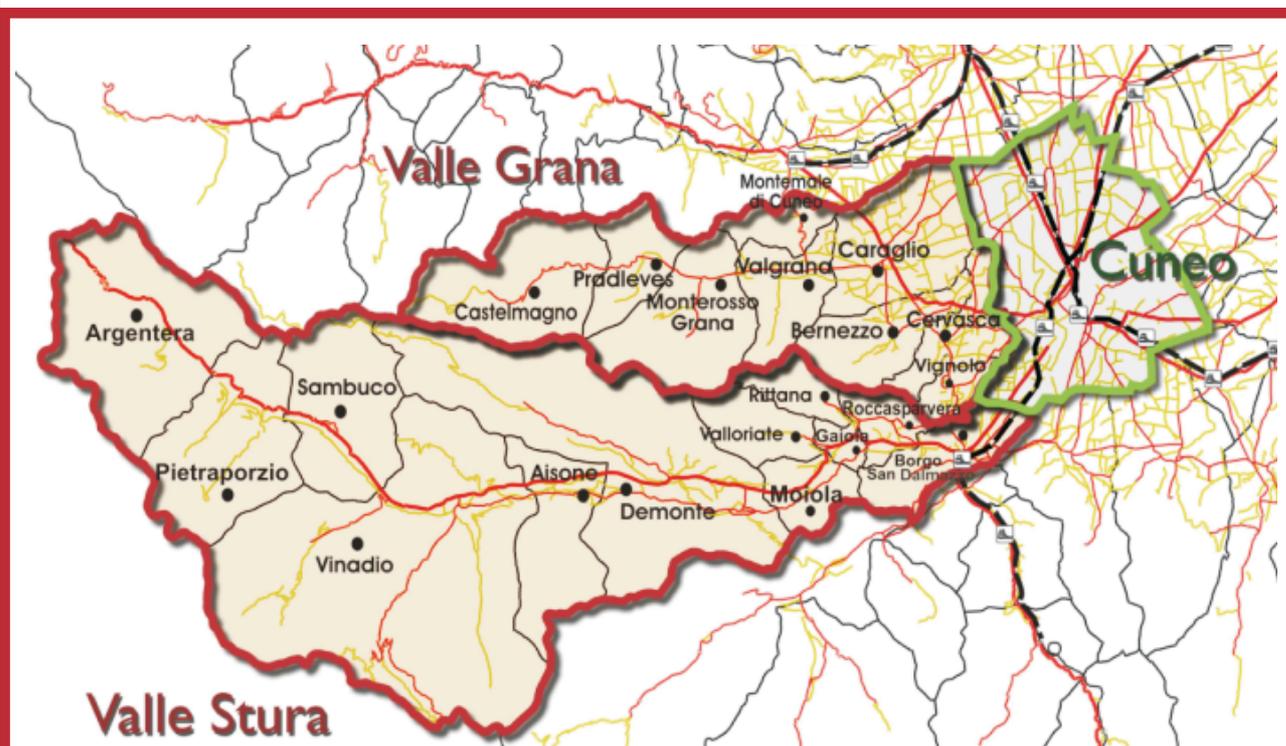


PROGRAMMA TERRITORIALE INTEGRATO - II FASE



STUDIO DI FATTIBILITA' SINTETICO

“Cascina Vecchia: museo etnografico legato al mondo rurale e prodotti di eccellenza della provincia cuneese”

Recupero di una testimonianza legata alla trasformazione agraria
(TUT-5-P)

**CUNEO E LE SUE VALLI:
IL POLO AGROALIMENTARE E
AGROINDUSTRIALE DI QUALITA'**

STUDIO DI FATTIBILITÀ SINTETICO

Codice intervento: TUT-5-P

Denominazione: Cascina Vecchia, centro didattico culturale, museo etnografico legato al mondo rurale e ai prodotti di eccellenza della Provincia cuneese.

Linea progettuale di riferimento: PRIORITÀ III - RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE III.6. Valorizzazione del patrimonio architettonico e storico-culturale materiale e immateriale: promozione e valorizzazione dei sistemi turistico-culturali (beni “faro”, sistemi e reti territoriali), tutela e valorizzazione del paesaggio e del patrimonio architettonico

Obiettivo strategico di sviluppo: TUTELA INTEGRITÀ E VALORIZZAZIONE PATRIMONIO ARCHITETTONICO, STORICO RURALE ALPINO.

Localizzazione: Comune di Cuneo

Intervento strategico: SI

1. QUADRO CONOSCITIVO

1.1 Descrizione dell'intervento e del contesto di riferimento

Con l'intervento proposto si intende realizzare un Centro espositivo-didattico-sperimentale (di seguito Centro espositivo) focalizzato sul tema:

- gli agroecosistemi e loro evoluzione storica.

In concreto l'obiettivo è quello di comunicare la complessità del concetto di “agroecosistema”, ovvero della rete di relazioni che si vengono ad instaurare in una certa porzione di territorio, tra:

- componenti abiotiche (caratteristiche morfologiche, caratteristiche fisico-chimiche del suolo e del sottosuolo, caratteristiche climatiche);
- componenti biotiche (vegetazione, fauna)
- attività umane destinate alla produzione di derrate agricole (tecniche agronomiche, ordinamenti colturali, *input* di energia, miglioramento genetico ecc.).

e così illustrare come queste relazioni vengano storicamente a sedimentarsi in specifiche configurazioni che chiamiamo:

- paesaggio rurale.

