. Germano a P. Cavallino	Dalle 12,30 alle 13,30
Linea Speciale	Da S. Germano a Popolo IBL	Dalle 7,15 alle 7,45, no il sabato
Linea feriale	Da C. Rossi a C.so Mandragola	Dalle 7,13 alle 14,00
Linea feriale	Da V. Bagna a Rolasco (Vialarda)	Dalle 7,30 alle 14,00
Linea feriale	Da Ospedale a Terranova	Dalle 7,00 alle 19,00, no il sabato
Linea feriale	Da Roncaglia a Via Lanza	Dalle 8,30 alle 9,10 solo il martedì
Linea feriale	Da P. Castello a Roncaglia	Dalle 11,00 alle 12,00 solo il martedì

(Fonte: www.comune.casale-monferrato.al.it)

L'ambito dell'Addensamento Storico Rilevante A1, che focalizza i principali servizi pubblici, è servito dalla linea rossa che nella direzione fraz. Popolo – Ospedale percorre il ponte sul Po, svolta su via Lungo Po Gramscci, arriva in piazza Castello e seguendo i corsi perimetrali raggiunge piazza Cesare Battisti, quindi la stazione ferroviaria, per poi proseguire in via Cavour, percorrere parte di via Roma, raggiungere piazza Martiri della Libertà per poi proseguire in corso Valentino. Mentre in direzione contraria Ospedale – fraz. Popolo oltrepassa piazza Martiri della Libertà, percorre un tratto di via Roma, svolta in via Corte d'Appello - via Leardi, raggiunge la stazione ferroviaria, prosegue in via Cavour, svolta in via Mameli, via Paleologi e via Lanza e, proseguendo sulla viabilità esterna, raggiunge il ponte sul Po. Il trasporto, che come evidenziato attraversa molte vie dell'area di programmazione, fornisce il servizio dalle 6:00 alle 20:00 nei giorni feriali e durante i giorni festivi dalle 14:00 alle 20:00.

2.2 ARREDO URBANO NELL'AREA DELL'ADDENSAMENTO A1

2.2 a) Regolamento per l'arredo urbano

Il Comune di Casale Monferrato è attualmente sprovvisto di un Piano dell'Arredo Urbano o di altra specifica regolamentazione in materia e manca un abaco di riferimento per gli arredi da installare. Non vi è un settore amministrativo di riferimento o un ufficio prettamente preposto all'istallazione e alla manutenzione dell'arredo, la cui posa è demandata, di volta in volta, nell'ambito degli interventi di riqualificazione delle aree pubbliche, realizzati a seguito di mirate progettazioni. Solo in riferimento ai cestini porta rifiuti l'Amministrazione Comunale, nel 2003 ha istituito un accordo con la società Cosmo spa per la posa di manufatti di tipologia omogenea, che attualmente, soprattutto nel centro storico, ha portato ad un evidente risultato.

Si segnala solo la regolamentazione all'interno dell'Addensamento Storico Rilevante per alcuni elementi che costituiscono parte dell'arredo urbano "privato": attraverso il Piano degli Impianti Pubblicitari, approvato dalla Deliberazione della Giunta – GC n. 402 del 01/12/2005 sono normate tutte le installazioni e anche la tipologia delle transenne pedonali, rimandando ad un specifico abaco di riferimento.

2.2 b) Distribuzione dell'arredo urbano

Analizzando il contesto ambientale che caratterizza la perimetrazione dell'Addensamento A1 sono stati individuati vari manufatti che costituiscono l'arredo urbano: panchine, fioriere, cestini porta rifiuti, elementi luminosi (distinti fra lampioni stradali, elementi murali e tesati), impianti pubblicitari, totem informativi, pubbliche affissioni, porta biciclette e dissuasori veicolari (fittoni e transenne) (da foto 28 a 38).

La distribuzione dell'arredo all'interno dell'area di programmazione denota comunque una completa eterogeneità d'impianto e un'evidente disomogeneità, alternando zone recentemente riqualificate e di buon livello qualitativo, soprattutto nell'area centrale, ad altre, nei vicoli e nelle strade chiuse d'impianto medioevale ed in corrispondenza delle zone più esterne, residenziali, marginali e a minor vocazione commerciale, la cui condizione disadorna si presenta al limite del degrado (foto 39).

Rimandando alla specifica schedatura dell'arredo allegata al dossier, scaturita da un'attenta analisi in sito condotta sulle 120 vie/piazze comprese nella perimetrazione dell'A1 e alle tavole allegate si precisa che, ad eccezione della sola via Fassati di Balzola, di limitata estensione, vi è una distribuzione dell'arredo su tutto l'Addensamento A1, seppur a volte non omogenea e mancante di uniformità complessiva.

L'assenza di una specifica regolamentazione in materia determina infatti una maggiore concentrazione degli elementi sugli assi viari principali e nelle zone centrali più polarizzanti, mentre in prossimità delle citate aree marginali l'installazione è limitata in alcuni casi alla sola presenza degli apparati necessari per la pubblica illuminazione.

L'installazione recente dei corpi illuminati, realizzati con nuovi diffusori, posati all'interno delle antiche lanterne e/o in stile esistenti, ha contribuito al rinnovamento di parte dell'area centrale ove vi è una maggiore concentrazione degli elementi di arredo (foto 40 - 41). Nello specifico, si segnalano i migliori esempi su tutto l'asse di via Roma, via Saffi, parte di Piazza Castello, via Cavour, le vie traverse e quelle attigue (via Paleologi, via Benvenuto Sangiorgio, via Balbo, via Mameli, via Liutprando, via della Biblioteca, via del Duomo, via Magnocavallo, via Sant'Evasio, via Vallario).

Anche su alcune aree esterne, adiacenti alla perimetrazione dell'A1, i recenti interventi urbanistici hanno apportato un consistente rinnovamento dell'arredo, citando ad esempio piazza Brigata Casale, Divisione Mantova, Provvidenza.

In altre zone invece, seppure datato, l'arredo, realizzato con manufatti di buona qualità, risulta essere ancora efficace e di impatto discreto. I corpi illuminanti in stile localizzati su piazza Castello (foto 42), all'attestamento di via Saffi, di via Garibaldi e su un fronte di Piazza Vittorio Veneto (foto 43) contribuiscono a migliorare il contesto ambientale. Anche altre aree, seppur caratterizzate da interventi ormai datati, presentano un buon livello medio di arredo: via Vigliani, via Musso, via Savio, via Sobrero, via Spanzotto, via Sella (foto 44).

Vista l'estensione dell'Addensamento A1, caratterizzato da un complesso assetto urbanistico, per la localizzazione degli elementi costituenti l'arredo urbano, scaturita dal censimento fatto in loco, si rimanda alla puntuale schedatura allegata, corredata della documentazione fotografica di riferimento e alla sintesi grafica riportata nella tavola n. 3 allegata.



28 - 29



30 - 31



32 - 33



34 - 35 - 36 - 37



38 - 39



40 - 41



42 - 43 - 44

2.2 c) Articolazione dell'arredo urbano

Per una migliore comprensione, anche quantitativa, riguardante la distribuzione dell'arredo urbano si riporta di seguito una tabella con l'indicazione delle diverse tipologie presenti sulle vie/piazze dell'Addensamento A1, mentre per una più precisa analisi quantitativa che definisca anche il numero puntuale di elementi installati su ogni singola via/piazza compresa nella perimetrazione si rimanda alla schedatura allegata:

RIFERIMENTO per ogni singola via/piazza dell'Addensamento A1	TIPOLOGIE DI ARREDO E NUMERO DI ELEMENTI PRESENTI								NUMERO ELEMENTI SU N° 8 DI RIF.
	panchine	fioriere	cestini porta rifiuti	lampioni stradali	elementi luminosi murali e /o tesate	impianti pubblicitari totem informativi pubbliche affissioni	porta biciclette	fittoni e transenne	
Via Roma			x		x	x	x	x	5
Via Lanza			x		x		x	x	4
Via Saffi	x		x		x		x		4
Via Cavour		x	x	x	x	x		x	6
Via Paleologi			x		x			x	3
Piazza Mazzini	x		x	x	x	x	x		6
Via Benvenuto Sangiorgio			x		x			x	3
Piazza Castello	x	x	x	x	x	x	x	x	8
Piazza San Francesco	x		x	x		x			4
Via Balbo			x		x				2
Via Mameli			x	x	x	x		x	5
Piazza Cesare Battisti	x		x	x	x	x	x	x	7
Via Bruna					x			x	2
Corso Avvocato Manacorda	x		x	x	x	x		x	6
Via Andrea Trevigi			x		x				2
Via Facino Cane			x	x					2
Via Volpi			x		x				2
Piazza Rattazzi		x	x		x	x	x	x	6
Via Garibaldi			x		x	x		x	4
Via Liutprando			x		x				2
Via Ascanio Sobrero			x	x					2
Via del Duomo			x		x				2

RIFERIMENTO per ogni singola via/piazza dell'Addensamento A1	TIPOLOGIE DI ARREDO E NUMERO DI ELEMENTI PRESENTI								NUMERO ELEMENTI SU N° 8 DI RIF.
	panchine	fioriere	cestini porta rifiuti	lampioni stradali	elementi luminosi murali e /o tesate	impianti pubblicitari totem informativi pubbliche affissioni	porta biciclette	fittoni e transenne	

Via Solferino				x					1
Via D'Azeglio					x			x	2
Viale Morozzo San Michele	x			x					2
Via Saletta			x		x			x	3
Via Aporti					x			x	1
Via Bagna				x	x	x			3
Piazza XXV Aprile				x	x				2
Via Bistolfi		x	x	x		x		x	5
Via Olivero Capello			x	x	x				3
Via Piccaroli		x			x	x		x	4
Via Alerami					x			x	2
Via Enrico Bertana				x					1
Piazza Coppa			x		x			x	3
Via del Tribunale					x				1
Via della Rovere			x		x			x	3
Via Paolo Onorato Vigliani	x		x	x	x	x		x	6
Via Alessandria			x		x	x		x	4
Via Oddone				x				x	2
Via Gonzaga			x	x	x				3
Via Magnocavallo		x			x			x	3
Via Sant'Evasio			x		x			x	3
Via Vallario					x			x	2

RIFERIMENTO per ogni singola via/piazza dell'Addensamento A1	TIPOLOGIE DI ARREDO E NUMERO DI ELEMENTI PRESENTI								NUMERO ELEMENTI SU N° 8 DI RIF.
	panchine	fioriere	cestini porta rifiuti	lampioni stradali	elementi luminosi murali e /o tesate	impianti pubblicitari totem informativi pubbliche affissioni	porta biciclette	fittoni e transenne	
Via Luigi Canina			x		x			x	3
Piazza Venezia	x		x	x					3
Piazza Vittorio Veneto	x		x	x	x	x	x	x	7
Piazza Santo Stefano	x		x	x	x	x			5
Via Fassati di Balzola									0
Viale San Martino	x			x				x	3
Via Dei Grani					x				1
Piazza Brigata Casale				x					1
Viale Marconi	x			x					2
Via Leardi			x		x	x		x	4
Via Provvidenza			x	x					2
Via Addolorata – Piazza Borgo Ala	x			x	x		x		4
Via Vidua				x	x			x	3
Via Guglielmo Caccia					x			x	2
Via San Michele					x			x	2
Piazza Tavallini			x		x		x	x	4
Via Pinelli					x				1
Via Manara				x					1
Via Leoni			x		x			x	3
Via Salandri					x			x	2
Via Palestro			x		x	x		x	4
Via Torino			x		x				2

RIFERIMENTO per ogni singola via/piazza dell'Addensamento A1	TIPOLOGIE DI ARREDO E NUMERO DI ELEMENTI PRESENTI								NUMERO ELEMENTI SU N° 8 DI RIF.
	panchine	fioriere	cestini porta rifiuti	lampioni stradali	elementi luminosi murali e /o tesate	impianti pubblicitari totem informativi pubbliche affissioni	porta biciclette	fittoni e transenne	
Via Galeotto del Carretto			x		x			x	3
Via Ubertino da Casale					x				1
Via Aliora			x		x			x	3
Via Congresso Agrario					x			x	2
Via Candiani d'Olivola			x	x					2
Via Alfieri				x	x				2
Piazza Statuto	x		x	x		x	x	x	6
Via Morini			x	x				x	3
Via Guala			x	x	x		x	x	5
Via Santa Croce			x		x				2
Piazza Bernotti			x		x		x	x	4
Via Crova				x					1
Via Novarese				x					1
Via Cesare Cobianchi			x	x					2
Piazza XXV Marzo				x		x			2
Giardini Piazza Castello	x		x	x					4
Viale Lungo Po Gramsci				x				x	2
Piazza-Via Divisione Mantovana	x		x	x					3
Piazza Medaglie d'Oro				x					1
Via Bonardi			x	x					2
Via Goito					x				1
Via Piave				x					1

RIFERIMENTO per ogni singola via/piazza dell'Addensamento A1	TIPOLOGIE DI ARREDO E NUMERO DI ELEMENTI PRESENTI								NUMERO ELEMENTI SU N° 8 DI RIF.
	panchine	fioriere	cestini porta rifiuti	lampioni stradali	elementi luminosi murali e /o tesate	impianti pubblicitari totem informativi pubbliche affissioni	porta biciclette	fittoni e transenne	
Via Vercelli			x	x	x			x	4
Via Costa					x				1
Via dell'Asilo					x				1
Via Luigi Marchino					x			x	2
Via Gioberti					x				1
Via Rivetta					x			x	2
Via dei Fiori					x				1
Via Morelli					x				1
Piazza San Domenico		x		x	x				3
Piazza Ferré			x		x				2
Via della Biblioteca					x	x			2
Via Guazzo			x	x	x			x	4
Via Natta					x				1
Via Ottavi					x				1
Largo Angrisiani			x		x			x	3
Violo Crotto					x				1
Via Alberini					x				1
Via Sedula					x				1
Via Sordi					x				1
Via Sella			x	x					2
Via Balliano			x		x				2
Via Nicolò Musso			x	x					2

RIFERIMENTO per ogni singola via/piazza dell'Addensamento A1	TIPOLOGIE DI ARREDO E NUMERO DI ELEMENTI PRESENTI								NUMERO ELEMENTI SU N° 8 DI RIF.
	panchine	fioriere	cestini porta rifiuti	lampioni stradali	elementi luminosi murali e /o tesate	impianti pubblicitari totem informativi pubbliche affissioni	porta biciclette	fittoni e transenne	
Via Alessandro Savio				x					1
Via Spanzotto				x					1
Via Corte d'Appello			x		x	x			3
Via Filippo Mellana			x		x	x			3
Via Cristoforo Moretti					x				1
Piazza Don Palena	x		x	x	x				4
Via XX Settembre				x	x	x		x	4
Piazza Nazari di Calabiana					x				1
Piazza Baronino			x		x			x	3
Via Caire					x			x	2

Dai dati rilevati e riportati nell'estesa tabella emerge che all'interno dell'Addensamento A1 sono presenti tutte le tipologie di arredo menzionate dal criterio di riferimento, precisando che si è ritenuto opportuno aggiungere come elemento di arredo anche il porta biciclette e i dissuasori veicolari - fittoni e transenne - mentre si è esclusa dalla classificazione la pensilina bus, in quanto limitata solo alle zone esterne al centro che è caratterizzato da strette vie di impianto medioevale. Tuttavia si evidenzia che vi è una differente distribuzione delle tipologie presenti a seconda delle vie analizzate: se infatti sono presenti tutte le tipologie di arredo, differente è la percentuale distributiva a seconda del contesto preso in esame. Ricalcando infatti una condizione diffusa in cittadine analoghe a Casale Monferrato, per estensione territoriale ed abitanti, si osserva che gli assi urbani e le piazze che ospitano il maggior numero di esercizi commerciali presentano una discreta dotazione di elementi di arredo, mentre quelle con destinazione maggiormente residenziale e quelle che si trovano sulle zone periferiche dell'Addensamento A1 riportano una dotazione minima, ma sufficiente.

Per una più corretta comprensione dei dati si riporta di seguito un'ulteriore sintesi, comprensiva del rapporto percentuale rilevato rispetto al numero delle tipologie di arredo presente nelle 120 vie/piazze interne alla perimetrazione (considerando il numero massimo di 8 elementi individuati nell'analisi), dal quale emerge che:

- 1 via su 120 non ha alcun elemento di arredo	pari a	0,83 %;
- 29 vie su 120 hanno almeno 1 elemento di arredo	pari a	24,16 %
- 36 vie su 120 hanno almeno 2 elementi arredo	pari a	30,00 %
- 24 vie su 120 hanno almeno 3 elementi arredo	pari a	20,00 %
- 16 vie su 120 hanno almeno 4 elemento arredo	pari a	13,33 %
- 5 vie su 120 hanno almeno 5 elemento arredo	pari a	4,16 %
- 6 vie su 120 hanno almeno 6 elemento arredo	pari a	5,00 %
- 2 vie su 120 hanno almeno 7 elemento arredo	pari a	1,66 %
- 1 vie su 120 hanno almeno 8 elemento arredo	pari a	0,83 %

Si ritiene utile sottolineare che il dato muta ancora si considerano solo le 77 vie/piazze dell'Addensamento all'interno delle quali sono presenti esercizi commerciali o di somministrazione:

- 1 via su 77 non ha alcun elemento di arredo	pari a	1,29 %;
- 9 vie su 77 hanno almeno 1 elemento di arredo	pari a	11,68 %
- 24 vie su 77 hanno almeno 2 elementi arredo	pari a	31,16 %
- 18 vie su 77 hanno almeno 3 elementi arredo	pari a	23,37 %
- 11 vie su 77 hanno almeno 4 elemento arredo	pari a	14,28 %
- 5 vie su 77 hanno almeno 5 elemento arredo	pari a	6,49 %
- 6 vie su 77 hanno almeno 6 elemento arredo	pari a	7,79 %
- 2 vie su 77 hanno almeno 7 elemento arredo	pari a	2,59 %
- 1 vie su 120 hanno almeno 8 elemento arredo	pari a	1,29 %

Anche se all'interno dell'area di programmazione sono presenti oltre 5 tipologie di elementi di arredo (rispetto alle 3 casistiche riportate nel criterio di riferimento), da questi dati (che vanno comparati con la lettura delle schede allegate, le quali riportano anche il numero di esercizi commerciali e di somministrazione) rispetto alle 120 vie/piazze interne alla perimetrazione emerge che:

	con meno di 3 tipologie	da 3 a 5 tipologie	oltre 5 tipologie
% di strade interessate	55,00	37,50	7,50

Da quanto evidenziato bisogna precisare però che anche se il 55% delle vie/piazze pubbliche presenta meno di tre tipologie di arredo, comprendendo anche quelle direttrici

esterne, quasi esclusivamente a vocazione residenziale e di limitata estensione, tuttavia le dorsali ove vi è una maggior concentrazione di esercizi commerciali – via Roma, via Saffi, via Cavour, via Lanza e le piazze del centro – presentano oltre le cinque tipologie, determinando una completa distribuzione dell’arredo urbano all’interno dell’area di programmazione a valenza commerciale, anche se sarebbe auspicabile un incremento degli elementi di arredo pure sulle altre vie commerciali del centro storico.

2.2 d) Periodo di realizzazione dell’arredo urbano

Per identificare il periodo d’installazione dell’arredo urbano omogeneo rispetto alle 4 casistiche riportate nel criterio di riferimento si riporta uno schema che permette di visualizzare la periodizzazione dell’arredo su ogni singola via/piazza presente all’interno della perimetrazione dell’Addensamento A1. Rimandando alla schedatura dell’arredo allegata al dossier, si precisa che questa sintesi è stata redatta attraverso la media della datazione di ogni singolo elemento presente su ogni singola via/piazza dell’Addensamento A1 presa in esame.

RIFERIMENTO per ogni singola via/piazza dell’Addensamento A1	meno di 2 anni	da 2 a 5 anni	da 5 a 10 anni	oltre 10 anni
Via Roma			x	
Via Lanza			x	
Via Saffi		x		
Via Cavour		x		
Via Paleologi			x	
Piazza Mazzini			x	
Via Benvenuto Sangiorgio			x	
Piazza Castello			x	
Piazza San Francesco			x	
Via Balbo		x		
Via Mameli		x		
Piazza Cesare Battisti			x	
Via Bruna			x	
Corso Avvocato Manacorda				x
Via Andrea Trevigi			x	
Via Facino Cane				x
Via Volpi		x		

RIFERIMENTO per ogni singola via/piazza dell'Addensamento A1	meno di 2 anni	da 2 a 5 anni	da5 a 10 anni	oltre 10 anni
Piazza Rattazzi			x	
Via Garibaldi			x	
Via Liutprando		x		
Via Ascanio Sobrero			x	
Via del Duomo		x		
Via Solferino				x
Via D'Azeglio				x
Viale Morozzo San Michele				x
Via Saletta			x	
Via Aporti				x
Via Bagna				x
Piazza XXV Aprile				x
Via Bistolfi				x
Via Olivero Capello				x
Via Piccaroli			x	
Via Alerami				x
Via Enrico Bertana				x
Piazza Coppa			x	
Via del Tribunale	x			
Via della Rovere			x	
Via Paolo Onorato Vigliani			x	
Via Alessandria			x	
Via Oddone			x	
Via Gonzaga				x
Via Magnocavallo		x		
Via Sant'Evasio		x		
Via Vallario		x		
Via Luigi Canina		x		
Piazza Venezia				x
Piazza Vittorio Veneto			x	
Piazza Santo Stefano			x	
Via Fassati di Balzola				
Viale San Martino				x
Via Dei Grani			x	
Piazza Brigata Casale		x		

RIFERIMENTO per ogni singola via/piazza dell'Addensamento A1	meno di 2 anni	da 2 a 5 anni	da5 a 10 anni	oltre 10 anni
Viale Marconi			x	
Via Leardi			x	
Via Provvidenza	x			
Via Addolorata – p.za Borgo Ala				x
Via Vidua				x
Via Guglielmo Caccia			x	
Via San Michele			x	
Piazza Tavolini			x	
Via Pinelli			x	
Via Manara				x
Via Leoni			x	
Via Salandri			x	
Via Palestro				x
Via Torino			x	
Via Galeotto del Carretto				x
Via Ubertino da Casale			x	
Via Allora			x	
Via Congresso Agrario				x
Via Candiani d'Olivola				x
Via Alfieri				x
Piazza Statuto			x	
Via Morini		x		
Via Guala			x	
Via Santa Croce		x		
Piazza Bernotti			x	
Via Crova				x
Via Novarese				x
Via Cesare Cobianchi				x
Piazza XXV Marzo				x
Giardini Piazza Castello				x
Viale Lungo Po Gramsci				x
Piazza-Via Divisione Mantovana		x		
Piazza Medaglie d'Oro				x
Via Bonardi			x	
Via Goito			x	

RIFERIMENTO per ogni singola via/piazza dell'Addensamento A1	meno di 2 anni	da 2 a 5 anni	da 5 a 10 anni	oltre 10 anni
Via Piave				x
Via Vercelli				x
Via Costa				x
Via dell'Asilo				x
Via Luigi Marchino				x
Via Gioberti				x
Via Rivetta				x
Via dei Fiori				x
Via Morelli				x
Piazza San Domenico				x
Piazza Ferré		x		
Via della Biblioteca		x		
Via Guazzo		x		
Via Natta				x
Via Ottavi	x			
Largo Angrisiani		x		
Violo Crotto			x	
Via Alberini	x			
Via Sedula			x	
Via Sordi				x
Via Sella			x	
Via Balliano		x		
Via Nicolò Musso			x	
Via Alessandro Savio			x	
Via Spanzotto			x	
Via Corte d'Appello		x		
Via Filippo Mellana		x		
Via Cristoforo Moretti				x
Piazza Don Palena				x
Via XX Settembre			x	
Piazza Nazari di Calabiana	x			
Piazza Baronino				x
Via Caire				x

Analizzando i dati sulla periodizzazione dell'arredo urbano installato sulle 119 vie/piazze (escludendo via Fassati di Balzala che è di limitata estensione e non riporta alcun elemento),

nell'area di programmazione emerge un esaustivo quadro percentuale del periodo d'installazione dell'arredo come riportato di seguito nella tabella

RIFERIMENTO per ogni singola via/piazza dell'Addensamento A1	meno di 2 anni	da 2 a 5 anni	da 5 a 10 anni	oltre 10 anni
N° di strade interessate (su 119)	5	22	46	46
% di strade interessate	4,21	18,49	38,65	38,65

Poiché sono presenti due dati identici, al fine di migliorare l'analisi, e comprendere come possa variare la periodizzazione considerano solo le 76 vie/piazze (escludendo via Fassati di Balzala) dell'Addensamento all'interno delle quali sono presenti esercizi commerciali o di somministrazione si evince che:

RIFERIMENTO per ogni singola via/piazza dell'Addensamento A1	meno di 2 anni	da 2 a 5 anni	da 5 a 10 anni	oltre 10 anni
N° di strade interessate (su 76)	2	14	37	23
% di strade interessate	2,63	18,42	48,68	30,26

Il dato che emerge non è confortante, ma scaturisce dal fatto che attualmente manca una regolamentazione di riferimento e una pianificazione per l'installazione dell'arredo, tuttavia è necessario precisare che, anche se la percentuale maggiore, rispetto al criterio di riferimento per la datazione dell'arredo, pari al 48,68 %, riguarda installazioni realizzate fra 5 e 10 anni, il recente rinnovamento di parte dell'illuminazione pubblica del centro di casalese testimonia una presa di coscienza sul problema da parte dell'Amministrazione Comunale. Le recenti convenzioni con l'azienda municipalizzata per la gestione della pubblica illuminazione, A.M.C. S.p.a., hanno infatti avviato un esteso rinnovamento dei corpi illuminanti attraverso tre singoli lotti d'intervento:

- il contratto di servizio per il 1° lotto, – approvato con Delibera della Giunta – DGC n 129 del 21/06/2007 – ha reso possibile il rifacimento parziale dell'impianto con la sostituzione dei corpi illuminanti all'interno delle antiche lanterne su: via Roma, piazza Mazzini, via Guala, via Saffi, piazza Santo Stefano, via Volpi, e via Liutprando;
- il contratto di servizio per il 2° lotto, – approvato con Delibera della Giunta – DGC n 267 del 28/12/2007 – ha reso analogamente possibile il rifacimento parziale dell'impianto anche su: via Cavour, piazza Rattazzi, via Bruna, piazza Bernotti, via

Benvenuto Sangiorgio, via Paleologi, piazza Tavalini, via Caire e piazza San Domenico;

- il contratto di servizio per il 3° lotto – approvato con Delibera della Giunta – DGC n 197 del 17/07/2008 – prevedeva di estendere il rinnovamento dell'I.P. a: via Mameli, via Canina, via Corte d'Appello, via Allora, via Torino, via Garibaldi, via Alessandria, via Natta, via Morini, via Guasco, via della Biblioteca, piazza Cesare Battisti, via Leardi, via Moretti, via Leoni e via Alberini.

I tre lotti, solo minimamente in fase di completamento, hanno reso possibile un indiscusso rinnovamento dei lampioni stradali e degli elementi luminosi murali, sulle direttrici del centro, di maggior estensione territoriale e a maggiore concentrazione commerciale, contribuendo a rinnovare parte dell'arredo urbano.

Oltre all'evidenziazione dei periodi d'installazione, durante il censimento in sito è stata condotta una analisi critica generale che ha reso possibile, a prescindere dal periodo d'installazione, analizzare lo stato di consistenza dei singoli elementi in relazione al proprio stato manutentivo e di conservazione. Come già esposto, su piazza Castello, all'attestamento di via Saffi, su via Garibaldi e sul fronte di Piazza Vittorio Veneto i lampioni storici determinano un effetto estetico di buon livello, così come su alcune altre zone, in via Vigliani, via Musso, via Savio, via Sobrero, via Spanzotto, via Sella, gli interventi realizzati nei decenni precedenti presentano ancora un buono standard qualitativo.

Un ulteriore elemento che cresce l'attrattività dell'area del centro storico è rappresentato dalle pavimentazioni stradali, quasi interamente realizzate con materiali lapidei e in cubetti di porfido (foto 45 - 46 - 47).

Anche la cartellonistica, con l'indicazione dei palazzi di interesse turistico, seppure di realizzazione non recente, permette comunque di accrescere il decoro urbano ed il contesto ambientale dell'Addensamento A1 (foto 48).

Per conto l'obsolescenza degli altri elementi che costituiscono l'arredo: le panchine, le fiorire, i porta-bici (foto 49) e alcuni dissuasori veicolari (transenne e fittoni) confermano e testimoniano la vetustà delle installazioni. Infine, anche se dal 2003, a seguito di un accordo con la società Cosmo spa, si è avviata la posa di cestini porta-rifiuti di tipologia omogenea nel centro storico (foto 50), ma sarebbe necessario incrementare la posa di tali manufatti anche sulle aree esterne.

A migliorare l'attrattività del contesto urbano dell'area dell'A1 concorrono alcuni arredi privati, per lo più costituiti da fiorire ed espositori, che, anche se di tipologia non omogenea, aumentano lo standard estetico dei fronti strada delle zone centrali (foto da 51 - 54).



45



46



47



48 - 49



50 - 51 - 52



53 - 54

**2.3 AMBIENTE NELL'AREA DELL'ADDENSAMENTO A1:
INTERVENTI STRUTTURALI**

Gli interventi strutturali attuati dall'Amministrazione Comunale casalese all'interno della perimetrazione dell'Addensamento A1 testimoniano il considerevole impegno che la Municipalità porta avanti da anni con l'obiettivo di riqualificare e valorizzare il Centro Storico e le zone adiacenti che caratterizzano l'ambito dell'Addensamento Commerciale A1.

Il miglioramento del contesto ambientale dell'A1 è evidente sia per il consistente numero di interventi attuati, che per i progetti ambiziosi già realizzati, ma anche attraverso ulteriori interventi strutturali - già appaltati - e in corso di realizzazione, che concorrono, anche attraverso opere di riqualificazione urbana, alla valorizzazione del tessuto architettonico esistente, incrementando l'attrattività delle aree urbane interessate.

L'effetto di tali realizzazioni, inserite in un contesto già caratterizzato da importanti emergenze architettoniche e da un panorama edilizio storico di pregio, determina un indiscusso processo sinergico d'incremento dell'attrattività del centro e il miglioramento dell'immagine di Casale.

2.3 a) Interventi pubblici di riqualificazione urbanistico/edilizia (nel periodo 2005-2010)

Fra i progetti di riqualificazione urbanistico/edilizia che ricadono sull'area di programmazione, ancora in fase di realizzazione o conclusi da non più di 5 anni si segnala quanto riportato nella seguente tabella:

N.	OGGETTO	Importo lavori euro	Stato dei lavori
	RIQUALIFICAZIONI EDILIZIE:		
1.1	Recupero, riuso e riqualificazione del castello di Casale Monferrato - lotto 1	2.500.000,00	concluso
1.2	Recupero, riuso e riqualificazione del castello di Casale Monferrato - lotto 2	2.715.000,00	concluso
1.3	Recupero, riuso e riqualificazione del castello di Casale Monferrato - lotto 3	1.030.000,00	concluso
1.4	Recupero, riuso e riqualificazione del castello di Casale Monferrato - lotto 4	2.110.000,00	concluso
1.5	Fortezza di Piazza Castello: interventi di risanamento conservativo degli spalti nord ed est	362.000,00	concluso
1.6	Fortezza di Piazza Castello: interventi di risanamento conservativo - impermeabilizzazione dello spalto sud	177.000,00	in corso

1.7	Fortezza di Piazza Castello: androne d'ingresso – restauro degli intonaci affrescati	70.000,00	in corso
1.8	Fortezza di Piazza Castello: opere di risanamento conservativo – restauro della facciata d'ingresso	99.850,00	in corso
1.9	Recupero, riuso e riqualificazione del castello di Casale Monferrato - lotto 5-8	6.000.000,00	in corso
2.1	Immobile denominato Piccolo Seminario: restauro, risanamento conservativo, adeguamento funzionale, ampliamento per formazione nuove sedi scolastiche – lotto 1	1.226.378,00	concluso
2.2	Immobile denominato Piccolo Seminario: lotto2	1.195.000,00	concluso
2.3	Immobile denominato Piccolo Seminario: lotto3	1.250.000,00	concluso
2.4	Immobile denominato Piccolo Seminario: lotto4	1.220.000,00	in corso
2.5	Immobile denominato Piccolo Seminario: lotto5	1.500.000,00	in corso
3	Progetto di ampliamento e completamento palazzo Uffici Giudiziari con Giudici di Pace	1.091.689,68	concluso
4.1	Interventi di risanamento e restauro di parti del Teatro Municipale – lotto 1	145.830,00	concluso
4.2	Interventi di risanamento e restauro di parti del Teatro Municipale – lotto 2	50.000,00	concluso
5	Lavori di manutenzione straordinaria alle facciate ed ai serramenti del Civico Palazzo Langosco	258.500,00	concluso
6.1	Lavori di manutenzione straordinaria presso il complesso mercato "G. Pavia"	100.000,00	concluso
6.2	Lavori di tinteggiatura del porticato del mercato "G. Pavia"	13.900,00	concluso
6.3	Lavori di manutenzione straordinaria palazzina ingresso complesso mercato "G. Pavia"	57.000,00	concluso
7	Lavori di manutenzione straordinaria tinteggiature e ripristino facciate esterne presso la Scuola Elementare e Materna "Martiri della Libertà"	300.000,00	concluso
8	Restauro e risanamento conservativo del campanile della chiesa di san Giuseppe in via Lanza	22.797,82	concluso
9	Lavori di restauro conservativo del monumento a Luigi Canina in Piazza Santo Stefano	25.500,00	concluso
10	Lavori di restauro conservativo del monumento ad Urbano Rattazzi in piazza Rattazzi	35.000,00	concluso
11	Ex Convento Agostiniano di Santa Croce – Museo Civico - restauro chiostro piccolo e locali adiacenti ad uso uffici e book-shop - 1 lotto	350.000,00	in corso
12	Ex Convento Agostiniano di Santa Croce – Museo Civico - restauro chiostro piccolo e locali adiacenti ad uso uffici e book-shop - 2 lotto	103.000,00	in corso

13	Recupero e adeguamento del fabbricato sito in via Magnocavallo da destinarsi a nuova sede del Centro per l'Impiego di Casale Monferrato	400.00,00	in corso
RIQUALIFICAZIONI URBANE			
14	Attuazione Piano Urbano del Traffico – realizzazione di rotonde: 2° Intervento: incrocio via Sant'Anna – corso Manacorda – via Eccettuato e incrocio via XX Settembre – viale Lungo Po Gramsci	208.438,00	concluso
15	Lavori di rifacimento e ripristino pavimentazioni carrabili e pedonali nel centro storico – via Lanza	650.477,47	concluso
16	Lavori di rifacimento e ripristino pavimentazione carrabile e pedonale in via Canina e via della Biblioteca	432.100,00	concluso
17	Lavori di rifacimento e ripristino pavimentazione carrabile e pedonale in via Benvenuto Sangiorgio	315.320,00	concluso
18	Lavori di manutenzione straordinaria per sistemazione in via definitiva incrocio a rotatoria di Piazza Brigata Casale	152.000,00	concluso
19	Lavori di riqualificazione urbana C.C.N. – rifacimento pavimentazioni in porfido e rete sottoservizi nel centro storico – Via Corte d'Appello e Via Lanza (2° lotto)	310.000,00	concluso
20	Lavori di riqualificazione urbana C.C.N. – rifacimento pavimentazioni in porfido e rete sottoservizi nel centro storico	450.000,00	concluso
21	Lavori di realizzazione di parcheggio pubblico nell'area esterna Piccolo Seminario	200.000,00	concluso
22.1	Rifacimento parziale impianto di illuminazione pubblica, con sostituzione lanterne antiche, nel Centro Storico: 1 lotto	74.865,79	concluso
22.2	Rifacimento parziale impianto di illuminazione pubblica, con sostituzione lanterne antiche, nel Centro Storico: 2 lotto	38.726,06	concluso
22.3	Rifacimento parziale impianto di illuminazione pubblica, con sostituzione lanterne antiche, nel Centro Storico: 3 lotto	45.839,73	concluso

In merito a quanto schematizzato si riporta di seguito una sintetica descrizione su ogni intervento indicato ed evidenziato nella tavola n. 4 di analisi allegata al dossier.

Descrizione interventi pubblici di riqualificazione edilizia:

Fra le opere attuate e concluse in un passato recente si segnalano i seguenti interventi:

- Recupero, riuso e riqualificazione del castello di Casale Monferrato per un importo complessivo di 21.305.000,00 Euro (nel rispetto di un primo progetto preliminare generale approvato con Delibera della Giunta – DGC n. 109 del 08/03/2001).

La fortezza di Casale Monferrato - sorta nel 1352 per volontà del marchese Giovanni II Paleologo sulla corona delle mura, in un punto strategico tangenziale al fiume Po, situata nel centro storico della città - rappresenta ancora una testimonianza importantissima dell'architettura militare dei secoli passati, nonché un patrimonio storico ed artistico di grande valore. L'amministrazione Casalese,

pertanto, proprio per preservare e valorizzare una risorsa di tale portata, ha deciso di intervenire sulla fortezza, con la volontà di procedere ad un suo completo recupero e riuso, portando alla città un'importante possibilità per rispondere ad esigenze di tipo sociale ed nel contempo potenziare l'offerta turistica, migliorando la qualità dei servizi a supporto per le attività economiche e per attività culturali, migliorando l'immagine ed accrescendo la qualità ambientale della città e del territorio. Tale ambizioso progetto è stato avviato già da qualche anno, realizzando un intervento calibrato, in grado di rispettare e valorizzare le valenze storiche dell'edificio, con l'obiettivo prevalente di trasferire nell'antica fortezza il Sistema Bibliotecario e tutti i servizi ad esso afferenti, attualmente localizzati in altri immobili.

Fra le opere attuate, concluse in un passato recente o ancora in corso si segnalano i seguenti interventi:

- 1° lotto (anno di ultimazione 2008) per un importo complessivo di 2.500.000,00 Euro (approvazione atti di contabilità finale Determinazione Dirigenziale – DD n. 1362 del 11/11/2008): le opere del primo lotto funzionale del vasto intervento volto al recupero, al riuso funzionale e alla rivitalizzazione del castello, hanno reso possibile la sistemazione del piano terra dei fabbricati perimetrali rispetto al cortile orientale (verso la città), finalizzati ad accogliere le attività connesse con il “Centro Culturale Multimedia” e ad esso collegate (C.I.L.O. Informagiovani, Centro accoglienza multimediale, attività didattiche e ricreative., ecc...) organicamente collegate al costituendo Centro Bibliotecario del Monferrato Casalese, di cui la biblioteca civica e l'archivio storico saranno il nucleo.

