



# STUDIO DI FATTIBILITÀ

## Nuova Area Commerciale in Via Piave a Domodossola

Proprietà **Immobiliare Lepontina S.r.l.**

Via Caduti di Nassiyria 2  
28845 Domodossola (VB)  
e-mail: [studiotecnico@edilmansrl.com](mailto:studiotecnico@edilmansrl.com)  
sito: [www.edilmansrl.com](http://www.edilmansrl.com)  
tel. 0324/338494 – 349/4209944

# IL SITO

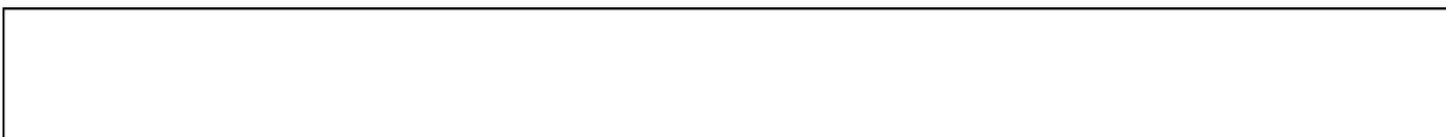
Il sito per la realizzazione della nuova area commerciale è localizzato nella zona nord est dell'abitato di Domodossola, comune piemontese della provincia del Verbano Cusio Ossola, in un'area compresa fra le sponde del Fiume Toce e la Via Piave, asse viario che consente la circonvallazione del centro cittadino di Domodossola.

Tale zona, da qualche anno, ha acquistato notevole importanza commerciale e artigianale, e in futuro, in base alle previsioni del vigente PRGC del Comune di Domodossola, sarà oggetto di ulteriore sviluppo di aree commerciali e di nuova urbanizzazione.

Questa parte del territorio è caratterizzata da una PMI abbastanza diffusa: il target della popolazione è buono, grazie anche ai numerosi frontalieri che con i loro stipendi svizzeri tengono ancora alto il fatturato delle imprese commerciali. Senza dimenticare che gli stessi svizzeri ogni weekend si recano a Domodossola favorendone le attività economiche.

L'ottima visibilità rispetto ad assi viari importanti (come la Strada Statale del Sempione e la Linea ferroviaria del Sempione) nonché l'importanza del comune di Domodossola a livello provinciale e turistico, danno al sito un notevole potenziale. A conferma delle capacità della zona, Ipercoop, Carrefour, McDonald, Pittarosso, Lidl e altri grandi marchi commerciali hanno deciso di aprire i loro centri nell'area limitrofa al progetto.

## Descrizione dell'intervento



<b>Superficie complessiva area perimetrata nel P.E.C.</b>	<b>9.314,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Superficie Coperta (Sc)</b>	<b>2.080,56 m<sup>2</sup></b>
<b>S.L.P. piano seminterrato in progetto</b>	<b>1.690,95 m<sup>2</sup></b>
<b>S.L.P. piano primo in progetto</b>	<b>2.080,56 m<sup>2</sup></b>
<b>S.L.P. complessiva in progetto</b>	<b>3.771,51 m<sup>2</sup></b>
<b>Superficie territoriale compreso le aree di sistemazione esterne al P.E.C.</b>	<b>11.600,00 m<sup>2</sup></b>

L'immobile che si intende realizzare, di forma geometrica regolare a L, sarà inserito in un'area di proprietà parallela alla Via Piave con arretramento di 25m circa dalla sede viaria esistente.

L'accessibilità all'area ed all'immobile è prevista da unico accesso posizionato centralmente rispetto all'immobile in progetto. Un secondo accesso all'area è previsto dalla nuova viabilità, esterna al perimetro del S.U.E., che sarà realizzata contestualmente all'immobile in fregio ai lati sud ed est dell'area di intervento. Per detta nuova viabilità è prevista la cessione gratuita al Comune.

L'immobile sarà realizzato con struttura prefabbricata in cemento armato precompresso nel rispetto della normativa vigente in materia antisismica, energetica, acustica e di superamento delle barriere architettoniche.

Il terrapieno in progetto, necessario per elevare il piano campagna a livello della viabilità esistente, interesserà l'attuale scarpata della Via Piave. Detto terrapieno, finalizzato alla realizzazione di ampia area ad uso parcheggio quale superficie a standard ex art.21 L.r. 56/77 e s.m.i. e a parcheggi privati ex L.122/89, corrisponde ad un volume complessivo di 19.000 m<sup>3</sup> circa.

L'immobile risulterà quindi visibile per un unico piano dalla viabilità comunale (lato ovest) e a doppio livello (piani seminterrato e primo) sul lato opposto (est) prospettante verso l'alveo del Fiume Toce.