Si tratta quindi di un intervento che necessita di un processo coordinato di ideazione (quali contenuti scegliere? quali modalità di comunicazione adottare? a quale segmento di potenziali fruitori-utilizzatori degli spazi fare riferimento?) e di concreta progettazione architettonica. L'intervento si articola così in due azioni tra loro strettamente integrate:

PTI CUNEO E LE SUE VALLI

Tutela integrità e valorizzazione patrimonio architettonico, storico rurale alpino

“Cascina Vecchia, centro didattico culturale, museo etnografico legato al mondo rurale e ai prodotti di eccellenza della Provincia cuneese”

- 1) recupero e rifunzionalizzazione dell' edificio rurale denominato “Cascina vecchia” quale sede designata del Centro espositivo
- 2) allestimento del Centro espositivo .

Cascina vecchia

A testimonianza della valenza che il proponente Parco Fluviale Gesso e Stura attribuisce al recupero e alla rifunzionalizzazione dell'edificio rurale denominato “Cascina vecchia” si sottolinea che:

- l'intervento nel suo complesso è contemplato nel Piano strategico della Città di Cuneo (Cuneo 2020 – Il Piano Strategico della città e del suo territorio) essendo inserito come Progetto 1.A.2.7, nell'Asse 1 “Città della conoscenza e dei saperi”.
- parti propedeutiche dell'intervento sono oggetto di una candidatura nell'ambito del PIT (Piano Integrato Transfrontaliero – Spazio transfrontaliero Marittime Mercantour), in partenariato con il Parco Nazionale delle Alpi Marittime ed il Parco del Mercantour.

“Cascina vecchia” (o “Cascina La Vecchia”) è una struttura risalente alla metà del XV secolo di particolare pregio architettonico e storico poiché, dal momento della sua prima edificazione, si è accresciuta trasformandosi nel complesso attuale, a corte, senza mai perdere gli elementi architettonici peculiari delle epoche precedenti. Si tratta quindi di una testimonianza viva delle evoluzioni tipologiche succedutesi negli edifici rurali del cuneese.



Vista aerea dell'area di Cascina Vecchia

L'immobile è di proprietà del Comune di Cuneo ed è situato in posizione strategica sull'asse di Corso Francia, presso la frazione di S. Rocco Castagnaretta.

L'area in cui è ubicata la cascina è attualmente urbanizzata e percettivamente collegata senza soluzione di continuità con l'urbanizzato di Cuneo; si tratta tuttavia di una situazione

PTI CUNEO E LE SUE VALLI

Tutela integrità e valorizzazione patrimonio architettonico, storico rurale alpino

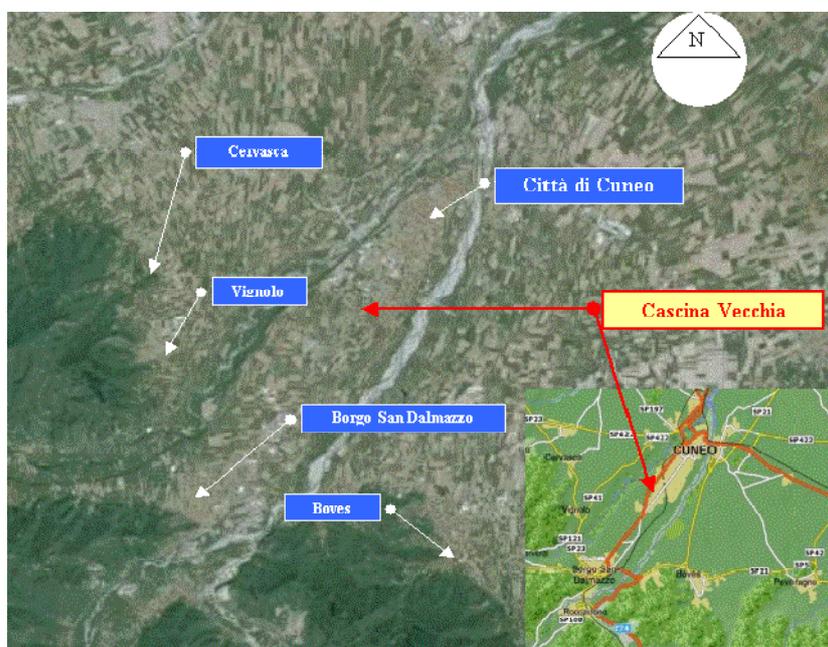
“Cascina Vecchia, centro didattico culturale, museo etnografico legato al mondo rurale e ai prodotti di eccellenza della Provincia cuneese”

determinatasi negli ultimi decenni durante i quali è avvenuta una progressiva urbanizzazione delle aree agricole.

La causa dell'abbandono e del successivo decadimento della struttura è probabilmente da ricercarsi nella sottrazione di terreni da parte dell'urbanizzato tanto che l'edificio ha ormai perso completamente le sue potenzialità di azienda agricola.

La decadenza strutturale è stata rimediata in parte da interventi di risanamento delle coperture, di rimessa in opera del muro perimetrale e di consolidamento di alcuni pilastri.

Il complesso necessita di ulteriori interventi di recupero non invasivo soprattutto per quanto concerne la parte abitativa e di adattamento non irreversibile alle esigenze e destinazioni funzionali dello stesso.



Dal punto di vista logistico la struttura è in una posizione ottimale perché si trova sull'asse di C.so Francia, facilmente raggiungibile dal centro di Cuneo, ma contemporaneamente è situata a valle della confluenza dei flussi provenienti dai due principali valichi di frontiera cuneesi (Traforo-Colle di Tenda e Colle della Maddalena) nonché molto vicina al nuovo asse di collegamento che attraversa la città da Nord Ovest a Sud Est.

E' quindi facilmente raggiungibile sia da chi arriva dalla Francia sia da chi arriva dall'autostrada Asti Cuneo, in fase di realizzazione.

Si tratta quindi di una collocazione ideale per una struttura che vuole essere un punto di presentazione delle peculiarità ambientali, culturali e paesaggistiche del territorio cuneese.