L'intervento, che ha anche previsto la sistemazione delle facciate prospettanti il cortile centrale interno e le opere di consolidamento delle strutture, prevedendo sia opere edili che impiantistiche, ha reso possibile la conservazione della parte più accessibile della più imponente emergenza architettonica del costruito storico casalese, restituendo parte del complesso architettonico alla cittadinanza.

- 2° lotto (anno di ultimazione 2008) per un importo complessivo di 2.715.000,00 Euro (approvazione atti di contabilità finale Determinazione Dirigenziale – DD n. 151 del 08/02/2008): Questi interventi, avviati in concomitanza con la realizzazione del primo lotto, seguono l'iter già intrapreso dall'Amministrazione nel recupero delle porzioni più accessibili del complesso monumentale, sono incentrati sul recupero e la riqualificazione dei locali del fabbricato centrale posto a divisione tra i due cortili del castello, destinando tali spazi per accogliere una biblioteca per ragazzi (al piano terra), i magazzini librari (al primo piano) e le sale di lettura e consultazione, accoglienza, catalogo e prestiti della biblioteca civica

- “Canna”. Le destinazioni previste, poste all'interno degli aulici spazi pubblici del fortilizio, contribuiscono ad accrescere l'interesse verso il complesso architettonico fortificato che ha profondamente segnato l'urbanistica di Casale e che caratterizza questa parte dell'Addensamento A1.
- 3° lotto (intervento concluso - collaudo in corso) per un importo complessivo di 1.030.000,00 Euro (approvazione progetto definitivo/esecutivo con Deliberazione della Giunta – DGC n. 217 del 10/10/2006): il progetto riguarda il completamento dell'intervento di recupero e rifunionalizzazione della manica centrale del complesso monumentale, finalizzato all'apertura degli ambienti con le destinazioni d'uso descritte.
 - 4° lotto – trasferimento della Biblioteca Civica e delle Attività socio-culturali connesse (intervento concluso - verifica atti contabilità finale in corso) per un importo complessivo di 2.110.000,00 Euro (approvazione progetto definitivo/esecutivo con Deliberazione della Giunta – DGC n. 302 del 05/12/2009): questo lotto di lavori si configura come una successiva “trance” che va ad integrare e completare quanto già in parte realizzato, rendendo possibile l'effettivo funzionamento di tutto il complesso centrale delle biblioteche all'interno del Castello. L'area oggetto dell'intervento interessa i volumi edificati che chiudono a cortina verso sud e verso est il cortile orientale e gli spazi aperti degli spalti, che ne sono il coronamento, rendendo funzionale la parte orientale e meridionale del manufatto fortificato e quindi consentendo una parziale ma consistente funzionalità delle Biblioteche e migliorando ulteriormente l'offerta dei servizi pubblici all'interno dell'Addensamento A1.
- Oltre ai citati ambiziosi lotti, nel corso degli anni sono anche stati realizzati altri interventi di conservazione del complesso monumentale del castello:
- Fortezza di Piazza Castello: interventi di risanamento conservativo degli spalti nord ed est (anno di ultimazione 2006) per un importo complessivo di 362.000,00 Euro (approvazione atti di contabilità finale Determinazione Dirigenziale – DD n. 1492 del 16/12/2006): il progetto si configura come un cantiere finalizzato al risanamento degli spalti Nord ed Est del complesso fortificato, che costituiscono le coperture di parte dei locali interni del castello e pertanto, si presenta come un intervento propedeutico rispetto ai lotti precedentemente citati.
 - Fortezza di Piazza Castello: interventi di risanamento conservativo – impermeabilizzazione dello spalto sud (intervento in corso) per un importo complessivo di 177.000,00 Euro (approvazione progetto definitivo/esecutivo con Deliberazione della Giunta – DGC n. 178 del 03/07/2008): anche questo intervento, come il precedente, è incentrato sul risanamento delle coperture della

- struttura fortificata in corrispondenza del locale dove è collocata la cabina elettrica di trasformazione a servizio dell'intero complesso bibliotecario.
- Fortezza di Piazza Castello: androne d'ingresso – restauro degli intonaci affrescati (intervento in corso) per un importo complessivo di 70.000,00 Euro (approvazione progetto definitivo/esecutivo con Deliberazione della Giunta – DGC n. 238 del 30/09/2008): finalizzato al restauro conservativo degli stemmi lapidei dei Gonzaga e delle superfici affrescate che arricchiscono l'accesso dalla piazza alla fortezza, l'intervento, migliorando lo standard qualitativo anche degli spazi connettivi, valorizza il pregevole patrimonio storico-artistico del monumento.
 - Fortezza di Piazza Castello: opere di risanamento conservativo – restauro della facciata d'ingresso (intervento in corso) per un importo complessivo di 99.850,00 Euro (approvazione progetto definitivo/esecutivo con Deliberazione della Giunta – DGC n. 314 del 04/12/2008): anche questo cantiere contribuisce alla valorizzazione del complesso monumentale fortificato, incentrando l'intervento sul restauro conservativo della facciata rettilinea prospettante su Piazza Castello e sul ponte di accesso alla fortezza.

Individuati e recuperati gli spazi necessari al trasferimento del Sistema Bibliotecario Casalese e tutti i servizi ad esso connessi, fra le attività che l'Amministrazione ha inteso trasferire ed ampliare all'interno del complesso fortificato si segnalano :

1. i servizi a maggiore valenza culturale e quelli con più spiccate caratteristiche formative, Informagiovani, ecc...;
2. la Biblioteca Civica, la Biblioteca Ragazzi, l'Emeroteca e la Mediateca, con spazi più ampi e funzionali;
3. l'Archivio Storico Comunale con apertura in via continuativa al pubblico, individuando una sua sede autonoma e collaterale alla Biblioteca.

Oltre a detti uffici si sono anche localizzate altre attività ad essi correlate, nell'intendimento di trasformare il Castello in Polo Culturale che funzioni anche da elemento di attrazione ed aggregazione. A tali fini la struttura sarà anche destinata a ospitare anche altre attività: Spazio Giovani, Laboratori Artistici ed altre funzioni quali Attività Commerciali, una Sala Polivalente, un Ristorante, un Bar e una Sala degustazione prodotti tipici.

Tale iniziativa è oggetto dei successivi lotti di lavoro: 5, 6, 7, e 8, per un importo complessivo di 6.000.000,00 Euro ponendosi in continuità con quanto già realizzato attraverso la realizzazione dei precedenti interventi menzionati. (Il progetto definitivo di tutti i quattro lotti è stato approvato con Deliberazione della Giunta – DGC n. 332 del 18/12/2008 e lo stralcio di progetto definitivo dei lotti 5 e 8 - al fine del

finanziamento regionale con fondi FESR - è stato approvato con Deliberazione della Giunta – DGC n. 74 del 16/03/2010).

Con la realizzazione del prossimo lotto 5 è previsto: il restauro conservativo della cappella Medicea destinata a ospitare una sala polifunzionale, di ricevimento, e un caffè letterario. L'intervento prevede anche il consolidamento e il recupero delle casematte situate nei torrioni nord-est e sud-est destinate a sale degustazione, per la promozione e la vendita dei vini del Monferrato. Infine è anche prevista la riqualificazione degli spalti, restaurando e rinnovando le pavimentazioni esistenti e le aree connettive.

Escludendo il lotto 6, che prevede solo il rinnovo dell'arredo della biblioteca, il successivo lotto 7 attua il completo consolidamento della cortina muraria est sul fronte di accesso alla fortezza da piazza Castello.

Infine il lotto 8 comprende il recupero della manica sud-ovest, articolata su quattro livelli, e della casamatta sud-ovest destinate all'ampliamento della biblioteca comunale, prevedendo nuove sale lettura e aree di deposito.

Il completamento di questi lotti e la volontà di procedere con l'attuazione di ciò che prevedeva il progetto preliminare iniziale, auspicando anche l'insediamento di una struttura per l'ospitalità di lusso e di spazi per la ristorazione di qualità, renderà attuabile l'ambizioso progetto che da anni impegna l'Amministrazione locale migliorando indiscutibilmente i servizi disponibili in città, in particolare all'intero dell'area di programmazione, e definendo un polo attrattivo di grande interesse per l'intero territorio.

- Immobile denominato Piccolo Seminario di proprietà comunale: opere di restauro, risanamento conservativo, adeguamento funzionale, ampliamento per formazione nuove sedi scolastiche: si inserisce in un quadro vasto ed ambizioso di riqualificazione dei servizi pubblici e degli spazi urbani, interessando la zona immediatamente ad Est del Centro Storico meglio conosciuta come "Borgo Ala", che viene coinvolta sia direttamente dall'intervento che indirettamente dall'indotto che un'operazione di tale portata comporta. L'intervento è incentrato sull'insediamento, nel lotto acquisito dall'Amministrazione Comunale, compreso fra le vie Facino Cane, Provvidenza, Solferino e Gonzaga, di un nuovo complesso scolastico polifunzionale in grado di ospitare una Scuola Materna e una Scuola Media. Le funzioni scolastiche sono localizzate all'interno del complesso edificato, conosciuto come "Piccolo Seminario", mentre la nuova realizzazione di spazi attrezzati esterni e di un nuovo impianto sportivo sono a servizio del presidio

scolastico di nuova realizzazione ma anche contemporaneamente aperti alla città, apportando un ulteriore miglioramento dei servizi offerti.

Avviata nel 2001 una prima progettazione Preliminare (approvata con Deliberazione della Giunta – DGC n. 420 del 22/10/2001), vista la complessità e l'entità dell'intervento, a fronte dei consistenti costi per l'Amministrazione Comunale, l'opera è stata suddivisa in cinque fasi attuative, consequenziali.

- 1° lotto (anno di ultimazione 2004) per un importo complessivo di 1.226.378,00 Euro (approvazione atti di contabilità finale Determinazione Dirigenziale – DD n. 418 del 25/10/2004): gli interventi si concentrano sulla messa in sicurezza delle parti del complesso architettonico che necessitavano di consolidamenti strutturali, sul rifacimento completo di tutte le coperture, sulla realizzazione degli ampliamenti verso gli spazi interni del cortile e sulla realizzazione delle strutture portanti interne, dimensionate per le nuove destinazioni d'uso, e sul restauro conservativo delle facciate storiche e dei prospetti lungo le Vie Provvidenza, Facino Cane, Gonzaga.
- 2° lotto (anno di ultimazione 2006) per un importo complessivo di 1.195.000,00 Euro (approvazione atti di contabilità finale Determinazione Dirigenziale – DD n. 651 del 30/05/2006): il secondo lotto di intervento ha previsto il completamento della manica meridionale (lungo Via Provvidenza) al piano terreno con la realizzazione di gran parte degli ambienti destinati alla scuola materna, il completamento del piano seminterrato al di sotto della stessa manica con la realizzazione di locali tecnologici, degli spazi archivi, degli ambienti di servizio. Ha inoltre realizzato il consolidamento strutturale completo dei piani superiori e di parte degli ambienti contenuti nella manica lungo Via Facino Cane, la sistemazione degli spazi esterni di pertinenza collegati all'attività della Scuola Materna e la realizzazione dei locali tecnologici esterni per l'intero complesso. Tali opere hanno reso possibile la messa in funzione, anche se in modo parziale, della struttura destinata a scuola materna.
- 3° lotto (anno di ultimazione 2009) per un importo complessivo di 1.250.000,00 Euro (approvazione atti di contabilità finale Determinazione Dirigenziale – DD n. 678 del 26/05/2009): l'intervento ha portato al completamento della struttura da destinare a Scuola Materna con la finitura completa dei locali al piano terreno della manica su via Facino Cane, il collegamento dei locali alla parte già completata nel lotto precedente, e la sistemazione degli spazi esterni di pertinenza. Con il Terzo Lotto si rende completamente funzionale la struttura della Scuola Materna, al piano terreno, con lo sviluppo della manica meridionale e della parte settentrionale dell'edificio.

La realizzazione del terzo lotto ha anche avuto interventi ai piani primo e secondo delle maniche su Via della Provvidenza e Via Facino Cane con realizzazione al rustico degli ambienti della Scuola Media.

- 4° lotto (intervento concluso - verifica atti contabilità finale in corso) per un importo complessivo di 1.220.000,00 Euro (approvazione progetto definitivo/esecutivo con Deliberazione della Giunta – DGC n. 272 del 30/11/2006): prosegue la fase di rifunzionalizzazione del fabbricato, iniziata nel lotto precedente, prevede la sistemazione del piano primo e secondo della manica centrale (parallela alla via Facino Cane), del piano primo e secondo della manica su Via Provvidenza, (perpendicolare alla precedente), determinando il completamento della parte del complesso destinato alla Scuola Media. L'intervento attua inoltre tutte le opere murarie ed impiantistiche da realizzarsi sul fabbricato che prospetta su Via Gonzaga (che integra il presidio scolastico) ai piani interrato, terra, primo e secondo.
- 5° lotto (intervento in corso) per un importo complessivo di 1.500.000,00 Euro (approvazione progetto definitivo/esecutivo con Deliberazione della Giunta – DGC n. 267 del 16/10/2008): è volto al completamento dell'intero presidio, completando le finiture di tutti i locali, così come previsto nel Progetto Preliminare e nelle successive fasi di realizzazione, all'interno dei corpi edificati che fiancheggiano Via Provvidenza e Via Facino Cane, compreso l'antico edificio religioso ancora escluso da ogni tipo di intervento, completando i piani primo e secondo sulle maniche di Via Provvidenza e Via F. Cane, il piano interrato, terreno, primo e secondo della manica su Via Gonzaga, con la realizzazione degli ambienti annessi alla Scuola Media, e attuando il restauro dell'antico edificio religioso annesso al volume edificato sulla Via Gonzaga, destinato a ospitare l'Aula Magna - spazio polifunzionale. Nell'intervento è anche prevista la realizzazione di un corridoio vetrato di accesso alla struttura della Scuola Media, disimpegno verso la palestra di futura realizzazione a confine fra le Via Solforino e Via Gonzaga.
Le opere previste mettono in condizioni il complesso scolastico di essere completamente funzionante ad eccezione degli impianti sportivi, ancora da realizzare.

Occupando una posizione di notevole rilievo, sia per la sua vicinanza con il polo ferroviario, che per la sua particolare collocazione rispetto ai principali assi viari urbani ed ai flussi dei pubblici trasporti che collegano la Città con il territorio circostante, la nuova struttura scolastica, veicolando un consistente flusso di fruitori, rappresenta un elemento di notevole attrattività per l'area di programmazione dell'A1.

- Progetto di ampliamento e completamento palazzo Uffici Giudiziari con Giudici di Pace (anno di ultimazione 2007) per un importo complessivo di 1.091.689,68 Euro (approvazione atti di contabilità finale con Determinazione Dirigenziale – DD n. 242 del 06/03/2007): la struttura prospettante su via Provvidenza è stata oggetto di un consistente cantiere di ristrutturazione che, attuando le necessarie opere di consolidamento e di ampliamento, ha previsto di insediare all'interno del fabbricato esistente le aule udienza, gli archivi, gli uffici giudiziari e tutti i servizi per il cittadino. Essendo localizzato nella perimetrazione dell'addensamento A1 il complesso architettonico costituisce un ulteriore attrattore per l'area di programmazione, essendo destinato a servizi pubblici a valenza sovracomunale.

- Interventi di risanamento e restauro di parti del Teatro Municipale (anno di ultimazione 2007 - 2008) per un primo importo di 145.830,00 Euro (approvazione atti di contabilità finale con Determinazione Dirigenziale – DD n. 863 del 31/07/2007 e DD n. 865 del 31/07/2007) a cui è seguito un secondo intervento per un importo di 50.000,00 Euro (approvazione atti di contabilità finale Determinazione Dirigenziale – DD n. 867 del 01/08/2007 e DD n. 137 del 06/02/2008): le opere realizzate riguardano il parziale ripristino delle coperture, alcune sistemazioni interne (manutenzione del palco, ristrutturazione dei camerini e dei servizi igienici) e consistono una manutenzione straordinaria per questo importante manufatto architettonico casalese, teatro barocco realizzato a firma dell'architetto Magnocavallo, oggetto già di un consistente intervento di restauro di tutto il complesso negli anni Ottanta, che si presenta come un evidente polo attrattivo all'interno dell'addensamento A1.

- Lavori di manutenzione straordinaria alle facciate ed ai serramenti del Civico Palazzo Langosco (anno di ultimazione 2008) per un importo complessivo di 258.500,00 Euro (approvazione atti di contabilità finale con Determinazione Dirigenziale – DD n. 1185 del 03/10/2008): il palazzo d'impianto quattrocentesco, collegato all'antico complesso del Convento di Santa Croce, con la realizzazione della manica settecentesca prospettante su via Corte d'Appello, ospita la Biblioteca Civica e rappresenta una delle emergenze architettoniche più interessanti di Casale. Le opere di manutenzione previste hanno reso possibile il restauro della facciata interna alla corte e di quella su via Corte d'Appello, eliminando gli agenti di degrado preesistenti e attuando un necessario progetto di conservazione per un importante bene culturale locale, che indubbiamente

determina un incremento dell'identità urbana in questa zona del Centro Storico, riqualificando uno dei fronti edilizi che prospettano su via Corte d'Appello.

- Lavori di manutenzione straordinaria presso il complesso mercato "G. Pavia" (anno di ultimazione 2009) per un importo complessivo di 100.000,00 Euro (approvazione atti di contabilità finale con Determinazione Dirigenziale – DD n. 800 del 25/06/2009): questi lavori sono finalizzati alla conservazione e alla valorizzazione del complesso dell'antico foro boario che si attesta fra piazza Castello, via XX Settembre e piazza Divisione Mantova. L'intervento, che prevedeva il consolidamento degli intonaci e la tinteggiatura dello stabile, ha in parte rinnovato l'esteso manufatto architettonico che è sede di manifestazioni pubbliche e ospita periodicamente il importante mercato dell'antiquariato di Casale.
- Lavori di tinteggiatura del porticato del mercato "G. Pavia" (anno di ultimazione 2009) per un importo complessivo di 13.900,00 Euro: le opere di manutenzione sono estese anche alle superfici porticate interne alla corte.
- Lavori di manutenzione straordinaria palazzina ingresso complesso mercato "G. Pavia" (anno di ultimazione 2009) per un importo complessivo di 57.000,00 Euro (approvazione atti di contabilità finale con Determinazione Dirigenziale – DD n. 1330 del 11/11/2009): il rifacimento di parte degli intonaci e le opere di tinteggiatura anche sulle facciate esterne della palazzina d'ingresso, prevedendo il rifacimento dei marciapiedi perimetrali di accesso, completa la manutenzione di tutti i fronti dello storico complesso mercatale.
- Lavori di manutenzione straordinaria tinteggiature e ripristino facciate esterne presso la Scuola Elementare e Materna "Martiri della Libertà" (anno di ultimazione 2010) per un importo complessivo di 300.000,00 Euro (approvazione progetto definitivo/esecutivo con Deliberazione della Giunta – DGC n. 147 del 29/05/2008 – verifica atti di contabilità in corso): l'intervento di manutenzione, sostanzialmente di tinteggiatura, contribuisce a migliorare lo standard dell'edilizia civile locale, mitigando l'impatto volumetrico che un fabbricato degradato, di considerevoli dimensioni, esercita sul costruito adiacente. Tale lavoro, su un edificio che rappresenta un servizio per il comune e un attrattore, testimonia il tentativo di migliorare anche il contesto urbano e i fronti edilizi nelle zone più marginali dell'Addensamento A1, riqualificando il costruito esistente.

- Restauro e risanamento conservativo del campanile della chiesa di san Giuseppe in via Lanza (anno di ultimazione 2010) per un importo complessivo di 22.797,82 Euro (approvazione atti di contabilità finale con Determinazione Dirigenziale – DD n. 65 del 25/01/2010): si configura come un intervento di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo della copertura del campanile, finalizzata alla messa in sicurezza e al ripristino delle superfici degradate della cupola e dei coronamenti.

- Lavori di restauro conservativo del monumento a Luigi Canina in Piazza Santo Stefano (anno di ultimazione 2007) per un importo complessivo di 25.500,00 Euro (approvazione atti di contabilità finale con Determinazione Dirigenziale – DD n. 1293 del 13/11/2007): anche se di limitata portata economica l'intervento testimonia l'interesse da parte dell'Amministrazione per la conservazione e la valorizzazione delle emergenze storico - artistiche presenti nel centro casalese, migliorando il contesto ambientale delle piazze e degli spazi di relazione all'interno dell'Addensamento A1. Sottolineando che in passato la Municipalità aveva avviato un programma di recupero del patrimonio monumentale esistente, si ricorda anche l'intervento recente di restauro conservativo del monumento equestre a Carlo Alberto in piazza Mazzini (concluso nel 2003), per un impegno economico di 41.412,00 Euro.

- Lavori di restauro conservativo del monumento ad Urbano Rattazzi in piazza Rattazzi (anno di ultimazione 2010) per un importo complessivo di 35.000,00 Euro (approvazione progetto definitivo con Deliberazione della Giunta – DGC n. 94 del 15/04/2008 – verifica atti di contabilità in corso): l'intervento di restauro conservativo interessa le superfici dell'emergenza monumentale di piazza Rattazzi, luogo centrale e vivace nell'area di programmazione, proseguendo l'opera di tutela e valorizzazione del patrimonio esistente.

- Ex Convento Agostiniano di Santa Croce – Museo Civico - restauro chiostro piccolo e locali adiacenti ad uso uffici e book-shop - 1 lotto (intervento in corso) per un importo complessivo di 350.000,00 Euro (approvazione progetto esecutivo con Deliberazione della Giunta – DGC n. 218 del 04/09/2008): consiste nella ricostruzione della IV manica del chiostro, al fine di recuperare il percorso porticato di collegamento tra l'ala nord e sud del complesso, prevedendo anche il recupero dei locali adiacenti della manica nord, prospettanti su la Via Cavour da destinare a book-shop del Museo Civico. L'intervento è dettato dall'esigenza di

ricomporre l'area architettonica e spaziale dell'antico chiostro, di completare il percorso perimetrale porticato e nello stesso tempo di individuare un'area, adeguata per il ricovero e l'esposizione del portale marmoreo dell'ex-chiesa di Santa Maria di Piazza, e di altri reperti.

- 2 lotto (intervento in corso) per un importo complessivo di 103.000,00 Euro (approvazione progetto esecutivo con Deliberazione della Giunta – DGC n. 152 del 27/05/2010): con la previsione di recuperare tre ambienti al piano terreno in corrispondenza della manica di via Cavour, oggi utilizzati come magazzini e servizi igienici, da convertire in uffici per il pubblico, dotati di nuovi servizi, si completa il recupero di questa parte del complesso architettonico. Proseguendo quanto già in parte realizzato con il primo lotto. L'intervento permetterà di incrementare le funzioni disponibili per il pubblico che accede al Museo Civico di Casale e si configura come un ulteriore attrattore per l'area di programmazione, essendo destinato a servizi polifunzionali, da correlarsi ad attività socio-culturali.

- Recupero ed adeguamento del fabbricato sito in Via Magnocavallo 11/13 da destinarsi a nuova sede del Centro per l'Impiego di Casale Monferrato (intervento in corso) per un importo complessivo di 400.00,00 Euro (approvazione progetto esecutivo con Deliberazione della Giunta – DGC n. 9 del 21/01/2010): Le funzioni che tali uffici debbono svolgere rivestono un'importanza fondamentale nel contesto provinciale del mercato del lavoro in quanto debbono assumere il ruolo di promotore delle iniziative incentrate a favorire l'inserimento nel mondo del lavoro di giovani, di persone disabili, di disoccupati, ecc...

Il campo di attività individuate in questi contesti sono suddivise in 2 Area-Ambito:

1- Area Territoriale/Area Aziende (luogo d'incontro fra domanda e offerta);

2- Area Utenti (luogo per l'offerta di impiego).

Nella prima Area confluiranno tutte le azioni inerenti i servizi alle aziende e cioè: marketing, consulenza normativa, domanda/offerta, preselezione, tirocini formativi; mentre nella seconda Area tutte le azioni riguardanti i servizi per gli utenti e cioè: accoglienza, informazioni sulle opportunità di lavoro, consulenza orientativa, servizio creazione d'impresa, una banca dati delle professionalità.

L'intervento prevede quindi di suddividere i locali a disposizione attraverso la formazione di: due open-space, uno spazio da destinare a uffici, un locale per colloqui riservati, un ambiente per l'accoglienza, oltre a spazi di auto consultazione, compresi i servizi e accessori.

Il presente progetto di recupero del complesso edilizio esistente, oltre a concorrere per la riqualificazione del contesto ambientale dell'A1, rappresenta un'ottima opportunità e una valida offerta per la collettività all'interno dell'area di programmazione.

Descrizione interventi pubblici di riqualificazione urbana:

Fra le opere attuate e concluse in un passato recente si segnalano i seguenti interventi:

- Lavori di manutenzione straordinaria di tratti di pavimentazione carrabile e pedonale del centro storico – rifacimento pavimentazioni pedonali e carrabili in via Roma (anno di ultimazione 2003) per un importo complessivo di 525.030,08 Euro (approvazione atti di contabilità finale con Determinazione Dirigenziale – DD n. 228 del 28/05/2003): seppur avviato precedente rispetto all'ultimo quinquennio, questo intervento, che segue i precedenti interventi su via Saffi e via Cavour, innesca l'avvio della riqualificazione urbana estesa successivamente alle vie del centro storico, voluta dall'Amministrazione locale al fine di ridurre lo stato di degrado e migliorare l'attrattività delle vie a maggior concentrazione commerciale, che da sempre rappresentano il luogo deputato per il passeggio dei casalesi. L'asse più importante dell'Addensamento Commerciale A1 è stato quindi completamente riqualificato con la posa di una omogenea pavimentazione in cubetti di porfido, prevedendo nel contempo la sistemazione anche dei sottoservizi e di parte dell'arredo. L'intervento, oltre a valorizzare e rinnovare il contesto urbano, ha permesso anche di migliorare gli standard funzionali dell'area, caratteristica per la sua vocazione pedonale.

- Lavori di manutenzione straordinaria dei portici lunghi del centro storico urbano – via Roma (anno di ultimazione 2003) per un importo complessivo di 283.400,00 Euro (approvazione atti di contabilità finale con Determinazione Dirigenziale – DD n. 51 del 03/02/2003): in concomitanza con la realizzazione delle opere sul piano stradale di Roma si sono anche riqualificati i portici che caratterizzano la passeggiata commerciale della via, contribuendo ulteriormente a valorizzare l'asse urbano con la manutenzione delle superfici sottoportico e con il rinnovamento dei corpi d'illuminanti.

- Attuazione Piano Urbano del Traffico – realizzazione di rotonde: 2° Intervento: incrocio via Sant'Anna – corso Manacorda – via Eccettuato e incrocio via XX Settembre – viale Lungo Po Gramsci (anno di ultimazione 2005) per un importo complessivo di 208.438,00 Euro (approvazione atti di contabilità finale con

Determinazione Dirigenziale – DD n. 428 del 21/12/2005): i due interventi realizzano nella zona est di Casale quanto previsto dal vigente P.U.T. sull'asse viario, classificato D2, che collega il ponte sul Po e gli accessi da nord con la parte sud-est della città, perimetrando il nucleo centrale di Casale. Poiché su questa arteria insiste un consistente transito veicolare, sia di scorrimento (di attraversamento della città), che di accesso verso piazza Castello, luogo di mercato, area di parcheggio veicolare e di ingresso al centro storico, la realizzazione delle due rotonde, con isola centrale, fasce d'incanalamento e percorsi pedonali protetti, garantisce un efficace sistema di fluidificazione del traffico, migliorando l'accessibilità, ma anche, con le installazioni di arredo, la qualità ambientale delle due zone poste sulla fascia perimetrale dell'area di programmazione.

- Lavori di rifacimento e ripristino pavimentazioni carrabili e pedonali nel centro storico – via Lanza (anno di ultimazione 2006) per un importo complessivo di 650.477,47 Euro (approvazione atti di contabilità finale con Determinazione Dirigenziale – DD n. 615 del 24/05/2006): seconda direttrice dell'A1 per estensione e concentrazione di esercizi commerciali anche via Lanza, dopo via Roma, è stata riqualificata attraverso la posa di pavimentazioni rinnovate in cubetti di porfido sulla fascia veicolare e in lastre lapidee sugli adiacenti marciapiedi, prevedendo anche il rifacimento dei sottoservizi. Durante il cantiere le opere sono state realizzate sino al fabbricato di proprietà Comunale denominato “della Misericordia” non completando i lavori su tutto la via e destinando parte della somma prevista anche per la riqualificazione di via Natta. Le opere di riqualificazione, estese in parte anche ai vicoli attigui, incrementano l'attrattività del contesto anche della prima parte di quest'asse urbano.
- Lavori di rifacimento e ripristino pavimentazione carrabile e pedonale in via Canina e via della Biblioteca (anno di ultimazione 2006) per un importo complessivo di 432.100,00 Euro (approvazione atti di contabilità finale con Determinazione Dirigenziale – DD n. 709 del 12/06/2006): analogamente ai lavori precedentemente citati anche su questi assi urbani prosegue la riqualificazione delle degradate pavimentazioni, impiegando blocchetti di porfido e ripavimentando i marciapiedi con lastre lapidee.
- Lavori di rifacimento e ripristino pavimentazione carrabile e pedonale in via Benvenuto Sangiorgio (anno di ultimazione 2006) per un importo complessivo di

- 315.320,00 Euro (approvazione fine lavori con Determinazione Dirigenziale – DD n. 74 del 25/01/2006): visto l'incremento del numero degli esercizi commerciali e la valenza commerciale dell'asse urbano, al fine di migliorare il contesto ambientale, l'intervento ha previsto la rimozione della preesistente degradata pavimentazione in asfalto, realizzando un nuovo manto in blocchetti di porfido e due ampi marciapiedi in lastre lapidee.
- Lavori di manutenzione straordinaria per sistemazione in via definitiva incrocio a rotatoria di Piazza Brigata Casale (anno di ultimazione 2007) per un importo complessivo di 152.000,00 Euro (approvazione atti di contabilità finale con Determinazione Dirigenziale – DD n. 268 del 13/03/2007): l'opera ha attuato quanto in via definitiva quanto proposto dal vigente P.U.T. all'intersezione fra il ponte sul Po di accesso (classificato D2), viale Morozzo San Michele (classificato E1) e Lungo Po Gramsci (classificato D2). L'intervento infatti, eliminando gli elementi che definivano l'assetto della viabilità provvisoria, ha reso possibile la realizzazione di una rotonda veicolare necessaria a fluidificare lo scorrimento dei veicoli su un'arteria principale di accesso da nord, caratterizzata da un consistente traffico veicolare. L'opera oltre a migliorare il transito, realizzando un rallentamento della velocità, ha migliorato anche la sicurezza degli accessi determinando un effetto "porta" verso la viabilità perimetrale, trasformato l'incrocio preesistente in un più moderno ed efficiente nodo viario a rotatoria, con isola centrale arredata, aree spartitraffico di preincanalamento e, nel contempo, installando un nuovo impianto di illuminazione pubblica, ha riqualificato l'area urbana sul bordo dell'A1.
 - Lavori di riqualificazione urbana C.C.N. – rifacimento pavimentazioni in porfido e rete sottoservizi nel centro storico – Via Corte d'Appello e Via Lanza (2° lotto) (anno di ultimazione 2008) per un importo complessivo di 310.000,00 Euro (approvazione atti di contabilità finale con Determinazione Dirigenziale – DD n. 652 del 28/05/2008): destinati a concludere le opere di riqualificazione sull'intero asse di via Lanza con modalità già descritte, i lavori si estendono anche a via Corte d'Appello e, a seguito di variante, a parte di via Garibaldi.
 - Lavori di riqualificazione urbana C.C.N. – rifacimento pavimentazioni in porfido e rete sottoservizi nel centro storico: (anno di ultimazione 2009) per un importo complessivo di 450.000,00 Euro (approvazione atti di contabilità finale con Determinazione Dirigenziale – DD n. 1246 del 27/10/2009): il cospicuo intervento,

in analogia con quanto già realizzato, è rivolto al rifacimento delle pavimentazioni carrabili e pedonali esistenti su varie vie localizzate nel centro storico cittadino interessando via Paleologi - via Santa Croce - via Balliano - via Vallario - vicolo Faletti - lato nord piazza San Francesco e via Vigliani. Al fine di eliminare il pregresso stato di degrado è stata realizzata una nuova pavimentazione in blocchetti di porfido in corrispondenza della zona destinata al transito veicolare, mentre, in corrispondenza delle fasce pedonali, sono stati realizzati nuovi marciapiedi in lastrame lapideo; le opere hanno inoltre reso possibile l'installazione di elementi arredo urbano e il rinnovamento di tutti i sottoservizi. Considerando l'importanza prettamente commerciale di questi assi urbani, la riqualificazione delle citate vie ha permesso il miglioramento dello standard estetico – funzionale dei luoghi, attribuendo particolare attenzione alla pedonalizzazione all'interno dell'area oggetto di programmazione.

- Lavori di realizzazione di parcheggio pubblico nell'area esterna Piccolo Seminario (anno di ultimazione 2009) per un importo complessivo di 200.000,00 Euro (approvazione atti di contabilità finale con Determinazione Dirigenziale – DD n. 1574 del 22/12/2009): riguarda la riqualificazione dell'area e la realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico tra via della Provvidenza, via Solferino e via Facino Cane, adiacente alla nuova scuola materna "Piccolo Seminario" e alla nuova sede degli Uffici Giudiziari ubicati nel fabbricato di Santa Chiara. L'intervento, oltre a una completa rifunzionalizzazione dell'area, attraverso la posa di un'omogenea pavimentazione in elementi prefabbricati, ha previsto l'installazione di un nuovo impianto di pubblica illuminazione, di nuovi elementi di arredo e di piantumazioni, migliorando l'accessibilità e il decoro urbano del contesto anche a margine dell'area di programmazione, caratterizzato però da un consistente afflusso di persone.

- Rifacimento parziale impianto di illuminazione pubblica, con sostituzione lanterne antiche, nel Centro Storico:
 - 1° Lotto, per un importo complessivo di 74.865,79 Euro, nelle seguenti vie: via Roma, piazza Mazzini, via Guala, via Saffi, piazza Santo Stefano, via Volpi, e via Liutprando.
 - 2° Lotto, per un importo complessivo di 38.726,06 Euro, nelle seguenti vie: via Cavour, piazza Rattizzi, via Bruna, piazza Bernotti, via Benvenuto Sangiorgio, via Paleologi, piazza Tavalini, via Caire e piazza San Domenico.

– 3° Lotto, per un importo complessivo di 45.839,73 Euro, nelle seguenti vie: via Mameli, via Canina, via Corte d'Appello, via Allora, via Torino, via Garibaldi, via Alessandria, via Natta, via Morini, via Guasco, via della Biblioteca, piazza Cesare Battisti, via Leardi, via Moretti, piazzale Teatro Municipale, illuminazione portale della chiesa di Sant'lario, chiesa Sant'Antonio, chiesa Addolorata e rifacimento impianto illuminazione pubblica con posa mensole antichizzate e lanterne in via Leoni e via Alberini.

Come già anticipatamente esposto questi interventi, affidati direttamente l'azienda municipalizzata per la gestione della pubblica illuminazione, A.M.C. S.p.a., hanno impegnato le risorse per rinnovare la vecchia e obsoleta linea di pubblica illuminazione sugli assi urbani principali del centro casalese, sui quali vi è una concentrazione maggiore di esercizi commerciali,. riqualificando il contesto ambientale e valorizzando l'area di programmazione dell'A1.

2.3 b) Interventi pubblici che rientrano nelle tipologie previste all'art. 18 comma 6, DCR n° 59 – 10831 del 24.03.2006 (nel periodo 2004-2009)

Gli interventi già citati in precedenza, presenti nell'area di programmazione, sono anche compresi fra quelli previsti dall'art. 18, comma 6, della Delibera Regionale n° 59 – 10831 del 24/03/2006, ricadono in più tipologie di riferimento e testimoniano l'impegno dell'Amministrazione Comunale nel tentativo di migliorare la qualità del contesto cittadino e dei servizi pubblici in Casale Monferrato.