La copertura della struttura sarà realizzata con elementi modulari monoblocco pedonabili impermeabilizzati mediante supporto in calcestruzzo e sfoglio in fibrocemento ecologico composito a matrice cementizia inserito "a fresco" in fase di getto dei moduli stessi.

In copertura è prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici dimensionati nel rispetto della vigente normativa di riferimento ed integrati nella struttura.

I moduli strutturali di copertura, caratterizzati da leggera curvatura dell'estradosso anche per favorire lo smaltimento delle acque meteoriche, sono visivamente contenuti dalla pannellatura verticale perimetrale.

I pannelli perimetrali di tamponamento, a tutt'altezza della struttura, sono previsti fondo cassero con finitura bocciardata. Il risultato estetico presenta una colorazione grigio chiaro quale risultato della lavorazione con bocciarda sulla superficie di base colore grigio cemento.

Per quanto concerne il lato strada (ovest) e i risvolti delle vetrine sui lati nord e sud, è previsto l'utilizzo di pannelli verticali ad interasse modulare con dimensioni 125cm x h. 540cm realizzati con graniglia di marmo nero ebanato levigato.

La pensilina a copertura delle vetrine, prevista sull'intero fronte strada (ovest) oltre ai risvolti sui fronti nord e sud, è stata studiata con abbinamento di mensole orizzontali in legno lamellare con larghezza uguale al pannello prefabbricato verticale, sporgenza 140cm, con soprastante impermeabilizzazione in lamiera di alluminio colore grigio chiaro e, negli spazi tra gli elementi "pannello verticale/mensola in legno" corrispondenti ai moduli vetrine, con lastre in polycarbonato compatto supportate da mensole in profili di alluminio naturale ancorati ai pannelli prefabbricati.

Inoltre, sulla superficie dei pannelli prefabbricati soprastante la pensilina sopra descritta è prevista la posa di doghe orizzontali in legno su telaio metallico di ancoraggio, con profili superiore ed inferiore inclinati onde favorire lo smaltimento delle acque meteoriche.

Le vetrine previste sull'intero lato strada con risvolti sul lato nord e sud, sono in profilati di alluminio taglio termico colore bianco con superfici vetrate in temperato spess. 8mm.

I serramenti delle uscite di sicurezza sono in profili e pannelli di alluminio colore rosso.

I portoni degli accessi carrai all'immobile sono realizzati con serramenti industriali sezionali in lamiera di acciaio, coibentati e di colore bianco.

Per quanto concerne gli spazi esterni è previsto l'impiego di prodotto lapideo locale (Serizzo) sia per la realizzazione dei cordoli di contenimento del marciapiede/scivolo perimetrale e delle aiuole, sia per le superfici di calpestio del marciapiede previsto in fronte alle vetrine e del camminamento perimetrale a servizio delle uscite di sicurezza del piano a livello strada, con posa di lastre con finitura fiammata.

I due piazzali ad uso parcheggio, a livello strada comunale e a livello inferiore (piano campagna), sono previsti con pavimentazione in manto d'asfalto. Per quanto riguarda il parcheggio a livello strada, il manto d'asfalto (contenuto da cordoli a correre in pietra Serizzo) sarà integrato con pavimentazione di tipo autobloccante per le superfici degli stalli di parcheggio, cromaticamente differenziate nei colori delle "terre".

Per quanto concerne sia il parcheggio a livello inferiore sia il parcheggio a livello superiore il manto d'asfalto non sarà dotato del tappetino d'usura ma presenterà la finitura in binder bitumato.

## **Caratteristiche geografiche dell'area d'intervento**

Domodossola è un comune piemontese della provincia del Verbano Cusio Ossola, ampio circa 37 kmq e avente una popolazione residente stabile di quasi 18.500 abitanti. La città sorge in Valle Ossola (Alpi Lepontine) alla confluenza delle vallate di Bognanco, Vigezzo, Antigorio-Formazza e Divedro ad una quota altimetrica di circa 270 mt. sul livello del mare, su un piano alluvionale formato dal torrente Bogna, sulla destra del fiume Toce; amministrativamente il Comune confina con Villadossola, Bognanco, Crevoladossola, Masera, Trontano e Beura Cardezza.

L'ubicazione della città, posta al confluire di quasi tutte le valli ossolane, nonché la concentrazione di attività e servizi, hanno sempre favorito il ruolo di polo di attrazione esercitato sull'intera Valle Ossola, ambito territoriale che conta oggi un bacino di circa 80.000 abitanti.

Domodossola è luogo di passaggio molto frequentata da italiani e stranieri e meta di numerosi turisti; la sua economia è basata principalmente sul terziario con una prevalenza di attività commerciali e di servizio, ma anche turistiche, mentre le attività nel secondario sono rappresentate principalmente da quelle del settore artigianale e da qualche industria.