PTI CUNEO E LE SUE VALLI

Tutela integrità e valorizzazione patrimonio architettonico, storico rurale alpino
“Cascina Vecchia, centro didattico culturale, museo etnografico legato al mondo rurale e ai prodotti di eccellenza della Provincia cuneese”

Nel paragrafo “Fattibilità tecnica” saranno descritte in dettaglio le opere previste.

Allestimento di Centro espositivo

La valorizzazione dell'unicità architettonica di “Cascina vecchia”, quale patrimonio della cultura rurale cuneese, si lega alla citata esigenza di individuare uno spazio in cui organizzare e coordinare attività espositive, promozionali, didattiche e di ricerca volte ad illustrare in particolare il processo attraverso cui i diversi modelli di agricoltura determinano la configurazione di ecosistemi e paesaggi.

I diversi soggetti che nel territorio istituzionalmente si occupano di educazione ambientale (segnatamente i parchi e gli ecomusei), potendo contare su un centro polivalente e interdisciplinare di carattere tematico, potrebbero valorizzare il loro operato e sfruttare le evidenti sinergie che deriverebbero dalla condivisione di strutture e mezzi.

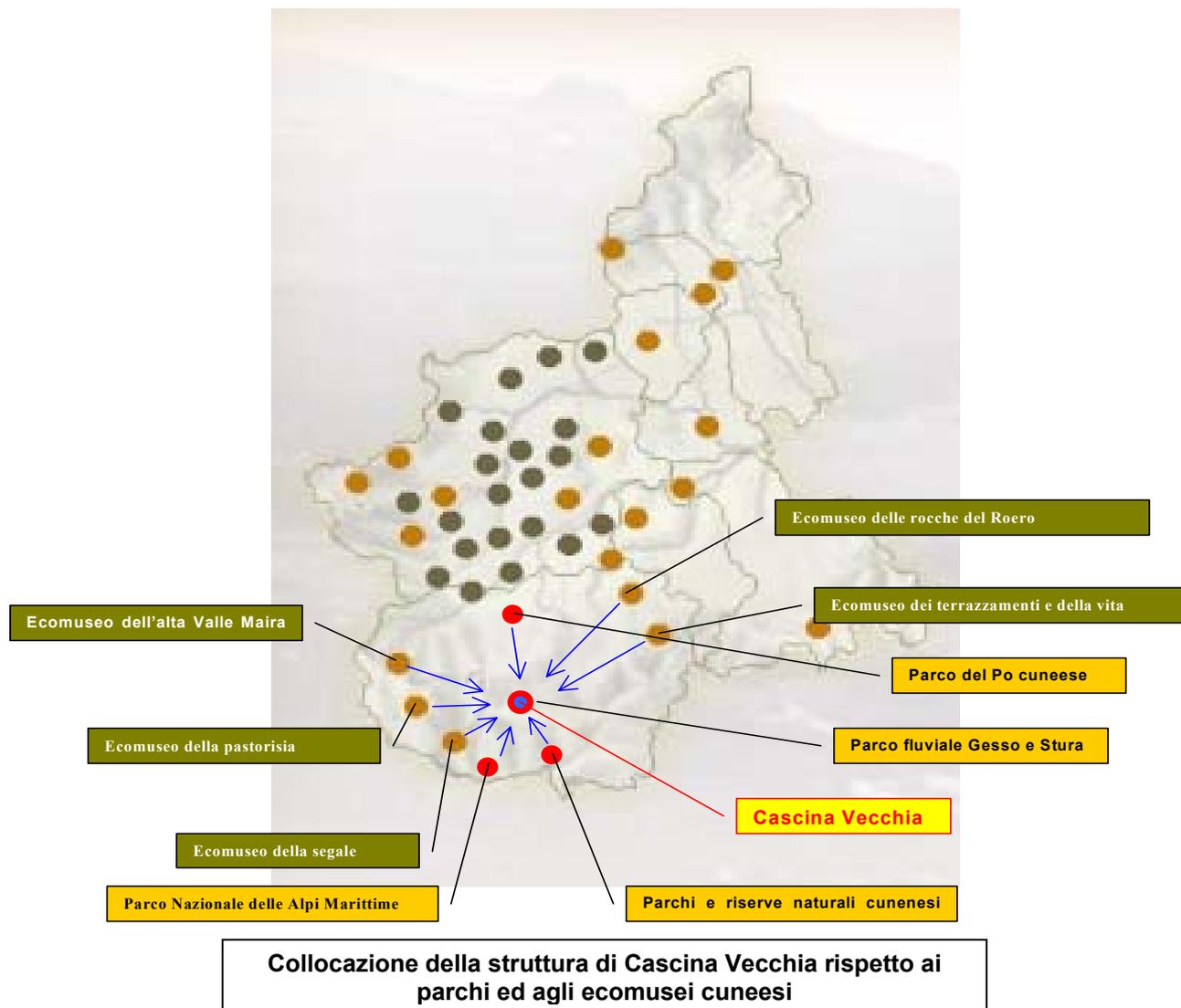
Gli enti locali, in particolare le comunità montane, potrebbero inoltre sfruttare gli spazi come punto di divulgazione dei rispettivi patrimoni ambientali e culturali.

Il centro diverrebbe quindi un punto di riferimento e di appoggio a tutti i soggetti operanti sul territorio a livello provinciale nell'ambito della didattica legata alle tematiche citate.

Nei suoi spazi verrebbero inoltre presentate le eccellenze del territorio e potrebbero essere organizzati eventi, mostre ed esposizioni, arricchendo quindi l'offerta turistica.