Fra i progetti, ancora in fase di realizzazione o conclusi da non più di 5 anni, che ricadono all'interno dell'Addensamento A1, si segnala quanto riportato nella seguente tabella:

Interevento di riferimento		Stato dei lavori
a)	Creazione di parcheggi pubblici o privati pluripiano o interrati:	
	Lavori di realizzazione di parcheggio pubblico nell'area esterna Piccolo Seminario	in corso
b)	Rifacimento illuminazione pubblica:	
	Rifacimento parziale impianto di illuminazione pubblica, con sostituzione lanterne antiche, nel Centro Storico: 1 lotto	concluso
	Rifacimento parziale impianto di illuminazione pubblica, con sostituzione lanterne antiche, nel Centro Storico: 2 lotto	concluso
	Rifacimento parziale impianto di illuminazione pubblica, con sostituzione lanterne antiche, nel Centro Storico: 3 lotto	concluso
c)	Ripavimentazione vie e piazze:	
	Lavori di rifacimento e ripristino pavimentazioni carrabili e pedonali nel centro storico – via Lanza	concluso
	Lavori di rifacimento e ripristino pavimentazione carrabile e pedonale in via Canina e via della Biblioteca	concluso
	Lavori di rifacimento e ripristino pavimentazione carrabile e pedonale in via Benvenuto Sangiorgio	concluso
	Lavori di riqualificazione urbana C.C.N. – rifacimento pavimentazioni in porfido e rete sottoservizi nel centro storico – Via Corte d'Appello e Via Lanza (2° lotto)	concluso
	Lavori di riqualificazione urbana C.C.N. – rifacimento pavimentazioni in porfido e rete sottoservizi nel centro storico	concluso
d)	Pedonalizzazione e moderazione del traffico, lungo vie e piazze, contestualmente ad altre adeguate ristrutturazioni del sistema del traffico urbano:	
	Attuazione Piano Urbano del Traffico – realizzazione di rotonde: 2° Intervento: incrocio via Sant'Anna – corso Manacorda – via Eccettuato e incrocio via XX Settembre – viale Lungo Po Gramsci	concluso
	Lavori di manutenzione straordinaria per sistemazione in via definitiva incrocio a rotatoria di Piazza Brigata Casale	concluso
g)	Realizzazione di arredi urbani, tali da ottenere un miglioramento della visibilità, dell'identità e delle forme di richiamo nell'ambito dell'insediamento commerciale:	

	Rifacimento parziale impianto di illuminazione pubblica, con sostituzione lanterne antiche, nel Centro Storico: 1 lotto	concluso
	Rifacimento parziale impianto di illuminazione pubblica, con sostituzione lanterne antiche, nel Centro Storico: 2 lotto	concluso
	Rifacimento parziale impianto di illuminazione pubblica, con sostituzione lanterne antiche, nel Centro Storico: 3 lotto	concluso
h)	Recupero facciate dotate di valori storici e culturali:	
	Recupero, riuso e riqualificazione del castello di Casale Monferrato - lotto 1	concluso
	Recupero, riuso e riqualificazione del castello di Casale Monferrato - lotto 2	concluso
	Recupero, riuso e riqualificazione del castello di Casale Monferrato - lotto 3	concluso
	Recupero, riuso e riqualificazione del castello di Casale Monferrato - lotto 4	concluso
	Fortezza di Piazza Castello: interventi di risanamento conservativo degli spalti nord ed est	concluso
	Fortezza di Piazza Castello: interventi di risanamento conservativo – impermeabilizzazione dello spalto sud	in corso
	Fortezza di Piazza Castello: androne d'ingresso – restauro degli intonaci affrescati	in corso
	Fortezza di Piazza Castello: opere di risanamento conservativo – restauro della facciata d'ingresso	in corso
	Recupero, riuso e riqualificazione del castello di Casale Monferrato - lotto 5-8	in corso
	Lavori di manutenzione straordinaria alle facciate ed ai serramenti del Civico Palazzo Langosco	concluso
	Restauro e risanamento conservativo del campanile della chiesa di san Giuseppe in via Lanza	concluso
i)	recupero di immobili pubblici da adibire ad attività commerciali, paracommerciali e di servizio pubblico integrato	
	Recupero e adeguamento del fabbricato sito in via Magnocavallo da destinarsi a nuova sede del Centro per l'Impiego di Casale Monferrato	in corso
n)	Creazione di spazi polifunzionali destinati ad attività di intrattenimento e di svago:	
	Recupero, riuso e riqualificazione del castello di Casale Monferrato - lotto 5-8	in corso
	Ex Convento Agostiniano di Santa Croce – Museo Civico - restauro chiostro piccolo e locali adiacenti ad uso uffici e book-shop - 1 lotto	in corso
	Ex Convento Agostiniano di Santa Croce – Museo Civico - restauro chiostro piccolo e locali adiacenti ad uso uffici e book-shop - 2 lotto	in corso

2.3 c) Attrattori di tipo non distributivo nell'area di programmazione:

Il contesto dell'area dell'Addensamento A1 ospita un consistente numero di attrattori di tipo non distributivo, così come identificato dalla tavola n 5 allegata al dossier, e si presenta come il nucleo urbano polarizzante di Casale Monferrato, generando un significativo flusso di persone che fruiscono delle strutture e di questi servizi di pubblico interesse.

Si riporta di seguito un'elencazione e una sintetica descrizione dei più importanti attrattori, non classificabili come strutture distributive, presenti nell'area di programmazione, nel rispetto della schematizzazione riportata nell'elaborato grafico allegato:

- Municipio: palazzo Gozani San Giorgio, interessante edificio del XVIII secolo, ospita al suo interno gli uffici del municipio e i servizi necessari al cittadino, e si presenta come un polo attrattore per i residenti del Comune e un punto di riferimento per il territorio.
- Castello dei Paleologi: esempio di architettura militare quattrocentesca è ora sede di diverse attività turistico-culturali, dotato di spazi espositivi per rassegne e mostre, ospita quasi tutto il complesso bibliotecario casalese, compresa una Biblioteca dei Ragazzi e il punto vendita dell'Enoteca del Monferrato, riuscendo ad attrarre anche i visitatori da fuori, i quali incentivati da questa localizzazione, a ridosso del centro, possono rivolgere i loro consumi anche al contesto commerciale locale presente nell'Addensamento A1.
- Museo Civico Convento di Santa Croce: importante polo culturale cittadino il Museo Civico (ricco di opere di artisti monferrini quali il Guala e il Moncalvo) e la Gipsoteca Bistolfi, entrambi ubicati nell'antico complesso monastico, il cui chiostro decorato presenta dipinti del Moncalvo, è uno dei complessi architettonici più interessanti del patrimonio culturale casalese rappresenta un'attrazione turistica della città.
- Teatro Municipale: risalente al 1791 (ma restaurato verso la fine XIX secolo), dispone di un prezioso interno con cinque ordini di palchi e loggione decorati con stucchi, dorature e velluti, e, oltre a essere uno splendido esempio di architettura tardo-settecentesca, attraverso lo svolgimento della stagione teatrale, presentando anche rassegne a carattere nazionale, costituisce per tutta la popolazione circostante un forte attrattore.
- Biblioteca Civica: dal 1970 è situata a Palazzo Langosco, edificio ricostruito nel 1776 su progetto di Giovanni Battista Borra, su un preesistente complesso del XV secolo, a memoria del quale resta una parte del porticato interno. Oltre ad essere un edificio storico di interesse costituisce un servizio attivo a Casale, richiamando studenti e fruitori da tutto il territorio comunale e dalle zone limitrofe.
- Sinagoga: edificata nel 1595 nel caratteristico ghetto ebraico, mimetizzata all'esterno per ragioni di sicurezza, vanta un interno interamente decorato con pitture e stucchi dorati tanto da essere riconosciuta, per queste sue peculiarità, come una delle più belle d'Europa. L'edificio accoglie inoltre di un importante Museo Ebraico che custodisce reperti di particolare pregio come le Tavole della Legge, in legno dorato e risalenti al

secolo XVIII, numerosi Rimonim (terminali per rotoli della Legge) e Atarot (corone per i rotoli della Legge) e si configura come un valido attrattore turistico per Casale Monferrato.

- Duomo: dedicato ai santi Evasio, Proietto, Natale e a San Lorenzo fu consacrato il 7 gennaio dell'anno 1107 è il più antico monumento della città di Casale Monferrato e una delle più importanti cattedrali in stile romanico-lombardo del Piemonte. Restaurata completamente negli anni cinquanta del XIX secolo dall'architetto vercellese conte Edoardo Arborio Mella presenta un particolare nartece, uno spazio interno suddiviso in cinque navate e il presbiterio, la cui volta e il catino absidale sono decorati con dipinti murali in stile neobizantino. Oltre a essere il più importante luogo di culto per i Casalesi è una importante meta turistica nel nucleo più antico della città.
- Luoghi di culto: fra gli edifici di culto nell'area oggetto di programmazione sono presenti interessanti e antiche emergenze architettoniche che richiamano fedeli da tutto il territorio comunale e che arricchiscono il patrimonio architettonico locale. Fra i più interessanti all'interno dell'Addensamento A1 ricordiamo: la chiesa di Santo Stefano, costruita nel XII secolo e riedificata nel XVII secolo; la cinquecentesca chiesa di San Domenico, la più importante chiesa cittadina dopo il Duomo, il cui portale rinascimentale in pietra arenaria è attribuito a Matteo Sammiceli; la chiesa barocca di San Filippo, consacrata nel 1721; la chiesa di San Michele, risalente al XVI secolo e la chiesa di Santa Caterina costruita tra il XVI gli inizi del XVII secolo, caratterizzata da un'imponente facciata barocca.
- Torre civica di Santo Stefano: costruita a pianta quadrata nel X secolo quale torre di difesa e sopraelevata nel Cinquecento e in epoca barocca domina con i suoi 60 metri di altezza tutta la città risultandone il suo simbolo più caratteristico di Casale e un polo turistico di riferimento per i visitatori.
- Auditorium e sale polivalenti: all'interno dell'Addensamento Storico rilevante vi sono varie strutture polivalenti. Nel complesso edilizio del mercato "G. Pavia", in Piazza Castello, trova spazio il Salone Tartara, una sala congressi destinata ad attività socio-culturali, gestita dalla Società Monferrato Eventi, che promuove iniziative locali veicolando un pubblico giovane, interessato a riunioni giovanili, concerti, spettacoli di teatro, dibattiti e attività convegnistiche. Una seconda sala polivalente è localizzata nel complesso scolastico denominato "Piccolo Seminario", in posizione meno centrale, e costituisce un ulteriore incremento dei servizi disponibili in Casale. Anche la chiesa della Misericordia, edificio sconsacrato di utilizzo pubblico, dispone di una sala espositiva destinata ad ospitare pannelli per mostre di pittura, scultura, grafica, ecc....Infine l'auditorium di Santa Chiara è un ambiente che permette di accogliere seminari, corsi di aggiornamento, riunioni di gruppi associativi e concerti.

- Tribunale ed edifici Giudiziari del Giudice di Pace: un ulteriore servizio pubblico a disposizione per la cittadinanza è assolto dal tribunale di Casale, che si trova fra piazza Rattazzi e piazza Bernotti in posizione baricentrica rispetto alla perimetrazione dell'A1, e dagli uffici del Giudice di Pace, localizzati nell'ambito dell'Addensamento, in un complesso recentemente ristrutturato in via Provvidenza, in prossimità della stazione ferroviaria.
- Gli edifici scolastici: localizzati nell'area oggetto del PQU vi sono 4 scuole dell'infanzia, 4 scuole primarie, 3 scuole secondarie di primo grado e 9 scuole secondarie di secondo grado e costituiscono un naturale attrattore per Casale in quanto richiamano da tutto il territorio circostante il consueto flusso pendolare di studenti e genitori che durante il consueto trasferimento possono usufruire dei servizi e delle attività commerciali offerte all'interno dell'Addensamento A1.
- Stazione ferroviaria: punto nodale sulla linea Vercelli – Casale – Valenza è di estrema importanza per il territorio monferrino e rappresenta un servizio logistico di richiamo sia per i residenti che per gli abitanti delle zone vicine e del territorio circostante.

Oltre ai presenti attrattori di tipo non distributivo, il Centro Storico è caratterizzato da altri edifici monumentali e di pregio architettonico che arricchiscono e caratterizzano l'ambiente urbano della capitale del Monferrato veicolando un buon numero di turisti: palazzo di Anna d'Alençon, risalente al (XV secolo) è una antica costruzione caratterizzata da un notevole cortile rinascimentale; palazzo Sannazzaro, barocco, ma di origine più antica, è uno dei palazzi più interessanti del centro storico; palazzo Treville, in stile Barocco piemontese si affaccia via Mameli creando un notevole impatto visivo con la sua imponente facciata curvilinea; palazzo Magnocavallo, del XVIII secolo si caratterizza per il suo aspetto monumentale; palazzo Morelli, sito in Via Lanza e in Via Morelli, riedificato nel 1750 coronato da un'elegante torre; Casa Torielli, situata al termine di Via Mameli, che rappresenta la più imponente architettura gotica cittadina.

Si sottolinea anche che nella perimetrazione dell'Addensamento A1 vi sono poi altri insediamenti che concorrono a determinare un incremento dell'attrattività: 2 cinema (il "Vittoria" in via Cavour e il "Teatro Moderno" in via Roma), gli uffici postali, le sedi degli istituti bancari e 8 farmacie, oltre a numerosi pubblici esercizi, strutture ricettive – bar, ristoranti e pizzerie – (puntualmente censiti e riportati in grafica nell'allegate tavole n. 7 di analisi dell'offerta commerciale), che, con l'attività di somministrazione, completano ulteriormente il contesto dell'area A1.

2.3 d) Recenti interventi di recupero/restauro/ripristino realizzati da privati nell'area di programmazione:

L'impegno da parte dell'Amministrazione locale, volto alla riqualificazione e alla valorizzazione del contesto ambientale casalese con gli interventi realizzati negli anni recenti all'interno dell'area di programmazione, ha portato a una conseguente riqualificazione del patrimonio edilizio anche ad opera dei privati, i quali attraverso lavori di recupero/restauro/ripristino e anche solo di semplice manutenzione delle facciate concorrono a rendere più attrattivo e gradevole il centro storico.

Attuando un'azione sinergica che ha determinato la valorizzazione dell'ambiente urbano, soprattutto dell'area centrale con la manutenzione straordinaria, la ristrutturazione o il restauro delle facciate e delle cortine edilizie, oggi molte zone sono state profondamente riqualificate, migliorato il proprio contesto ambientale e rendendo più piacevole il passeggio

Analizzando il materiale che ci è stato fornito dagli uffici comunali competenti per gli interventi di edilizia privata si sono individuati vari lavori di considerevole interesse all'interno dell'addensamento A1, che sono stati puntualmente censiti nella schedatura allegata, riportando la documentazione fotografica di riferimento, individuati e schematizzati in grafica, nella tavola n. 6 di analisi, anch'essa allagata al presente dossier.





Attraverso la schedatura (allegata e non riportata di seguito vista l'estensione) e la schematizzazione grafica, analizzando gli elaborati, si evidenzia che gli interventi realizzati nell'ultimo decennio sono localizzati "a macchia di leopardo", un po' ovunque all'interno dell'Addensamento Commerciale Storico Rilevante A1, con una maggiore concentrazione nel centro storico, zona che presenta un maggior pregio immobiliare e una buona ricchezza di edifici antichi. Comparando i dati con la realtà del contesto ambientale emerge che gli interventi riportati, e schematizzati come puntuali, hanno invece completato alcune riqualificazioni già avviate precedentemente rispetto al periodo preso in esame, rendendo possibile la valorizzazione di intere cortine edificate all'interno nucleo centrale e migliorando indiscutibilmente l'attrattività urbana delle aree a maggior vocazione commerciale.

Fra gli interventi privati che hanno concorso ad incrementare la qualità estetica dell'ambito urbano, che sono tuttavia stati esclusi dal censimento, in quanto riguardanti solo alcune parti dell'edificio interessato, si segnala un vivace rinnovamento delle esteriorità di alcuni esercizi commerciali dell'area centrale (targhe, insegne, tende, vetrine) e la ristrutturazione parziale di porzioni di fabbricati.



2.4 ANIMAZIONE NELL'AREA DELL'ADDENSAMENTO A1

2.4 a) Eventi fieristici, sagre e manifestazioni periodici:

Il comune di Casale Monferrato ospita un vivace panorama di eventi, localizzati quasi esclusivamente all'interno dell'area di programmazione dell'A1.

Fra gli eventi fieristici, le sagre e le manifestazioni in programma presenti nell'area oggetto di programmazione si riporta un'elencazione, nel rispetto della classificazione riportata nel calendario regionale.

Fiere mercato e sagre locali, istituite ai sensi del D.Lgs. 114/98 e della L.R. 28/99, nel corso dell'anno 2010:

- La *Fiera di Aprile*, istituita con D.G.C. n 521 del 19/03/1996, si svolge ogni anno in piazza Castello in aggiunta al tradizionale mercato su area pubblica ed è caratterizzata da una forte affluenza di visitatori.

Giorno di svolgimento	13/04/2010
Settori:	alimentare - non alimentare
Numero posteggi	54
Orario	7,30 – 13,00
Ente organizzatore:	Comune di Casale Monferrato

- La *Fiera di Agosto*, istituita con D.G.C. n 1358 del 13/08/1996, si svolge ogni anno in piazza Castello in aggiunta al tradizionale mercato su area pubblica ed è caratterizzata da una buona affluenza di visitatori.

Giorno di svolgimento	24/08/2010
Settori:	alimentare - non alimentare
Numero posteggi	54
Orario	7,30 – 13,00
Ente organizzatore:	Comune di Casale Monferrato

- La *Fiera di Novembre*, istituita con D.G.C. n 1829 del 05/11/1996, si svolge ogni anno in piazza Castello in aggiunta al tradizionale mercato su area pubblica ed è caratterizzata da una notevole affluenza di visitatori.

Giorno di svolgimento	24/08/2010
Settori:	alimentare - non alimentare
Numero posteggi	54
Orario	7,30 – 13,00

Ente organizzatore: Comune di Casale Monferrato

- La *Fiera mercato di Dicembre*, istituita con D.G.C. n 322 del 29/07/2002, si svolge ogni anno in piazza Castello.

Giorno di svolgimento 5-6-12 e 19/12/2010

Settori: alimentare - non alimentare – produttori agricoli

Numero posteggi 7 alimentare, 62 non alimentare, 2 prod. agricoli

Orario 8,00 – 18,00

Ente organizzatore: Comune di Casale Monferrato

- La *Mercatino dell'antiquariato*, istituita con D.G.C. n 176 del 29/04/2002, si svolge ogni secondo fine settimana di ogni mese (eluso agosto) all'interno della struttura del mercato "G. Pavia", presso Piazza Castello e costituisce un consueto appuntamento per gli appassionati, richiamando visitatori anche da fuori.

Settori: antiquariato - antiquariato minore - cose usate -
- artigianato artistico.

Numero posteggi 243

Orario 7,30 – 19,30

Ente organizzatore: Monferrato Eventi S.r.l.

Fiere locali, istituite ai sensi della L.R. 47/87 nel corso dell'anno 2010:

- Fiera "locale", con provvedimento di attribuzione n. 47 del 29/05/2009 da parte della Regione Piemonte, denominata *Festa del Vino e del Monferrato*, che si svolge a cadenza annuale durante gli ultimi fine settimana di settembre, all'interno della struttura del mercato "G. Pavia", presso Piazza Castello e che in concomitanza dell'evento prevede la degustazione di prodotti tipici, l'allestimento di intrattenimenti, di manifestazioni folcloristiche, di concerti, di mostre e spettacoli negli spazi cittadini.

Giorno di svolgimento 17-18-19-25 e 26/09/2010

Classificazione fiera e mostra mercato

Settori: enogastronomia, agricoltura, vino, prodotti tipici

Orario 9,00 – 24,00

Sede di svolgimento centro storico e palazzo comunale

Ente organizzatore: Monferrato Eventi S.r.l.

Oltre ai 6 eventi citati fra le altre manifestazioni periodiche comprese nell'elencazione ricordiamo la *Fiera mercato di Marzo*, denominata *di San Giuseppe*, a cadenza annuale, che si svolge però al di fuori dell'A1, nei giardini pubblici di piazza d'Armi, presso la Cittadella. Importante ai fini dell'animazione in Casale è anche il mercatino dei prodotti biologici *il Paniere*, che si svolge il terzo sabato di ogni mese in piazza Mazzini all'interno del Centro Storico.

Nell'area di programmazione vi poi sono anche altri eventi, seppur esclusi dalla classificazione regionale, che contribuiscono a vivacizzare il contesto e ad attrarre pubblico:

- *Riso&Rose in Monferrato* (kermesse a carattere eno-gastronomico, si svolge ogni anno durante il mese di maggio coinvolgendo tutto il territorio monferrino e a Casale prevede manifestazioni pubbliche e installazioni anche a carattere culturale all'interno del Castello dei Paleologi e nella sede dell'Enoteca Regionale);
- *Casale Città Aperta* (evento culturale attraverso un percorso fra i monumenti aperti, con visita guidata gratuita ogni secondo week-end del mese);
- *OyOyOy* (Festival internazionale a cadenza annuale di cultura ebraica che sviluppandosi anche in vari periodi dell'anno coinvolge la comunità casalese con eventi, mostre e performance a carattere culturale);
- *Krumiri e Tartufi* (festa locale eno-gastronomica a cadenza annuale che ha come obiettivo la valorizzazione del territorio, grazie alla conciliazione dei due prodotti tipici della gastronomia locale, che coinvolge i principali comuni del Monferrato e a Casale si svolge all'interno della struttura del mercato "G. Pavia", presso Piazza Castello, nel periodo compreso tra l'ultima settimana di novembre e la prima di dicembre).

L'Addensamento A1 presenta un buon panorama di manifestazioni e gode pertanto di una soddisfacente animazione e gli eventi sono correttamente distribuiti durante tutto l'anno, se si esclude il mese di agosto, caratterizzato dall'esodo delle vacanze estive con conseguente spopolamento del centro urbano. Tuttavia, poiché le iniziative sono maggiormente concentrate sull'area di piazza Castello e nelle zone limitrofe, sarebbe auspicabile in futuro un potenziamento e uno sviluppo delle manifestazioni che sfruttino le potenzialità di tutto il contesto urbano e le caratteristiche dei luoghi, insediando nuovi eventi o distribuendo quelli presenti anche su altre zone del Centro, incentivando forme di animazione "artificiale" nelle vie commerciali dell'A1, anche quei periodi dell'anno nei quali l'affluenza commerciale risulta più limitata.



CRITERIO 3

**OFFERTA COMMERCIALE ALL'INTERNO DELL'A1
RISPETTO AL RESTO DEL COMUNE**

3.0 CASALE MONFERRATO, POLO DELLA RETE PRIMARIA

Il Comune di Casale Monferrato è classificato, nell'allegato 2 della D.C.R. n. 563-131414 del 29/10/1999 (modificata dalle D.D.C.R. n. 347-42514 del 23/12/2003 e n. 59-10831 del 24/03/2006), come Comune Polo della rete primaria, in relazione alle caratteristiche della rete distributiva, della dotazione dei servizi, delle condizioni socio-economiche e demografiche; inoltre Casale Monferrato appartiene all'Area di programmazione di Casale Monferrato di cui è il "polo attrattore".

In particolar modo sono definiti:

- *area di programmazione commerciale*: "aree configurabili come un sistema di offerta commerciale rivolto a un unico bacino di utenza, formate da un comune attrattore (polo), che determina l'importanza dell'area, e solitamente dai comuni confinanti con esso";
- *comune Polo*: sono i centri attrattori delle aree di programmazione commerciale con una maggior concentrazione di servizi commerciali, paracommerciali, artigianali, di servizi e pubblici.

L'area di programmazione commerciale di Casale Monferrato è così articolata:

CASALE MONFERRATO (Comune attrattore)	COMUNE POLO
BALZOLA	COMUNE MINORE
BORGO SAN MARTINO	COMUNE MINORE
CAMAGNA	COMUNE MINORE
CONIOLO	COMUNE MINORE
CONZANO	COMUNE MINORE
FRASSINETO PO	COMUNE MINORE
MORANO SUL PO	COMUNE MINORE
MOTTA DE' CONTI (VC)	COMUNE MINORE
OCCIMIANO	COMUNE MINORE
OZZANO MONFERRATO	COMUNE MINORE
PONTESTURA	COMUNE MINORE
ROSIGNANO MONFERRATO	COMUNE MINORE
SAN GIORGIO MONFERRATO	COMUNE MINORE
TERRUGGIA	COMUNE MINORE
VILLANOVA MONFERRATO	COMUNE MINORE

Tratto dell'Allegato1 della D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006

3.1 DENSITA' E COMPLETEZZA TIPOLOGICA DELL'OFFERTA COMMERCIALE DELL'ADDENSAMENTO A1

I dati numerici sono riferiti all'anno 2009, desunti dalla rilevazione al 31/12/2008, e sono stati forniti dall'Osservatorio Regionale del Commercio – Regione Piemonte

Sul territorio comunale di Casale Monferrato, che presenta un'estensione territoriale pari a 86,32 Km² e che ospita un numero di abitanti pari a 36.042, sono presenti 755 esercizi commerciali a localizzazione singola, con metratura inferiore ai 250 mq, 30 medie strutture di vendita a localizzazione singola, per una metratura complessiva pari a 19.932 mq, più 1 centro commerciale, con metratura pari a 13.359 mq, di cui 1.918 mq. di una struttura media.

	Esercizi di vicinato	Medie strutture di vendita	Grandi strutture di vendita	Centri commerciali
Numero	755	30	0	1
Superficie	50.439	19.932 mq.	0 mq.	13.359 mq.
Alimentari	105 - 4455 mq.	- - -	0 mq.	- - -
Non alimentari	607 - 42976 mq.	15.380 mq.	0 mq.	- - -
Misti	43 - 3008 mq.	4.552 mq.	0 mq.	- - -

Nel rispetto della classificazione presente all'interno del Riepilogo Generale degli esercizi *commerciali e di pubblici esercizi dell'Osservatorio Regionale del Commercio – Regione Piemonte*, si precisa che, fra le varie attività, l'offerta commerciale del comune di Casale Monferrato presenta anche 21 distributori stradali di carburante, 25 edicole esclusive, 3 edicole non esclusive, 13 farmacie e 33 rivendite generi di monopolio; mentre, fra i pubblici esercizi, sono presenti 46 ristoranti e 104 bar; vi sono inoltre 31 circoli e 2 agriturismo.

Al fine di individuare l'assetto distributivo degli esercizi di vendita al dettaglio all'interno del contesto territoriale di Casale Monferrato si rimanda agli elaborati grafici allegati al dossier e al seguente schema di sintesi, precisando che oltre il 54% degli esercizi di vicinato è presente all'interno dell'Addensamento Storico Rilevante A1.

I restanti esercizi sono localizzati nelle altre zone di piano commerciale: fraz. Popolo, Oltreponte, Fraz. S. Germano, Porta Milano - Zona Industriale, Regione S. Bernardino, Ronzone - S. Anna e al Valentino - Priocco.

Le tabelle delle pagine seguenti specificano per ogni esercizi di vicinato presente nell'Addensamento A1 l'indirizzo dell'attività, la superficie di vendita e la merceologia (viene omessa la ragione sociale per motivi dovuti alla normativa sulla *privacy*):

Ragione Sociale	Indirizzo Attività	Superficie Commerc.	Settore
*****	CORSO MANACORDA	4	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	CORSO MANACORDA n. 30	6	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	CORSO MANACORDA n. 57	3	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	CORSO MANACORDA n. 63	49	Commercio al dettaglio alimentare
*****	CORSO MANACORDA n. 73	1	Commercio al dettaglio alimentare
*****	CORSO MANACORDA n. 79	45	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	PIAZZA BRIGATA CASALE n. 9/10	60	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	PIAZZA CASTELLO	6	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	PIAZZA CASTELLO n. 23	68	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	PIAZZA CASTELLO n. 27	66	Commercio al dettaglio alimentare
*****	PIAZZA CASTELLO n. 3	150	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	PIAZZA CASTELLO n. 30	100	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	PIAZZA CASTELLO n. 33	165	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	PIAZZA CASTELLO n. 42	25	Commercio al dettaglio alimentare
*****	PIAZZA CASTELLO n. 47	43	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	PIAZZA CASTELLO n. 52	38	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	PIAZZA CASTELLO n. 6	50	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	PIAZZA CESARE BATTISTI	9	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	PIAZZA CESARE BATTISTI n. 11	1	Commercio al dettaglio alimentare
*****	PIAZZA CESARE BATTISTI n. 13	170	Commercio al dettaglio misto
*****	PIAZZA CESARE BATTISTI n. 19	21	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	PIAZZA CESARE BATTISTI n. 6	65	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	PIAZZA CESARE BATTISTI n. 8	20	Commercio al dettaglio alimentare
*****	PIAZZA CESARE BATTISTI n. 9	20	Commercio al dettaglio alimentare
*****	PIAZZA COPPA n. 11	50	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	PIAZZA COPPA n. 8	38	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	PIAZZA COPPA n. 9/10	51	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	PIAZZA MAZZINI	4	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	PIAZZA MAZZINI n. 10	45	Commercio al dettaglio misto
*****	PIAZZA MAZZINI n. 11	59	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	PIAZZA MAZZINI n. 12	27	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	PIAZZA MAZZINI n. 14	38	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	PIAZZA MAZZINI n. 16	48	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	PIAZZA MAZZINI n. 19	30	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	PIAZZA MAZZINI n. 20	37	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	PIAZZA MAZZINI n. 21	40	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	PIAZZA MAZZINI n. 22	42	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	PIAZZA MAZZINI n. 23	41	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	PIAZZA MAZZINI n. 6	67	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	PIAZZA MAZZINI n. 9	36	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	PIAZZA RATTAZZI n. 1	60	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	PIAZZA RATTAZZI n. 10	65	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	PIAZZA RATTAZZI n. 19	19	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	PIAZZA RATTAZZI n. 20	21	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	PIAZZA RATTAZZI n. 3/4	70	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	PIAZZA RATTAZZI n. 5	62	Commercio al dettaglio non alimentare

*****	*****	PIAZZA SAN FRANCESCO	12	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	PIAZZA SAN FRANCESCO n. 1	30	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	PIAZZA SAN FRANCESCO n. 13	2	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	PIAZZA SAN FRANCESCO n. 25	38	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	PIAZZA SAN FRANCESCO n. 26	20	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	PIAZZA SAN FRANCESCO n. 27	20	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	PIAZZA SAN FRANCESCO n. 3	54	Commercio al dettaglio misto
*****	*****	PIAZZA SAN FRANCESCO n. 5	65	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	PIAZZA SAN FRANCESCO n. 6	230	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	PIAZZA SAN FRANCESCO n. 7/A	54	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	PIAZZA SANTO STEFANO n. 10	83	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	PIAZZA TAVALLINI n. 3	61	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	PIAZZA VENEZIA n. 27	4	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	PIAZZA VITTORIO VENETO n. 3	16	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	PIAZZA XXV APRILE n. 16	12	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	PIAZZA XXV APRILE n. 2	20	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	PIAZZA XXV APRILE n. 2/C	35	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	PIAZZA XXV APRILE n. 24	110	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	SALITA SANT'ANNA n. 24	136	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	SALITA SANT'ANNA n. 4	21	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	SALITA SANT'ANNA n. 44	35	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ADDOLORATA n. 13	49	Commercio al dettaglio misto
*****	*****	VIA ALERAMI n. 13	30	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ALERAMI n. 21	101	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ALERAMI n. 22	58	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ALERAMI n. 9	44	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ALESSANDRIA n. 7	35	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ALESSANDRIA n. 8	125	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ALIORA RUFFINO n. 23	32	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA APORTI n. 1	40	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA APORTI n. 2	10	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA APORTI n. 32	13	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA APORTI n. 7	95	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA BAGNA n. 15	30	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA BAGNA n. 25	46	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA BAGNA n. 37	2	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA BAGNA n. 45	27	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA BALBO n. 19	20	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA BALBO n. 2	137	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA BALBO n. 31	53	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA BALBO n. 48	55	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA BALBO n. 52	50	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA BALBO n. 6	62	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA BALBO n. 62	13	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA BALBO n. 62	20	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA BENVENUTO SANGIORGIO n. 11/B	27	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA BENVENUTO SANGIORGIO n. 12	26	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA BENVENUTO SANGIORGIO n. 13	60	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA BENVENUTO SANGIORGIO n. 16	37	Commercio al dettaglio non alimentare

*****	*****	VIA BENVENUTO SANGIORGIO n. 19	69	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA BENVENUTO SANGIORGIO n. 23	2	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA BENVENUTO SANGIORGIO n. 24	107	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA BENVENUTO SANGIORGIO n. 6	22	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA BENVENUTO SANGIORGIO n. 7/B	71	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA BENVENUTO SANGIORGIO n. 7/C	30	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA BENVENUTO SANGIORGIO n. 9/A	30	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA BENVENUTO SANGIORGIO n. 9/B	23	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA BENVENUTO SANGIORGIO n. 9/F	19	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA BERTANA n. 14/A	83	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA BERTANA n. 15	32	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA BERTANA n. 15/B	38	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA BRUNA n. 11	114	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA BRUNA n. 2	44	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA BRUNA n. 21	40	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA BRUNA n. 23	89	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA BRUNA n. 24	70	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA BRUNA n. 3	35	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA BRUNA n. 4	46	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA CACCIA n. 32	13	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA CANE n. 12	50	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA CANE n. 18	58	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA CANE n. 19	6	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA CANE n. 21/A	17	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA CANE n. 6/A	115	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA CANE n. 9/1	162	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA CANINA n. 6	11	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA CANINA n. 9	13	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA CAPELLO n. 18	84	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA CAPELLO n. 20	34	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA CAPELLO n. 62	24	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA CAPELLO n. 84	50	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA CAVOUR n. 10/A	189	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA CAVOUR n. 18	68	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA CAVOUR n. 22	37	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA CAVOUR n. 26	113	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA CAVOUR n. 29	50	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA CAVOUR n. 35	15	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA CAVOUR n. 36	25	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA CAVOUR n. 39	26	Commercio al dettaglio misto
*****	*****	VIA CAVOUR n. 39	25	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA CAVOUR n. 4	78	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA CAVOUR n. 44	39	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA CAVOUR n. 49	37	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA CAVOUR n. 50	158	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA CAVOUR n. 53	10	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA CAVOUR n. 56	11	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA CAVOUR n. 60/E	23	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA CAVOUR n. 8	8	Commercio al dettaglio non alimentare

*****	*****	VIA CONGRESSO AGRARIO n. 13	8	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA D'AZEGLIO n. 11	31	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA D'AZEGLIO n. 13	69	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA D'AZEGLIO n. 17	29	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA D'AZEGLIO n. 2	54	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA D'AZEGLIO n. 26/A	44	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA DEI GRANI n. 10/12/14	30	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA DEL CARMINE n. 17	83	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA DEL CARRETTO n. 4/B	70	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA DEL DUOMO n. 10	129	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA DEL DUOMO n. 16	5	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA DEL DUOMO n. 4	100	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA DEL DUOMO n. 5	61	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA DEL DUOMO n. 7	103	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA DEL TRIBUNALE n. 18	32	Commercio al dettaglio misto
*****	*****	VIA DEL TRIBUNALE n. 3	25	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA DEL TRIBUNALE n. 9	45	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA DELLA ROVERE n. 2	66	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA DELLA ROVERE n. 4	22	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA DELLA ROVERE n. 8	28	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA FASSATI DI BALZOLA n. 24	91	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA GARIBALDI n. 1	40	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA GARIBALDI n. 3	53	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA GARIBALDI n. 30	70	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA GARIBALDI n. 36	24	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA GARIBALDI n. 47/A	90	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA GARIBALDI n. 51	65	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA GONZAGA n. 12	36	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA GONZAGA n. 14/B	30	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA LANZA n. 107/111	85	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA LANZA n. 11	49	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA LANZA n. 110/A	53	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA LANZA n. 114/C	125	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA LANZA n. 122	117	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA LANZA n. 13	50	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA LANZA n. 130	76	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA LANZA n. 132	75	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA LANZA n. 133	115	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA LANZA n. 135	19	Commercio al dettaglio misto
*****	*****	VIA LANZA n. 136	72	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA LANZA n. 143	80	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA LANZA n. 146	13	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA LANZA n. 17/A	35	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA LANZA n. 185	54	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA LANZA n. 191	230	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA LANZA n. 2	45	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA LANZA n. 27	50	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA LANZA n. 34	81	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA LANZA n. 35	25	Commercio al dettaglio alimentare

*****	*****	VIA LANZA n. 38	50	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA LANZA n. 4	65	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA LANZA n. 43	28	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA LANZA n. 44	70	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA LANZA n. 46	25	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA LANZA n. 52	25	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA LANZA n. 62	220	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA LANZA n. 7	102	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA LANZA n. 70	24	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA LANZA n. 71	60	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA LANZA n. 9	54	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA LANZA n. 97	52	Commercio al dettaglio misto
*****	*****	VIA LEARDI n. 9	20	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA LEONI n. 13	45	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA LIUTPRANDO n. 16/18	39	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA LIUTPRANDO n. 2	69	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA LIUTPRANDO n. 20	3	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA LIUTPRANDO n. 24	30	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA LIUTPRANDO n. 4	6	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA LIUTPRANDO n. 8	42	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA MAGNOCAVALLO n. 15	63	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA MAGNOCAVALLO n. 20	26	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA MAMELI n. 11	50	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA MAMELI n. 18	47	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA MAMELI n. 24	40	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA MAMELI n. 28/30	43	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA MAMELI n. 30	57	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA MAMELI n. 46	60	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA MAMELI n. 7/D	40	Commercio al dettaglio misto
*****	*****	VIA MANARA n. 7	120	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA MARTINOTTI n. 2	62	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA ODDONE n. 15/A	51	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ODDONE n. 27	70	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA PALEOLOGI n. 12	122	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA PALEOLOGI n. 13	33	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA PALEOLOGI n. 36	27	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA PALEOLOGI n. 40/42	5	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA PALEOLOGI n. 48	3	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA PALEOLOGI n. 5	22	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA PALEOLOGI n. 53	80	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA PALEOLOGI n. 55	78	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA PALEOLOGI n. 56	45	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA PALEOLOGI n. 56	49	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA PALEOLOGI n. 59	21	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA PALEOLOGI n. 63	150	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA PALEOLOGI n. 71	21	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA PALEOLOGI n. 73	23	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA PALESTRO n. 35	24	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA PICCAROLI n. 10	92	Commercio al dettaglio non alimentare

*****	*****	VIA PICCAROLI n. 11	63	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA PICCAROLI n. 12	40	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA PICCAROLI n. 19/A	40	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA PINELLI n. 6	60	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA PROVVIDENZA n. 2	179	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA - GALLERIA S. CROCE n. 77/79	92	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA - GALLERIA S. CROCE n. 79	46	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA - GALLERIA S. CROCE n. 79	140	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA - GALLERIA S. CROCE n. 79	165	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 100	47	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 105	51	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 106	13	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 110	15	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 115	5	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 116	24	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 117	58	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 118	39	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 119	22	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 121	100	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 123	84	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 124	100	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 126	132	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 13	70	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 132	50	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 134	101	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 14	20	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 143	74	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 144	92	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 145	18	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 148	24	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 149	116	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 152	27	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 153	50	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 154	32	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 156	35	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 157	98	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 158	47	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 16	43	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 160	116	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 161	55	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 162	45	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 163	70	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 166	75	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 166	126	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 167	35	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 170	45	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 172	60	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 173	42	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 176	152	Commercio al dettaglio non alimentare

*****	*****	VIA ROMA n. 177	1	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 177/A	39	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 179	5	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 180	36	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 181	162	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 183	45	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 187	60	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 197	35	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 199	104	Commercio al dettaglio misto
*****	*****	VIA ROMA n. 2	107	Commercio al dettaglio misto
*****	*****	VIA ROMA n. 20	47	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 21	18	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 22	15	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 25	95	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 28	29	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 3	60	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 30	234	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 31	39	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 31	45	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 32	21	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 32/A	31	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 35	28	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 36/A	36	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 36/B	15	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 37	88	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 38	50	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 39	45	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 46	99	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 49	117	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 50	14	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 52/B	20	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 54/B	42	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 56	171	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 57	45	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 58/A	30	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 60	28	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 64/C	31	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 65	75	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 68	30	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 69	72	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 69	76	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 70	25	Commercio al dettaglio misto
*****	*****	VIA ROMA n. 70	25	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 71	53	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 73	6	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 74	28	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 76	100	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 81	192	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 83	4	Commercio al dettaglio non alimentare

*****	*****	VIA ROMA n. 85	172	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA ROMA n. 91	125	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA SAFFI n. 12	73	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA SAFFI n. 15	50	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA SAFFI n. 16	24	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA SAFFI n. 21	80	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA SAFFI n. 25	41	Commercio al dettaglio misto
*****	*****	VIA SAFFI n. 27	38	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA SAFFI n. 29	30	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA SAFFI n. 3	248	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA SAFFI n. 31	1	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA SAFFI n. 44	105	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA SAFFI n. 50	36	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA SAFFI n. 58	12	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA SAFFI n. 60	28	Commercio al dettaglio misto
*****	*****	VIA SAFFI n. 62	22	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA SAFFI n. 64	69	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA SAFFI n. 65	35	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA SAFFI n. 69	55	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA SAFFI n. 7	148	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA SAFFI n. 77	32	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA SAFFI n. 9	34	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA SALANDRI n. 15	26	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA SALETTA n. 28	106	Commercio al dettaglio misto
*****	*****	VIA SALETTA n. 38	48	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA SALETTA n. 45/47	6	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA SALETTA n. 95	49	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	Via SANT'ANNA	18	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA SANT'EVASIO n. 31	1	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA SANT'EVASIO n. 35	40	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA SOBRERO n. 1	3	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA SOBRERO n. 11	42	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA SOBRERO n. 13	105	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA SOBRERO n. 19	127	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA SOBRERO n. 3	92	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA SOBRERO n. 5	50	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA SOLFERINO n. 10	22	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA SOLFERINO n. 12	6	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA SOLFERINO n. 12	50	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA SOLFERINO n. 13/15	107	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA SOLFERINO n. 8	19	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA TORINO n. 44	86	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA TREVIGI n. 3	21	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA TREVIGI n. 31	30	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA TREVIGI n. 37	35	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA TREVIGI n. 39	4	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA TREVIGI n. 7	48	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA TREVIGI n. 8	97	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA UBERTINO DA CASALE n. 20	47	Commercio al dettaglio non alimentare

*****	*****	VIA UBERTINO DA CASALE n. 20	47	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA VALLARIO n. 4	100	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA VALLARIO n. 5	60	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA VIDUA n. 10	10	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA VIGLIANI n. 15	58	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA VIGLIANI n. 29	35	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA VOLPI n. 10	47	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA VOLPI n. 14	33	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA VOLPI n. 2	22	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA VOLPI n. 39	128	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIA VOLPI n. 4	24	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIA VOLPI n. 8	50	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIALE BISTOLFI n. 10	43	Commercio al dettaglio alimentare
*****	*****	VIALE BISTOLFI n. 10	17	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIALE BISTOLFI n. 10	78	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIALE BISTOLFI n. 20	29	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIALE MARCONI n. 15	6	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIALE MOROZZO S.MICHELE n. 2	130	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIALE MOROZZO S.MICHELE n. 22/B	16	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIALE MOROZZO S.MICHELE n. 32	173	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIALE MOROZZO S.MICHELE n. 5	89	Commercio al dettaglio non alimentare
*****	*****	VIALE SAN MARTINO n. 35	3	Commercio al dettaglio non alimentare



Alcuni esercizi commerciali localizzati nell'Addensamento A1



Per una corretta identificazione tra la densità degli esercizi di vendita nel comune e quelli nell'area oggetto del PQU, ovvero nell'A1, che mantengono e presentano una forte connotazione territoriale, si riporta la seguente schematizzazione corredata delle rispettive superfici di vendita:

	CASALE M.TO	AMBITO A1	ESTERNI ALL'A1
Esercizi di vicinato (n.)	755	411	344
Medie strutture di vendita (n.)*	30	13	17
Grandi strutture di vendita (n.)*	1	0	1
Totale esercizi (n.)	786	424	362
Superficie esercizi vicinato(mq.)	50.439	22.623	27.816
Superficie medie strutture	19.932	9.005	10.927
Superficie grandi strutture	13.359		13.359
Superficie di vendita totale(mq.)	83.730	31.628	52.102
Mercati ambulanti settimanali	2	2	0

La tabella precedente evidenzia che il numero di esercizi di vicinato è maggiore nell'A1 con un differenziale di 67 unità ma paga in termine di superficie con 5.193 mq.; tale differenza è dovuta verosimilmente alla morfologia del costruito del centro storico di Casale Monferrato

che presenta un impianto medievale che non garantisce ai piani terreni grosse superfici, mentre le nuove edificazioni esterne alla perimetrazione dell'A1 con caratteristiche contemporanee offrono maggiori spazi ma minori unità edilizie.