La città è attraversata da quella che in passato era la Strada Statale del Sempione (che collega Domodossola all'abitato di Crevoladossola, attraversando il Fiume Bogna, e prosegue verso il confine svizzero) ed è delimitata ad est dal Fiume Toce.

La Città che, come detto, da sempre ha esercitato una funzione di polo di attrazione per l'intera Ossola, è provvista di una struttura urbana antica, "il centro storico" o "borgo della cultura", che, nonostante le demolizioni e i rifacimenti, si è conservata per una parte cospicua nei suoi caratteri tipici. Il "vecchio centro" è individuato nella zona compresa nel perimetro delle antiche mura (il cosiddetto pentagono).

L'importanza delle funzioni amministrative e sociali svolte nei diversi momenti storici, l'esistenza di un mercato con un'area di richiamo più ampia dell'intera Ossola, hanno improntato la struttura spaziale associativa del centro e le sue tipologie urbane. Nel vecchio nucleo numerosi sono gli elementi rilevanti: dal quartiere della Motta di antiche tradizioni popolari, ai palazzi borghesi della piazza Mercato con i porticati quattrocenteschi e, come elemento di assoluta dominanza, palazzo Silva, esempio pregevole di architettura rinascimentale.

## Risorse Turistiche

L'Ossola è raffigurabile come una grande foglia di acero, le cui nervature sono costituite dai fiumi e torrenti che percorrono le valli e le montagne laterali, i quali confluiscono nella nervatura centrale, rappresentata dal fiume Toce, Domodossola si trova proprio al centro di questa foglia.

Ossola terra di laghi, glaciali e artificiali, e terra di parchi, sorti nei decenni passati con lo scopo di proteggere la natura e rispettarne le regole.

Il **Parco Nazionale della Valgrande**, ad esempio, abbraccia un'area tra le più vaste e incontaminate d'Europa, quasi 15.000 ettari di terra, con centri visita e sentieri natura per avvicinarsi al parco. Il parco è definito dall'Associazione mondiale Wilderness

"l'unica area naturale europea che conserva integralmente originali caratteristiche ambientali".

Altri due splendidi parchi naturali sono quello della Valle Antrona e quello Veglia-Devero:

- Il **Parco Naturale della Valle Antrona** è consigliato a coloro che desiderano tranquillità, paesaggi selvaggi, luoghi incontaminati, laghi alpini, armonia, feste di paese, buona cucina e cordialità.
- Il **Parco Veglia-Devero** presenta un ambiente alpino dolce e austero: dolce nelle praterie ondulate di alta quota e austero nelle grandi montagne e nelle immense catene montuose battute dal vento. Scendendo verso i laghi troviamo aree meno selvagge, ma ugualmente affascinanti e profondamente legate alla tradizione del territorio.

Le aree protette nell'ultimo decennio sono state in grado di investire nella sistemazione dei sentieri, hanno realizzato percorsi didattici, centri visita, serate a tema e progetti legati alla salvaguardia della flora e della fauna.

Ossola terra dove lo spettacolo della natura è immenso, con i 145 metri di salto della **Cascata del fiume Toce**, in valle Formazza, considerata la più bella e maestosa d'Europa; e con il **Monte Rosa**, seconda montagna più alta d'Europa, che domina Macugnaga, accogliente località turistica, dove l'uomo ha saputo integrare le tradizioni dei Walser con un'offerta turistica di assoluto valore.

Ossola terra di pittori e di antiche tradizioni. La Valle Vigizzo, con i suoi sette comuni dalla forte identità e vocazione turistica, terra di artisti che hanno affrescato anche le splendide case e le cui opere sono raccolte nella Pinacoteca Rossetti-Valentini di Santa Maria Maggiore, si può percorrere fino a Locarno con la "**Vigezzina**", la ferrovia di montagna che consente di realizzare, con il Lago Maggiore Express, un itinerario treno-battello unico nel suo genere.

Ossola che sa regalare emozioni tutto l'anno, con angoli in cui la natura è incontaminata e offre infinite passeggiate tra antiche mulattiere e sentieri, come in valle Antigorio, in valle Divedro, in valle Formazza, in valle Bognanco, con le sue cento cascate, e in valle Antrona, dove si incontra il primo paese al mondo, Viganella, illuminato da uno specchio solare.

Ossola la cui piccola "capitale" Domodossola, adagiata al centro della conca da dove si dipartono le sette vallate che la compongono, è dominata dal **Sacro Monte Calvario**, Riserva Naturale del Piemonte dichiarato "patrimonio mondiale dell'umanità" dall'UNESCO nel 2003.