PTI CUNEO E LE SUE VALLI

Tutela integrità e valorizzazione patrimonio architettonico, storico rurale alpino
"Cascina Vecchia, centro didattico culturale, museo etnografico legato al mondo rurale e ai prodotti di eccellenza della Provincia cuneese"



Di seguito si enunciano alcune ipotesi progettuali, o meglio, alcune suggestioni cui potrebbe riferirsi l'allestimento del centro.

Suggerzione 1): L'agricoltura di sussistenza

L'agricoltura di sussistenza è sempre sostenibile, ma spesso non sostenibile (ad esempio la fame).

Così l'agricoltura non sostenibile genera i "mestieri", ad esempio i tanti mestieri della montagna ed i mestieri dei bambini che non potevano essere tali.

L'idea potrebbe essere quindi immaginare una dimensione ipogea (catonica), buia (come le abitazioni e le stalle tradizionali di montagna).

PTI CUNEO E LE SUE VALLI

Tutela integrità e valorizzazione patrimonio architettonico, storico rurale alpino

“Cascina Vecchia, centro didattico culturale, museo etnografico legato al mondo rurale e ai prodotti di eccellenza della Provincia cuneese”

Un percorso in trincea da cui poter osservare la rizosfera delle colture, lo strato arato (che è il sottile strato che distingue la civiltà, ovvero la cultura agricola, dalla cultura della caccia e della raccolta).

Il percorso dovrebbe essere *claustrofobico e faticoso*; dovrebbe essere in grado di muovere emozioni “profonde”

Si dovrebbe iniziare a percepire l'agricoltura come originata da un sistema complesso: pianta, clima, suolo.

Si potrebbe ragionare a questo punto anche su cos'è e come lavora la “natura” nel suolo e come collabora o confligge con gli sforzi dell'uomo coltivatore (simbiosi, parassitismo; micorizzazione; funghi; artropodi; nottuidi; anellidi; nematodi, ecc.).

E' un tema poco trattato, ma anche suggestivo.

A questo scopo sarebbe utile disporre di un edificio quasi interamente interrato da cui siano emergenti solo finestre o cupole, per osservare le parti basali di piante coltivate.

Altri temi interessanti della dimensione “ipogea” riguardanti la vegetazione e le colture poco trattati sono:

- le modalità di resistenza al freddo sviluppate dalle diverse specie (la quiescenza dei semi, i meccanismi che regolano la caduta delle foglie, gli organi ipogei delle specie da foraggio, ecc.).

In parallelo nel mondo animale:

- le tane (della marmotta, della volpe, del tasso, della talpa, del lupo, ecc.). Si tratta di tane che dal punto di vista della tipologia “architettonica” e funzionale sono molto diverse tra loro e possono fornire indicazioni interessanti anche per noi;
- il letargo (riduzione delle funzioni vitali e stato di quiescenza = massima ecosostenibilità).

Suggerimento 2): Spirito di patata

Si immagina di esemplificare una filiera tradizionale relativa ad una coltura emblematica tra quelle destinate direttamente all'alimentazione umana.

1) La tecnica colturale

- la preparazione del terreno (animali da lavoro; cos'è una “giornata” di terreno; quanto pesa un aratro ecc.)
- la scelta varietale: (le varietà locali; cos'è il patrimonio genetico; importanza della conservazione del patrimonio genetico; esempi emblematici: la “patata di Entracque”, la “patata della Bisalta”);
- l'interramento dei tuberi;
- la concimazione (cos'è il letame; perché è bene rispettarlo);
- vita sotterranea di un tubero (si riprende il tema di come lavora la “natura” nel suolo);
- le avversità: virus, funghi, insetti (in particolare dorifora);

PTI CUNEO E LE SUE VALLI

Tutela integrità e valorizzazione patrimonio architettonico, storico rurale alpino

“Cascina Vecchia, centro didattico culturale, museo etnografico legato al mondo rurale e ai prodotti di eccellenza della Provincia cuneese”

-
- la coltivazione e la fauna selvatica (in particolare cinghiale);
 - la raccolta;
 - l'agricoltura senza coltura (cosa succede al suolo nei mesi privi di coltura; la decomposizione dei residui colturali, l'effetto di neve, gelo-disgelo, ecc.);
 - l'avvicendamento.

2) La filiera dopo la raccolta

- la conservazione (perché l'uomo agricoltore ha dovuto imparare a conservare; come ci si difendeva dalle avversità);
- l'alimentazione umana (ricette del territorio);
- l'alimentazione degli animali: (niente si butta).

3) Storia sociale della patata

- l'alimento nella tradizione alimentare degli Incas, la diffusione in Europa, la grande emigrazione irlandese verso il Nord America di metà ottocento..., il binomio Parmentier e la patata “regina della cucina francese”, il 2008 decretato dalla FAO anno internazionale della patata, quarta coltivazione alimentare del mondo,.... Originario di Cuneo era l'avvocato Vincenzo Virginio, appassionato agronomo che nel 1752 fondò la Reale Società Agraria di Torino: assertore del valore alimentare della patata e della sua alta digeribilità, quando il tubero era ancora rifiutato sulle tavole, ne diffuse la coltivazione e il consumo nelle valli della provincia e nel capoluogo, dove gli è stata dedicata l'omonima piazza.

Piazza Virginio o Piazza delle Erbe a Cuneo



4) Arte e patate

- Van Gogh “I mangiatori di patate” (1885)
- Maurice de Vlaminck “Raccoglitori di patate” (1905-07)
- Joseph Beuys “Potato plant and dust image” (???)
- Giuseppe Penone “Patate” (1977)
- e tanti altri autori ed opere.

5) ed infine “Una tradizione inventata”

- Il canto occitano della patata;
- La sbucciatura rituale della patata;
- L’amaro alla patata, ecc., ecc.