Questa peculiarità è desumibile inoltre dal rapporto tra il numero di esercizi commerciali dell'A1 e la superficie complessiva da questi occupati: la superficie media per esercizio di vicinato è di 55 mq., mentre nella restante parte del territorio comunale è pari a 80,86 mq.

Dalla lettura dei dati emerge che l'ambito definito dall'Addensamento A1 ha un'importante rilevanza commerciale rispetto al resto del territorio comunale e che nell'area sono localizzati oltre la metà degli esercizi di vendita al dettaglio, nonostante Casale consti di altre realtà urbane oltre al centro storico di notevole importanza residenziale-commerciale.

L'impianto della rete distributiva degli esercizi di vicinato è quindi caratterizzato da negozi di piccole dimensioni, che fanno presupporre, considerata l'elevata numerosità di questi, che l'offerta sia orientata verso un consumatore di "qualità". Una caratteristica che è riscontrabile frequentando il centro urbano del comune di Casale Monferrato.

E' inoltre possibile classificare gli esercizi di vicinato del comune di Casale Monferrato in base alla merceologia fra esercizi di vendita di prodotti alimentari, di prodotti non alimentari e mista (alimentari e non alimentari); considerando l'ambito dell'Addensamento A1 oggetto del Programma di Qualificazione Urbana è possibile sintetizzare:

Area appartenenti all'Addensamento A1

	TOTALE	AMBITO A1	alimentari	non alimentari	mista
Esercizi di vicinato (n.)	755	411	58	338	15
Medie strutture di vendita (n.)	30	13	0	9	4
Grandi strutture di vendita (n.)	1	0	0	0	0
Totale esercizi (n.)	786	424	58	347	19
Superficie esercizi di vicinato (mq.)	50.439	22.623	1.961	19.764	898
Superficie medie strutture (mq.)	19.932	9.005	0	7.705	1.300
Grandi strutture di vendita (mq.)	13.359	0			
Superficie di vendita totale (mq.)	83.730	31.628	1.961	19.764	898

Aree esterne all'Addensamento A1

	TOTALE	Fuori da A1	alimentari	non alimentari	mista
Esercizi di vicinato (n.)	755	344	39	286	19
Medie strutture di vendita (n.)	30	17	0	13	4
Grandi strutture di vendita (n.)	1	1	0	0	0
Totale esercizi (n.)	786	362	0	0	0
Superficie esercizi di vicinato (mq.)	50.439	27.816	2.494	23.212	2.110
Superficie medie strutture (mq.) *	19.932	10.927	0	7.675	3.252
Grandi strutture di vendita (mq.)	13.359	13.359	0	0	13.359
Superficie di vendita totale (mq.)	83.730	52.102	2.494	30.887	18.721

Espletando quanto richiesto dal criterio di riferimento del manuale sinottico di autoverifica, sviluppando la formula:

$$\text{VALORE criterio 3 a)} = \frac{\text{residenti del comune}}{\text{esercizi di vicinato nel resto del comune}} - \frac{\text{residenti del comune}}{\text{esercizi di vicinato nell'area di PQU}} =$$

$$\text{VALORE criterio 3 a)} = (35986 / 344) - (35986 / 411) = \mathbf{17,09}$$

si evidenzia una differenza positiva tra 0 e 20 unità e precisamente pari a 17,09.

Per una migliore comprensione, anche quantitativa, riguardante la distribuzione degli esercizi di vicinato all'interno dell'Addensamento A1 si riporta di seguito una tabella evidenziando, per ogni singola via/piazza compresa nella perimetrazione dell'A1, il numero degli esercizi presenti e identificando le aree a maggior vocazione commerciale:

LOCALIZZAZIONE	Esercizi di vicinato	Medie strutture di vendita	Grandi strutture di vendita	Somministrazione
Via Roma	96	3	0	9
Via Lanza	32	1	0	4
Via Saffi	20	0	0	1
Via Cavour	17	0	0	2
Via Paleologi	14	1	0	1
Piazza Mazzini	13	0	0	3
Via Benvenuto Sangiorgio	13	1	0	2
Piazza Castello	10	0	0	2
Piazza San Francesco	10	0	0	1
Via Balbo	8	0	0	1
Via Mameli	7	0	0	3
Piazza Cesare Battisti	7	0	0	1
Via Bruna	7	0	0	1
Corso Avvocato Manacorda	6	2	0	3
Via Andrea Trevigi	6	1	0	1
Via Facino Cane	6	0	0	3
Via Volpi	6	0	0	2
Piazza Rattazzi	6	0	0	1
Via Garibaldi	6	0	0	1
Via Liutprando	6	0	0	0
Via Ascanio Sobrero	6	0	0	0
Via del Duomo	5	0	0	1
Via Solferino	5	0	0	0
Via D'Azeglio	5	0	0	0
Viale Morozzo San Michele	4	0	0	1
Via Saletta	4	0	0	1
Via Aporti	4	0	0	1
Via Bagna	4	0	0	0
Piazza XXV Aprile	4	0	0	0
Via Bistolfi	4	0	0	2
Via Olivero Capello	4	0	0	0
Via Piccaroli	4	0	0	0
Via Alerami	4	0	0	0

Via Enrico Bertana	3	1	0	1
Piazza Coppia	3	1	0	0
Via del Tribunale	3	0	0	1
Via della Rovere	3	0	0	1
Via Paolo Onorato Vigliani	2	1	0	2
Via Alessandria	2	0	0	1
Via Oddone	2	0	0	0
Via Gonzaga	2	0	0	0
Via Magnocavallo	2	0	0	0
Via Sant'Evasio	2	0	0	0
Via Vallario	2	0	0	0
Via Luigi Canina	2	0	0	0
Piazza Venezia	1	0	0	3
Piazza Vittorio Veneto	1	0	0	2
Piazza Santo Stefano	1	0	0	2
Via Fassati di Balzola	1	0	0	1
Viale San Martino	1	0	0	0
Via Dei Grani	1	0	0	0
Piazza Brigata Casale	1	0	0	0
Viale Marconi	1	0	0	0
Via Leardi	1	0	0	0
Via Provvidenza	1	0	0	0
Via Addolorata – Piazza Borgo	1	0	0	0
Via Vidua	1	0	0	0
Via Guglielmo Caccia	1	0	0	0
Via Morozzo San Michele	1	0	0	0
Piazza Tavalini	1	0	0	0
Via Pinelli	1	0	0	0
Via Manara	1	0	0	0
Via Leoni	1	0	0	0
Via Salandri	1	0	0	0
Via Palestro	1	0	0	0
Via Torino	1	0	0	0
Via Galeotto del Carretto	1	0	0	0
Via Umbertino da Casale	1	0	0	0
Via Aliona	1	0	0	0
Via Congresso Agrario	1	0	0	0
Via Candiani d'Olivola	0	0	0	2
Via Alfieri	0	0	0	1
Piazza Statuto	0	0	0	1
Via Morini	0	0	0	1
Via Guala	0	0	0	1
Via Santa Croce	0	0	0	1
Piazza Bernotti	0	0	0	1

In questa tabella sono prese in considerazione solo le vie che abbiano esercizi di vicinato oppure locali di somministrazione; è importante considerare che il centro storico è ulteriormente arricchito da 43 vie (di norma "corte" o in forma di vicolo) che non hanno caratteristiche commerciali.

La tabella evidenzia che in tre vie (via Roma, via Saffi e via Lanza) sono concentrati 148 esercizi di vicinato pari al 36% degli esercizi di tutto l'Addensamento A1; appare evidente il ruolo importantissimo che riveste Piazza Mazzini, con ulteriori 13 esercizi, come "raccordo"

delle tre vie commercialmente più importanti. Piazza Mazzini, via Roma, via Saffi e via Lanza sono il "luogo del commercio" per eccellenza di Casale Monferrato.

Fra le tipologie di offerta commerciale di Casale Monferrato sono presenti anche due **mercati ambulanti a cadenza settimanale**, confermando la grande tradizione storica che l'attività mercatale rappresenta per gli abitanti di Casale e dei comuni del Monferrato adiacenti; inoltre sono presenti altri mercati a carattere mensile e stagionale.

Il "Regolamento commercio su aree pubbliche e mercatali", attualmente in vigore, è stato approvato con D.C.C. n. 17 del 21/04/2009; tale regolamento individua e norma i seguenti mercati:

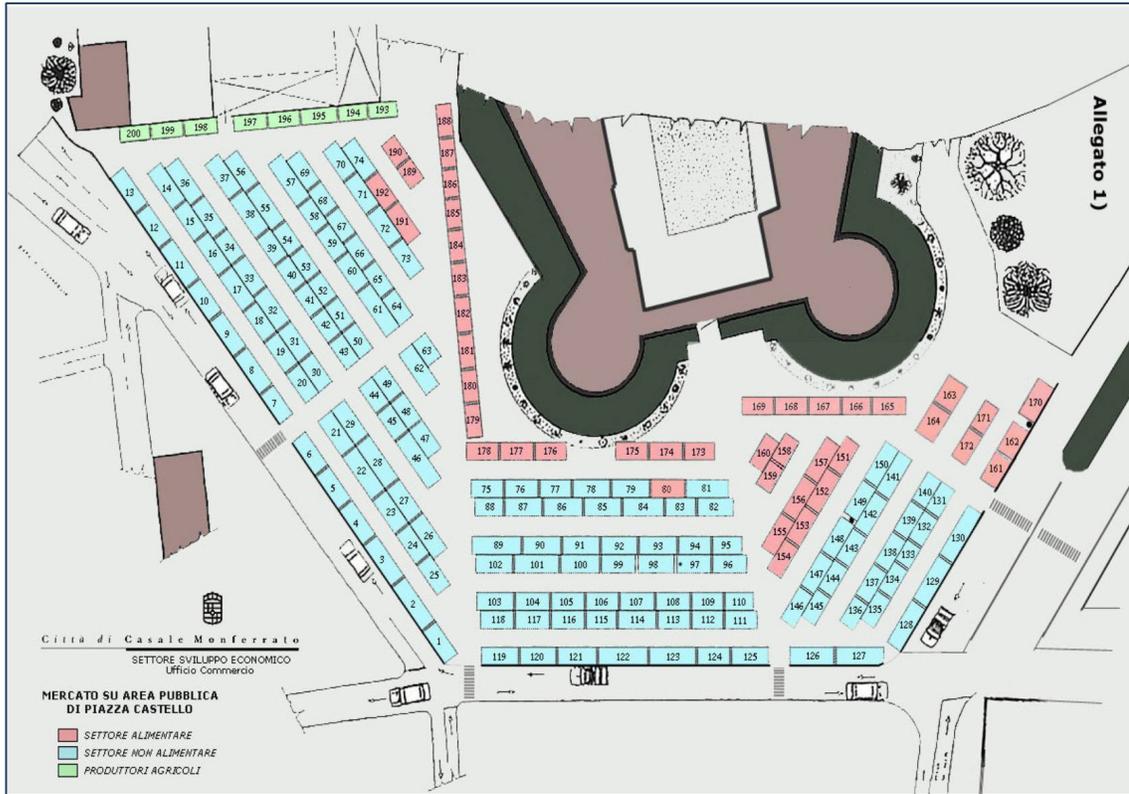
- mercati a cadenza settimanale
 - mercato del martedì, in Piazza Castello - 200 posteggi;
 - mercato del venerdì, in Piazza Castello - 200 posteggi;
- mercati a cadenza mensile
 - Mercatino dell'Antiquariato, presso la struttura "Mercato Pavia" presso Piazza Castello, la seconda domenica di ogni mese e il sabato che la precede;
 - il "Paniere", mercato dei prodotti biologici, in Piazza Mazzini ogni terzo sabato del mese;
- mercati stagionali (vendita di angurie e meloni, caldarroste, crisantemi, articoli natalizi), a cadenza ultramensile.

I mercati più importanti, elementi caratterizzanti il commercio della città ed elementi attrattori di forte valenza, sono i mercati settimanali del martedì e del venerdì. Questi hanno identica configurazione e può essere così rappresentata:

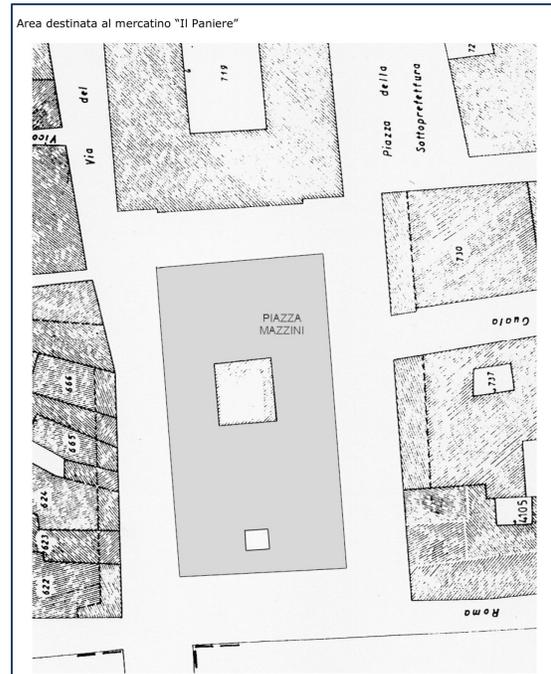
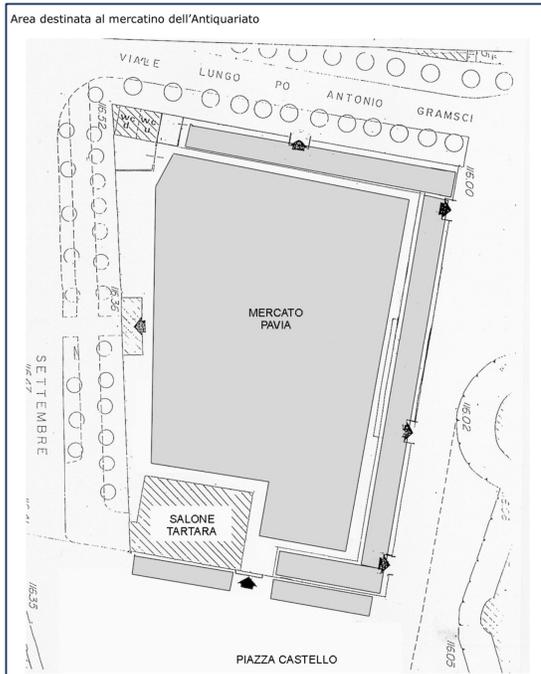
UBICAZIONE:	Piazza Castello	
GIORNO DI SVOLGIMENTO:	martedì e venerdì	
PERIODO:	tutto l'anno	
ORARIO:	7,00 - 13,00	
AREA VENDITA:	11.000 mq. complessiva	
TIPOLOGIE MERCEOLOGICHE	Numero banchi	Superficie di vendita
<i>Settore extra-alimentare</i>	150	4.944 mq.
<i>Settore alimentare</i>	42	1.311 mq.
<i>Settore produttori agricoli</i>	8	256 mq.
TOTALE	200	6.511,50

Come per il commercio in sede fissa, è predominante il comparto "non alimentare" con il 75% dei posteggi sui 200 posteggi totali, il settore merceologico "alimentare", vero elemento

di traino per il commercio su area pubblica - frutta e verdura, occupa il 21% dei posteggi disponibili; la restante parte è riservata ai produttori agricoli con il 4%.



Planimetria con i posteggi dei mercati del martedì e del venerdì



Individuazione delle aree del Mercatino dell'Antiquariato e del mercato "Paniere"



Per completezza si indicano anche i "mercati" a cadenza stagionale:

	UBICAZIONE	POSTEGGI
Angurie e meloni	Via Negri angolo Via Cerutti:	1
	Via Adam presso la Casa Cantoniera	1
	Corso Verdi	1
Caldarroste	Piazza Castello – lato liceo scientifico	1
	Piazza Castello – lato Viale Marconi	1
	Piazza Divisione Meccanizzata Mantova	1
	Mercato Pavia	1
	Viale XIII Martiri – Giardini pubblici	1
	Piazza Marinai d'Italia	1
	Piazzale Aldo Moro	1
Crisantemi	Porticato Casa di Riposo - Piazza Battisti	3
	Via Negri, Piazzale Tazzetti	1
Articoli natalizi	Piazza Castello	3

Le tabelle delle pagine precedenti evidenziano che all'interno dell'Addensamento storico rilevante A1 considerato, sussistono tre tipologie di offerta sulle quattro possibili:

- esercizi di vicinato
- medie strutture di vendita
- commercio su area pubblica (che più avanti verrà analizzato).

Sono assenti, nella perimetrazione A1, le grandi strutture di vendita.

CRITERIO 4

**OFFERTA COMMERCIALE DEL COMUNE RISPETTO
AL PROPRIO CONTESTO COMPETITIVO**

4.1 EVOLUZIONE DELL'OFFERTA COMMERCIALE IN TERMINI DI DENSITA', NUMEROSITA' E SUPERFICI

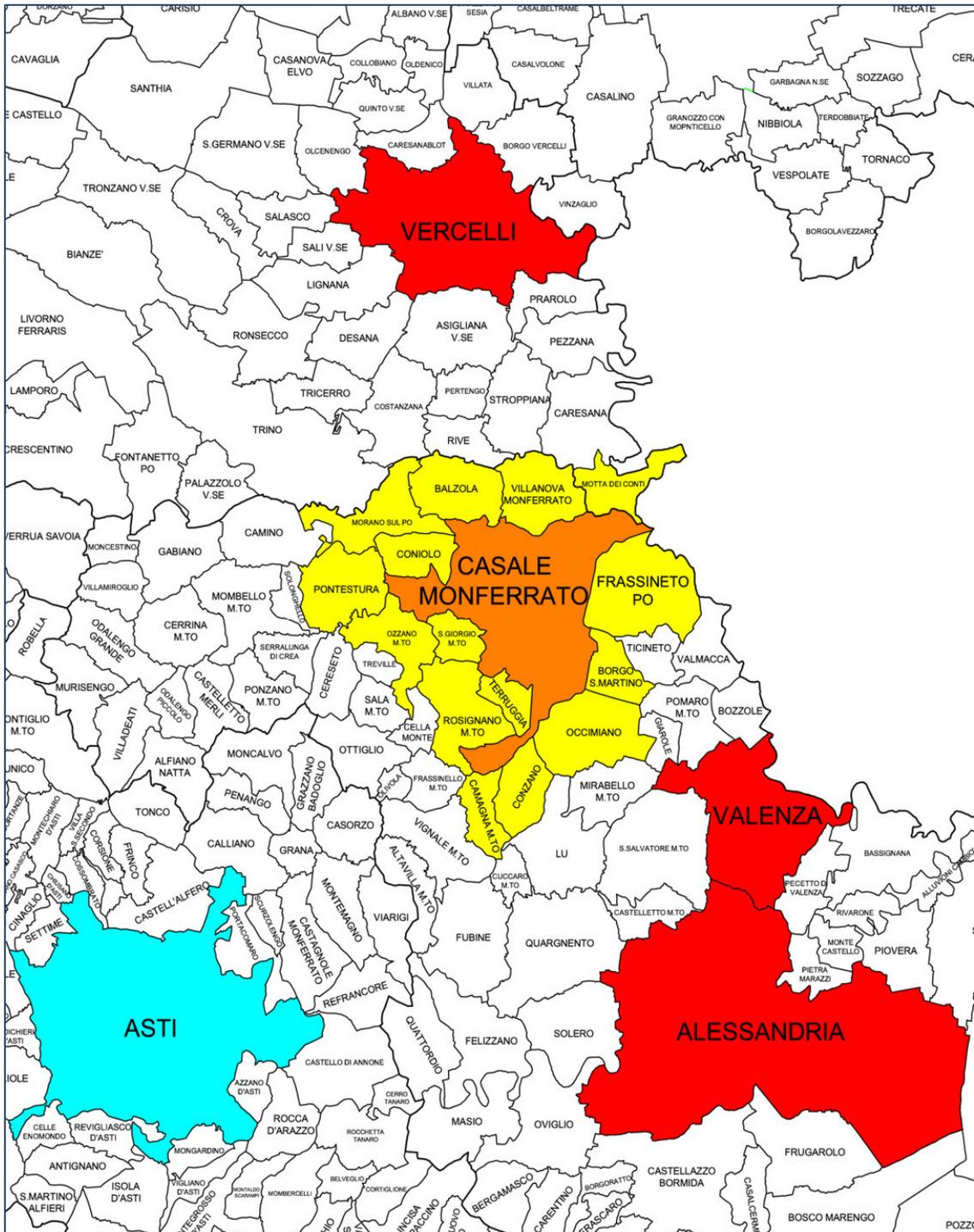
I dati numerici sono riferiti all'anno 2009, desunti dalla rilevazione del 31/12/2008, e sono stati forniti dall'Osservatorio Regionale del Commercio – Regione Piemonte

Dopo aver analizzato l'offerta commerciale del comune di Casale Monferrato, dalla quale emerge la prevalenza dell'**Addensamento Storico Rilevante A1, ambito di attuazione del P.Q.U.**, rispetto al resto del territorio comunale, confermando una buona condizione che solitamente si verifica fra i comuni Polo, si affronterà ora l'analisi e l'evoluzione dell'offerta commerciale di Casale in termini di densità, numerosità e superfici rispetto al proprio contesto competitivo all'interno dell' Area di Programmazione Commerciale, individuando quindi i rapporti di forza o le criticità rispetto alle offerte disponibili dei comuni dello stesso ambito.

Come già indicato nel capitolo riferito al Criterio 3, Casale Monferrato è il comune Polo attrattore della propria area di programmazione: l'Area di Programmazione Commerciali di Casale Monferrato, questa è costituita da 16 comuni, di cui 15 comuni minori oltre al comune Polo oggetto della candidatura. In termini commerciali questo significa che il comune Polo è in posizione di forza rispetto al proprio contesto; bisogna sottolineare inoltre che Casale Monferrato è attrattore non solo per i comuni compresi nell'Area di Programmazione ma anche per i comuni che sono situati sulle colline del Monferrato, nel bacino compreso tra San Salvatore Monferrato e Moncalvo.

I comuni appartenenti all'Area di Programmazione sono: Casale Monferrato (comune polo), Balzola, Borgo San Martino, Camagna, Coniolo, Conzano, Frassineto Po, Morano sul Po, Motta De' Conti (Vc), Occimiano, Ozzano Monferrato, Pontestura, Rosignano Monferrato, San Giorgio Monferrato, Terruggia e Villanova Monferrato.

La valutazione dell'offerta commerciale del comune di Casale Monferrato rispetto al proprio contesto competitivo deve inoltre essere effettuata anche con comuni di pari livello gerarchico; l'assenza di altri Comuni Polo dall'Area di Programmazione rende obbligatorio allargare il territorio del contesto competitivo (solo per l'analisi con i comuni di pari livello): i comuni di pari livello presi in considerazione sono Vercelli (distante 24 km. per un tempo di percorrenza 28' in parte su autostrada), Valenza (distante 24 km. per un tempo di percorrenza di 30' su ex strada statale) e Alessandria (distante 34 km. per un tempo di percorrenza 32' in parte su autostrada). Questi comuni sono compresi in un bacino competitivo con un'isocrona di circa 30 minuti primi. Il comune di Asti (distante 58 km.), primo comune Polo in direzione sud-ovest, non è stato ricompreso nell'analisi perché raggiungibile con oltre 45 minuti di percorrenza.



Individuazione dei contesti competitivi: in arancione il Comune di casale Monferrato (comune polo), in giallo i Comuni appartenenti all'Area di Programmazione, in rosso (Alessandria, Valenza e Vercelli) i comuni polo considerati nei confronti, in azzurro il comune di Asti troppo distante per essere considerato nelle analisi.

I valori che vengono considerati per valutare l'evoluzione dell'offerta commerciale di Casale Monferrato rispetto al contesto individuato nell'Area di Programmazione Commerciale indicata sono:

- il valore di densità;
- il valore di numerosità;
- il valore di superficie
- la variazione del peso proporzionale dell'offerta commerciale;

gli ambiti ai quali sono riferite le valutazioni sono:

- i comuni dell'Area di Programmazione Commerciale
- i comuni di pari livello gerarchico precedentemente individuati: Vercelli, Valenza e Alessandria.

NB. Il dato sugli abitanti di Alessandria al 31/12/2004, riportato dall'Osservatorio del Commercio della Regione Piemonte, è probabilmente errato; un'analisi anno per anno dell'evoluzione degli abitanti ha evidenziato per gli anni 2004 2005 un valore più basso di 5000 abitanti. Per ovviare a questi dati verosimilmente falsati, nelle tabelle di calcolo si è posto un numero di abitanti per Alessandria nei dati 2005 di 90.000 unità. A dimostrazione delle probabili inesattezze, vengono indicati per ogni anno i numeri di abitanti registrati dall'Osservatorio del Commercio:

2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
90.289	90.025	89.989	85.153	85.939	90.532	91.593	91.724	92.839

Al fine di rendere agevole la lettura ed affrontare caso per caso i raffronti elencati nel manuale sinottico di autoverifica, sono riportate nelle pagine seguenti alcune schede che schematizzano ed esplicano sinteticamente quanto richiesto dal manuale sinottico di autoverifica. Nelle stesse schede sono dettagliati tutti i dati necessari alle valutazioni sull'offerta commerciale del Comune rispetto al proprio contesto: numero delle attività commerciali, superfici se necessarie, numero di abitanti per gli anni 2005 e 2009.

4.1 a) Evoluzione dell'offerta commerciale degli esercizi di vicinato rispetto all'area di programmazione

Il raffronto dell'evoluzione degli esercizi di vicinato, per quanto attiene i valori di densità e di numerosità, di Casale Monferrato rispetto all'Area di Programmazione indica che:

- il valore di densità è **MIGLIORE**;
- il valore di numerosità è **MIGLIORE**.

VALORE DI DENSITA'	densità 2009	densità 2005	differenza 2009-2005
Casale Monferrato	47,738	50,083	- 2,345
Area di programmazione	61,965	62,555	- 0,590

Nel periodo considerato 2005 - 2009 la differenza di densità è minore per il comune di Casale Monferrato rispetto all'Area di programmazione quindi il Comune presenta un valore migliore. Tanto più la differenza di densità è minore (2009 - 2005) tanto più è forte la capacità di attrazione commerciale del comune considerato.

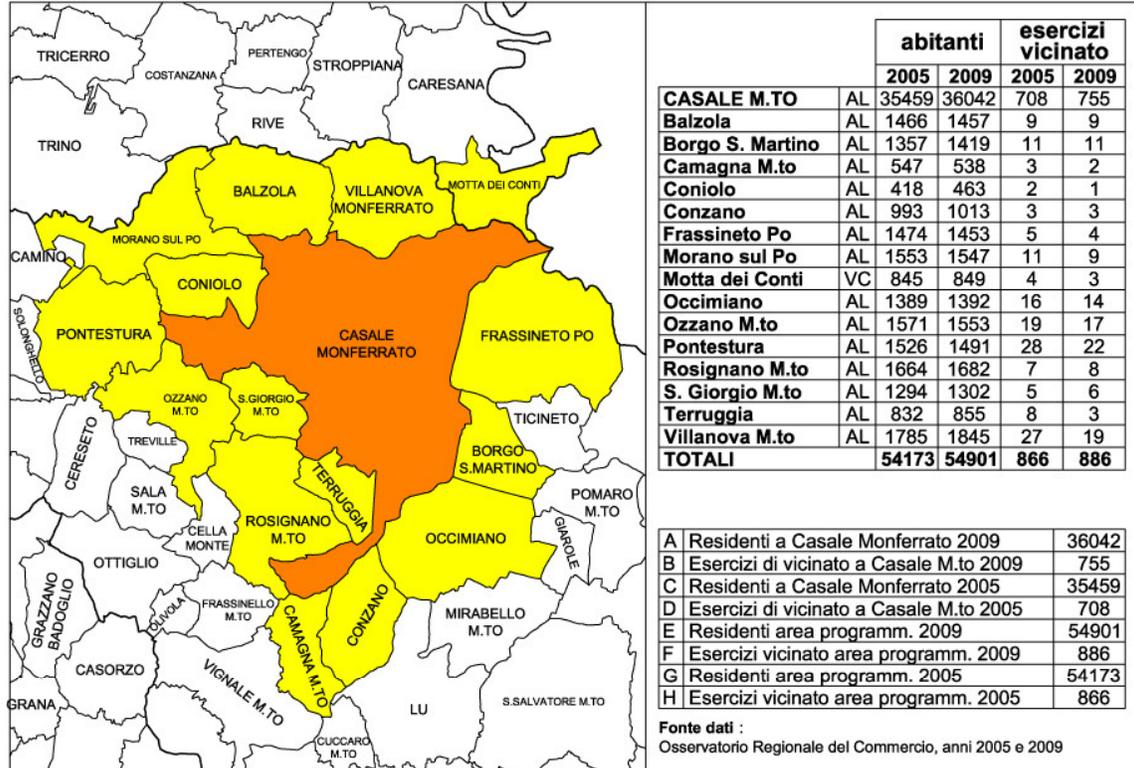
Infatti negli ultimi cinque anni, l'aumento del numero degli esercizi di vicinato di Casale (incrementato del 6,63 %), ha determinato un'evoluzione della densità, nonostante Casale abbia avuto un incremento, inferiore, del numero degli abitanti (pari a 4,59 %). Nell'ambito dell'Area di Programmazione Commerciale questo aumento è stato inferiore in termini percentuali: è avvenuto un incremento degli abitanti (pari al 1,34 %) a fronte però di una crescita inferiore degli esercizi di vicinato (pari al 2,25 %) dovuto esclusivamente all'aumento degli esercizi nel comune di Casale. Il consistente aumento numerico degli esercizi di vicinato del comune di Casale Monferrato ha conseguentemente inciso molto nel raffronto tra i dati.

VALORE DI NUMEROSITA'	numerosità
Casale Monferrato	0,06638
Area di programmazione	0,02309

In tal caso tanto è maggiore il valore di numerosità tanto più il comune interessato incrementa la propria capacità di attrazione; poiché il valore di numerosità dipende unicamente dall'evoluzione, intesa come incremento numerico degli esercizi di vicinato nell'arco temporale preso in esame, è conseguente il migliore valore di Casale Monferrato rispetto all'area di Area di Programmazione Commerciale.

PARAMETRO 4.1 lett. a): Evoluzione dell'offerta commerciale dell'area oggetto dell'intervento in termini di densità, numerosità e superfici rispetto all'offerta commerciale del contesto competitivo.

a) Raffronto tra l'evoluzione degli esercizi di vicinato (in termini di densità e numerosità) a livello comunale in rapporto a quanto avvenuto nell'area di programmazione o conurbazione.



Valore di densità = [(A residenti nel comune 2009 / B esercizi di vicinato nel comune 2009) - (C residenti nel comune 2005 / D esercizi di vicinato nel comune 2005)] $\leq\geq$ [(E totale dei residenti nell' area di programmazione 2009 / F totale degli esercizi di vicinato nell'area di programmazione 2009) - (G totale dei residenti nell' area di programmazione 2005 / H totale degli esercizi di vicinato nell'area di programmazione 2005)]

Valore di densità = [(A / B) - (C / D)] $\leq\geq$ [(E / F) - (G / H)]
 = [(36042 / 755) - (35459 / 708)] $\leq\geq$ [(54901 / 886) - (54173 / 866)]
 = - 2.3455 < - 0.5904 il valore di densità è minore rispetto a quella dei comuni dell'area di programmazione: quindi il Comune presenta uno scenario migliore.

Valore di numerosità = [(B esercizi di vicinato nel comune 2009 - D esercizi di vicinato nel comune 2005) / D esercizi di vicinato nel comune 2005] $\leq\geq$ [(F esercizi di vicinato nell'area di programmazione 2009 - H esercizi di vicinato nell'area di programmazione 2005) / H esercizi di vicinato nell'area di programmazione 2005]

Valore di numerosità = [(B - D) / D] $\leq\geq$ [(F - H) / H]
 = [(755 - 708) / 708] $\leq\geq$ [(886 - 866) / 866]
 = 0.06638 > 0.02257 il valore di numerosità è maggiore quindi il Comune presenta una situazione migliore rispetto all'area di conurbazione

Il raffronto tra l'evoluzione degli esercizi di vicinato (in termini di densità e numerosità) a livello comunale in rapporto a quanto avvenuto nell'area di programmazione o conurbazione tra il 2005 e il 2009 ha dato i seguenti esiti: **2 valori migliori**

4.1 b) Evoluzione dell'offerta commerciale degli esercizi di vicinato rispetto ai comuni di pari gerarchia (Valenza, Vercelli e Alessandria)

Il raffronto dell'evoluzione degli esercizi di vicinato, per quanto attiene i valori di densità e di numerosità, di Casale Monferrato rispetto ai comuni polo considerati indica che:

- il valore di densità è **MIGLIORE**;
- il valore di numerosità è **MIGLIORE**.