Il territorio ossolano offre molte possibilità per amanti della natura e sportivi. Vi si trovano oltre ai già citati Parchi, riserve ed oasi naturalistiche, montagne per bird watching, trekking, alpinismo, arrampicata e sci, terme, campi da golf internazionali, laghi e fiumi per tutti gli sport acquatici, mountain bike, ciclismo, passeggiate tematiche.

Fra le strutture:

**Premia Terme:** moderna struttura termale, in Valle Antigorio, che offre ai suoi visitatori tutti i benefici delle acque naturalmente calde della sorgente di Cadarese e una moderna SPA per prendersi cura della propria forma fisica all'insegna del benessere e

del relax. Il centro termale è il più importante di tutto l'**alto Piemonte** e dista pochi km da Domodossola.

Comprensorio sciistico di **Neveazzurra**, oltre 150 km di tracciati per tutti i gusti:

**Domobianca:** una stazione di sci alpino moderna, a pochi passi dalla città. Raggiungibile comodamente con l'auto, a soli 10 km da Domodossola, Domobianca offre 21 km di piste tutte collegate che si estendono dall'Alpe Lusentino ai 1900 metri del Moncucco.

Ogni venerdì sera, dalle ore 19.00 alle 23.00, Domobianca è anche sci notturno, su una pista lunga quasi 4 km, interamente illuminata a giorno, servita da due impianti seggioviari che portano fino ai 1.700 metri dell'Alpe Casalavera.

**San Domenico Ciamporino:** una stazione in pieno corso di sviluppo, che offre 35 km di piste da sci alpino su un dislivello di più di 1.100 m, infrastrutture per lo snowboard e il freestyle, spazi aperti e percorsi per gli appassionati di passeggiate nella natura, sci alpinismo e ciaspole, il tutto accompagnato da un'offerta ristorativa e ricettiva di qualità. Ogni venerdì sera, dalle ore 19.00 alle 23.00, Ciamporino è anche sci notturno, su una pista lunga 3 km, interamente illuminata a giorno. Gli impianti di risalita sono moderni e confortevoli con seggiovie quadriposto ed esaposto di ultima generazione che assicurano agli sciatori e agli snowboarder risalite veloci e in pieno relax. Numerose le novità della stagione invernale 2014-15, fra queste la nuova seggiovia a 6 posti, con seggiole coperte e girevoli che permettono di godersi il panorama della piana del Devero e del massiccio del Diei. L'ambizioso progetto di valorizzazione della località, iniziato nell'estate 2009, mira a fare di San Domenico il punto di riferimento per le attività invernali nell'Ossola e più in generale nell'alto Piemonte.

**Macugnaga:** piccola perla adagiata ai piedi del Monte Rosa, vanta ben due comprensori di sci alpino e uno di sci di fondo a Pecetto.

**Belvedere** 18,4 km di piste a 2000 m raggiungibile con la seggiovia

**Monte Moro** 18,6 km di piste a 2868 raggiungibile con impianti funiviari

**Valle Formazza:** offre un comprensorio sciistico davvero vasto: piste per lo sci da discesa e per lo sci di fondo, snowpark, pista da pattinaggio e numerose possibilità di percorsi e escursioni per esplorare le vette confinanti con la Svizzera.

**Sagersboden:** 10 km di piste di sci alpino

**Centro del fondo Località riale:** 21 km di piste di sci di fondo a 1740 m, che ospita gare internazionali e di coppa del mondo.

**Centro del fondo Località San Michele:** 12 km di piste di sci di fondo a 1234 m

**Alpe Devero Ski:** il comprensorio si trova sul suolo del Parco Naturale Alpe Devero, in un ambiente incontaminato di genuina bellezza e offre una pista di fondo e un impianto di piste di sci alpino. L'Alpe Devero è anche il regno incontrastato degli amanti dello snowboard, del freeride e del fuoripista. Si scia partendo da un'altitudine di 2212 metri su 5 piste battute, per una lunghezza complessiva di 9 km e su infiniti percorsi fuoripista tra i boschi.

**Valle Vigizzo:**

**Piana di Vigizzo:** 20 km di piste da discesa alla portata di tutti, situata ad un'altitudine di 1726 metri, raggiungibile in soli dieci minuti grazie alla modernissima cabinovia 8 posti, con partenza da Prestinone di Craveggia.

**Centro del Fondo Vigizzo:** uno dei maggiori motivi di richiamo della Valle Vigizzo è lo sci di fondo, grazie alle bellissime piste naturali che collegano fra loro i maggiori centri del fondovalle attraverso pinete e paesaggi suggestivi. Dal Centro del Fondo di Santa Maria Maggiore si snoda un tracciato di livello agonistico di 15 km che tocca le località di Malesco e Druogno. Dalla Valle Loana è invece possibile accedere ai 5 km di circuito del Parco Nazionale della Val Grande. La stazione permette inoltre di provare l'ebbrezza dello sci di fondo notturno su un tracciato di 2,5 km completamente illuminato a giorno.