Suggerimento 3): Mondo bacato

Per le famiglie rurali l'allevamento dei bachi da seta era una risorsa non indifferente e, a partire dal 1700 fino al dopoguerra, rappresentò una realtà economica importante nella campagna cuneese, capace di coinvolgere nel paziente lavoro anche i ragazzi. Senza dimenticare il ruolo determinante delle filande, distribuite in gran parte dei centri della provincia, che occupavano centinaia di giovani *filandere*, e dei veri e propri setifici.

Il museo si fa allora racconto per descrivere una tra le “filiere” più significative e antiche della nostra storia e per ri-conoscere, nei segni ancora oggi evidenti, le influenze esercitate sul paesaggio agrario, modificato con grandi distese di gelsi e con opere di canalizzazione funzionali al rifornimento di acqua per filande e filatoi.

1) La coltivazione dei gelsi e l'allevamento

- L’acquisto delle uova e la benedizione in chiesa il giorno di San Marco (il 25 aprile)
- L’incubazione e la schiusa delle uova (il “seme” sui telaini di canapa nei luoghi più caldi della casa,...)
- Il gelso (la coltura, la raccolta delle foglie, il simbolo di prudenza nell’araldica,...),
- L’allevamento nelle stanze di casa (la *pontà* e il *cavallone*, le quattro mute, la salita al bosco per la costruzione del bozzolo,...)
- La raccolta e la vendita dei bozzoli.

PTI CUNEO E LE SUE VALLI

Tutela integrità e valorizzazione patrimonio architettonico, storico rurale alpino

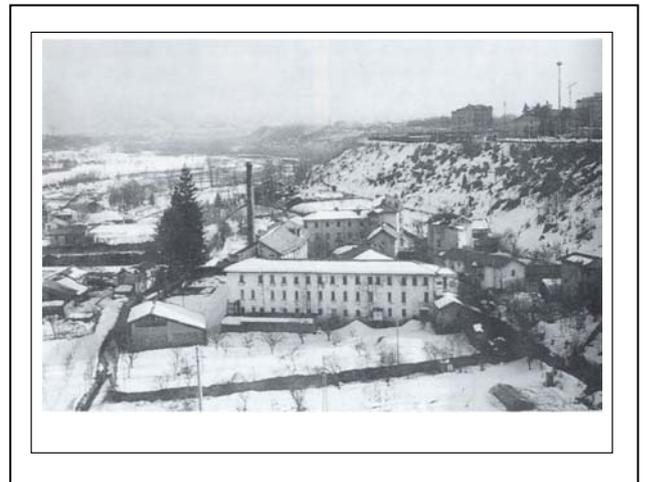
“Cascina Vecchia, centro didattico culturale, museo etnografico legato al mondo rurale e ai prodotti di eccellenza della Provincia cuneese”

3) La seta: storia e industria

- La tradizione cinese
- Le prime conoscenze in Europa
- L'Impero romano e la seta (le leggende di Virgilio e di Plinio il Vecchio, i divieti d'uso, i monaci e Giustiniano...)
- La filanda e i setifici: il legame con la città (la trattura e la vita nella filanda, le filandere, le canzoni della filanda...). Strettamente correlato a questo tema è l'insediamento delle Basse di Sant'Anna a Cuneo che, a partire dagli ultimi decenni del seicento, vide una notevole concentrazione di setifici, tanto che nel 1708 ben cinque strutture produttive della città su sei erano qui localizzate. La presenza dei setifici lungo i canali Grassa e Cravella modificò la distribuzione insediativa nelle aree agricole della sponda destra dello Stura, ai piedi della città, con un conseguente rapporto integrato tra mondo rurale (che forniva la materia prima) e industria (grazie alla quale molti agricoltori trovavano occasioni di lavoro integrativo). Si segnala in proposito che la Città di Cuneo ha recentemente sottoscritto una convenzione con i proprietari di uno degli antichi setifici per il recupero del *baratrone*, spazio seminterrato con volte a botte settecentesche che un tempo ospitava le ruote idrauliche per la trasmissione del moto alle macchine utilizzate per la produzione dell'organzino.



'L' mercat dij côchet di Cuneo negli anni '30
soprani



Basse di Sant'Anna di Cuneo, i filatoi

- Il fiorire dell'industria in Italia e in provincia di Cuneo (i filati, i tessuti, "a occhio e croce",...)
- Il commercio
- Il declino (la pebrina, il cambiamento dell'organizzazione agricola, la concorrenza,...).

PTI CUNEO E LE SUE VALLI

Tutela integrità e valorizzazione patrimonio architettonico, storico rurale alpino

“Cascina Vecchia, centro didattico culturale, museo etnografico legato al mondo rurale e ai prodotti di eccellenza della Provincia cuneese”

3) La rappresentazione

- Il viaggio dell'arte lungo la Via della Seta



Menade in abito di seta (Museo Nazionale di Napoli)

- Favole, letteratura, cinema (i racconti per l'infanzia, la letteratura scientifica, i ricordi di Carlo Emilio Gadda, il film giallo “Il baco da seta” di Sequi nel 1974, “l'amore maledetto” in “Seta” di Baricco e film di Girard, ...)
- Il baco nei nostri PC (*bug, debugger,...*).

Attraverso lo sviluppo di questo tema all'interno di cascina vecchia, potranno essere ricercate interessanti sinergie con il Filatoio Rosso di Caraglio, edificio secentesco dove si produceva l'organzino destinato al mercato francese, che, dopo le opere di ristrutturazione, presenta gli antichi torcitoi per la seta restaurati ed è sede di mostre temporanee.