VALORE DI DENSITA'	densità 2009	densità 2005	differenza 2009-2005
Casale Monferrato	47,738	50,083	- 2,345
Comuni polo	54,495	52,416	+ 2,079

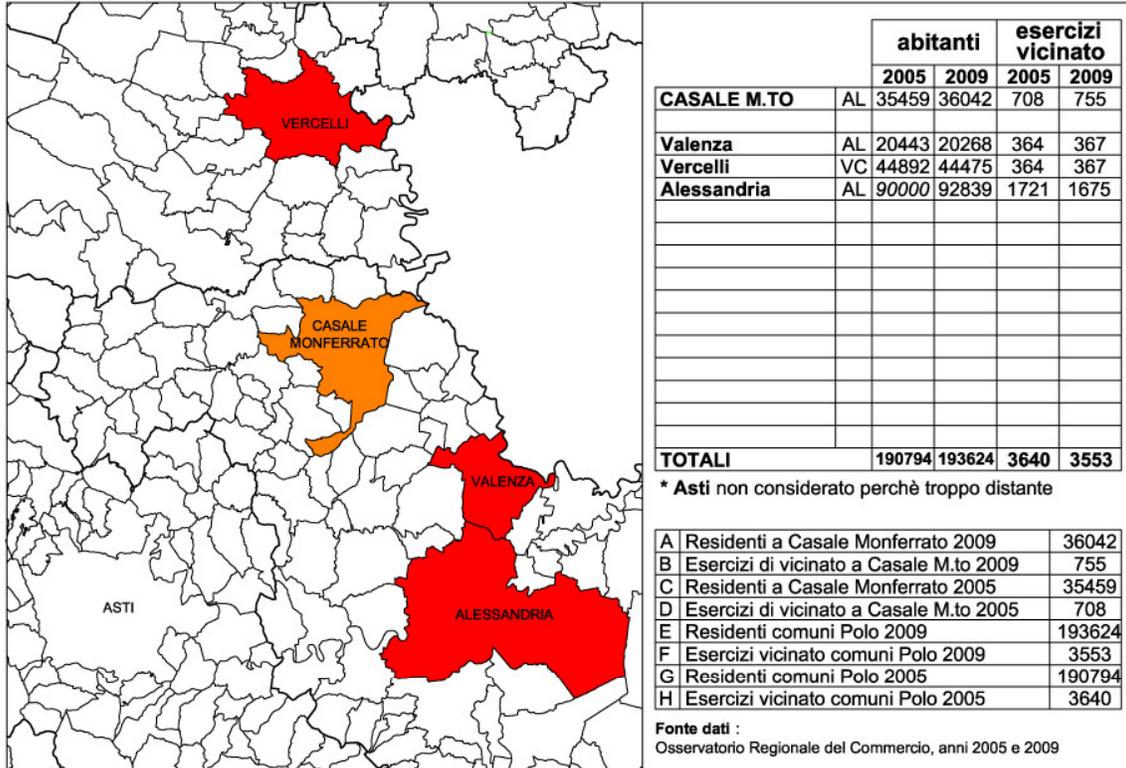
A fronte della diminuzione di densità del comune di Casale Monferrato, che sottende un miglioramento della capacità di attrazione commerciale del luogo, negli altri comuni Polo analizzati si riscontra addirittura un aumento del valore della densità. Infatti i comuni polo presi nel loro insieme evidenziano un tendenziale calo di 87 esercizi commerciali pari al 2,39% (a fronte della crescita della sola Casale Monferrato del 6,63) a fronte di aumento degli abitanti dell'1,48%. Nello specifico:

	densità 2009	densità 2005	differenza 2009-2005
Casale Monferrato	47,738	50,083	- 2,345
Valenza	55,226	50,083	+ 5,143
Vercelli	58,829	53,001	+ 5828
Alessandria	55,426	52,295	3,131
Comuni polo	54,495	52,416	+ 2,079

VALORE DI NUMEROSITA'	numerosità
Casale Monferrato	0,06638
Comuni Polo	0,02309

Anche in questo caso il valore di numerosità della città di Casale Monferrato rispetto alla sommatoria dei comuni polo considerati porta ad avere una performance migliore da parte del comune oggetto del Dossier di Candidatura.

PARAMETRO 4.1 - lett. b): Evoluzione dell'offerta commerciale dell'area oggetto dell'intervento in termini di densità, numerosità e superfici rispetto all'offerta commerciale del contesto competitivo.
b) Raffronto tra l'evoluzione degli esercizi di vicinato (in termini di densità e numerosità) a livello comunale in rapporto a quanto avvenuto nei comuni di pari livello gerarchico presenti nell'area di programmazione o conurbazione.



Valore di densità = $[(A \text{ residenti nel comune 2009} / B \text{ esercizi di vicinato nel comune 2009}) - (C \text{ residenti nel comune 2005} / D \text{ esercizi di vicinato nel comune 2005})] \leq [(E \text{ totale dei residenti comuni polo 2009} / F \text{ totale degli esercizi di vicinato comuni polo 2009}) - (G \text{ totale dei residenti comuni polo 2005} / H \text{ totale degli esercizi di vicinato comuni polo 2005})]$

Valore di densità = $[(A / B) - (C / D)] \leq [(E / F) - (G / H)]$
 $= [(36042 / 755) - (35459 / 708)] \leq [(193624 / 3553) - (190794 / 3640)]$
 $= - 2.3455 < 2.079$ il valore di densità è minore rispetto a quella dei comuni di pari livello gerarchico: quindi il Comune presenta uno scenario migliore.

Valore di numerosità = $[(B \text{ esercizi di vicinato nel comune 2009} - D \text{ esercizi di vicinato nel comune 2005}) / D \text{ esercizi di vicinato nel comune 2005}] \leq [(F \text{ esercizi di vicinato comuni polo 2009} - H \text{ esercizi di vicinato comuni polo 2005}) / H \text{ esercizi di vicinato comuni polo 2005}]$

Valore di numerosità = $[(B - D) / D] \leq [(F - H) / H]$
 $= [(755 - 708) / 708] \leq [(3553 - 3640) / 3640]$
 $= 0.06638 > - 0.0239$ il valore di numerosità è maggiore quindi il Comune presenta un contesto migliore rispetto ai comuni di pari livello gerarchico

Il raffronto tra l'evoluzione degli esercizi di vicinato (in termini di densità e numerosità) a livello comunale in rapporto a quanto avvenuto nei comuni di pari livello gerarchico tra il 2005 e il 2009 ha dato i seguenti esiti: **2 valori migliori**

4.1 c) Evoluzione dell'offerta commerciale delle medie strutture di vendita rispetto all'area di programmazione

Il raffronto dell'evoluzione degli esercizi di vicinato, per quanto attiene i valori di densità e di numerosità, di Casale Monferrato rispetto all'Area di Programmazione indica che:

- il valore di densità è **MIGLIORE**;
- il valore di numerosità è **MIGLIORE**.

VALORE DI DENSITA'	densità 2009	densità 2005	differenza 2009-2005
Casale Monferrato	553,021	618,065	- 65,044
Area di programmazione	628,749	706,883	- 78,134

Nel periodo considerato 2005 - 2009 la differenza di densità è maggiore (ma pur sempre negativa) per il comune di Casale Monferrato rispetto all'Area di programmazione quindi il Comune presenta un valore migliore. Tanto più la differenza di densità è maggiore (2009 - 2005) tanto più è forte la capacità di attrazione commerciale del comune considerato.

Questa formula rappresenta l'evoluzione del rapporto tra la superficie di vendita (per le medie strutture di vendita) a disposizione ogni 1000 abitanti del comune.

Nonostante il calo di medie strutture di vendita nel comune di Casale Monferrato (- 9,05% per una superficie di circa 1984 mq. in meno) il parametro rimane ancora migliore considerato che l'intera area di programmazione ha avuto un calo maggiore (- 9,85%) influenzato inoltre da un incremento percentuale minore di numero di abitanti rispetto al comune polo.

Nonostante il calo di superficie il valore di densità (di per sé negativo) rimane migliore rispetto all'Area di Programmazione.

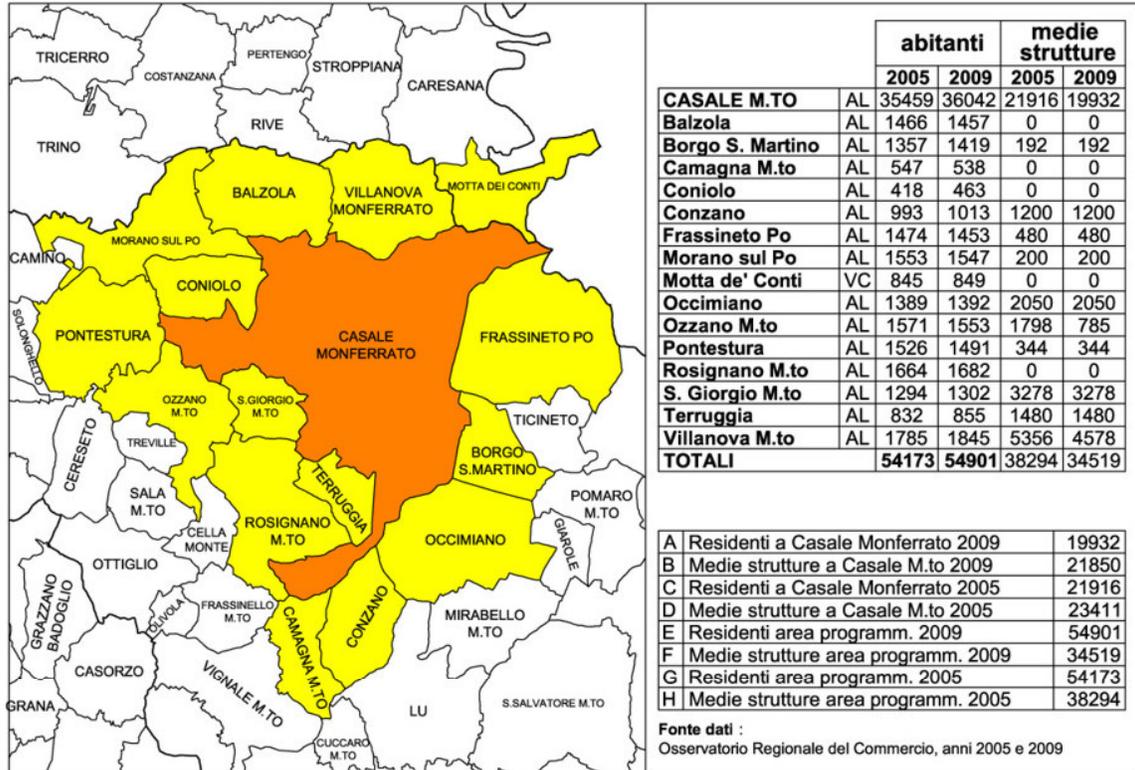
VALORE DI SUPERICIE	superficie
Casale Monferrato	- 0,0905
Area di programmazione	- 0,0985

In tal caso tanto è maggiore il valore di superficie tanto più il comune interessato incrementa la propria capacità di attrazione (considerando dati puramente commerciali e non influenzati dal numero di residenti); poiché il valore di numerosità dipende unicamente dall'evoluzione, intesa come incremento numerico delle medie superfici di vendita nell'arco temporale preso in esame, è conseguente il migliore valore di Casale Monferrato rispetto all'area di Area di Programmazione Commerciale.

Anche in questo caso il valore di superficie per il comune di Casale Monferrato è negativo in valore assoluto, essendoci stato un calo della superficie delle medie strutture di vendita

PARAMETRO 4.1 - lett.c): Evoluzione dell'offerta commerciale dell'area oggetto dell'intervento in termini di densità, numerosità e superfici rispetto all'offerta commerciale del contesto competitivo.

c) Raffronto tra l'evoluzione delle medie strutture comprensive dei Centri Commerciali a livello comunale (in termini di mq/1.000 abitanti e superficie) in rapporto a quanto avvenuto nell'area di programmazione o conurbazione.



Valore di densità = $[(B \text{ superficie totale medie strutture nel comune 2009} / A \text{ residenti nel comune 2009} \times 1.000) - (D \text{ superficie totale medie strutture nel comune 2005} / C \text{ residenti nel comune 2005} \times 1.000)] \leq \geq [(F \text{ totale superficie medie strutture nell' area di programmazione 2009} / A \text{ totale dei residenti nell'area di programmazione 2009} \times 1.000) - (H \text{ totale superficie medie strutture nell' area di programmazione 2005} / C \text{ totale dei residenti nell'area di programmazione 2005} \times 1.000)]$

Valore di densità = $[(B / A \times 1.000) - (D / C \times 1.000)] \leq \geq [(F / A \times 1.000) - (H / C \times 1.000)]$
 = $[(19932 / 36042 \times 1000) - (21916 / 35459 \times 1000)] \leq \geq [(34519 / 54901 \times 1000) - (38294 / 54173 \times 1000)]$
 = - 65.0445 > -78.1336 il comune si trova nonostante un calo di superficie in una situazione **migliore** rispetto all'area di programmazione

Valore di superficie = $[(B \text{ superficie totale medie strutture nel comune 2009} - D \text{ superficie totale medie strutture nel comune 2005}) / D \text{ superficie totale medie strutture nel comune 2005}] \leq \geq [(F \text{ superficie totale medie strutture comuni polo 2009} - H \text{ superficie totale medie strutture comuni polo 2005}) / H \text{ superficie totale medie strutture comuni polo 2005}]$

Valore di superficie = $[(B - D / D) \leq \geq (F - H) / H]$
 = $[(19932 - 21916) / 21916] \leq \geq [(34519 - 38294) / 38294]$
 = -0.0905 > - 0.0986 **migliore**

Il raffronto tra l'evoluzione delle medie strutture comprensive dei Centri Commerciali a livello comunale (in termini di mq/1.000 abitanti e superficie) in rapporto a quanto avvenuto nell'area di programmazione o conurbazione tra il 2005 e il 2009 ha dato i seguenti esiti: **2 valori migliori.**

4.1 d) Evoluzione dell'offerta commerciale delle medie strutture di vendita rispetto ai comuni di pari gerarchia (Valenza, Vercelli e Alessandria)

Il raffronto dell'evoluzione degli esercizi di vicinato, per quanto attiene i valori di densità e di numerosità, di Casale Monferrato rispetto ai comuni polo considerati indica che:

- il valore di densità è **PEGGIORE**;
- il valore di numerosità è **PEGGIORE**.

VALORE DI DENSITA'	densità 2009	densità 2005	differenza 2009-2005
Casale Monferrato	553,021	618,065	- 65,044
Comuni polo	760,463	761,355	- 0,891

Nel periodo considerato 2005 - 2009 la differenza di densità è minore per il comune di Casale Monferrato rispetto ai comuni Polo considerati, quindi il Comune presenta un valore peggiore. Tanto più la differenza di densità è maggiore (2009 - 2005) tanto più è forte la capacità di attrazione commerciale del comune considerato.

Il calo di medie strutture di vendita nel comune di Casale Monferrato (- 9,05%) penalizza il raffronto con la totalità dei comune polo (dove si registra stabilità del valore di densità) dove vi è stato un leggero aumento della superficie di vendita delle medie strutture: 1,36%.

Nella tabella seguente è evidente che Alessandria e Casale Monferrato hanno avuto un forte calo che condiziona il valore totale dei comuni polo:

	densità 2009	densità 2005	differenza 2009-2005
Casale Monferrato	553,021	618,065	- 65,044
Valenza	511,249	464,787	46, 462
Vercelli	1.227,723	1.104,829	122,894
Alessandria	671,560	713,900	- 42,340
Comuni polo	760,463	761,355	- 0,891

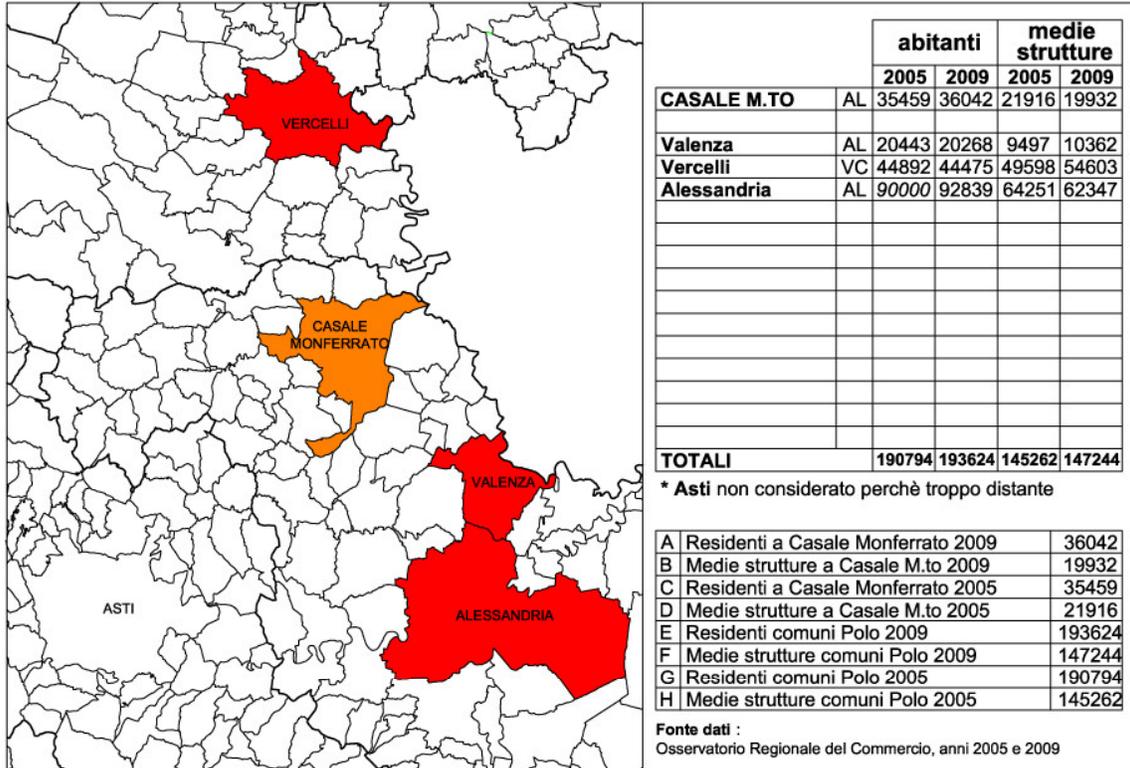
VALORE DI SUPERICIE	superficie
Casale Monferrato	- 0,0905
Comuni polo	0,0136

Il calo della superficie di vendita di Casale Monferrato genere una performance negativa per il valore di superficie, come era desumibile dalla tabella con le superfici esposte comune per comune.

La perdita di superficie tra le medie strutture di vendita è stata compensata, in questi cinque anni, con l'apertura di un centro commerciale, che sarà trattato nelle schede successive.

PARAMETRO 4.1- lett d): Evoluzione dell'offerta commerciale dell'area oggetto dell'intervento in termini di densità, numerosità e superfici rispetto all'offerta commerciale del contesto competitivo.

d) Raffronto tra l'evoluzione delle medie strutture comprensive dei Centri Commerciali a livello comunale (in termini di mq/1.000 abitanti e superficie) in rapporto a quanto avvenuto nei comuni di pari livello gerarchico.



Valore di densità = [(B superficie totale medie strutture nel comune 2009 / A residenti nel comune 2009 x 1.000) - (D superficie totale medie strutture nel comune 2005 / C residenti nel comune 2005 x 1.000)] <=> [(F totale superficie medie strutture comuni polo 2009 / A totale dei residenti comuni polo 2009 x 1.000) - (H totale superficie medie comuni polo 2005 / C totale dei residenti comuni polo 2005 x 1.000)]

Valore di densità = [(B / A x 1.000) - (D / C x 1.000)] <=> [(F / A x 1.000) - (H / C x 1.000)]
 <=>
 = [(19932/36042 x1000) - (21916 /35459 X1000)] <=>[(147244 / 193624 X1000)-
 -(145262 / 190794 X 1000)]
 = -65.0445 < -0.8916 il comune si trova in una situazione **peggiore** rispetto ai comuni polo considerati

Valore di superficie = [(B superficie totale medie strutture nel comune 2009 - D superficie totale medie strutture nel comune 2005) / D superficie totale medie strutture nel comune 2005] <=> [(F superficie totale medie strutture comuni polo 2009 - H superficie totale medie strutture comuni polo 2005) / H superficie totale medie strutture comuni polo 2005]

Valore di superficie = [(B - D / D] <=> [(F - H) / H]
 = [(19932 - 21916) / 21916] <=> [(147244 - 145262) / 145262]
 = -0.0905 < 0.0136 il comune si trova in una situazione **peggiore** rispetto ai comuni polo considerati

Il raffronto tra l'evoluzione delle medie strutture comprensive dei Centri Commerciali a livello comunale (in termini di mq/1.000 abitanti e superficie) in rapporto a quanto avvenuto nei comuni di pari livello gerarchico presenti nell'area o nella conurbazione tra il 2005 e il 2009 ha dato i seguenti esiti: **2 valori peggiori.**

4.1 e) Evoluzione dell'offerta commerciale delle grandi strutture di vendita rispetto all'area di programmazione

Il raffronto dell'evoluzione delle grandi strutture di vendita, per i valori di densità e di numerosità, di Casale Monferrato rispetto all'Area di Programmazione indica che:

- il valore di densità è **MIGLIORE**;
- il valore di numerosità è **MIGLIORE**.

VALORE DI DENSITA'	densità 2009	densità 2005	differenza 2009-2005
Casale Monferrato	370,623	0	370,623
Area di programmazione	482,122	392,095	90,027

Nel periodo considerato 2005 - 2009 la differenza di densità è maggiore per il comune di Casale Monferrato rispetto all'Area di programmazione quindi il Comune presenta un valore migliore. Tanto più la differenza di densità è maggiore (2009 - 2005) tanto più è forte la capacità di attrazione commerciale del comune considerato.

Il comune di Casale Monferrato che nel 2005 non aveva grandi superfici ha avuto un'apertura di una struttura di 13.359 mq. nel corso del 2007; la nuova apertura sbaraglia ogni confronto con le realtà esistenti nell'area di programmazione commerciale, il valore di densità è in effetti passato da 0 a 370,623!

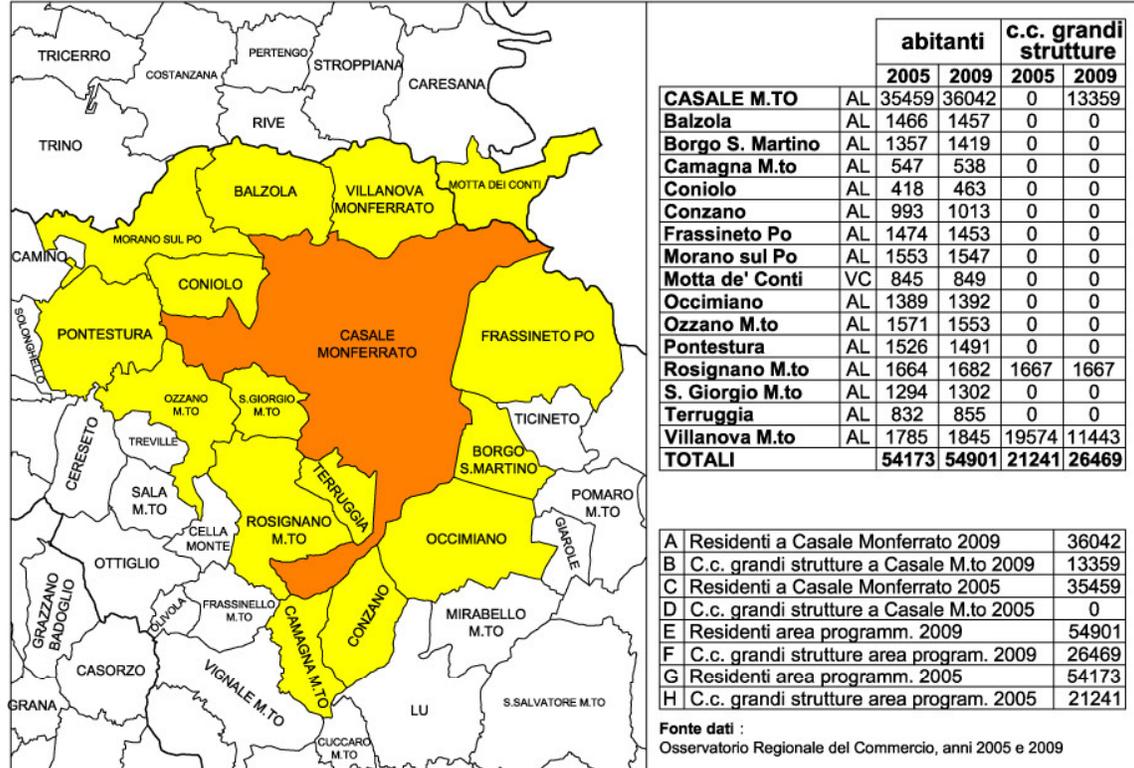
VALORE DI SUPERICIE	superficie
Casale Monferrato	13359
Area di programmazione	0,24607

In tal caso tanto è maggiore il valore di superficie tanto più il comune interessato incrementa la propria capacità di attrazione (considerando dati puramente commerciali e non influenzati dal numero di residenti); poiché il valore di numerosità dipende unicamente dall'evoluzione, intesa come incremento numerico delle grandi superfici di vendita nell'arco temporale preso in esame, è conseguente il migliore valore di Casale Monferrato rispetto all'area di Area di Programmazione Commerciale.

L'apertura del nuovo centro commerciale durante il 2007 ha certamente dato valori di incremento di superfici con progressione geometrica. Nelle formule matematiche, necessarie per calcolare i valori richiesti, si è imposto come superficie delle grandi strutture di vendita, per l'anno 2005, la cifra simbolica di 1 mq. per non incorrere nella risoluzione di frazioni con denominatore con valore uguale a 0.

PARAMETRO 4.1 - lett.e): Evoluzione dell'offerta commerciale dell'area oggetto dell'intervento in termini di densità, numerosità e superfici rispetto all'offerta commerciale del contesto competitivo.

c) Raffronto tra l'evoluzione delle medie strutture comprensive dei Centri Commerciali a livello comunale (in termini di mq/1.000 abitanti e superficie) in rapporto a quanto avvenuto nell'area di programmazione o conurbazione.



Valore di densità = [(B superficie totale medie strutture nel comune 2009 / A residenti nel comune 2009 x 1.000) - (D superficie totale medie strutture nel comune 2005 / C residenti nel comune 2005 x 1.000)] <=> [(F totale superficie medie strutture nell' area di programmazione 2009 / A totale dei residenti nell'area di programmazione 2009 x 1.000) - (H totale superficie medie strutture nell' area di programmazione 2005 / C totale dei residenti nell'area di programmazione 2005 x 1.000)]

Valore di densità = [(B / A x 1.000) - (D / C x 1.000)] <=> [(F / A x 1.000) - (H / C x 1.000)]
= [(13359/ 36042 x1000) - (0 /35459 X1000)] <=> [(26469 / 54901 X1000) - (21241 / 54173 X 1000)]
= 370,623 > 90,008 la situazione è **migliore** rispetto all'area di programmazione

Valore di superficie = [(B superficie totale medie strutture nel comune 2009 - D superficie totale medie strutture nel comune 2005) / D superficie totale medie strutture nel comune 2005] <=> [(F superficie totale medie strutture nell'area di programmazione 2009 - H superficie totale medie strutture nell'area di programmazione 2005) / H superficie totale medie strutture nell'area di programmazione 2005]

Valore di superficie = [(B - D / D] <=> [(F - H) / H]
= [(13359 - 0) / 13359] <=> [(26469 - 21241) / 21241]
= 1 > 0.2460 **migliore** fatta 1 mq. la superficie del 2005

Il raffronto tra l'evoluzione delle grandi strutture e dei Centri Commerciali a livello comunale (in termini di mq/1.000 abitanti e superficie) in rapporto a quanto avvenuto nell'area di programmazione o conurbazione tra il 2005 e il 2009 ha dato i seguenti esiti: **2 valori migliori.**

4.1 f) Evoluzione dell'offerta commerciale delle grandi strutture di vendita rispetto ai comuni di pari gerarchia (Valenza, Vercelli, Alessandria)

Il raffronto dell'evoluzione delle grandi strutture di vendita, per i valori di densità e di numerosità, di Casale Monferrato rispetto ai comuni polo considerati indica che:

- il valore di densità è **MIGLIORE**;
- il valore di numerosità è **MIGLIORE**.

VALORE DI DENSITA'	densità 2009	densità 2005	differenza 2009-2005
Casale Monferrato	370,623	0	370,623
Comuni polo	369,143	236,595	132,548

Nel periodo considerato 2005 - 2009 la differenza di densità è maggiore per il comune di Casale Monferrato rispetto all'Area di programmazione quindi il Comune presenta un valore migliore. Tanto più la differenza di densità è maggiore (2009 - 2005) tanto più è forte la capacità di attrazione commerciale del comune considerato.

Il comune di Casale Monferrato che nel 2005 non aveva grandi superfici ha avuto un'apertura di una struttura di 13.359 mq. nel corso del 2007; la nuova apertura sbilancia ogni confronto con le realtà esistenti nell'area di programmazione commerciale, il valore di densità è in effetti passato da 0 a 370,623!

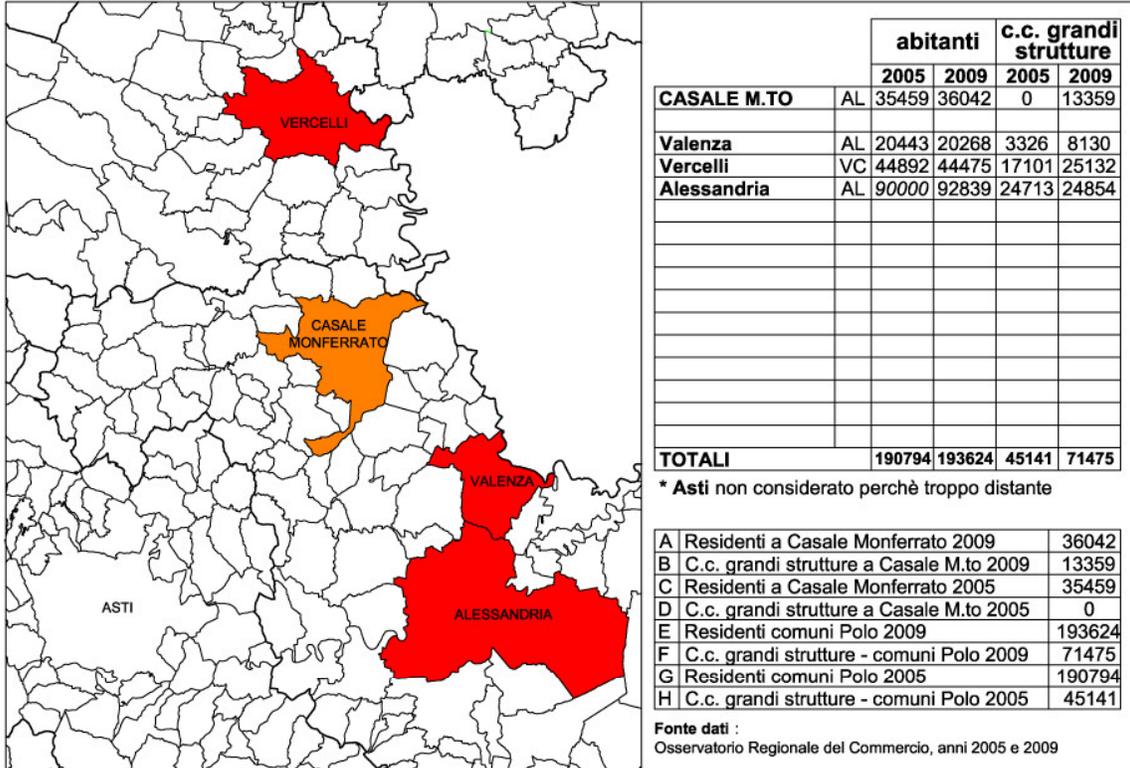
VALORE DI SUPERICIE	superficie
Casale Monferrato	13359
Comuni polo	0,5833

In tal caso tanto è maggiore il valore di superficie tanto più il comune interessato incrementa la propria capacità di attrazione (considerando dati puramente commerciali e non influenzati dal numero di residenti); poiché il valore di numerosità dipende unicamente dall'evoluzione, intesa come incremento numerico delle grandi superfici di vendita nell'arco temporale preso in esame, è conseguente il migliore valore di Casale Monferrato rispetto all'area di Area di Programmazione Commerciale.

L'apertura del nuovo centro commerciale durante il 2007 ha certamente dato valori di incremento di superfici con progressione geometrica. Nelle formule matematiche, necessarie per calcolare i valori richiesti, si è imposto come superficie delle grandi strutture di vendita, per l'anno 2005, la cifra simbolica di 1 mq. per non incorrere nella risoluzione di frazioni con denominatore con valore uguale a 0.

PARAMETRO 4.1- lett f): Evoluzione dell'offerta commerciale dell'area oggetto dell'intervento in termini di densità, numerosità e superfici rispetto all'offerta commerciale del contesto competitivo.

d) Raffronto tra l'evoluzione delle medie strutture comprensive dei Centri Commerciali a livello comunale (in termini di mq/1.000 abitanti e superficie) in rapporto a quanto avvenuto nei comuni di pari livello gerarchico.



Valore di densità = $[(B \text{ superficie totale grandi strutture nel comune 2009} / A \text{ residenti nel comune 2009} \times 1.000) - (D \text{ superficie totale grandi strutture nel comune 2005} / C \text{ residenti nel comune 2005} \times 1.000)] \leq \geq [(F \text{ totale superficie grandi strutture comuni polo 2009} / A \text{ totale dei residenti comuni polo 2009} \times 1.000) - (H \text{ totale superficie grandi strutture comuni polo 2005} / C \text{ totale dei residenti comuni polo 2005} \times 1.000)]$

$$\begin{aligned} \text{Valore di densità} &= [(B / A \times 1.000) - (D / C \times 1.000)] \leq \geq [(F / A \times 1.000) - (H / C \times 1.000)] \\ &= [(13359 / 36042 \times 1000) - (0 / 35459 \times 1000)] \leq \geq [(71475 / 193624 \times 1000) - (45141 / 190794 \times 1000)] \\ &= 370,623 > 132,548 \text{ migliore rispetto ai comuni polo considerati} \end{aligned}$$

Valore di superficie = $[(B \text{ superficie totale grandi strutture nel comune 2009} - D \text{ superficie totale grandi strutture nel comune 2005}) / D \text{ superficie totale grandi strutture nel comune 2005}] \leq \geq [(F \text{ superficie totale grandi strutture comuni polo 2009} - H \text{ superficie totale grandi strutture comuni polo 2005}) / H \text{ superficie totale grandi strutture comuni polo 2005}]$

$$\begin{aligned} \text{Valore di superficie} &= [(B - D) / D] \leq \geq [(F - H) / H] \\ &= [(13359 - 0) / 0] \leq \geq [(71475 - 45141) / 45141] \\ &= 13359 < 0.5833 \text{ migliore fatta 1 mq. la superficie del 2005} \end{aligned}$$

Il raffronto tra l'evoluzione delle grandi strutture e dei Centri Commerciali a livello comunale (in termini di mq/1.000 abitanti e superficie) in rapporto a quanto avvenuto nei comuni di pari livello gerarchico presenti nell'area o nella conurbazione tra il 2005 e il 2009 ha dato i seguenti esiti: **2 valori migliori.**

4.2 VARIAZIONE DEL PESO PROPORZIONALE DELL'OFFERTA COMMERCIALE

Il parametro di valutazione dell'evoluzione dell'offerta commerciale di Casale rispetto al contesto competitivo è indicata al parametro 4.2 del manuale sinottico di autoverifica.

Questo parametro posiziona l'offerta commerciale in una scala di importanza rispetto al bacino considerato; una misurazione costante di questo parametro registra l'andamento dell'offerta commerciale in rapporto alla propria evoluzione e rispetto all'evoluzione del contesto considerato. Viene individuata la variazione del peso proporzionale in termini di numerosità degli esercizi di vicinato, delle medie strutture di vendita e delle grandi strutture di vendita del comune di Casale Monferrato, sia nei confronti del contesto competitivo individuato dall'intera Area di Programmazione Commerciale **scheda 4.2 a) b) c)**, sia con quello dei comuni di pari livello gerarchico **scheda 4.2 d) e) f)**, confermando un andamento positivo in 4 casi su 6, 1 di stabilità e 1 in diminuzione.

Le percentuali di incremento sono qui brevemente riassunte:

parametro 4.2 a	=	+ 3,46%	aumento fino a 5%
parametro 4.2 b	=	+ 0,51%	stabilità (tra - 1 fino a + 1%)
parametro 4.2 c	=	+ 50,46%	aumento
parametro 4.2 d	=	+ 1,79	aumento fino a 3%
parametro 4.2 e	=	- 1,55	diminuzione
parametro 4.2 f	=	+ 18,68%	aumento

Questi parametri sottolineano i risultati ottenuti nella valutazione per il Parametro 4.1.

L'offerta commerciale costituita dagli esercizi di vicinato - evidenza 4.2a) evidenza 4.2 d) - si pone in posizione di forza sia rispetto all'Area di programmazione che al contesto individuato dai comuni di pari livello gerarchico; in entrambi i casi l'evoluzione dal 2005 al 2009 è stato registrato un discreto aumento.

Le medie strutture di vendita, per contro, data la diminuzione della superficie di vendita perdono importanza rispetto al contesto dei comuni di pari livello gerarchico e si mantengono stabili nei confronti del contesto competitivo dove l'andamento in negativo è stato condiviso anche dall'Area di Programmazione Commerciale, nella quale il peso proporzionale di Casale Monferrato ne indirizza le performance.

Le grandi strutture di vendita, per contro, grazie all'apertura di un centro commerciale nel 2007, registrano due aumenti considerevoli (sia nell'area di programmazione che nei comuni di pari livello gerarchico) nella variazione del peso proporzionale della specifica offerta commerciale. Complessivamente, considerata la congiuntura economica dell'ultimo quinquennio, è possibile esprimere moderata soddisfazione della performance complessivamente positiva che ha interessato il Comune di Casale Monferrato.

Nelle pagine successive sono esposti i calcoli analitici relativi alla variazione del peso proporzionale dell'offerta commerciale delle diverse tipologie di vendita presenti nel Comune.