**Mottarone:** offre 21 km di piste con pendii dolci privi di pericoli, palestra naturale ideale per fare pratica, a 1491 m

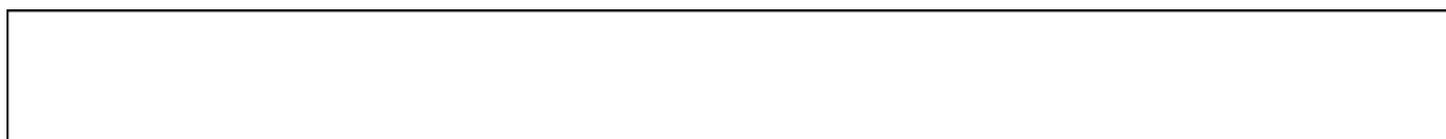
**Campo da Golf a Santa Maria Maggiore** – inaugurato nel 2013, è il primo di tutta l'Ossola. Le nove buche 'par 29', affiancate da un'area pratica, sono ospitate in una conca abbracciata da alte montagne e delimitata da boschi di conifere: un ambiente naturale quello della Valle Vigizzo capace di moltiplicare l'effetto rigenerante di questa pratica sportiva.

## Collegamenti

La Val d'Ossola è facilmente raggiungibile da tutta Europa in aereo atterrando all'aeroporto di Milano Malpensa, distante poco più di 45 minuti d'auto, oppure da tutta la Svizzera grazie a veloci e moderni collegamenti ferroviari attraverso i tunnel del Loetchberg e del Sempione, che consentono di viaggiare da Berna a Domodossola in poco più di due ore; per questo motivo, anche in un momento in cui i turisti d'Europa, causa la crisi, preferiscono raggiungere mete vicine, l'Ossola può portare nuovi e significativi risultati in termini di presenze.

I valichi ossolani mettono in comunicazione Domodossola, quindi l'Italia, con la Svizzera.

Valico	Altitudine	Ubicazione	Collegamento	Infrastruttura
--------	------------	------------	--------------	----------------



Passo del Sempione	2006 m s.l.m.	ovest	con Briga (CH) (Canton Vallese)	S.S. 33 del Sempione
Valico di Ponte Ribellasca	552 m s.l.m.	est	con Locarno (CH) (Canton Ticino)	S.S. 337 della Val Vigezzo
Passo San Giacomo (In Progetto)	2313 m s.l.m.	nord	con Airolo (CH) (Canton Ticino)	S.S. 659 di Valle Antigorio e Val Formazza

Le linee ferroviarie che percorrono l'Ossola sono:

La linea "Milano - Sempione via Arona e Domodossola" è stata inaugurata già nel secolo XIX e allungata ulteriormente dopo l'apertura del valico ferroviario del Sempione. Serve da collegamento internazionale tra l'Italia, la Svizzera e tutto il nord Europa, nonché da collegamento tra Piemonte e Lombardia. Domodossola è la stazione di confine.

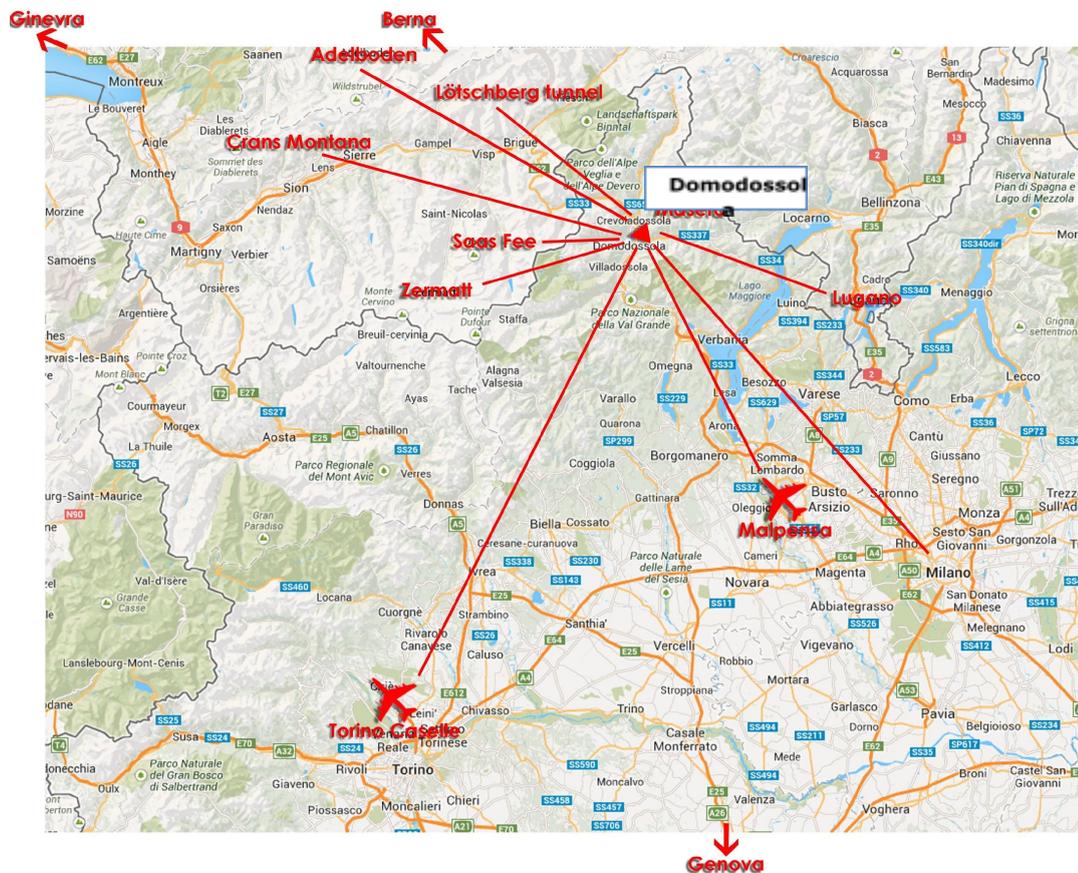
La linea "Novara - Domodossola via Lago d'Orta" collega l'Ossola e il Cusio, partendo da Novara. È una linea prevalentemente usata per i treni merci porta camion, in viaggio fra il Piemonte e il nord Europa.