La realizzazione di questa sezione del museo potrà essere l'occasione per ipotizzare lo sviluppo di itinerari sia di ambito locale (a partire dai percorsi ciclabili già realizzati dal Parco Gesso Stura intorno alle Filande di Basse Sant'Anna prima citate) sia provinciale, attraverso esempi significativi dell'assetto paesaggistico maturato intorno all'allevamento del baco da seta e alla lavorazione del filato, dove poter scoprire le “magnifiche fabbriche”.

Suggerzione 4): Laboratorio di ricerca e documentazione sul paesaggio acustico rurale nel mondo

Ovvero un'attività di raccolta, archiviazione, elaborazione di documenti sonori connessi ai lavori ed al mondo rurale (sul modello della Biblioteca del Congresso statunitense sulla musica folk).

Ad esempio:

- il ritmo della falce
- la cadenza della zappa
- il battito di mazza per conficcare pali da vigna
- il calpestio degli zoccoli ferrati sul selciato
- le incitazioni agli animali da traino
- il rumore delle macchine operatrici
- ma anche: il muggito del bufalo nella risaia indocinese
- il cavallo da tiro che mastica carrube in area balcanica, ecc..

Perché quest'idea?

- l'attrezzatura ha costi relativamente contenuti
- permetterebbe al Centro di aprirsi all'esterno, di andare a cercare contatti, anziché solo attendere visitatori
- costituirebbe un'esperienza innovativa, probabilmente unica nel campo etnografico
- ma soprattutto perché i suoni ed i paesaggi sonori del mondo rurale tradizionale sono in via di estinzione e rappresentano una componente di forte rilievo emotivo della nostra cultura materiale.

Un “Laboratorio di ricerca e documentazione sul paesaggio acustico rurale nel mondo” fornirebbe una precisa connotazione e identificabilità al Centro anche a livello nazionale e internazionale.

Sono possibili a tale proposito interessanti sinergie con il Museo etnografico di Riva presso Chieri, in Provincia di Torino, che ospita una articolata collezione di strumenti “poveri” legati al mondo rurale.

Suggerzione 5): l'agricoltura contemporanea

Si tratta di illustrare:

- ordinamenti e tecniche colturali che in anni recenti sono stati attivati per recuperare produttività, consolidare occupazione e aprire nuovi spazi di mercato;

PTI CUNEO E LE SUE VALLI

Tutela integrità e valorizzazione patrimonio architettonico, storico rurale alpino

“Cascina Vecchia, centro didattico culturale, museo etnografico legato al mondo rurale e ai prodotti di eccellenza della Provincia cuneese”

- il ruolo dell'innovazione tecnologica, sottolineando come la riconsiderazione dell'agricoltura passi anche attraverso l'individuazione di soluzioni tecnologiche avanzate, ma non necessariamente globalizzate, in quanto è sempre necessario il rispetto di ogni specifica situazione ambientale;
- il ruolo della ricerca e le modalità attraverso cui si instaura un rapporto molto concreto tra attività di sperimentazione e qualità dei prodotti agricoli di cui quotidianamente ci nutriamo. In tal senso il riferimento diretto dovrà essere a quanto avviene sul territorio ad esempio agli esiti della ricerca nel settore dell'ortofrutticoltura (a Cuneo opera il CreSO, è stato attivato il laboratorio per la tracciabilità dei prodotti C.Lab. Agri).
- il ruolo delle fasi successive alla produzione agricola dove intervengono la trasformazione, il confezionamento, la logistica. I servizi (in questo caso è d'obbligo il riferimento al Polo Agro-alimentare dei Servizi per lo Sviluppo e all'area MIAC di Cuneo al fine di comunicare, anche ai non addetti ai lavori, il concreto significato che dovrebbero assolvere nelle complesse filiere agricole che contrassegnano la nostra contemporaneità le entità nascoste dietro queste sigle, tra le quali Tencogrande che ha assunto di recente un ruolo determinante).

1.2 Gli obiettivi dell'intervento

Con la realizzazione del presente intervento, si intendono perseguire le seguenti finalità:

- recupero e rifunzionalizzazione di una testimonianza unica, in ambiente ora urbano, legata alla trasformazione agraria del territorio:

La struttura della cascina è unica nel suo genere poiché è caratterizzata da edifici di evidente e noto valore architettonico e documentale, vista l'origine cinquecentesca di alcuni di essi, contornati da circa 2 ettari di terreno, parte dei quali delimitati da un muro perimetrale che racchiude gli edifici e l'ampia aia. La collocazione della struttura nel contesto urbano di Cuneo ne accresce inoltre il potenziale ruolo di carattere divulgativo e documentale.

- creazione di un luogo deputato all'accogliimento del turismo d'oltralpe (attraverso i colli di Tenda e Maddalena) come “porta” promozionale di accesso alla Provincia di Cuneo;

La posizione della struttura è strategica poiché è in prossimità della confluenza dei flussi turistici provenienti dai due principali valichi di confine cuneesi. La cascina potrebbe quindi essere utilizzata quale luogo deputato alla promozione del territorio cuneese.

- creazione di un luogo di promozione specifica degli ecomusei e dei musei etnografici della Provincia di Cuneo con esposizione a rotazione di materiali e documenti attinenti il mondo rurale e con realizzazione di eventi (ad es. nella corte) direttamente curati dai diversi soggetti proponenti;

Gli spazi espositivi potrebbero ospitare, oltre che l'allestimento permanente di cui al paragrafo precedente, mostre tematiche a rotazione con materiali provenienti dagli ecomusei e dai parchi cuneesi operando quindi sia sul piano della divulgazione scientifica sia sul piano della promozione territoriale. La possibilità di ospitare esposizioni temporanee di carattere

PTI CUNEO E LE SUE VALLI

Tutela integrità e valorizzazione patrimonio architettonico, storico rurale alpino

“Cascina Vecchia, centro didattico culturale, museo etnografico legato al mondo rurale e ai prodotti di eccellenza della Provincia cuneese”

tematico contribuirebbe inoltre anche a fidelizzare i visitatori dell'area cuneese che potrebbero trovare stimoli diversi in ogni periodo dell'anno.