PARAMETRO 4.2 a) b) c): *Raffronto del peso proporzionale dell'offerta commerciale delle diverse tipologie distributive del comune rispetto al contesto competitivo, in un determinato intervallo di tempo.*
a, b, c) Raffronto tra le variazioni del peso proporzionale, in termini di numerosità degli esercizi di vicinato, delle medie e delle grandi strutture di vendita, rispetto a tutta la propria area di conurbazione tra il 2005 e il 2009;



		esercizi vicinato		medie strutture		c.c. grandi strutture	
		2005	2009	2005	2009	2005	2009
CASALE M.TO	AL	708	755	21916	19932	0	13359
Balzola	AL	9	9	0	0	0	0
Borgo S. Martino	AL	11	11	192	192	0	0
Camagna M.to	AL	3	2	0	0	0	0
Coniolo	AL	2	1	0	0	0	0
Conzano	AL	3	3	1200	1200	0	0
Frassineto Po	AL	5	4	480	480	0	0
Morano sul Po	AL	11	9	200	200	0	0
Motta dei Conti	VC	4	3	0	0	0	0
Occimiano	AL	16	14	2050	2050	0	0
Ozzano M.to	AL	19	17	1798	785	0	0
Pontestura	AL	28	22	344	344	0	0
Rosignano M.to	AL	7	8	0	0	1667	1667
S. Giorgio M.to	AL	5	6	3278	3278	0	0
Terruggia	AL	8	3	1480	1480	0	0
Villanova M.to	AL	27	19	5356	4578	19574	11443
TOTALI		866	886	38294	34519	21241	26469

A	Esercizi di vicinato a Casale M.to 2009	755
B	Esercizi vicinato area programm. 2009	886
C	Esercizi di vicinato a Casale M.to 2005	708
D	Esercizi vicinato area programm. 2005	866
E	Medie strutture a Casale M.to 2009	21850
F	Medie strutture area programm. 2009	34519
G	Medie strutture a Casale M.to 2005	23411
H	Medie strutture area programm. 2005	38294
I	C.c. grandi strutture a Casale M.to 2009	13359
L	C.c. grandi strutture area program. 2009	26469
M	C.c. grandi strutture a Casale M.to 2005	0
N	C.c. grandi strutture area programm. 2005	21241

Fonte dati :
Osservatorio Regionale del Commercio, anni 2005 e 2009

Incremento percentuale esercizi di vicinato

= (A esercizi di vicinato nel comune 2009 / B esercizi di vicinato nell'area di programmazione 2009) in % -
- (C esercizi di vicinato nel comune 2005 / D esercizi di vicinato nell'area di programmazione 2005) in % =
Incremento percentuale = (A / B) % - (C / D) % =

$$= (755 / 886) \% - (708 / 866) \% = 85,21\% - 81,75\% = + 3,46 \%$$

L'incremento percentuale degli esercizi di vicinato del comune di Casale Monferrato rispetto all'area di programmazione è pari al 3,46 %.

Incremento percentuale medie strutture di vendita

= (E medie strutture di vendita nel comune 2009 / F medie strutture di vendita nell'area di program. 2009) in % -
- (G medie strutture di vendita nel comune 2005 / H medie strutture di vendita nell'area di program. 2005) in % =
Incremento percentuale = (E / F) % - (G / H) % =

$$= (19932 / 34519) \% - (21916 / 38294) \% = 57,74\% - 57,23\% = +0,51 \%$$

L'incremento percentuale delle medie strutture di vendita del comune di Casale Monferrato rispetto all'area di programmazione è pari all' 0,51 %.

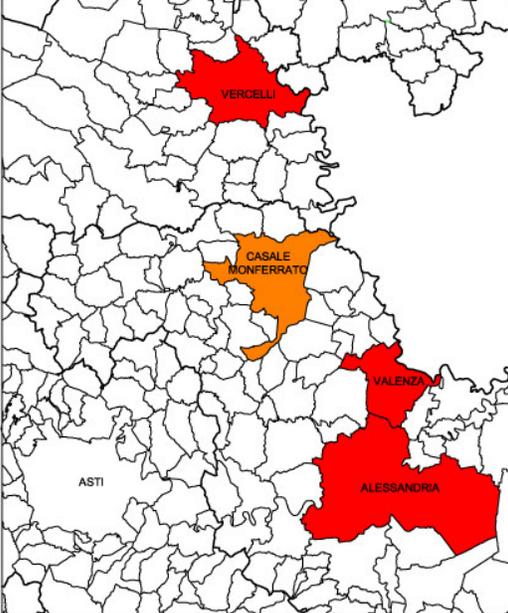
Incremento percentuale grandi strutture di vendita e centri commerciali

= (I grandi strutture di vendita nel comune 2009 / L grandi strutture di vendita nell'area di program. 2009) in % -
- (M grandi strutture di vendita nel comune 2005 / N grandi strutture di vendita nell'area di program. 2005) in % =
Incremento percentuale = (I / L) % - (M / N) % =

$$= (13359 / 26469) \% - (1 / 21241) \% = 50,47\% - 0,001\% = + 50,46 \%$$

L'incremento percentuale delle grandi strutture di vendita del comune di Casale Monferrato rispetto all'area di programmazione è pari all' 50,46%, fatto 1 mq. la superficie di grandi strutture a Casale nel 2005.

PARAMETRO 4.2 d) e) f): *Raffronto del peso proporzionale dell'offerta commerciale delle diverse tipologie distributive del comune rispetto al contesto competitivo, in un determinato intervallo di tempo.*
d, e, f) *Raffronto tra le variazioni del peso proporzionale, in termini di numerosità degli esercizi di vicinato, delle medie e delle grandi strutture di vendita rispetto ai comuni di pari livello gerarchico tra il 2005 e il 2009;*



		esercizi vicinato		medie strutture		c.c. grandi strutture	
		2005	2009	2005	2009	2005	2009
CASALE M.TO	AL	708	755	21916	19932	0	13359
Valenza	AL	364	367	9497	10362	3326	8130
Vercelli	VC	364	367	49598	54603	17101	25132
Alessandria	AL	1721	1675	64251	62347	24713	24854
TOTALI		3640	3553	145262	147244	45141	71475

A	Esercizi di vicinato a Casale M.to 2009	755
B	Esercizi vicinato comuni Polo 2009	3553
C	Esercizi di vicinato a Casale M.to 2005	708
D	Esercizi vicinato comuni Polo 2005	3640
E	Medie strutture a Casale M.to 2009	19932
F	Medie strutture comuni Polo 2009	147244
G	Medie strutture a Casale M.to 2005	21916
H	Medie strutture comuni Polo 2005	145262
I	C.c. grandi strutture a Casale M.to 2009	13359
L	C.c. grandi strutture - comuni Polo 2009	71475
M	C.c. grandi strutture a Casale M.to 2005	0
N	C.c. grandi strutture - comuni Polo 2005	45141

* Asti non considerato perchè troppo distante

Fonte dati :
Osservatorio Regionale del Commercio, anni 2005 e 2009

Incremento percentuale esercizi di vicinato

= (A esercizi di vicinato nel comune 2009 / B esercizi di vicinato dei comuni polo considerati 2009 di pari livello) in % -
- (C esercizi di vicinato nel comune 2005 / D esercizi di vicinato dei comuni polo considerati 2005 di pari livello) in % =
Incremento percentuale = (A / B)% - (C / D)% =
= (755 / 3553)% - (708 / 3640)% = 21,24% - 19,45% = + 1,79 %

L'incremento percentuale degli esercizi di vicinato del comune di Casale Monferrato rispetto ai comuni polo considerati è pari al 1,79 %.

Incremento percentuale medie strutture di vendita

= (E medie strutt. vendita nel comune 2009 / F medie strutt. vendita comuni polo considerati 2009 di pari livello) in % -
- (G medie strutt. vendita nel comune 2005 / H medie strutt. vendita comuni polo considerati 2005 di pari livello) in % =
Incremento percentuale = (E / F)% - (G / H)% =
= (19932 / 147244)% - (21916 / 145262)% = 13,53% - 15,08% = - 1,55 %

L'incremento percentuale delle medie strutture di vendita del comune di Casale Monferrato rispetto ai comuni polo considerati è pari a - 0,34 %.

Incremento percentuale grandi strutture di vendita

= (E grandi strutt. vendita nel comune 2009 / F grandi strutt. vendita comuni polo considerati 2009 di pari livello) in % -
- (G grandi strutt. vendita nel comune 2005 / H grandi strutt. vendita comuni polo considerati 2005 di pari livello) in % =
Incremento percentuale = (E / F)% - (G / H)% =
= (13359 / 71475)% - (1 / 45141)% = 18,69% - 00,01% = + 18,68 %

L'incremento percentuale delle grandi strutture di vendita del comune di Casale Monferrato rispetto ai comuni polo considerati è pari al 18,68 %, fatto 1 mq. la superficie di grandi strutture a Casale nel 2005.

CRITERIO 5

**STIMA DEL BACINO DI UTENZA POTENZIALE
DELL'OFFERTA COMMERCIALE**

5.1 DENSITA' DEGLI ESERCIZI DI VICINATO, DELLE MEDIE E DELLE GRANDI STRUTTURE

I dati numerici sono riferiti all'anno 2009, desunti dalla rilevazione del 31/12/2008, e sono stati forniti dall'Osservatorio Regionale del Commercio – Regione Piemonte.

Al fine di individuare il bacino di utenza del “luogo del commercio” di Casale Monferrato, nel rispetto di quanto indicato dal "Manuale Sinottico di Autoverifica", si prende in considerazione l'ambito territoriale individuato dai luoghi compresi in un'isocrona di 15 minuti percorsi in automobile attraverso il tragitto più breve.

Con l'ausilio di applicativi informatici si sono definiti i percorsi di collegamento con i centri limitrofi, individuando dei percorsi sulle direttrici viarie esistenti, includendo per il successivo calcolo della densità degli esercizi di vendita, di vicinato e della media distribuzione, i comuni il cui territorio poteva essere raggiunto in un tempo complessivo inferiore a 15'.

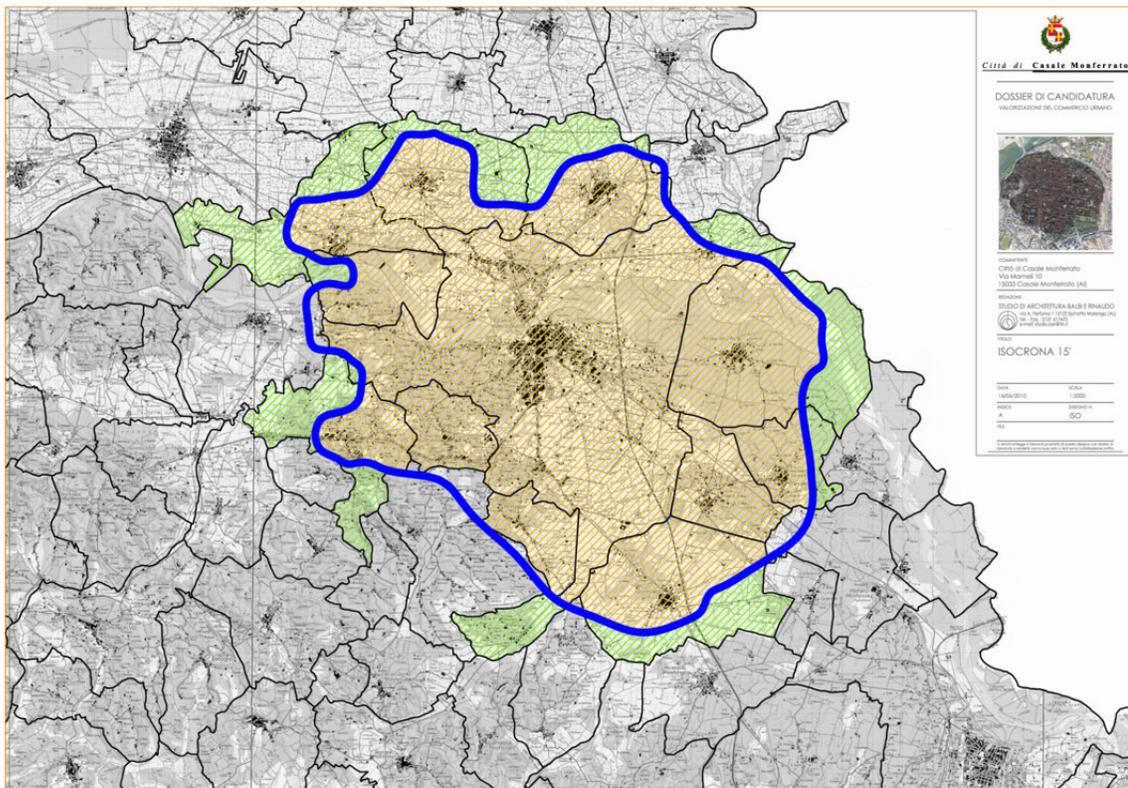
A titolo esemplificativo si riporta un caso di calcolo di isocrona con un applicativo informatico: il centro di Casale Monferrato, punto di partenza dell'isocrona, è localizzato in via Mameli (sede del municipio), il punto di arrivo è Ozzano Monferrato.

 PARTENZA: Casale Monferrato, Via Mameli 11			
1	Continuare su: Via Mameli		
2	Attraversare Casale Monferrato	1.7 km	
	 Girare a sinistra: Via Cavour	(0.2 km)	
	 Girare a sinistra: Via Roma	(<0.1 km)	
	 Girare a destra: Via Santa Croce	(<0.1 km)	
	Continuare su: Piazza San Francesco D Assisi	(0.2 km)	
	Prendere Via Spanzotto	(<0.1 km)	
	 Girare a destra: Via Alessandro Savio	(0.1 km)	
	Prendere Via Fratelli Palli	(0.2 km)	
	 Girare a sinistra: Salita Sant'Anna	(0.9 km)	
	Uscita Casale Monferrato	1.7 km	00h04
3	Prendere Salita Sant'Anna	2.5 km	00h04
	 Curva a destra	1.7 km	
	 0.6 km di curve	2.5 km	00h06
		4 km	00h07
4	Prendere Strada Oliva	0.9 km	5 km 00h09
5	Girare a sinistra: Strada Vicinale Pozzo Nuovo		6.5 km 00h11
6	Girare a destra: SS457	1.7 km	
	 Discesa pericolosa di 0.3 km		7.5 km 00h12
			8 km 00h12
7	Entrare in Ozzano Monferrato	0.6 km	8.5 km 00h13
	 ARRIVO: Ozzano Monferrato, centro	8.5 km	00h13

I comuni inseriti nel bacino di utenza potenziale, entro un'isocrona massima di 15' sono:

	ABITANTI 2009	PERCORSO	DISTANZA
CASALE MONFERRATO (Comune attrattore)	36.042	0'	0 km.
BALZOLA	1.457	13'	8 km.
BORGO SAN MARTINO	1.419	13'	9 km.
CONIOLO	463	13'	8 km.
FRASSINETO PO	1.453	11'	7,5 km.
MORANO SUL PO	1.547	13'	9 km.
OCCIMIANO	1.392	13'	10 km.
OZZANO MONFERRATO	1.553	13'	8,5 km.
SAN GIORGIO MONFERRATO	1.302	10'	5,5 km.
TERRUGGIA	855	9'	6,5 km.
TICINETO	1.406	14'	10 km.
VILLANOVA MONFERRATO	1.845	11'	7 km.

La tavola ISOCRONA 15' di analisi allegata al dossier, evidenzia planimetricamente il territorio compreso all'interno dell'isocrona. In blu è rappresentata l'isocrona, le porzioni di territorio dei comuni raggiungibili in 15' sono evidenziate in arancione mentre in verde sono evidenziate le restanti porzioni di territorio degli stessi comuni appartenenti al bacino di utenza ma oltre alla perimetrazione dell'isocrona.



5.1 a) Densità degli esercizi di vicinato del comune rispetto al bacino di utenza potenziale

Come specificato al Criterio 4.1 a) il dato della densità commerciale (popolazione residente nei comuni del bacino potenziale rapportato al numero complessivo di esercizi di vicinato) è un indicatore della performance della rete commerciale considerata: più la densità esprime un valore basso, più la rete commerciale oggetto della valutazione ha potenzialità commerciali e di attrazione per i consumatori del bacino di utenza.

Il calcolo dei valori di densità per ogni comune inserito nell'isocrona ha sortito questi risultati:

	Abitanti	Esercizi vicinato	Densità	Confronto
CASALE MONFERRATO	36.042	755	67,20	
BALZOLA	1.457	9	5.637,11	- 5.569,91
BORGO SAN MARTINO	1.419	11	4.612,18	- 4.544,98
CONIOLO	463	1	50.734,00	- 50.666,80
FRASSINETO PO	1.453	4	12.683,50	- 12.616,30
MORANO SUL PO	1.547	9	5.637,11	- 5.569,91
OCCIMIANO	1.392	14	3.623,86	- 3.556,66
OZZANO MONFERRATO	1.553	17	2.984,35	- 2.917,15
SAN GIORGIO M.TO	1.302	6	8.455,67	- 8.388,47
TERRUGGIA	855	3	16.911,33	- 16.844,10
TICINETO	1.406	10	2.670,21	- 2.603,01
VILLANOVA M.TO	1.845	19	5.073,40	- 5.006,20
TOTALE	50.734			

Le singole differenze tra la densità del comune di Casale Monferrato e le densità di ognuno dei comuni considerati sono tutte negative: questo significa che il comune di Casale Monferrato ha uno scenario **MIGLIORE DI TUTTI I COMUNI CONSIDERATI**.

5.1 b) Densità delle medie strutture di vendita rispetto al bacino di utenza potenziale

Come specificato al Criterio 4.1 b) il dato della densità commerciale (superficie medie strutture di vendita rapportato alla popolazione residente e moltiplicato per 1000) è un indicatore della performance della rete commerciale considerata: più la densità esprime un valore alto, più la rete commerciale delle medie strutture di vendita, oggetto della valutazione, ha valore commerciale e di attrazione per i consumatori del bacino di utenza.

	Abitanti	Medie strutture	Densità	Confronto
CASALE MONFERRATO	36.042	19.932	392,87	
BALZOLA	1.457	0	0	392,87
BORGO SAN MARTINO	1.419	192	3,78	389,09
CONIOLO	463	0	0	392,87
FRASSINETO PO	1.453	480	9,46	383,41
MORANO SUL PO	1.547	200	3,94	388,93
OCCIMIANO	1.392	2.050	40,41	352,46
OZZANO MONFERRATO	1.553	785	15,47	377,40
SAN GIORGIO M.TO	1.302	3.278	64,61	328,26
TERRUGGIA	855	1.480	29,17	363,70
TICINETO	1.406	240	4,73	388,14
VILLANOVA M.TO	1.845	4.578	90,24	302,63
TOTALE	50.734			

Le singole differenze tra la densità del comune di Casale Monferrato e le densità di ognuno dei comuni considerati sono tutte positive (> 0): questo significa che il comune di Casale Monferrato ha uno scenario **MIGLIORE DI TUTTI I COMUNI CONSIDERATI**.

5.1 c) Densità delle grandi strutture di vendita rispetto al bacino di utenza potenziale

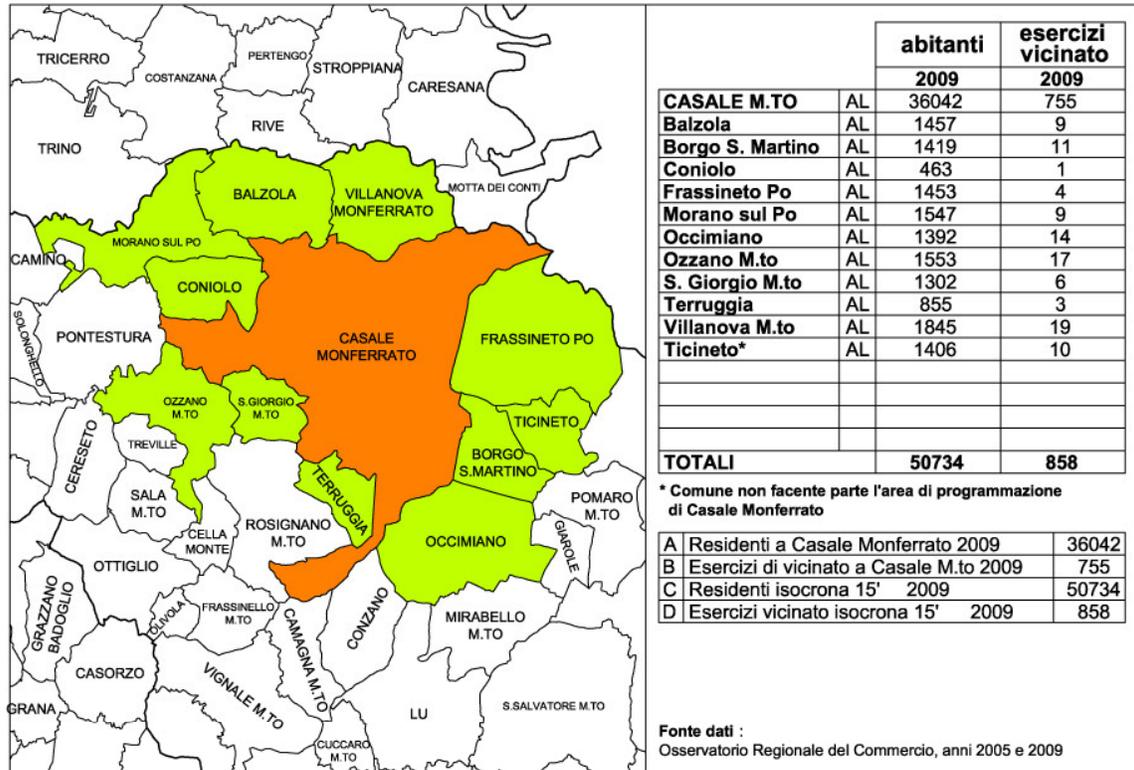
Come specificato al Criterio 4.1 c) il dato della densità commerciale (superficie medie strutture di vendita rapportato alla popolazione residente e moltiplicato per 1000) è un indicatore della performance della rete commerciale considerata: più la densità esprime un valore alto, più la rete commerciale delle grandi strutture di vendita, oggetto della valutazione, ha valore commerciale e di attrazione per i consumatori del bacino di utenza.

	Abitanti	Grandi strutture	Densità	Confronto
CASALE MONFERRATO	36.042	13.359	263,31	
BALZOLA	1.457	0	0	263,31
BORGO SAN MARTINO	1.419	0	0	263,31
CONIOLO	463	0	0	263,31
FRASSINETO PO	1.453	0	0	263,31
MORANO SUL PO	1.547	0	0	263,31
OCCIMIANO	1.392	0	0	263,31
OZZANO MONFERRATO	1.553	0	0	263,31
SAN GIORGIO M.TO	1.302	0	0	263,31
TERRUGGIA	855	0	0	263,31
TICINETO	1.406	0	0	263,31
VILLANOVA M.TO	1.845	11.443	225,56	37,75
TOTALE	50.734			

Le singole differenze tra la densità del comune di Casale Monferrato e le densità di ognuno dei comuni considerati sono tutte positive (> 0): questo significa che il comune di Casale Monferrato ha uno scenario **MIGLIORE DI TUTTI I COMUNI CONSIDERATI**.

Le schede delle pagine seguenti, **scheda 5.1 a)**, **scheda 5.1 b)** e **scheda 5.1 c)**, evidenziando le densità degli esercizi di vicinato, delle medie e delle grandi strutture di vendita del comune di Casale Monferrato rispetto ai comuni considerati nella stima del bacino di utenza, affermano quanto espresso.

PARAMETRO 5 lett. a): Densità degli esercizi di vicinato del comune rispetto alla densità degli esercizi di vicinato dei Comuni che si trovano entro un'isocrona massima di 15 minuti, in rapporto alla totalità dei residenti nel perimetro individuato attraverso le isocrone.



Formule di calcolo = (totalità della popolazione residente nel perimetro individuato attraverso le isocrone / esercizi di vicinato del comune oggetto del PQU) - (totalità della popolazione residente nel perimetro individuato attraverso le isocrone / esercizi di vicinato del comune oggetto di confronto)
Tale calcolo deve essere ripetuto confrontando in dati del comune oggetto del PQU con i dati di ciascuno dei comuni compresi nel perimetro individuato dall'isocrona.

Casale Monferrato = $(50734/755) = 67,20$ abitanti per esercizio di vicinato..... 1°

Balzola = $(50734/9) = 5637,11$ abitanti per esercizio di vicinato..... 7°

Borgo S.Martino = $(50734/11) = 4612,18$ abitanti per esercizio di vicinato..... 5°

Coniolo = $(50734/1) = 50734,00$ abitanti per esercizio di vicinato..... 12°

Frassineto Po = $(50734/4) = 12683,50$ abitanti per esercizio di vicinato..... 10°

Morano sul Po = $(50734/9) = 5637,11$ abitanti per esercizio di vicinato..... 7°

Occimiano = $(50734/14) = 3623,86$ abitanti per esercizio di vicinato..... 4°

Ozzano M.to = $(50734/17) = 2984,35$ abitanti per esercizio di vicinato..... 3°

S. Giorgio M.to = $(50734/6) = 8455,67$ abitanti per esercizio di vicinato..... 9°

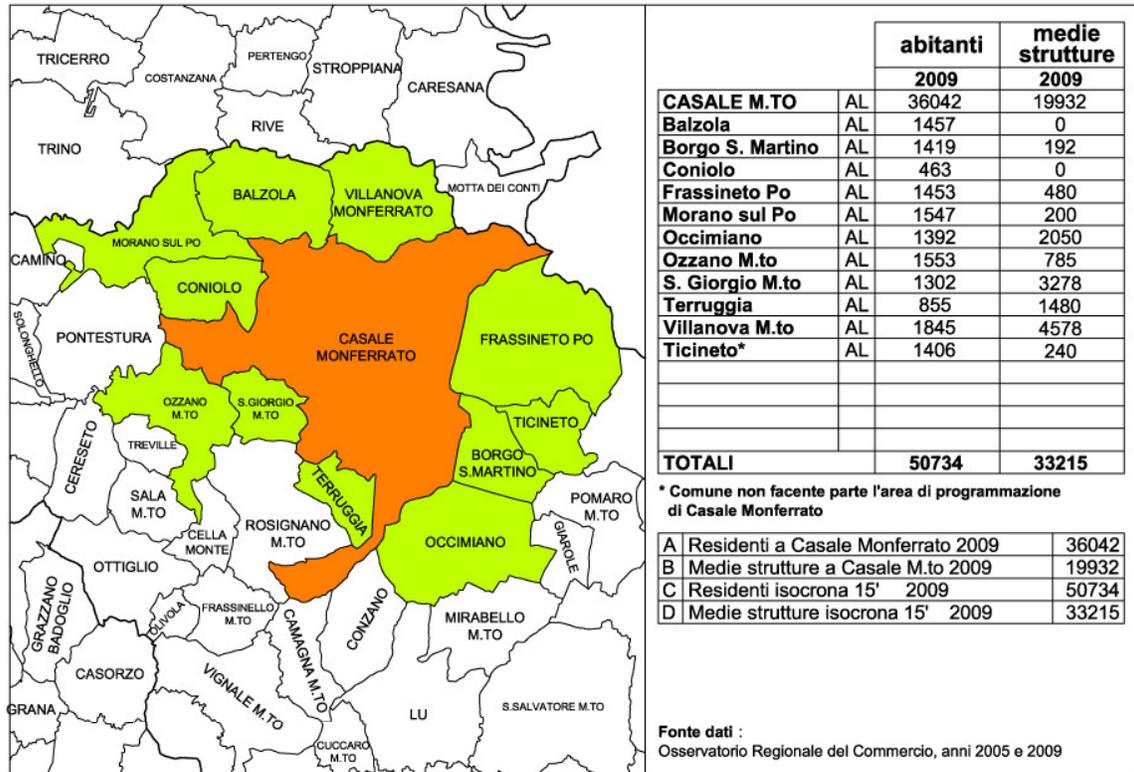
Terruggia = $(50734/3) = 16911,33$ abitanti per esercizio di vicinato..... 11°

Villanova M.to = $(50734/19) = 2670,21$ abitanti per esercizio di vicinato..... 2°

Ticineto = $(50734/10) = 5073,40$ abitanti per esercizio di vicinato..... 6°

Nel 2009 il dato di densità del comune di Casale Monferrato, riferito agli esercizi di vicinato, sulla totalità della popolazione residente nel perimetro individuato attraverso l'isocrona di 15', è migliore rispetto al dato di densità di **tutti** gli altri centri urbani ubicati nel medesimo perimetro.

PARAMETRO 5 - lett b): Densità delle strutture di media dimensione del comune rispetto alla densità delle strutture di media dei Comuni che si trovano entro un'isocrona massima di 15 minuti, in rapporto alla totalità dei residenti nel perimetro individuato attraverso le isocrone.



Formule di calcolo = $[(\text{superfici di strutture di media dimensione del comune oggetto del PQU} / \text{totalità della popolazione residente nel perimetro individuato attraverso le isocrone} \times 1.000)] - [(\text{superfici di strutture di media dimensione del comune oggetto di confronto} / \text{totalità della popolazione residente nel perimetro individuato attraverso le isocrone} \times 1.000)]$

Tale calcolo deve essere ripetuto confrontando in dati del comune oggetto del PQU con i dati di ciascuno dei comuni compresi nel perimetro individuato dall'isocrona.

Casale Monferrato = $(19932 / 50734 \times 1000) = 392,87 \dots\dots 1^\circ$

Balzola = $(0 / 50734 \times 1000) = 0 \dots\dots\dots 11^\circ$

Borgo S.Martino = $(192 / 50734 \times 1000) = 3,78 \dots\dots\dots 10^\circ$

Coniolo = $(0 / 50734 \times 1000) = 0 \dots\dots\dots 11^\circ$

Frassineto Po = $(480 / 50734 \times 1000) = 9,46 \dots\dots\dots 7^\circ$

Morano sul Po = $(200 / 50734 \times 1000) = 3,94 \dots\dots\dots 9^\circ$

Occimiano = $(2050 / 50734 \times 1000) = 40,41 \dots\dots\dots 4^\circ$

Ozzano M.to = $(785 / 50734 \times 1000) = 15,47 \dots\dots\dots 6^\circ$

S. Giorgio M.to = $(3278 / 50734 \times 1000) = 64,61 \dots\dots\dots 3^\circ$

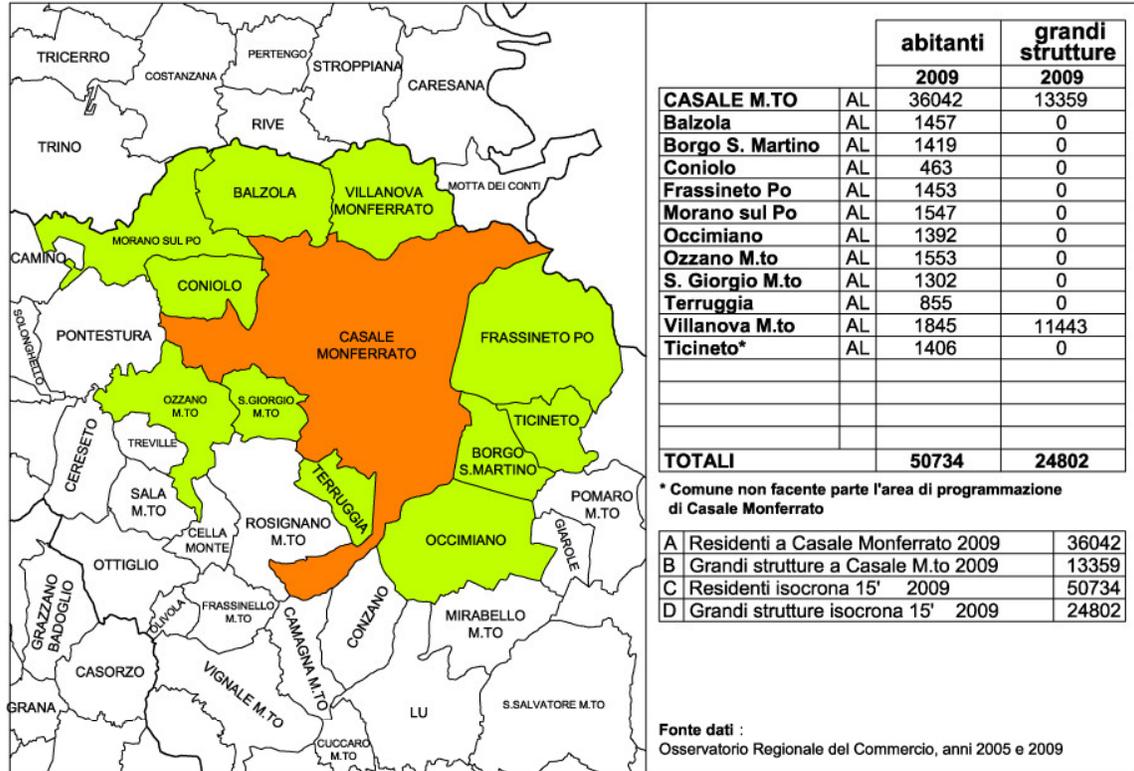
Terruggia = $(1480 / 50734 \times 1000) = 29,17 \dots\dots\dots 5^\circ$

Villanova M.to = $(4578 / 50734 \times 1000) = 90,24 \dots\dots\dots 2^\circ$

Ticineto = $(240 / 50734 \times 1000) = 4,73 \dots\dots\dots 8^\circ$

Nel 2009 il dato di densità del comune di Casale Monferrato, riferito alle medie strutture di vendita, sulla totalità della popolazione residente nel perimetro individuato attraverso l'isocrona di 15', è migliore rispetto al dato della densità di **tutti** gli altri centri urbani ubicati nel medesimo perimetro.

PARAMETRO 5 - lett c): Densità delle strutture di grande dimensione del comune rispetto alla densità delle strutture di grande dimensione dei Comuni che si trovano entro un'isocrona massima di 15 minuti, in rapporto alla totalità dei residenti nel perimetro individuato attraverso le isocrone.



Formule di calcolo = $[(\text{superfici di strutture di grande dimensione del comune oggetto del PQU} / \text{totalità della popolazione residente nel perimetro individuato attraverso le isocrone} \times 1.000)] - [(\text{superfici di strutture di grande dimensione del comune oggetto di confronto} / \text{totalità della popolazione residente nel perimetro individuato attraverso le isocrone} \times 1.000)]$
Tale calcolo deve essere ripetuto confrontando in dati del comune oggetto del PQU con i dati di ciascuno dei comuni compresi nel perimetro individuato dall'isocrona.

Casale Monferrato = $(13359 / 50734 \times 1000) = 263,31$ 1°

Balzola = $(0 / 50734 \times 1000) = 0$ 3°

Borgo S.Martino = $(0 / 50734 \times 1000) = 0$ 3°

Coniolo = $(0 / 50734 \times 1000) = 0$ 3°

Frassineto Po = $(0 / 50734 \times 1000) = 0$ 3°

Morano sul Po = $(0 / 50734 \times 1000) = 0$ 3°

Occimiano = $(0 / 50734 \times 1000) = 0$ 3°

Ozzano M.to = $(0 / 50734 \times 1000) = 0$ 3°

S. Giorgio M.to = $(0 / 50734 \times 1000) = 0$ 3°

Terruggia = $(0 / 50734 \times 1000) = 0$ 3°

Villanova M.to = $(11444 / 50734 \times 1000) = 225,56$ 2°

Ticineto = $(0 / 50734 \times 1000) = 0$ 3°

Nel 2009 il dato di densità del comune di Casale Monferrato, riferito alle grandi strutture di vendita, sulla totalità della popolazione residente nel perimetro individuato attraverso l'isocrona di 15', è migliore al dato della densità di tutti gli altri centri urbani.

CRITERIO 6

PARTENARIATO

6.1 COMPOSIZIONE E OBIETTIVI DEL PARTENARIATO - COSTITUZIONE DI UN ORGANISMO ASSOCIATO D'IMPRESA

Il criterio n. 6 del manuale sinottico, redatto dalla Regione Piemonte, è incentrato sul partenariato: l'obiettivo è quindi di verificare l'esistenza formale di un organismo associato che si adoperi a dare continuità all'obiettivo strategico e che concorra alla valorizzazione dell'area di programmazione.

Sul territorio di Casale Monferrato è già presente a partire dal 01/12/2005 un organismo associato, denominato "Casale C'è" costituito con regolare atto di istituzione, registrato a Casale Monferrato al n. 1019 serie 1 in data 01/12/2005, e si configura come un consorzio che ha le peculiarità e le finalità di un Organismo Associato di Impresa.

Dalla lettura dello statuto il consorzio si pone alcuni obiettivi:

- 1 la realizzazione di tutte le attività promozionali e di marketing finalizzate allo sviluppo e alla commercializzazione dei prodotti turistico-commerciali delle imprese associate in sinergia con la città di Casale Monferrato e del territorio del Monferrato;*
- 2 l'organizzazione di servizi atti a favorire un miglior contatto fra la domanda e l'offerta;*
- 3 l'organizzazione e partecipazione a manifestazioni finalizzate a propagandare, promuovere e commercializzare i prodotti e servizi degli associati e l'immagine della città di Casale Monferrato;*
- 4 la cura e la tutela del cliente che usufruisce dei servizi comuni delle imprese associate;*
- 5 l'assistenza tecnica alle imprese associate anche con l'acquisizione e la messa in opera di sistemi informatici e tecnologici al fine di migliorarne le capacità operative, la messa a disposizione di dati e statistiche relativi alle attività alle attività svolte ed utili a migliorare gli obiettivi;*
- 6 la rappresentanza degli associati presso Enti Locali, Associazioni, imprese, realtà economiche, anche al fine di ottenere sostegni e di garantirsi le forme più opportune di collaborazione.*

Quest'Organismo, come desumibile dall'atto costitutivo, risulta essere una valida opportunità nel contesto ambientale locale, destinata a divenire vivace interlocutore e attore all'interno del programma di valorizzazione.

Il presente OADI è costituita da titolari di piccole imprese commerciali e da titolari di esercizi pubblici di Casale, e attualmente conta 78 iscritti, di cui si allega l'elenco nell'allegato dell'Atto costitutivo. I consorziati di "Casale c'è", consci dell'importanza che può valere la candidatura del comune di Casale Monferrato, appoggiano la stesura del presente dossier condividendo con l'Amministrazione comunale, grazie a quanto emerso nelle riunioni promosse, le linee e le strategie delineate. Il consorzio prende coscienza delle opportunità di condividere politiche di valorizzazione del commercio urbano e della qualificazione dei "luoghi del commercio" individuati.