La "Ferrovia Vigezzina" collega invece Domodossola a Locarno (CH). Risulta un capolavoro d'ingegneria a causa dell'enorme dislivello che deve superare ed è anche di grande interesse turistico per il suo percorso immerso nella natura. Principali stazioni ossolane di questa linea sono Domodossola, Maserà, Trontano, Druogno, Santa Maria Maggiore, Malesco e Re.

In auto l'Ossola è raggiungibile da Milano tramite l'autostrada A8 (Autostrada dei Laghi) e da Genova mediante l'autostrada A26 (Autostrada dei Trafori).

La Val d'Ossola risulta centrale rispetto a molte rinomate località svizzere e italiane:

			in Auto	in Treno
Domodossola - Stresa	40 km	00h35	00h35	
Domodossola - Verbania		45 km	00h40	
Domodossola - Arona		65 km	00h50	00h45
Domodossola - Locarno		50 km	01h00	01h50
Domodossola - Como		135 km	01h30	
Domodossola - Milano	130 km	01h50	01h20	
Domodossola - Lugano		100 km	01h50	
Domodossola - Saas-Fee		100 km	01h50	
Domodossola - Torino	180 km	02h00		
Domodossola - Zermatt		110 km	02h00	02h10
Domodossola - Crans Montana		120 km	02h00	
Domodossola - Alagna/Gressoney		160 km	02h00	
Domodossola - Genova		245 km	02h30	
Domodossola - Verbier		170 km	02h30	
Domodossola - Adelboden		140 km	02h45	
Domodossola - Ginevra		270 km	03h20	02h40
Domodossola - Berna		272 km	03h15	01h40
Domodossola - Zurigo	245 km	03h20		



Alcuni finanziamenti europei di progetti Interreg sono stati stanziati per incentivare i rapporti transfrontalieri tra Italia e Svizzera.

Si stanno cercando altre sovvenzioni per mettere in cantiere alcuni mega-progetti di metrò alpini. Uno studio di fattibilità ha interessato il versante italiano di Macugnaga e quello svizzero di Saas-Fee e prevede un tunnel lungo 3 km. Un altro studio ha interessato la Valle Formazza e Bosco Gurin nel Canton Ticino: il Walser Metrò rappresenterebbe un collegamento veloce mediante funicolare.

## Accessibilità

L'accessibilità all'area oggetto dell'intervento è garantita dalla Via Piave che collega direttamente la Via Sempione con la Zona Nosere dove è situata l'uscita della Strada Statale 33 del Sempione (Superstrada E62, prosecuzione dell'Autostrada A26).

La Via Piave è situata a ridosso dello scalo ferroviaria della città di Domodossola (posto a ovest della stessa) e della zona commerciale (posta a est della stessa) in parte già attualmente edificata.