- apertura di uno spazio didattico per il largo pubblico nonché di uno spazio sperimentale per studenti e docenti sul tema delle coltivazioni tradizionali;

La creazione di un centro di riferimento stabile per la didattica legata al tema del rapporto agricoltura-ambiente-paesaggio rimarrebbe comunque la destinazione caratterizzante dell'edificio; verrebbero quindi dedicati a quest'attività sia gli spazi aperti (l'aia e le aree verdi residuali all'esterno) che una parte significativa degli spazi chiusi. Si rende anche necessaria la realizzazione di una struttura di appoggio, con aule e laboratori, parzialmente ipogea (anche in connessione con quanto indicato con la *Suggerione 1*) per l'allestimento), nell'area esterna adiacente alla cascina.

Nell'area circostante sarebbe realizzato un orto didattico e vi si svolgerebbero altre attività rappresentative delle coltivazioni tradizionali dei vari settori ecogeografici cuneesi.

- apertura di uno spazio per la vendita di prodotti di eccellenza del territorio con book shop e informazioni sulle produzioni agro-alimentari del territorio.

La possibilità di visitare il centro didattico e le mostre a rotazione in esso ospitate sarebbe completata dalla possibilità di acquistare prodotti agro-alimentari tipici provinciali ed in particolare legati al territorio rappresentato in quel particolare momento negli spazi della struttura.

- incremento del numero di occupati.

La realizzazione del centro didattico e promozionale di Cascina Vecchia comporterà la creazione di otto posti di lavoro ripartiti come segue:

- 1 custode e gestore del Book Shop- punto vendita;
- 1 docente con contratto full-time per lo sviluppo della parte didattica;
- 1 impiegato amministrativo con contratto full-time;
- 1 operaio con contratto part-time
- n. 4 persone con contratti di collaborazione temporanea secondo la legislazione di volta in volta vigente, tra le quali il direttore generale, 1 docente e 2 animatori.

PTI CUNEO E LE SUE VALLI

Tutela integrità e valorizzazione patrimonio architettonico, storico rurale alpino
"Cascina Vecchia, centro didattico culturale, museo etnografico legato al mondo rurale e ai prodotti di eccellenza della Provincia cuneese"

1.3 I soggetti coinvolti

La tabella seguente riporta i soggetti prioritariamente interessati dall'intervento.

SOGGETTI INTERESSATI DALL'INTERVENTO	
Soggetto proponente	Città di Cuneo e Parco fluviale regionale Gesso e Stura
Soggetto proprietario dell'immobile	Città di Cuneo
Soggetto pubblico gestore della fase di realizzazione dell'intervento	Città di Cuneo e Parco fluviale regionale Gesso e Stura
Soggetto gestore in fase di esercizio	Città di Cuneo e Parco fluviale regionale Gesso e Stura
Soggetti che hanno formalizzato (attraverso il PIT) manifestazione di interesse per il progetto	Parco Nazionale delle Alpi Marittime Parco del Mercantour
Soggetti potenzialmente coinvolti per le attività didattiche ed espositive	Enti di gestione delle Aree protette del cuneese Ecomusei del cuneese

PTI CUNEO E LE SUE VALLI

Tutela integrità e valorizzazione patrimonio architettonico, storico rurale alpino

“Cascina Vecchia, centro didattico culturale, museo etnografico legato al mondo rurale e ai prodotti di eccellenza della Provincia cuneese”

1.4 Le sinergie espresse sul territorio e la compatibilità con gli indirizzi di programmazione regionale e provinciale

L’iniziativa si integra efficacemente con le altre iniziative manifestatesi nell’ambito del territorio attraverso il presente PTI, ed in particolare manifesta sinergie con le seguenti iniziative appartenenti al medesimo Asse strategico:

TITOLO	COD.
Valorizzazione di una rete ecologica territoriale comune: il Parco regionale fluviale Gesso e Stura e i poli canoistici di Cuneo e Gaiola	TUT-1-P
Intervento di recupero urbano per la conservazione e ricostruzione del paesaggio	TUT-2-P
Parco scientifico e tecnologico regionale per l'agroindustria	PASS-1-P/P
Area tecnologica: tecnologie avanzate per l'agroindustria	PASS-3-P/P
Interventi diffusi di riqualificazione naturalistica lungo le aree SIC e ZPS della Valle Stura	TUT-1-P/P
Indagine conoscitiva e individuazione di tecniche multicriteriali per le scelte di gestione del suolo delle aree SIC e ZPS	TUT-2-P.AI
Filiera della formazione d'eccellenza su competenze del comparto agroindustriale e agroalimentare	PASS-1-P.AI

COERENZA CON LA PROGRAMMAZIONE REGIONALE		
DPSO	Priorità 3.6 (Riqualificazione territoriale)	Valorizzazione del patrimonio architettonico e storico-culturale materiale e immateriale, promozione e valorizzazione dei sistemi turistico-culturali (beni faro, sistemi e reti territoriali), tutela e valorizzazione del paesaggio e del patrimonio architettonico, sviluppo dei prodotti tipici di qualità, realizzazione di interventi formativi.
POR FESR	Asse III.1.1 (Valorizzazione dei beni ambientali e culturali)	Sostegno ad iniziative di carattere infrastrutturale di valorizzazione del patrimonio culturale a supporto dello sviluppo socioeconomico ed in particolare del turismo sostenibile, attraverso il recupero e la rivitalizzazione di attrattori di valenza regionale e la loro messa in rete. L’attività è realizzata attraverso progetti a “regia regionale” e “programmazione integrata”.