Si ritiene che il numero di iscritti risulti un buon punto di partenza, soddisfacente, con la recente volontà di allargare le iscrizioni ad altri titolari di esercizi commerciali e considerate le iniziative già svolte e i risultati in parte oggi raggiunti. L'obiettivo primario è raggiungere una quota di circa **100 iscritti**. Per la realizzazione del progetto 2011 si prevede un investimento di un capitale pro-capite di circa **400 euro** (da ridefinire, negli anni successivi, in funzione delle spese rendicontate e dei contributi ottenuti), per le attività illustrate nella tabella di fine capitolo. Attualmente la quota di adesione è pari a 200,00.

Fra le varie attività promosse in questi anni di attività si segnalano:

2006

- "Casale che chic" edizione primavera;
- "Riso & rose" (giugno): allestimento in piazza Mazzini delle sagome bianche circa 100 in collaborazione con MON.D.O. e CASALE CULT;
- "Art&Outlet" (settembre) e "Casale che chic" presentazione collezione moda autunno inverno 06-07;
- "Festa dell'uva" con apertura negozi;
- manifestazione a premi per i clienti (dicembre 2006):
 - premi in palio n. 4 tv. al plasma da 42"
 - n. 1 viaggio valore €. 1.500,00.
- arredo di natale 2006 nelle vie del centro commerciale naturale.

2007

- "Casale che chic" edizione marzo 2007;
- "Riso & rose" (maggio giugno): vetrine a tema;
- "Art&Outlet" (settembre) e "Casale che chic" settembre 2007;
- progetto e realizzazione "Le buone tavole" di Casale e del Monferrato guida ai ristoranti brochure;
- arredo di natale 2007 nelle vie del centro commerciale naturale.

2008

- partecipazione alla fiera di S. Giuseppe con stand esposizione di fotografie dei quadri esposti alla mostra in S. Croce e materiale pubblicitario dei consorziati.
 - mostra / asta benefica 30 marzo 2008;
 - 30 artisti per la vita donazione fondazione "Monferrato oltre il mesotelioma" ricavato €. 6.980,00;
 - "Riso & rose" (11 maggio) locandina apertura negozi e vetrine a tema;
 - "Progetto Wedding" Provincia Alessandria, matrimoni da favola in ville e castelli del Monferrato;
 - partecipazione alla festa ebraica "OYOYOY",
 - collaborazione con la provincia di Alessandria: esposizione bottiglie di vino in vetrina;
 - corso d'inglese con British School of Casale "Shopping with English" realizzati n. 2 corsi di 28 partecipanti cadauno;
 - progetto Card-giovane 16 -29 anni;
 - notte bianca e notte rosa con bandierine del consorzio "Casale c'è" in tutte le vie del centro commerciale naturale e tappeto rosso che dalle vie principali raggiunge le vie commerciali trasversali meno frequentate;
 - mercatino del "buon affare" 20 settembre 2008: cento gazebo nelle vie del centro storico;
 - corsi di comunicazione & marketing responsabile dott.sa Rosa Velliscig:
 - accoglienza al cliente
 - leadership e processi motivazionali
 - la vendita esperienza di consumo – marketing
- (invece dei 3 corsi previsti se ne sono tenuti 6 per richiesta dei consorziati);
- mercatino "DOC Monferrato tipico & shopping";
 - arredo di natale 2008 nelle vie del centro commerciale naturale.
 - mostra museo egizio Ur Sunu, Palazzo Sannazzaro dal 27.09 al 21.12.2008.

2009

- mercatini doc "Monferrato tipico & shopping" da febbraio a dicembre 2009
- partecipazione alla fiera di S. Giuseppe con stand, sagome bianche e pubblicità dei consorziati;
- convegno a S. Croce " Il mistero della Mummia" in collaborazione con Ur-Sunu museo egizio (30 aprile 2009);
- partecipazione a settembre all'evento collaterale del mercatino dell'antiquariato "Casale Dolce Casale" con la realizzazione di bustine di zucchero con il logo del consorzio "Casale c'è", omaggiati ai collezionisti presenti e ai bar del centro commerciale naturale;

- corsi di formazione per titolari R.S.P.P responsabile sicurezza prevenzione protezione sul lavoro: corsi n. 2 partecipanti n. 45
- elaborazione progetto "Ishop" gestione magazzino on-line;
- Babbo Natale nelle vie: accoglienza bambini nel centro commerciale naturale con distribuzione di caramelle;
- Musica nelle vie del centro commerciale naturale (natale 2009);

Nell'anno in corso (**2010**) si stanno attuando diverse iniziative tra le quali si segnalano:

- mercatino doc Monferrato tipico & shopping" lungo le vie del centro commerciale naturale;
- partecipazione alla fiera di S. Giuseppe con stand, sagome bianche e pubblicità dei consorziati;
- presentazione ai consorziati del progetto "Ishop" da parte della ditta sintesi "Software"
- musica nelle vie del centro commerciale naturale per tutto il 2010;
- partecipazione al BAM, borsino dell'accoglienza monferrina, con stand e personale per la promozione.



PROGRAMMA 2011

Il programma futuro contempla azioni conformi ai programmi annuali passati dell'OADI "Casale c'è": la motivazione di fondo risiede nel fatto che le iniziative hanno sempre riscosso un buon successo, sia in termini di pubblico sia in termini commerciali e di visibilità.

L'aspetto innovativo del programma riguarderà la gestione: il progetto dell'OADI sarà vistato dall'Amministrazione (atto obbligatorio per poter accedere ai finanziamenti regionali); l'Amministrazione, con questo atto, ne certificherà l'aderenza al piano strategico dettagliato nel dossier di candidatura. A tal fine, la concertazione tra pubblico privato (partenariato) sarà assidua: si allestiranno strumenti di concertazione tra i commercianti, l'Amministrazione, le varie categorie coinvolte per definire obiettivi, programmi e valutare i risultati ottenuti.

Non da meno tali strutture saranno elementi essenziali per monitorare lo stato d'avanzamento del programma e delle azioni intraprese.

Nel prospetto che segue è rappresentato il programma provvisorio delle attività 2011, che potrà subire adeguamenti e correzioni nell'ottica della presentazione alla Regione Piemonte:



Nella stesura di queste proposte di attività abbiamo considerato due fattori determinanti relativi alla realtà e alle prospettive del commercio al dettaglio cittadino:

- *la dignitosa sopravvivenza del commercio è condizione per il benessere e lo sviluppo dell'intera realtà cittadina, garantisce la vivibilità e bellezza dei centro storico anche come punto di aggregazione e incontro; completa l'offerta turistica e favorisce l'accoglienza, garantisce occupazione e opportunità di lavoro; stimola la creatività imprenditoriale dei singoli;*
- *l'eccessivo sviluppo di grosse realtà commerciali mette a rischio, con i negozi al dettaglio tutta una serie di attività connesse e l'indotto, favorendo lo spostamento fuori dalla città della ricchezza prodotta, e tutto questo senza in realtà garantire risparmi considerevoli per i consumatori.*

Il direttivo di "Casale c'è"

1.	"DOC Monferrato - Tipico e Shopping" mercatino tematico e promoprezzi. Prosegue quella che è ormai una tradizione cara ai cittadini e ai visitatori, tutti i mesi in concomitanza con il Mercatino, lungo le vie del centro storico ogni seconda domenica del mese (escluso maggio). In collaborazione con l'Accademia Aleramica, Associazione Culturale turistica ligure piemontese, si proseguirà con l'organizzazione dei Mercatini a tema di alto profilo con 100 gazebo coordinati e prodotti diversi: prodotti tipici e di nicchia, enogastronomia ecc. insieme a proposte a prezzi convenientissimi da parte dei Negozi del Centro e dei Negozi esterni al Centro che intendono presentare i loro prodotti. La manifestazione intende coinvolgere un pubblico di livello medio alto e sarà pubblicizzata anche al di fuori dell'area casalese. Campagna Stampa, Passaggi radiofonici e stampate 5.000 cartoline pubblicitarie per ogni evento oltre alle locandine	25.000 €
2.	LA DOLCE CASALE In collaborazione con l'Istituto Alberghiero Artusi, in occasione della presentazione delle nuove Collezioni Primavera Estate e nel contesto di "Casale che chic", nei Negozi verranno serviti dolci, preparati appositamente e di grande impatto decorativo, serviti da camerieri in alta uniforme.	1.000 €
3.	PERCORSO FIORITO E CASTELLO FIORITO In occasione della fiera di San Giuseppe, con la finalità di creare anche in centro una zona di attrattiva Casale c'è intende allestire una Mostra Mercato di fiori e piante con esposizione e banchi lungo le Vie del centro. Il Castello potrebbe ospitare una mostra qualificata di specie rare e gli spalti e Piazza Mazzini potrebbero essere trasformati in Giardini.	2.000 €

<p>4.</p>	<p>ASPETTANDO NOTTI BIANCHE In collaborazione con i locali del centro verranno organizzate quattro serate a tema (4 Continenti in Musica, ...) con i negozi aperti e allestimenti e animazioni coordinati con il tema scelto.</p>	<p>3.000 €</p>
<p>5.</p>	<p>TOVAGLIETTE DA BAR "CASALE DA COLLEZIONE" Si realizzerà una serie di 10 soggetti (luoghi e monumenti di Casale) disegnati al tratto a un colore dagli allievi dei corsi di disegno del Liceo Scientifico e del Grafico Leardi oppure da artisti locali (Saldi, Cavallone, Ramezzana, Panelli, Porta, Cavalli...). I soggetti saranno collezionabili: ogni bar o ristorante ne avrà una serie mentre i negozi potranno farne omaggio ai clienti. A questa operazione può essere abbinato un concorso nelle Scuole interessate e l'evento potrebbe concludersi con una mostra delle opere originali e eventualmente con la vendita delle stesse e ricavato devoluto in beneficenza o per assegnare una piccola borsa di studio.</p>	<p>1.000 €</p>
<p>6.</p>	<p>BROCHURE COMMERCIO A CASALE La corrispondente brochure tascabile "Le Buone Tavole" edita in collaborazione con la Provincia di Alessandria nel 2007 continua ad avere grande successo. Il nuovo anno vedrà l'edizione, con grafica coordinata, della Guida "I buoni acquisti a Casale" da distribuire ai ristoranti dell'area e ai negozi. A corollario risulta opportuna una riedizione aggiornata della brochure tascabile "Le Buone Tavole del Monferrato". Insieme, le due guide saranno un utile vademecum per cittadini e turisti. La guida shopping conterrà oltre all'elenco - profilo dei Negozi associati, una cartina del centro esteso di Casale con indicazioni su ZTL e parcheggi, il calendario delle aperture domenicali dei negozi e dei mercatini e altre indicazioni utili nonché un sintetico profilo della Città e dei siti e monumenti visitati.</p>	<p>3.000 €</p>
<p>7.</p>	<p>INFO POINT ELETTRONICO . BANNERS E SHOPPING MUSIC Si auspica la realizzazione di una console elettronica da posizionare in centro o in prossimità del chiosco informazioni. Questo strumento sarà azionabile dai visitatori e conterrà informazioni sia sui monumenti visitabili sia su orari di apertura musei e mostre, potrà contenere il programma degli eventi del teatro municipale insieme a numeri utili e sedi di uffici comunali di interesse insieme a informazioni sui negozi e sul commercio cittadino. Altro supporto informativo e pubblicitario potrebbe essere costituito da banners da posizionare stabilmente agli ingressi della città sulle strutture metalliche già presenti nei periodi in cui non sono occupate dai banners relativi a manifestazioni cittadine (Natale, Carnevale, Festa del Vino ecc.) e contenenti indicazioni sugli eventi relativi al commercio cittadino. Per rendere più attraente lo shopping e il passeggio per le vie del centro verrà predisposto un impianto di diffusione di musica da attivare nelle giornate del sabato e della domenica in occasione di "Negozoaperti e doc". L'impianto potrebbe essere utile anche per diffondere messaggi promozionali e informativi relativi a eventi e manifestazioni.</p>	<p>5.000 €</p>
<p>8.</p>	<p>SITO WEB Il Consorzio è titolare del dominio casalece.it e il programma ne prevede la riprogettazione e la riformulazione con la finalità di promozione web sia degli esercizi aderenti sia delle manifestazioni e degli eventi sia,</p>	

	<p>soprattutto, della Città e del suo Territorio.</p> <p>Il 2011 potrebbe essere l'anno della svolta per essere finalmente on line, ovvero per essere presenti alla conoscenza e alla memoria di un target estremamente ampio e vario a costi molto contenuti rispetto a quelli dei tradizionali media disponibili. Il nuovo sito sarà realizzato con modalità WEB2.0 che consente un migliore "galleggiamento" del sito e quindi una maggiore visibilità.</p> <p>Il sito casalece.it potrebbe correlarsi efficacemente con un più elastico e customer oriented sito della Città e del Monferrato per completare e rendere attuale la presenza di Casale e del Monferrato in internet e quindi nel Mondo. Questa realizzazione potrebbe essere finanziata o cofinanziata anche da Inserzionisti privati interessati.</p>	5.000 €
9.	<p>16-29 CARD</p> <p>L'iniziativa può essere realizzata anche a costi molto contenuti se in presenza di collaborazione con uno sponsor quale un istituto bancario che da questa sinergia potrebbe ricevere importanti ritorni in termini di immagine e di new business; altri sponsor potrebbero essere coinvolti: assicurazione, scuole guida, palestre, concessionari auto e moto ecc.</p> <p>Le tessere magnetiche saranno distribuite ai ragazzi dai 16 fino ai 29 anni residenti a Casale e nei comuni limitrofi che comunque frequentano le scuole di locali e consentiranno ai titolari l'accumulo di bonus per ottenere buoni acquisto, sconti presso i p.v. convenzionati e partecipazioni a promozioni, estrazioni ecc., tariffe e condizioni favorevoli presso istituzioni ed esercizi aderenti (teatro, museo, piscina, palazzetto, palestre, centri uva, agenzie di lavoro interinale, scuole di lingua, scuole guida, assicurazioni, banche, scuole di ballo ed eventualmente, bar, pizzerie e ristoranti...) anche coinvolgendo negozi posti al di fuori del centro storico e strutture ricettive e di ristorazione.</p>	8.000 €
10.	<p>CREDITO AL CONSUMO</p> <p>Il progetto prevede la predisposizione, tramite l'accordo con un istituto di credito, di un sistema convenzionato per offrire in tutti i Negozi aderenti e associati la possibilità di offrire ai propri clienti un sistema omogeneo di credito al consumo e di finanziamento.</p>	1.000 €
11	<p>CONVEGNO MOSTRA FOTOGRAFICA "STORIA DEL COMMERCIO A CASALE"</p> <ul style="list-style-type: none"> - Presentazione di immagini fotografiche d'epoca e recenti riferite all'attività commerciale in Città. Con il coinvolgimento delle Associazioni di appassionati, di tutti i cittadini e degli Allievi del Corso di Fotografia dell'Istituto Grafico "Leardi" per la realizzazione delle immagini contemporanee. - Convegno sul valore del commercio cittadino come motore non solo economico ma anche culturale, estetico e di informazione. 	4.000 €
12.	<p>FORMAZIONE E INFORMAZIONE</p> <p>Oltre agli specifici corsi che, in caso di esito positivo della presente candidatura, proseguirà la serie di incontri per formare gli operatori commerciali valorizzando il loro ruolo economico e sociale, la loro auto consapevolezza e la loro imprenditorialità. Corsi di Inglese commerciale, Informatica di magazzino, ...</p> <p>La finalità è quella di qualificare e stimolare gli operatori commerciali verso un'offerta di maggiore qualità dei prodotti ma soprattutto di servizio e rapporto umano con la clientela.</p>	10.000 €

13.	PIANIFICAZIONE MEZZI PUBBLICITARI Tutte le iniziative e le manifestazioni per poter ottenere i risultati di immagine per la Città e di ritorno economico per i commercianti dovranno essere presentate e pubblicizzate su testate di livello e presenti fuori l'area del casalese. Esempi: Vivimilano (che ha quote accessibili), Provincia pavese, Il Piccolo, la Sesia, la stampa locale	12.000 €
	TOTALE 80.000 €	

Il totale dei progetti è pari a **80.000,00 Euro**.

Se le aspettative di crescita dell'OADI sono mantenute e vengono raggiunti i 100 consorziati, compatibilmente con l'accreditamento da parte della Regione Piemonte del Dossier di Candidatura e con l'approvazione del programma da parte degli stessi uffici, la rendicontazione può essere così ripartita:

COSTO TOTALE PROGRAMMA DELL'O.A.D.I.			80.000 Euro
	<i>consorziati</i>	<i>quota annuale</i>	
QUOTA O.A.D.I.	100	400 Euro	40.000 Euro
FINANZIAMENTO REGIONE PIEMONTE*			40.000 Euro

* Il finanziamento regionale è subordinato all'accreditamento del Dossier di Candidatura presentato dal comune di Casale Monferrato e la successiva approvazione del Programma dell'O.A.D.I. presentato ai competenti uffici regionali.

ASPETTI DI GESTIONE 2005 - 2010

Nel corso delle passate gestioni il consorzio "Casale C'è" ha usufruito di co-finanziamenti da parte del comune di Casale Monferrato che ha sempre appoggiato e creduto nel consorzio sia per lo sviluppo del commercio urbano, sia per creare un canale alternativo alla promozione del territorio e della città stessa. I fondi destinati al consorzio sono qui riassunti:

ANNO	PROVVEDIMENTO	IMPORTO	TOTALI
2007	Det. 982 del 7/9/2007	€ 12.000,00	€ 25.000,00
	Det. 905 del 8/8/2007	€ 7.000,00	
	Det. 1512 del 20/12/2007	€ 6.000,00	
2008	Det. 894 del 16/7/2008	€ 15.000,00	€ 40.000,00
	Det. 1110 del 22/9/2008	€ 15.000,00	
	Det. 1371 del 13/11/2008	€ 10.000,00	
2009	Det. 452 del 14/4/2009	€ 20.000,00	€ 20.000,00
	Det. 677 del 26/5/2009	€ 20.000,00	
	Det. 1472 del 7/12/2009	€ 20.000,00	
2010	Det. 424 del 27/4/2010	€ 6.500,00	€ 6.500,00

Seconda parte

PIANO STRATEGICO

CRITERIO 7

**CARATTERISTICHE METODOLOGICHE ED ESPOSITIVE
DEL PIANO STRATEGICO PRESENTATO RISPETTO
AGLI ELEMENTI EVIDENZIATI IN FASE DI ANALISI**

7.1 COMPLETEZZA, COERENZA E CONGRUITA' DEL PIANO STRATEGICO

7.1 a) Punti di forza e punti di debolezza - opportunità / minacce

L'analisi della prima parte del dossier di candidatura è stata svolta con la finalità di individuare i punti di forza e di debolezza dell'offerta commerciale di Casale Monferrato, le specifiche opportunità e le minacce dell'Addensamento Storico Rilevante A1, ambito del Programma di Qualificazione Urbana.

Questi i risultati di tale analisi:

QUADRO NORMATIVO COMUNALE	
PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA
La normativa comunale è stata puntualmente aggiornata alle vigenti norme sul commercio di cui all'art. 8, comma 3, del D.Lgs. 114/98 e dell'art. 4, comma 1, L.R. 28/99, ai sensi della D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006 e il PRGC vigente è stato adeguato con i necessari adeguamenti urbanistici, individuando gli addensamenti, le localizzazioni commerciali	Il vigente regolamento di Polizia Urbana non è stato aggiornato alla DCR 59-10831 del 24/03/06 e si presenta come uno strumento normativo datato.
L'attenzione per la conservazione e la valorizzazione del contesto ambientale architettonico del concentrico, punto di partenza per efficaci opere di riqualificazione urbana all'interno dell'Addensamento A1, è richiamata e normata da diversi articoli del Regolamento Edilizio vigente.	Mancanza di un Piano del Colore, che dovrebbe essere redatto accorpando i vari regolamenti vigenti in un unico corpus normativo, comprensivo dell'arredo urbano, necessario per una programmazione degli interventi sulle esteriorità degli edifici, quindi sulle esteriorità degli esercizi commerciali.
Il Piano delle Edicole permette la regolamentazione delle strutture di vendita ed incentiva l'insediamento di tali strutture all'interno del tessuto esistente dell'addensamento A1.	L'impianto delle insegne, delle installazioni e degli allestimenti pubblicitari, che costituiscono parte dell'arredo urbano, attualmente non è normato da un unico regolamento ma vi sono vari provvedimenti ed esiste solo una bozza sulle possibili tipologie realizzabili per i dehors.

<p>Aggiornata regolamentazione del commercio in sede fissa, ma anche su area pubblica attraverso un quadro programmatico di adeguamento delle aree mercatali che ha recepito quanto previsto dalle indicazioni proposte dalla Regione Piemonte</p>	<p>Attualmente mancano specifici provvedimenti amministrativi che rendano possibile una regolamentazione comunale degli orari e delle ferie dei pubblici esercizi e degli esercizi alimentari.</p>
<p>OPPORTUNITA'</p>	<p>MINACCE</p>
<p>Valorizzazione del contesto ambientale del centro storico di Casale, baricentro dell'Addensamento A1, ricco di monumenti e di emergenze architettoniche di considerevole pregio, incrementando l'attrattività dei luoghi, ma migliorando anche lo standard estetico urbano delle zone connettive e più esterne, periferiche dell'area</p>	<p>Difficile controllo degli interventi privati all'interno dell'Addensamento A1 e in particolare nel centro storico, affinché sia possibile una sinergia con le iniziative pubbliche per la valorizzazione ambientale urbana.</p>
<p>Rendere possibile una migliore localizzazione e coordinamento dell'offerta distributiva in relazione al potenziale dei luoghi e alle mutate esigenze dei consumatori</p>	<p>Possibilità di esodo da parte dei consumatori locali che potrebbero soddisfare le proprie esigenze, in termini di orario, nelle strutture della grande distribuzione.</p>

OPERE STRUTTURALI - ACCESSIBILITA'	
PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA
<p>Sono stati realizzati quasi tutti gli interventi strategici previsti dal vigente P.U.T., determinando un effettivo miglioramento dell'accessibilità veicolare all'area centrale e della fluidità veicolare sugli assi viari principali, rendendo possibile una moderazione della velocità di transito nelle strade di attraversamento e migliorando la sicurezza dell'area, mitigando il rischio per i pedoni.</p> <p>Le opere realizzate hanno inoltre consentito la riqualificazione di varie zone del contesto urbano più marginale dell'Addensamento Storico Rilevante A1.</p>	<p>Nella zona nord-est le aree adibite al parcheggio veicolare si presentano numericamente ridotte, a volte insufficienti, e spesso sono localizzate in contesti urbani dequalificati, determinando una riduzione dei fruitori in queste zone e una conseguente limitazione del numero degli insediamenti commerciali.</p>
<p>Anche se con una distribuzione non completamente omogenea vi è un notevole numero di parcheggi disponibili a servizio dell'Addensamento A1, localizzati con maggiore concentrazione sui viali e sulle fasce perimetrali della perimetrazione.</p> <p>Il considerevole bacino di parcheggi localizzati sull'area di piazza Castello costituisce un efficace servizio per l'accesso pedonale all'area centrale.</p> <p>Al fine di rendere più omogenea la distribuzione della sosta si prevede un incremento delle aree in corrispondenza della zona nord e nord-est con nuove opere in corso di realizzazione.</p>	<p>Rispetto alla totalità dei parcheggi disponibili la sosta regolamentata è prevista attualmente solo in percentuale ridotta (pari al 10% a rotazione e pari a 5% a pagamento) anche se giustamente localizzata in centro e all'interno delle aree adiacenti, ove l'avvicendamento deve essere maggiormente garantito.</p>
<p>La pedonalizzazione è favorita sugli ampi viali esterni e all'interno del centro storico che, caratterizzato da una conformazione urbanistica densa, di origine medioevale, presenta una buona vocazione per il</p>	<p>La conformazione degli spazi pubblici nell'area di piazza Castello, caratterizzata da un'ampia superficie libera da fabbricati e da un tessuto urbano sfrangiato di bordo, rendono non facilmente visibili le principali</p>

<p>passaggio. Infatti la conformazione urbana, che non permette di raggiungere alte velocità veicolari, e l'istituzione di una ZTL del Centro Storico limitano ulteriormente il transito nell'area centrale. I recenti interventi di riqualificazione urbana delle vie del centro storico hanno inoltre impiegato varie misure di mitigazione del rischio per il pedone. Pertanto all'interno dell'A1 sono presenti tutte le forme di mitigazione previste dal manuale sinottico di autoverifica.</p>	<p>direttrici di accesso al nucleo centrale dell'addensamento A1.</p>
<p>Casale Monferrato presenta una buona dotazione di trasporti pubblici di collegamento con le frazioni e i centri limitrofi, precisando che l'area di programmazione è attraversata dalla linea rossa che segue attraverso le vie del centro a maggior concentrazione di esercizi commerciali</p>	
<p>OPPORTUNITA'</p>	<p>MINACCE</p>
<p>Visto il notevole numero di aree di sosta, poste sulle aree perimetrali dei viali e nelle immediate adiacenze al centro sulla fascia viaria di attraversamento nella zona sud e sud-ovest di Casale, incrementando anche il bacino dei parcheggi a nord-est si potrebbero realizzare maggiori zone di sfogo, evitando di congestionare le vie del centro transitabili.</p>	<p>I collegamenti e gli accessi con il centro storico poco visibili, per i fruitori e per chi transita sulle dorsali viarie esterne di attraversamento, determinano il rischio di evitare di raggiungere agevolante le vie commerciali del nucleo dell'A1 e le zone maggiormente attrattive di Casale.</p>
<p>Riqualificando le direttrici di collegamento, fra le aree adibite al parcheggio e il centro pedonale si potrebbe ricucire il contesto esterno con l'abitato storico e migliorare l'attrattività urbana.</p>	<p>Se si riducessero ulteriormente i parcheggi a rotazione dell'area centrale, in favore di una sosta non regolamentata, o se si evitasse di incrementare le zone di sosta nell'area nord-est di Casale gli utenti potrebbero essere penalizzati.</p>

OPERE STRUTTURALI - ARREDO URBANO	
PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA
<p>I recenti interventi di riqualificazione delle vie del centro hanno migliorato gli standard estetico-funzionali dell'area centrale di Casale, innescando un processo di rinnovamento che si è esteso fino alle zone più esterne dell'Addensamento A1.</p>	<p>Non essendo ancora dotato di un Piano dell'Arredo Urbano e non avendo un ufficio di riferimento preposto all'istallazione e alla manutenzione dell'arredo, Casale è attualmente sprovvisto di una specifica regolamentazione per l'istallazione degli elementi di arredo.</p>
<p>Fra gli elementi di arredo che hanno concorso alla valorizzazione urbana, il rinnovamento recente degli impianti di pubblica illuminazione ha determinato un'indiscussa riqualificazione delle vie sulle quali si concentra il maggior numero di esercizi commerciali e di quelle che costituiscono i principali percorsi di accesso al centro.</p>	<p>Il rinnovamento progressivo dell'arredo urbano è stato attuato solo in parte con il rinnovamento delle pavimentazioni e dell'impianto di pubblica illuminazione nelle vie centrali, mentre in molte zone si evidenziano ancora elementi obsoleti.</p> <p>Ad eccezione delle recenti istallazioni dei cestini porta-rifiuti nel centro storico (attuate con una convenzione con la società Cosmo spa per la posa di manufatti di tipologia omogenea) resta ancora molto da fare: in molte zone mancano sedute pubbliche, i cestini porta rifiuti non sono sufficienti ed anche gli altri arredi appaiono datati.</p>
OPPORTUNITA'	MINACCE
<p>Il miglioramento della qualità dell'arredo nelle zone centrali e l'istallazione di nuovi elementi sui percorsi connettivi e nelle aree perimetrali dell'Addensamento A1, riqualificando l'immagine anche delle zone meno centrali, potrebbero concorrere a definire un'immagine più omogenea e più attrattiva dell'Addensamento Storico Rilevante.</p>	<p>La presenza di zone degradate e la mancanza di un'immagine omogeneamente riqualificata dell'area, rendendo meno gradevole il passeggio e l'aggregazione nell'A1, potrebbero non incentivare l'afflusso dei fruitori nell'Addensamento commerciale.</p>

OPERE STRUTTURALI - AMBIENTE	
PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA
<p>Il centro storico, che costituisce il nucleo dell'ambito di intervento del Programma di Qualificazione Urbana, è caratterizzato da un considerevole contesto architettonico e conserva ancora un interessante patrimonio edilizio, ricco di antiche emergenze risalenti al periodo medioevale, rinascimentale e barocco.</p>	<p>Piazza Mazzini, sede mercatale del centro, presenta un contesto urbano relativamente datato e attualmente necessiterebbe di un rinnovamento del piano piazza, riorganizzando la sua funzione baricentrica rispetto alle vie commerciali che su di essa confluiscono, in relazione anche alle iniziative pubbliche che periodicamente ospita.</p>
<p>Il centro casalese, per la quantità e la tipologia di servizi offerti, costituisce il naturale attrattore per il territorio monferrino ed inoltre, per il suo peculiare ricco contesto ambientale, è stato inserito fra i comuni turistici della Provincia di Alessandria, rafforzando la sua caratteristica polarizzante.</p>	<p>I cantieri di restauro e di ristrutturazione che determinano la riqualificazione ad opera dei privati sono maggiormente concentrati nel centro storico, mentre le zone esterne, caratterizzate da un'edilizia più recente, presentano un rinnovamento più contenuto.</p>
<p>Nell'A1, molti interventi pubblici, sia di valorizzazione edilizia, che urbana, sono stati realizzati in tempi recenti ad opera dell'Amministrazione Comunale, che da anni si impegna per la riqualificazione di spazi urbani, ma anche di edifici, alcuni dei quali di interesse storico-architettonico notevole, destinati a ospitare funzioni ricreativo-culturali di grande interesse per la cittadinanza, ma anche di forte richiamo per il territorio (il Castello dei Paleologi, il Piccolo Seminario, il Museo Civico...).</p>	
<p>Fra i vari interventi analizzati, che hanno saputo indubbiamente valorizzare l'ambito urbano casalese, alcuni sono anche compresi all'interno della casistica riportata dall'art. 18 – comma 6, DCR 59 – 10831 del 24/03/2006</p>	

<p>Nell'area di programmazione sono stati avviati anche molti interventi di riqualificazione per iniziativa privata, la quale, con gli interventi di ristrutturazione e restauro, contribuisce a riqualificare le facciate e i fronti urbani, con maggiore concentrazione all'interno del centro storico.</p>	
<p>OPPORTUNITA'</p>	<p>MINACCE</p>
<p>Attraverso nuovi interventi mirati, finalizzati al rinnovamento anche di alcuni spazi pubblici, si potrebbe proseguire nell'opera di conservazione e valorizzazione del centro storico, luogo maggiormente deputato al commercio casalese, sede del maggior numero di esercizi e delle attività commerciali su area pubblica, determinando un accrescimento della centralità di Casale.</p>	<p>Riqualificare il contesto urbano solo parzialmente attraverso interventi localizzati e non coordinati fra loro e rispetto alle opere già avviate, non raccogliendo le opportunità presenti che la città può offrire.</p>
<p>Valorizzando anche gli spazi connettivi, che prospettano sulle zone esterne e che rappresentano gli accessi alle vie più commerciali dell'A1, si potrebbe migliorare anche il contesto ambientale di bordo, contribuendo a riqualificare anche i margini compresi nell'ambito di programmazione</p>	

ANIMAZIONE	
PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA
La maggior parte degli eventi e delle manifestazioni casalesi si svolgono all'interno dell'Addensamento A1, precisando che pur essendo di interesse locale, alcuni di essi esercitano un forte richiamo e sono caratterizzati da una buona affluenza di visitatori (si pensi al periodico mercatino dell'antiquariato, che richiama molti appassionati da fuori, ai mercatini dei prodotti biologici, eno-gastronomici e alle fiere stagionali).	Il limite che più evidente è dato dal fatto che la maggior parte delle iniziative sono maggiormente concentrate sull'area di piazza Castello e nelle zone limitrofe di piazza Mazzini e via Roma, mentre non vengono sfruttate le potenzialità di tutto il contesto urbano e le caratteristiche dei luoghi dell'A1.
	Limitata pubblicità degli eventi fieristici e delle manifestazioni, i quali sono spesso promossi solo a livello locale, evitando di incrementare l'afflusso di altri visitatori esterni.
OPPORTUNITA'	MINACCE
Essendo classificato comune turistico, sfruttare il potenziale offerto dal contesto urbano locale e dal territorio del Monferrato, con la possibilità di veicolare parte del pubblico che potrebbe essere interessato alle attività locali promosse e che conseguentemente potrebbe fruire dell'offerta commerciale di Casale.	Non sfruttare il potenziale offerto dal territorio, ed, evitando di pubblicizzare gli eventi, non riuscire a veicolare nuovi flussi di visitatori e non far conoscere le iniziative promosse e il contesto ambientale dell'Addensamento Commerciale A1.

OFFERTA COMMERCIALE	
DENSITA' E COMPLETEZZA TIPOLOGICA DELL'OFFERTA NELL'A1	
PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA
<p>L'area di programmazione accoglie il maggior numero di esercizi di vicinato rispetto al resto del territorio comunale con una forte concentrazione del piccolo commercio soprattutto nelle vie del centro storico.</p> <p>L'offerta merceologica disponibile all'interno dell'A1 è inoltre discretamente variegata.</p>	<p>Nel rispetto di tutte le tipologie di offerta commerciale disponibili si rileva che le grandi strutture sono presenti nel territorio comunale, ma assenti nell'ambito dell'area di programmazione.</p>
<p>La completezza dell'offerta all'interno dell'Addensamento è data anche dal fatto che si trovano le medie strutture di vendita, mentre le grandi strutture sono localizzate nel territorio comunale, ma fuori dall'A1</p>	<p>Necessità di adeguare l'ambito dell'area di Piazza Mazzini destinata a ospitare le manifestazioni pubbliche nel centro e il mercatino dei prodotti biologici <i>Paniere</i>, al fine di rendere più attraente l'acquisto dei prodotti su suolo pubblico e di migliorare l'impatto estetico esercitato degli esercizi di vendita.</p>
<p>Il commercio su area pubblica rafforza ulteriormente il contesto commerciale dell'A1 in quanto i due mercati ambulanti settimanali, che si svolgono a Casale il martedì e il venerdì, sono entrambi localizzati su piazza Castello. L'Addensamento Storico Rilevante ospita inoltre i mercati a cadenza mensile (<i>mercatino dell'Antiquariato</i> in Piazza Castello – interno Mercato Pavia – e il mercatino dei prodotti biologici <i>Paniere</i>, in Piazza Mazzini)</p> <p>La presenza dell'attività mercatale determina una forte capacità attrattiva per l'area di programmazione e si dimostra come un consolidato elemento concorrenziale rispetto alle altre tipologie di commercio presenti sul luogo a vantaggio del consumatore.</p>	

La distribuzione dei mercati a cadenza mensile, uno dei quali in piazza Mazzini, ha ingenerato un percorso naturale di attraversamento del centro, valorizzando anche l'offerta commerciale in sede fissa.	
OPPORTUNITA'	MINACCE
Una maggior specificità merceologica degli esercizi di vicinato, incrementando l'offerta con prodotti tipici locali di più difficile reperibilità, potrebbe determinare una maggiore appetibilità per il consumatore.	La presenza di grandi strutture di vendita potrebbe bloccare l'evasione della clientela locale verso altri "luoghi del commercio"
Migliorare l'esteriorità di alcuni esercizi commerciali, ridurre l'impatto dato dagli arredi degli esercizi di somministrazione disposti su suolo pubblico e realizzare una visione unitaria d'insieme sono elementi che potrebbero valorizzare il contesto ambientale, incentivare il passeggio nell'area centrale e l'acquisto nell'A1.	

OFFERTA COMMERCIALE	
EVOLUZIONE DELL'OFFERTA RISPETTO AL CONTESTO COMPETITIVO	
PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA
Pur avendo evidenziando nel periodo un incremento dei residenti in Casale, si rileva tuttavia un maggiore incremento degli esercizi di vicinato in termini di numerosità confermando un trend positivo per Casale.	Peggior risultato per densità e numerosità delle medie strutture di vendita rispetto ai comuni polo analizzati.
Evidenza del miglior risultato per densità e numerosità degli esercizi di vicinato rispetto all'area di programmazione commerciale e ai comuni polo analizzati.	
Evidenza del miglior risultato per densità e numerosità delle medie strutture di vendita rispetto all'area di programmazione commerciale.	
L'insediamento e la crescita delle grandi strutture di vendita della grande distribuzione (in centro commerciale) inserisce il comune in un ambito di concorrenza a scala sovra-comunale.	
OPPORTUNITA'	MINACCE
Promozione dell'offerta disponibile in Casale nel tentativo di fidelizzare la clientela e attrarre consumatori dai centri vicini.	Solo durante l'ultimo quinquennio si sono insediate le grandi strutture di distribuzione, determinando però un decremento delle medie strutture.
Il considerevole numero degli esercizi di vendita distribuiti sul territorio comunale nelle diverse forme di offerta commerciale, con il maggior numero di esercizi di vicinato all'interno dell'A1, conferma già il ruolo di Casale come centro strategico polarizzante per il Monferrato, ma tale situazione potrebbe essere ulteriormente rafforzata incrementato ulteriormente l'offerta commerciale casalese	La riduzione delle medie strutture di vendita potrebbe far pensare a una parziale stagnazione di una tipologia di offerta commerciale che, se soggetta a ulteriore calo, potrebbe portare alla migrazione dei flussi di consumo delle medie strutture da Casale verso gli altri competitors, i vicini centri urbani di Alessandria, Vercelli e Valenza.

OFFERTA COMMERCIALE	
VARIAZIONE DEL PESO PROPORZIONALE DELL'OFFERTA RISPETTO AL CONTESTO COMPETITIVO	
PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA
Aumento nella crescita degli esercizi di vicinato rispetto a quanto rilevato per l'area di programmazione commerciale e rispetto ai comuni di pari livello gerarchico	Diminuzione delle medie strutture di vendita rispetto ai comuni polo analizzati
Stabilità delle medie strutture di vendita per l'area di programmazione	
Nuovo insediamento della grande struttura di vendita che si presenta migliore rispetto all'area di programmazione commerciale e rispetto ai comuni di pari livello gerarchico.	
OPPORTUNITA'	MINACCE
<p>Il buon risultato raggiunto, anche se si rileva la diminuzione medie strutture, fa ben sperare sulle future politiche di sviluppo commerciale per il capoluogo monferrino, che si conferma come punto di riferimento per il territorio circostante.</p> <p>Pertanto, al fine di incrementare e non ridurre i risultati raggiunti, è necessario investire sulla promozione del bacino commerciale casalese su tutto il territorio del Monferrato.</p>	Intraprendere scelte politiche di sviluppo commerciale errate o inadeguate potrebbe portare alla perdita dei vantaggi acquisiti.