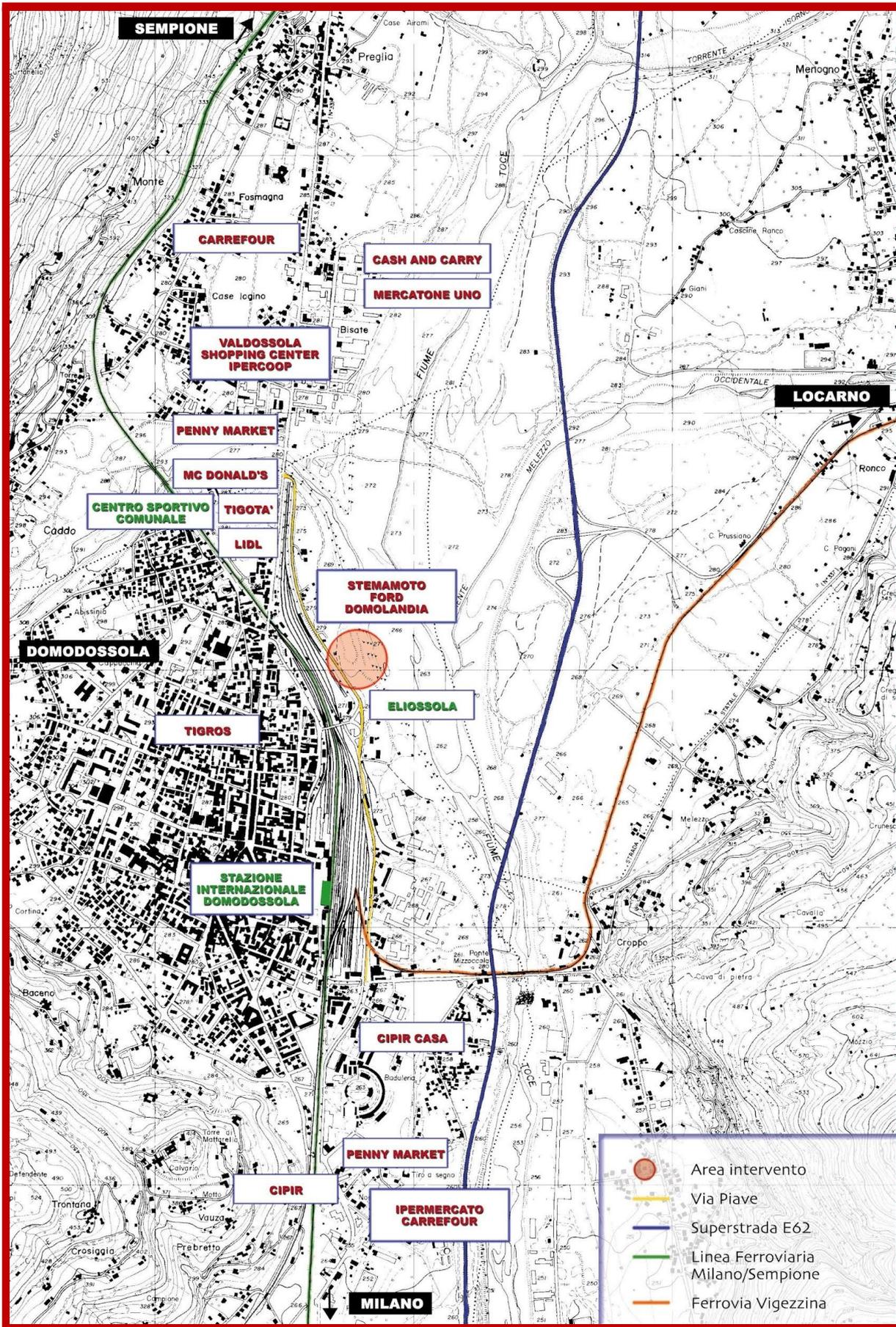
Dalla Via Piave si accede a una zona parcheggio utilizzata da frontalieri e utenti trenitalia e vigezzina, qui, infatti, è presente un accesso alla Stazione Ferroviaria Internazionale di Domodossola e alla Stazione della Vigezzina.

Il lotto oggetto dell'intervento è ubicato fra l'area occupata dall'eli superficie ovvero dalla società ELIOSSOLA (posta a sud dell'area di intervento) e un complesso di edifici commerciali (posto a nord dell'area oggetto di intervento) in cui sono attualmente presenti una rivendita di motocicli STEMAMOTO, una concessionaria di autovetture FORD e un negozio di vendita frutta al dettaglio e all'ingrosso BLASUTTO CHE FRUTTA.

L'area in oggetto può essere definita periferica rispetto al centro abitato della città di Domodossola ma è posizionata su una strada di forte percorrenza e passaggio e di fondamentale importanza proprio perché di collegamento con lo svincolo della SS33.

L'insediamento commerciale verrà realizzato nel contesto dell'attuazione del progetto unitario di coordinamento (P.U.C.) che prevede una riorganizzazione del sistema di viabilità della Via Piave, con l'aggiunta di una rotatoria e la creazione di nuove aree destinate a posti auto e aree verdi; ciò migliorerà notevolmente la già buona accessibilità alla zona.

In conclusione, il recupero dell'area costituisce una buona opportunità nel processo di rigenerazione del tessuto cittadino e di riqualificazione ambientale, funzionale e socio-economica. Ad opere ultimate, sostanzialmente, si prevede che la nuova costruzione sarà percepibile quale oggetto di completamento in continuità e coerenza con gli edifici commerciali adiacenti e con l'ambito edificato di riferimento.



## Concorrenza a livello comunale

Nelle immediate vicinanze dell'area in oggetto si trovano due grandi centri commerciali:

- IPERMERCATO CARREFOUR in zona Nosere a Domodossola, composto da un blocco dedicato all'IPERSTORE CARREFOUR e una galleria commerciale di 22 negozi autonomi.
- OSSOLA OUTDOOR CENTER a Crevoladossola sulla Via Sempione, composto da un blocco dedicato all'IPERMERCATO IPERCOOP e una galleria di negozi fra i quali TRONY, MARIONNAUD e PITTAROSSO

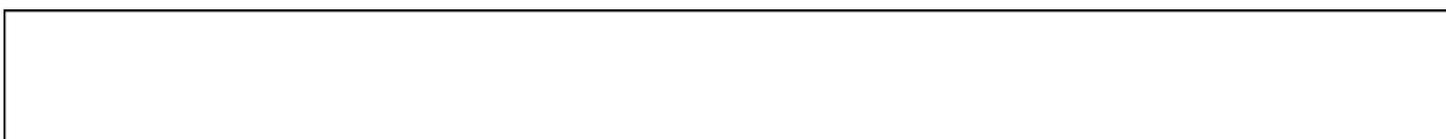
A completare l'offerta locale vi sono alcuni supermercati o discount, fra i quali:

- sulla Via Sempione: TIGROS, LIDL, TIGOTÀ, EUROSPIN, CARREFOUR.
- a Crevoladossola: PENNY MARKET, TERRANOVA, ACQUA E SAPONE, ARCAPLANET, DISCOUNT CASH AND CARRY.
- a Domodossola zona Nosere: PENNY MARKET, CIPIR, SORRISO.
- a Villadossola: COOP, PENNY MARKET, UNES.

Da non dimenticare il MC DONALD'S MC DRIVE sulla Via Sempione, divenuto punto d'incontro e di passaggio di centinaia di persone ogni settimana; e a Crevoladossola l'AMY SUSHI.

Nella zona d'interesse bisogna ricordare anche la presenza del Centro Sportivo Comunale che comprende: lo Stadio con la Pista di Atletica, la Piscina Coperta, la Piscina all'aperto con Solarium, i Campi da Tennis coperti e scoperti, il Campo da Beach Volley e il Campo di calcio a 5; il tutto affiancato da un centro riabilitativo e da una palestra privati. Quest'area attira ogni giorno sportivi di ogni genere e di ogni età.

## **Qualche riflessione sintetica**



Dopo un'approfondita e dettagliata analisi dello studio di fattibilità per il bacino di utenza e concorrenza nel Comune di Domodossola, si possono trarre le seguenti conclusioni:

- a. ampio bacino di utenza supportato da ottimi ed abbondanti assi viari con un'eccellente visibilità e buona accessibilità, che si migliorerà nel prossimo futuro grazie al progetto di urbanizzazione comunale che prevede una riorganizzazione del sistema di viabilità della Via Piave e la creazione di nuove aree destinate a posti auto;
- b. la posizione baricentrica nella Piana dell'Ossola, fa sì che Domodossola sia proiettata a crescite importanti, orientandosi in una direzione più completa che integra una vena ricreativa – commerciale – alberghiera – terziaria, sempre mantenendo le sue caratteristiche di "Borgo della Cultura".

In conclusione, vista l'analisi di concorrenza e bacino d'utenza, si ritiene possibile realizzare una molteplicità di attività, qui di seguito elencate:

- LUDICO-RICREATIVA:

- bowling,
- sala giochi con offerta polivalente di giochi ad alta tecnologia orientati a soddisfare tutte le fasce d'età

- COMMERCIALE:

- ipermercati e supermercati; dall'analisi del bacino di utenza si evince che vi è la possibilità di sviluppare tali attività senza entrare in concorrenza con le attività limitrofe, ma incrementando in modo intelligente l'offerta esistente
- negozi di media o piccola superficie di varie categorie merceologiche, con retail di importanza nazionale e di indipendenti che possano offrire prodotti tipici locali

- TERZIARIO:

- attività di servizio tecnico-amministrativo: banche, assicurazioni, ecc;
- attività di servizio medico e di cura e attenzione per la persona