OFFERTA COMMERCIALE	
STIMA DEL BACINO DI UTENZA POTENZIALE	
PUNTI DI FORZA	UNTI DI DEBOLEZZA
Considerando un bacino potenziale di utenza compreso in un isocrona di 15' emerge che la densità degli esercizi di vicinato e delle strutture di media e grande distribuzione di Casale Monferrato si attesta al primo posto e che pertanto è migliore rispetto a quella di tutti i comuni presi in esame.	
OPPORTUNITA'	MINACCE
Mantenere il vantaggio acquisito tenedo in considerazione che Casale, oltre al bacino di utenza potenziale, possiede le caratteristiche ambientali per attrarre consumatori anche dai comuni del Monferrato esclusi dal conteggio, perché esterni rispetto all'isocrona di 15', che però di fatto gravitano geograficamente sulla città monferrina.	

PARTENARIATO	
PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA
A Casale, nell'ambito dell'A1 esiste già un Organismo Associato d'Impresa <i>Casale c'è</i> che a partire da dicembre 2005, sotto la forma di consorzio, ha raccolto numerose adesioni, ha organizzato attivamente eventi e ha sviluppato varie azioni immateriali di promozione e di valorizzazione della rete commerciale locale.	
Approvazione e sostegno del PQU da parte del consorzio di <i>Casale c'è</i> , valutando il Programma come un'effettiva opportunità per il commercio casalese.	
OPPORTUNITA'	MINACCE
Incrementando adesioni potrà farsi portavoce delle esigenze e delle criticità locali, divenire effettivo interlocutore con l'Amministrazione municipale, e un fervente collaboratore che, sfruttando anche i flussi turistici, potrà lavorare in sinergia per la programmazione di iniziative promozionali per l'ambito commerciale di Casale Monferrato.	Potrebbe verificarsi che gli esercenti attualmente esclusi dall'OADI non siano interessati all'adesione, determinando un'effettiva difficoltà a far sì che l'Organismo Associato possa crescere e potenziare il proprio ruolo come parte attiva forte all'interno della programmazione per la valorizzazione del commercio locale.
Sviluppare, attraverso politiche condivise, l'offerta della rete commerciale incrementando ulteriormente i servizi offerti al consumatore.	Mancata possibilità di perseguire le opportunità offerte dal PQU e di migliorare il contesto commerciale locale.

7.1 b) Obiettivo strategico del P.Q.U.

L'analisi della sezione precedente individua i punti di forza e i punti di debolezza ed evidenzia le conseguenti opportunità e minacce su ogni sezione presa in esame, ponendo le basi per individuare gli obiettivi che il PQU deve porsi per superare le criticità precedentemente espresse e sfruttare le opportunità offerte dal contesto arquatense, "luogo del commercio", che può essere considerato di buon livello.

Sinteticamente l'analisi pone in evidenza le seguenti peculiarità e, individuando alcuni elementi polarizzanti, identifica alcune opportunità per il futuro sviluppo:

- il contesto ambientale dell'Addensamento Storico Rilevante A1, l'ambito di attuazione del PQU, è ricco di antiche emergenze architettoniche, di epoca rinascimentale e barocca, e conserva ancora un patrimonio edilizio di notevole interesse storico-architettonico, all'interno del quale il passeggio e la sosta risultano essere piacevoli;
- nonostante sia assente la grande distribuzione nel Addensamento A1 (ma è presente sul territorio comunale) il comune di Casale Monferrato è dotato di un'offerta commerciale completa, consistente e in tendenziale crescita e il mercato ambulante è una sicura risorsa da valorizzare data la sua capacità attrattiva;
- il raffronto con gli altri comuni dell'area presa in esame ha evidenziato una certa predominanza; inoltre il comune di Casale Monferrato esercita anche geograficamente un effetto polarizzante, riuscendo a veicolare consumatori anche dai limitrofi comuni del Monferrato;
- la presenza a Casale Monferrato dell'associazione "Casale C'è" (associazione con le caratteristiche di un O.A.D.I.) è un'occasione da sfruttare per la promozione del commercio urbano, e per coordinare e promuovere le microimprese commerciali in modo associato.

Le considerazioni espresse ci conducono alla definizione dell'**OBIETTIVO STRATEGICO** del Programma di Qualificazione Urbana che prevede di:

- **consolidare le quote di utenza raggiunte e incrementare l'interesse di nuovi fruitori esterni – aumento dell'attrattività commerciale;**
- **ridurre l'evasione dei flussi di consumo da Casale Monferrato verso altri centri.**

- da attuarsi con la complicità di tutti gli attori coinvolti nel Programma e con la sinergia di tutte le azioni materiali e immateriali previste nel PQU -

7.1 c) Linee strategiche e azioni prioritarie

Gli obiettivi strategici del Programma di Qualificazione Urbana

- **consolidare le quote di utenza raggiunte e incrementare l'interesse di nuovi fruitori esterni – aumento dell'attrattività commerciale;**
- **ridurre l'evasione dei flussi di consumo da Casale Monferrato verso altri centri.**

si attuano secondo diverse linee prioritarie, tutte concorrenti al conseguimento dei risultati voluti e dei prefissati obiettivi.

Le linee prioritarie strategiche riportate sono:

1. **promozione e sostegno dell'imprenditoria locale;**
2. **incentivazione della domanda e innovazione dell'offerta commerciale;**
3. **miglioramento dell'accessibilità;**
4. **miglioramento dell'attrattività e della qualità urbana;**
5. **politiche di sviluppo condiviso**

Le linee prioritarie di intervento si attuano attraverso azioni sia di carattere materiale che immateriale, di seguito riportate all'interno di una puntuale schematizzazione che sintetizza, per ogni linea di intervento, le singole azioni da intraprendere, il promotore che le effettuerà e a chi saranno destinate.

LINEA 1	OBIETTIVI PREFISSATI	AZIONI PREVISTE D'INTERVENTO	
PROMOZIONE -SOSTEGNO DELL'IMPRENDITORIA LOCALE	Formazione – informazione	Costituzione di corsi per gli operatori commerciali di Casale Monferrato, affinché siano informati sulle opportunità che la Regione Piemonte riserva loro, sulle misure attuative del PQU, e siano messi al corrente sulle politiche commerciali – territoriali in corso, sentendosi parte attiva all'interno della programmazione.	
		SOGGETTO PROMOTORE	DESTINATARI
		Comune	Commercianti
		Costituzione di corsi per i funzionari comunali di Casale Monferrato, affinché siano aggiornati sul panorama normativo vigente, sulle future ed eventuali misure da percorrere e sulle modalità di attuazione del PQU.	
		SOGGETTO PROMOTORE	DESTINATARI
		Comune	Funzionari comunali
		Realizzazione di un convegno per informare la cittadinanza (e i consumatori) sul percorso intrapreso dall'Amministrazione Comunale all'interno del Programma di Qualificazione Urbana.	
		SOGGETTO PROMOTORE	DESTINATARI
		Comune e OADI	I consumatori - la collettività
	OADI parte attiva all'interno delle dinamiche commerciali	Realizzazione di incontri gli operatori commerciali e il personale del comune per approfondire le linee strategiche dell'OADI in sintonia con le linee strategiche del dossier	
		SOGGETTO PROMOTORE	DESTINATARI
		OADI	Comune
		Orientamento ai nuovi iscritti dell'OADI: consigli, modelli operativi e di gestione e integrazione nelle dinamiche organizzative.	
		SOGGETTO PROMOTORE	DESTINATARI
OADI		Nuovi aderenti	
Monitoraggio dell'andamento temporale del piano strategico del dossier di candidatura con l'individuazione di una organismo di controllo, con rappresentanti di tutti gli attori della valorizzazione del commercio urbano.			
SOGGETTO PROMOTORE	DESTINATARI		
OADI	Comune		

LINEA 2	OBIETTIVI PREFISSATI	AZIONI PREVISTE D'INTERVENTO	
INCENTIVAZIONE DELLA DOMANDA E INNOVAZIONE DELL'OFFERTA COMMERCIALE	Potenziare l'animazione e incrementare la vivacità	Migliorare le manifestazioni pubbliche ed eventi di richiamo all'interno dell'Addensamento A1, da attuarsi fra la primavera e l'autunno e soprattutto nel periodo estivo.	
		SOGGETTO PROMOTORE	DESTINATARI
		Comune - OADI	I consumatori - la collettività
		Istallazioni artistiche e allestimenti a tema all'interno degli esercizi commerciali dell'Addensamento, sugli assi commerciali portanti di Casale Monferrato	
		SOGGETTO PROMOTORE	DESTINATARI
		OADI	I consumatori - la collettività
		Aperture domenicali e serali degli esercizi commerciali in concomitanza con gli eventi e le manifestazioni programmate	
		SOGGETTO PROMOTORE	DESTINATARI
		Comune	I consumatori
	Sfruttare il potenziale offerto dal territorio e veicolare nuovi flussi di visitatori	Casale Monferrato come "Porta di Accesso" per il Monferrato ricco di prodotti tipici e tradizioni locali e zone di richiamo per i periodi estivi: organizzazione di sagre e rassegne eno-gastronomiche di richiamo per il territorio.	
		Il completamento del restauro del Castello e l'insediamento di nuove attività di promozione del territorio sono azioni che convergono verso la valorizzazione del territorio.	
		SOGGETTO PROMOTORE	DESTINATARI
		Comune	la collettività
	Pubblicità e promozione dell'Addensamento (1)	Installazione di totem informativi – pannelli pubblicitari per promuovere l'addensamento, "porte" di accesso al centro da collocarsi nei luoghi strategici di Casale Monferrato	
		SOGGETTO PROMOTORE	DESTINATARI
		Comune	I consumatori
		Revisione del sito Internet per promuovere l'Addensamento e le attività in calendario.	
		SOGGETTO PROMOTORE	DESTINATARI
		OADI	I consumatori
		Distribuzione di shopping bags, tovagliette, oggetti caratterizzanti l'O.A.Di., allestimenti con vetrofanie per costituire un immagine vivace e omogenea degli esercizi compresi nell'Addensamento.	
	SOGGETTO PROMOTORE	DESTINATARI	
OADI	I consumatori		

INCENTIVAZIONE DELLA DOMANDA E INNOVAZIONE DELL'OFFERTA COMMERCIALE

Publicità e promozione dell'Addensamento (2)

- Pubblicità dell'Addensamento e delle sue iniziative di richiamo su giornali e radio locali.	
- Distribuzione di volantini nelle zone di maggior transito al fine di promuovere le attività commerciali e le iniziative che si svolgono nell'Addensamento	
SOGGETTO PROMOTORE	DESTINATARI
OADI	I consumatori
Fidelizzazione della clientela con shopping cards e card 16-29, utilizzabile per sconti, benefits e premi a punti, una volta raggiunti determinati importi di consumo, ed eventuali iniziative per far ritornare il consumatore	
SOGGETTO PROMOTORE	DESTINATARI
OADI	I consumatori
Prevedere lo sviluppo di idonee merceologie (es: prodotto tipico, etc...), attraverso specifici studi di mercato, al fine di rendere più appetibile l'offerte dell'Addensamento.	
SOGGETTO PROMOTORE	DESTINATARI
OADI	I consumatori
Individuare servizi complementari a quelli esistenti di assistenza ai consumatori (assistenza post-vendita, etc.)	
SOGGETTO PROMOTORE	DESTINATARI
OADI	I consumatori
Concertare aperture straordinarie in corrispondenza di eventi e manifestazioni organizzate dal Comune e dall'OADI (Riso & Rose, Mercatino dell'Antiquariato,...)	
SOGGETTO PROMOTORE	DESTINATARI
OADI	I consumatori

LINEA 3	OBIETTIVI PREFISSATI	AZIONI PREVISTE D'INTERVENTO	
MIGLIORAMENTO DELL'ACCESSIBILITÀ AL LUOGO DEL COMMERCIO	Riqualificazione ambientale dei percorsi di accesso pedonale e viario all'Addensamento	Riqualificazione del tratto tra Via Saffi e piazza Castello in corrispondenza del teatro Civico. Piazza Castello è, a tutti gli effetti l'area a parcheggio più ampia e maggiormente raggiungibile dall'utente con scarsa conoscenza di Casale Monferrato. Rifunzionalizzare tale ambito si presterebbe a una doppia lettura: da un lato via Saffi si eleverebbe al ruolo di "porta" al centro storico, il secondo tema è il futuro collegamento tra il Castello dei Paleologi e la città (pedonale e visivo), che dovrà essere realizzato contestualmente al termine dei lavori di riqualificazione del Castello.	
		SOGGETTO PROMOTORE	DESTINATARI
		Comune	I consumatori e la collettività
		Individuazione e posizionamento di segnaletica apposita alle "porte" di ingresso del comune (totem informativi), con indicazione della localizzazione e della consistenza dell'offerta commerciale.	
		SOGGETTO PROMOTORE	DESTINATARI
		Comune	I consumatori e la collettività
	Miglioramento della visibilità dei percorsi di accesso.	Le realizzazione di parcheggio in via Candiani di Olivola presso l'ex caserma Baronino garantirebbe un parcheggio anche sul lato nord del centro storico di Casale, ambito urbano dove il numero di parcheggi è scarso e disomogeneo. Il progetto andrebbe a completare la corona di area a parcheggio, lungo tutta la perimetrazione del centro storico di Casale Monferrato.	
		SOGGETTO PROMOTORE	DESTINATARI
		Comune	I consumatori e la collettività

LINEA 4	OBIETTIVI PREFISSATI	AZIONI PREVISTE D'INTERVENTO	
MIGLIORAMENTO DELL'ATTRATTIVITÀ E DELLA QUALITÀ URBANA	Conservazione del contesto ambientale e valorizzazione dell'A1	Redazione di un Piano del Colore e di un Piano dell'Arredo Urbano, aggiornati con le attuali posizioni sulla conservazione e la valorizzazione del costruito, al fine di controllare e far crescere lo standard qualitativo degli interventi anche all'interno dell'ambito di applicazione del PQU.	
		SOGGETTO PROMOTORE	DESTINATARI
		Comune	interventi ad opera dei privati
		Interventi sulle esteriorità degli esercizi commerciali usufruendo delle misure previste in caso di accreditamento del comune del Dossier di Candidatura.	
		SOGGETTO PROMOTORE	DESTINATARI
		Comune	gli esercenti
		Riqualificazione urbana dell'area di piazza Mazzini, baricentro dell'offerta commerciale e luogo deputato ad accogliere la maggior parte delle manifestazioni di animazione turistica e commerciale.	
		SOGGETTO PROMOTORE	DESTINATARI
		Comune	I consumatori la collettività
		Istallazione di arredo urbano negli ambiti commerciali a valenza pedonale dell'Addensamento Commerciale A1	
		SOGGETTO PROMOTORE	DESTINATARI
		Comune	I consumatori la collettività

LINEA 5	OBIETTIVI PREFISSATI	AZIONI PREVISTE D'INTERVENTO	
POLITICHE DI SVILUPPO CONDIVISO	Concertazione	L'OADI come parte attiva all'interno delle dinamiche economiche locali si fa promotore all'interno del processo di riqualificazione, intavolando incontri con tutti gli altri attori che concorrono a migliorare il contesto urbano, coordinando le iniziative private.	
		SOGGETTO PROMOTORE	DESTINATARI
		OADI	privati
		Individuazione e definizione di politiche territoriali di sviluppo e di promozione condivise a livello di area vasta con lo scopo di valorizzare tutto il territorio del Monferrato e di Casale Monferrato, capitale di tali luoghi.	
		SOGGETTO PROMOTORE	DESTINATARI
		Comune OADI	Comune OADI e altri partner territoriali

7.1 d) IMPOSTAZIONE PROGETTUALE UNITARIA E INTEGRATA: gli attori coinvolti

La realizzazione del Programma di Qualificazione, la cui impostazione progettuale schematicamente emerge dalla lettura delle precedenti schede, si attua attraverso l'esperienza dei diversi attori coinvolti, precisando che il ruolo fondamentale per un'efficace programmazione consiste nella condivisione degli obiettivi, per la convergenza delle soluzioni anche fra soggetti apparentemente distanti. Questa integrazione è determinata attraverso le diverse competenze che i soggetti attuatori detengono e che mettono a disposizione nell'ambito del processo di Qualificazione.

I soggetti che sono coinvolti nel PQU sono qui brevemente individuati:

- **l'Amministrazione Comunale**, capofila, nonché promotore di PQU:

- coordina le varie iniziative ed è attore principale per le azioni materiali che vengono realizzate nell'ambito di applicazione del Programma di Qualificazione Urbana;
- si pone come soggetto promotore per l'attivazione di corsi di formazione – informazione nel rispetto delle indicazioni promosse dalla Regione Piemonte;
- partecipa all'organizzazione di manifestazioni ed eventi mettendo anche a disposizione locali pubblici;
- aggiorna il proprio quadro normativo di riferimento: redazione di un Piano del Colore e di un Piano dell'Arredo Urbano, in primis;
- detiene un ruolo attivo e importante nella fase di monitoraggio e nella realizzazione delle azioni materiali previste;

- **le imprese commerciali:**

- possono partecipare alla riqualificazione delle esteriorità degli esercizi commerciali, coerentemente alle normative comunali, usufruendo se ammessi a contributo regionale;
- partecipano all'organismo associato di impresa – OADI e alla definizione e all'attuazione delle iniziative promosse;
- partecipano all'organizzazione di manifestazioni ed eventi;
- possono partecipare tramite l'OADI al monitoraggio degli interventi del PQU;

- **l'Organismo Associato di Impresa:**

- definisce e coordina le azioni immateriali tese alla promozione dell'offerta commerciale del comune di Casale Monferrato, usufruendo se ammessi a contributo regionale;
- coordina le iniziative intraprese dalle piccole imprese commerciali del territorio;
- partecipa attivamente al controllo e al monitoraggio dello stato di attuazione del PQU;

**7.1 e) INTERVENTI PUBBLICI PREVISTI E COMPRESI ALL'INTERNO
DEL PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2009/2011**

L'Amministrazione Comunale di Casale Monferrato è parte attiva e si impegna ad attuare le azioni materiali previste dalla programmazione, in particolare con la realizzazione di alcune opere pubbliche previste, finalizzate al miglioramento della fruizione degli spazi commerciali nell'ambito urbano, dell'accessibilità e dell'attrattività dell'Addensamento A1 e.

L'Amministrazione comunale di Casale Monferrato, consapevole del ruolo assunto come promotore di PQU, ha avviato da tempo interventi di riqualificazione del proprio territorio al fine di incrementarne la fruibilità, l'attrattività imprenditoriale, rafforzare le attività economiche presenti su di esso (e quindi le imprese commerciali) e migliorare la qualità urbana e sociale della città.

La concentrazione dei lavori di riqualificazione urbana, già eseguiti, riscontrati nell'analisi del dossier di candidatura indica la volontà, espressa chiaramente da parte dell'Amministrazione comunale e confermata soprattutto attraverso gli importi che ha investito e degli stanziamenti impegnati per gli interventi futuri, di continuare la riqualificazione urbanistico-commerciale di Casale Monferrato creando un "epicentro" su cui concentrare gli sforzi maggiori da utilizzare come motore da cui fare scaturire altre iniziative ed il prosieguo dell'operazione complessiva. Gli interventi pubblici candidati a ricevere il contributo regionale ai sensi della DGR n.38-11131 del 30/03/2009 sono volti esclusivamente a opere che possano generare benefici positivi al comparto commerciale.

Gli interventi oggetto del piano strategico, riportate all'interno della tavola n° 9, allegata al dossier sono:

- Riqualificazione urbana di Piazza Mazzini;
- Riqualificazione urbana del nodo Via Saffi - Piazza Castello;
- Realizzazione di parcheggio sull'area di pertinenza dell'ex caserma Baronino con ingresso da Via Candiani d'Olivola;
- Progettazione e localizzazione strategica di elementi di arredi urbano.

1	RIQUALIFICAZIONE URBANA DI PIAZZA MAZZINI	
	<p>La riqualificazione di Piazza Mazzini è l'intervento cardine del Piano Strategico del Dossier di Candidatura; le direttrici viarie di maggior densità commerciale confluiscono tutte nella piazza oggetto dell'intervento, in particolar modo via Roma, via Lanza e via Saffi; l'intervento di riqualificazione urbana rafforza il ruolo di "trait d'union" tra le vie commerciali stesse, rafforzando il valore di luogo eccellente nel tessuto storico della Città. L'intervento prevede il rifacimento delle pavimentazioni lapidee, uno studio accurato dell'illuminazione pubblica e la disposizione di arredo urbano appropriato costituito da panchine, cestini e fioriere.</p> <p>L'arredo urbano sarà conforme alle linee guida che il comune redigerà per l'intervento di "Localizzazione di arredo urbano" trattato in una scheda successiva.</p> <p>I lavori di riqualificazione di numerosi interventi privati prospicienti Piazza Mazzini, negli ultimi 10 anni, determinano l'importanza del progetto anche per dare completezza a un luogo che è il "cuore" della città di Casale Monferrato.</p> <p>Dal punto di vista commerciale il progetto va inteso come rafforzamento dell'unitarietà dell'offerta commerciale che caratterizza le tre vie principali che si attestano su Piazza Mazzini: via Roma, via Lanza e via Saffi.</p> <p>Il luogo eletto a essere il fulcro dell'attività commerciale della città si rinnova e si candida ad accogliere le manifestazioni e gli eventi straordinari che costituiscono l'animazione necessaria a un comparto commerciale propositivo e spumeggiante, come l'offerta commerciale di Casale Monferrato.</p>	
	OBIETTIVO: Valorizzare il baricentro del "luogo del commercio" di Casale Monferrato	
	- costo complessivo	400.000 Euro
	- copertura economica	inserito nel programma triennale per l'anno 2011 (Programma Triennale approvato con D.G.C. n. 55 del 04/03/2010)
	- tempistica	fine lavori: dicembre 2012





2	REALIZZAZIONE DI PARCHEGGIO SULL'AREA DI PERTINENZA DELL'EX CASERMA BARONINO CON INGRESSO DA VIA CANDIANI D'OLIVOLA	
	<p>L'intervento prevede la sistemazione a parcheggio di un'area di pertinenza dell'immobile denominato "Ex Caserma Baronino". Attualmente il comune ha provveduto a realizzare, all'interno dell'area oggetto del progetto, una rullatura di materiale inerte, per permettere la sosta dei veicoli in attesa dei lavori definitivi. E' stato constatato che a seguito di questo intervento provvisorio l'afflusso dei veicoli nel parcheggio è intenso con buona rotazione degli autoveicoli.</p> <p>L'area risulta strategica per dotare il comune di un sistema di aree a parcheggio che sia uniforme su tutto il perimetro dell'Addensamento A1. Sul fronte nord la carenza dei posti auto è stata sopperita con la realizzazione di questo intervento provvisorio in attesa dei lavori definitivi.</p> <p>La tempistica è in stato avanzato: all'oggi è stato approvato il progetto definivo-esecutivo in attesa della gara d'appalto e dell'inizio lavori.</p>	
	<p>OBIETTIVO: Completare l'offerta di parcheggi tangenti al centro storico di Casale Monferrato</p>	
	- costo complessivo	130.000 Euro
	- copertura economica	inserito nel programma annuale per l'anno 2009
	- tempistica	<p>progettazione: progetto esecutivo approvato fine lavori: giugno 2011</p>



3	RIQUALIFICAZIONE URBANA DEL NODO VIA SAFFI - PIAZZA CASTELLO	
	<p>L'intervento prevede la sistemazione dell'area prospiciente il Teatro Municipale e via Saffi. Il progetto si pone l'obiettivo di riqualificare l'accesso principale al centro storico della città, "collegando" piazza Castello con la città sia quando la piazza ha funzione di parcheggio, sia quando ha funzione di area mercatale e sia per le manifestazioni che si tengono presso il Castello dei Paleologi: eventi che attirano in città molti visitatori, potenziali consumatori.</p> <p>Il progetto è essenziale per rendere attraente il foyer della città, prima "immagine" che viene riservata ai visitatori che sostano nel parcheggio di piazza Castello.</p> <p>L'intervento si pone come il primo tassello del percorso di collegamento con il Castello, collegamento che sarà essenziale quando il polo culturale - turistico sarà completato e interamente funzionale.</p> <p>Il progetto prevede il rifacimento della pavimentazione, con particolare attenzione alla regimazione delle acque di scolo, inoltre verrà posizionato nuovo arredo urbano costituito da panchine, cestini e fioriere. Anche in questo caso l'arredo urbano sarà conforme alle linee guida che il comune redigerà per l'intervento di "Localizzazione di arredo urbano" trattato nella scheda successiva.</p>	
	- costo complessivo	100.000 Euro
	- copertura economica	inserito nel programma triennale per l'anno 2011 (Programma Triennale approvato con D.G.C. n. 55 del 04/03/2010)
	- tempistica	fine lavori: giugno 2012



4	PROGETTAZIONE E LOCALIZZAZIONE STRATEGICA DI ELEMENTI DI ARREDO URBANO	
	<p>L'analisi svolta nel dossier di candidatura ha evidenziato lo stato di fatto dell'arredo urbano presente nell'Addensamento A1. Tranne sporadici casi, dovuti a interventi recenti, appare datato, disomogeneo e costituito da elementi non regolati da apposita normativa.</p> <p>L'arredo urbano è un sicuro strumento per il miglioramento dell'attrattività ambientale dell'area interessata dalle azioni del Programma di Qualificazione Urbana, il cui rinnovamento costante nel corso del tempo, con l'istallazione di nuovi elementi più funzionali, si pone come una strategica qualificazione delle aree pubbliche.</p> <p>Il progetto prevede lo studio sulle tipologie di arredo e la localizzazione strategica degli elementi negli ambiti a più forte caratterizzazione commerciale, luoghi dove la valorizzazione degli aspetti urbani coincidono con gli aspetti di valorizzazione del commercio. Si prevede di installare inoltre tre totem informativi e interattivi che oltre alle normali indicazioni locali possano consentire di individuare con parametri scelti tutti gli esercizi commerciali e di somministrazione della città.</p>	
	- costo complessivo	150.000 Euro
	- copertura economica	inserito nel programma triennale per l'anno 2011 (Programma Triennale approvato con D.G.C. n. 55 del 04/03/2010)
	- tempistica	fine lavori: giugno 2012



7.1 e) Piano triennale LL.PP.

I progetti oggetto del Piano Strategico del Dossier di Candidatura trovano tutti capienza nelle voci del Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2010/2012 approvato con D.G.C. n. 55 del 04/03/2010; il costo totale degli interventi è stato previsto nella misura di 780.000 euro complessivi.

7.1 f - g) Cronoprogramma e stima economica degli interventi pubblici e privati

		2010	2011	2012
COMUNE	Attivazione del corso di formazione - informazione	8.000,00 € 12/2010		
	Riqualificazione urbana di Piazza Mazzini		400.000,00 € inizio lavori 12/2011	fine lavori 12/2012
	Realizzazione di parcheggio sull'area di pertinenza dell'ex Caserma Baronino con ingresso da via Candiani d'Olivola	130.000,00 € inizio lavori 10/2010	prevista fine 06/2011	
	Riqualificazione urbana del nodo Via Saffi - Piazza Castello		100.000,00 € inizio lavori 12/2011	fine lavori 06/2012
	Progettazione e localizzazione strategica di elementi di arredo urbano		150.000,00 € inizio lavori 09/2011	fine lavori 06/2012
	Totale iniziativa COMUNE		780.000,00 €	

		2011
OADI	"DOC Monferrato - Tipico e Shopping" mercatini tematici e promoprezzi.	25.000,00 €
	"La dolce Casale"	1.000,00 €
	Percorso fiorito e castello fiorito	2.000,00 €
	Aspettando notti bianche	3.000,00 €
	Tovagliette da bar "Casale da collezione"	1.000,00 €
	Brochure commercio a Casale	3.000,00 €
	Info point elettronico . banners e shopping music	5.000,00 €
	Sito web	5.000,00 €
	16-29 Card	8.000,00 €
	Credito al consumo	1.000,00 €
	Convegno mostra fotografica "Storia del commercio a Casale"	4.000,00 €
	Formazione e informazione	10.000,00 €
Pianificazioni mezzi pubblicitari	12.000,00 €	
Totale iniziativa privata - OADI		80.000,00 €

Il programma prevede anche alcune azioni materiali ad opera di altri soggetti privati, che non sono però state quantificate perché attualmente risulta difficile identificare le ipotetiche adesioni a tali iniziative e la stima economica conseguente, nel caso specifico gli interventi sono riconducibili all'**iniziativa privata**:

- **La riqualificazione delle esteriorità degli esercizi commerciali**, considerando un massimo di due interventi da realizzarsi per il miglioramento delle esteriorità degli esercizi presenti all'interno dell'Addensamento:
 - rifacimento delle facciate degli esercizi;
 - rifacimento delle insegne, dell'illuminazione esterna e delle tende;
 - sistemazione delle vetrine;
 - sistemazione dei chioschi e dei dehors;

Al fine di migliorare l'accoglienza e l'attrattività dell'addensamento commerciale un ruolo strategico è anche dato dall'esteriorità degli esercizi presenti all'interno dell'area oggetto di programmazione. In quest'ottica spesso le azioni erano solo demandate alla libera iniziativa delle piccole imprese commerciali senza un programma comune e una strategia di interventi condivisa, realizzando così solo degli interventi sporadici e non omogenei.

Allo stato attuale il presente P.Q.U. prevede anche una futura redazione di progetti unitari coordinati dal Comune, di concerto con le esigenze degli esercenti, che permetta di realizzare interventi coordinati e complementari a quelli pubblici, atti effettivamente ad incrementare l'esteriorità del luogo del commercio.

Tale fase verrà attuata nel rispetto delle indicazioni promosse dalla Regione Piemonte.

Soggetto attuatore	Previsione di spesa	Tempi di esecuzione
Iniziativa privata	dipendente dalla tipologia di lavori eseguiti e dal numero di adesioni	conclusione degli interventi entro dicembre 2011

- **Interventi di recupero sul patrimonio costruito esistente di proprietà privata: lavori di restauro e manutenzione delle facciate e delle cortine edilizie di soggetti diversi dal comune** (esclusi da forme di contributo relative alla Valorizzazione del Commercio Urbano)

Le opere di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione o restauro delle facciate e dei fronti esterni del centro, a opera dei privati testimoniano un'attenzione e una consapevolezza per le valenze architettoniche peculiari di Casale Monferrato, per le sue tipologie costruttive e per gli edifici storici esistenti. Si ritiene che il presente Programma di Qualificazione Urbana inneschi un processo evolutivo che incentivi l'iniziativa privata a migliorare ulteriormente l'esteriorità del centro urbano, contribuendo ad accrescere l'attrattività di Casale Monferrato.

Soggetto attuatore	Previsione di spesa	Tempi di esecuzione
Iniziativa privata	-	-

7.1 h) Azioni nell'ambito del partenariato pubblico/privato

Gli obiettivi strategici proposti dal PQU possono essere raggiunti attraverso il coinvolgimento di tutti gli attori, promotori delle varie azioni, ed attraverso la pianificazione e la concertazione delle stesse nell'ambito del partenariato pubblico/privato.

	OBIETTIVI	COMUNE	OADI
AZIONI IMMATERIALI	Formazione / informazione	Costituzione di corsi per gli operatori commerciali e per gli impiegati comunali di Casale Monferrato	
	OADI parte attiva all'interno delle dinamiche commerciali		Calendario di incontri con le varie associazioni di categoria e con l'Amministrazione locale per esprimere le specifiche esigenze.
	Potenziare l'animazione e incrementare la vivacità	Aperture domenicali e serali degli esercizi commerciali in concomitanza con gli eventi e le manifestazioni programmati	Manifestazioni pubbliche ed eventi di richiamo all'interno dell'area di programmazione dell'Addensamento A1, da attuarsi fra la primavera e l'autunno e soprattutto nel periodo estivo. Installazioni artistiche e allestimenti a tema all'interno degli esercizi commerciali dell'Addensamento.
	Sfruttare il potenziale offerto dal territorio e veicolare nuovi flussi di visitatori	Organizzazione di sagre e rassegne enogastronomiche di richiamo per il territorio.	Collaborare all'organizzazione di sagre e rassegne eno-gastronomiche di richiamo per il territorio.
	Pubblicità e promozione dell'Addensamento		Potenziamento del sito Internet, per promuovere l'Addensamento e le attività in calendario.
			Pubblicità su giornali e radio locali dell'Addensamento e delle sue iniziative di richiamo
			Fidelizzazione della clientela con shopping cards, etc...
			Sviluppo di idonee merceologie (prodotto tipico, etc...), attraverso specifici studi di mercato.
Conservazione del contesto ambientale e valorizzazione dell'A1	Redazione del Piano del Colore e del Piano dell'Arredo Urbano.		
Concertazione		Incontri con tutti gli altri attori che concorrono a migliorare il contesto urbano, coordinando le iniziative private.	
		Costituzione di un tavolo permanente con il Comune di Casale Monferrato.	

	OBIETTIVI	COMUNE	OADI
AZIONI MATERIALI	Pubblicità e promozione dell'Addensamento	Installazione di totem informativi – pannelli pubblicitari per promuovere l'Addensamento, “porte” di accesso al centro città	Distribuzione di shopping bags, tovagliette, allestimenti con vetrofanie per costituire un'immagine vivace e omogenea degli esercizi commerciali compresi nell'Addensamento.
			Distribuzione di volantini nelle zone di maggior transito al fine di promuovere le attività commerciali e le iniziative che si svolgono nell'Addensamento
	Miglioramento della visibilità dei percorsi di accesso.	Riqualificazione urbana del nodo Via Saffi - Piazza Castello	
		Installazione di “Porte di accesso” al centro storico :totem informativi	
	Conservazione del contesto ambientale e valorizzazione dell'A1	Riqualificazione urbana di Piazza Mazzini	
		Riqualificazione urbana del nodo Via Saffi - Piazza Castello	
		Rinnovamento e installazione di arredo urbano negli ambiti a vocazione commerciale	
		Individuazione di un massimo di due interventi da realizzarsi per il miglioramento dell'esteriorità degli esercizi commerciali presenti nell'A1	

IL MONITORAGGIO DEL PIANO STRATEGICO

Il Programma di Qualificazione Urbana dovrà essere monitorato durante la sua applicazione, sia in merito all'effettiva realizzazione delle azioni previste, sia per quanto riguarda le modalità con la quale queste azioni vengono attuate e compiute, verificando i risultati raggiunti.

Tale sistema di controllo, che deve essere messo in atto, consiste nel monitoraggio del PQU. Il controllo sulle azioni, sia di carattere materiale che immateriale, dovrà avvenire a cadenze regolari da una regia attenta, in grado di individuare le difficoltà esecutive durante la loro effettiva realizzazione, migliorando anche in corso d'opera e di volta in volta le scelte previste e programmate.

A tal fine gli attori del PQU dovranno nominare un gruppo di lavoro, con un rappresentante di ogni categoria, che si riunisca periodicamente per controllare lo stato di avanzamento degli interventi previsti - programmati e verificare l'effettivo risultato ottenuto.

Le azioni che il gruppo di lavoro deputato al monitoraggio (costituito da membri dell'Amministrazione comunale e funzionari municipali nominati, da membri dell'OADI e delle associazioni di categoria) deve svolgere sono così riassumibili:

- verificare la realizzazione delle azioni proposte nel rispetto delle tempistiche riportate nella programmazione e sollecitare gli attori del PQU in caso di inerzia;
- proporre integrazioni migliorative alle azioni comprese nel PQU nel rispetto degli obiettivi e delle linee d'intervento posti alla base dello stessa programmazione;
- attraverso incontri periodici aggiornare gli attori del PQU sull'effettivo stato di avanzamento e segnalare condizioni di inerzia o di inefficienza anche ai competenti organi regionali;
- verificare se i risultati raggiunti assecondano gli obiettivi prefissati.

La verifica dei risultati è forse la fase più delicata del monitoraggio, in quanto permette di valutare se le azioni intraprese hanno effettivamente centrato gli obiettivi.

Fra gli indicatori per la verifica dei risultati si propone ad opera del Comune:

- la valutazione annuale, per il successivo triennio, dell'incremento degli esercizi di vicinato, della superficie della media distribuzione per valutarne l'effettiva crescita.
- La verifica del rispetto delle progettazioni avviate e dei tempi di esecuzione previsti per la realizzazione delle azioni materiali programmate.

Ad opera dell'OADI:

- Il censimento annuale, per il successivo periodo triennale, dei partecipanti all'Organismo Associato d'Impresa.
- Il censimento dei partecipanti ai corsi di formazione – informazione, riportando anche il grado di soddisfazione.
- Il censimento di quanti esercenti hanno aderito alle varie iniziative di animazione programmate.
- Attuare mirate indagini di mercato per valutare l'indice di gradimento e il livello di soddisfazione dei consumatori.

Il gruppo di lavoro, incaricato del monitoraggio del PQU, dovrà trasmettere una relazione descrittiva dell'andamento dei "lavori", con cadenza semestrale, e ogni qualvolta incorrano gravi condizioni di inadempienza, al competente Settore della Regione Piemonte che avrà approvato il Programma di Qualificazione Urbana.

7.1 i) Eventuali innovazioni rispetto a quanto previsto dal n°8 al n°11 dell'art. 18, D.C.R. 59/10831 del 24/03/2006

Le azioni immateriali proposte dalla presente programmazione, seguono quanto indicato dai commi 8, 9, 10 e 11 dell'art. 18, DCR 59/10831 del 24-03-2006, anche se alcuni provvedimenti sono di fatto già attuati dalla normativa comunale.

Fra le azioni previste dal PQU si segnalano invece le aperture domenicali e serali degli esercizi commerciali in concomitanza con gli eventi e le manifestazioni programmati, lo studio per lo sviluppo della vendita di specifiche merceologie attraverso indagini di mercato apposite, la priorità e l'obbligo di contestualità di realizzazione delle iniziative programmate nel P.Q.U. secondo il cronoprogramma indicato.