PTI CUNEO E LE SUE VALLI

Tutela integrità e valorizzazione patrimonio architettonico, storico rurale alpino
"Cascina Vecchia, centro didattico culturale, museo etnografico legato al mondo rurale e ai prodotti di eccellenza della Provincia cuneese"

Il presente intervento risulta inoltre coerente con le linee di indirizzo definite all'interno dei seguenti strumenti di programmazione:

- Documento programmatico del nuovo Piano Territoriale Regionale
- Piano Territoriale Provinciale
- Piano Strategico della Città di Cuneo.

In particolare, in relazione al documento programmatico del nuovo PTR, si sottolinea la coerenza dell'intervento rispetto al concetto di "sistema strategico delle reti", "reti funzionali della conoscenza, dell'innovazione e della formazione".

Rispetto al Piano Territoriale Provinciale, adottato nell'anno 2005 e in corso di approvazione da parte della Regione, l'intervento è coerente in particolare con i seguenti "obbiettivi" e le seguenti "politiche":

- *Rafforzamento della competitività del sistema cuneese in ambito regionale, padano ed internazionale con riferimento alla rete delle città cuneesi*

A.1.7. politiche di valorizzazione turistico-culturale delle città cuneesi, attraverso azioni di recupero e valorizzazione dei beni culturali, di organizzazione della fruizione culturale, di promozione di manifestazioni ed attività culturali, da sviluppare in forma coordinata, ricercando anche la loro integrazione entro i pacchetti di offerta turistica "rurale" delle Langhe e del Roero ed "ambientale" delle Alpi Cuneesi.

- *Valorizzazione della identità culturale e della qualità paesistica del territorio cuneese*

D.1. politiche di qualificazione della struttura insediativa storica

- *Valorizzazione della identità culturale e della qualità paesistica del territorio cuneese*

D.8. politiche di riqualificazione del paesaggio costruito sia in ambiente urbano e periurbano che in ambiente rurale, attraverso lo sviluppo di azioni di sensibilizzazione delle amministrazioni locali, delle comunità e dei professionisti locali, la sperimentazione di forme di regolamentazione attente agli aspetti tipologici e al recupero della cultura materiale, la predisposizione di materiale documentario e manualistico.

Relativamente al Piano Strategico comunale (CUNEO 2020 – Il Piano Strategico della città e del suo territorio), come si è detto, il progetto è inserito nell'ASSE 1, Città della conoscenza e dei saperi - Progetto 1.a.2.7: Cascina Vecchia. Lo studio di fattibilità recepisce appieno le indicazioni del documento programmatico.

1.5 Individuazione delle alternative progettuali

Le alternative progettuali vengono analizzate secondo due punti di vista differenti:

- la realizzazione o meno dell'intervento di recupero edilizio
- le possibili soluzioni localizzative.

Riguardo al recupero conservativo dell'edificio, si sottolinea che l'intervento è da considerarsi operazione urgente e indispensabile per preservarne l'integrità; quindi, almeno per quanto concerne questa specifica azione, non si individuano alternative realistiche praticabili.

La mancata realizzazione del Centro espositivo comporterebbe poi la necessità da parte di tutti gli enti interessati a quest'attività di attrezzarsi autonomamente aumentando i costi di intervento complessivi, la dispersione di risorse umane e finanziarie e la minore efficacia delle iniziative.

Inoltre la mancata disponibilità di uno spazio che potrebbe assumere anche una significativa valenza di punto della promozione dei prodotti agroalimentari del territorio, ridurrebbe la visibilità delle aree di eccellenza provinciali, soprattutto di quelle meno note ai flussi turistici tradizionali, privandole di un'occasione importante per manifestarsi in un luogo di intenso passaggio quale quello di Cascina Vecchia.

Ogni altra ipotesi localizzativa per la costituzione del Centro espositivo diversa da quella proposta è stata esclusa dal momento che implicherebbe la realizzazione di nuove volumetrie edilizie con le conseguenti difficoltà di natura economica nel reperire le aree necessarie.

1.6 Modalità di gestione dell'opera

L'attività del Centro sarà gestita direttamente dal Comune di Cuneo e dal Parco fluviale regionale Gesso e Stura.

Sotto il profilo organizzativo un Direttore tecnico, a contratto, organizzerà il programma di eventi e di attività della struttura ogni anno, tenendo i contatti con i parchi, gli ecomusei e gli enti territoriali, coordinando le mostre e le esposizioni presso gli spazi della struttura.

Si avvarrà dell'operato di:

- un impiegato amministrativo per la parte amministrativa, di segreteria e di gestione del punto informazioni per il pubblico;
- di un docente che svilupperà i programmi didattici;
- di un operaio per lo svolgimento delle mansioni tecnico operative e manutentive.

Nei primi anni saranno affiancati al personale dipendente dei collaboratori quali un altro docente e degli animatori per lo sviluppo delle attività didattiche, di laboratorio e di assistenza al pubblico.

Il book-shop e il punto vendita di prodotti tipici saranno gestiti affidandoli ad un soggetto terzo a fronte della corresponsione di un affitto. Sarà cura del Direttore tecnico predisporre

PTI CUNEO E LE SUE VALLI

Tutela integrità e valorizzazione patrimonio architettonico, storico rurale alpino

“Cascina Vecchia, centro didattico culturale, museo etnografico legato al mondo rurale e ai prodotti di eccellenza della Provincia cuneese”

un contratto in cui si impegnerà il locatario ad attivare le sole iniziative commerciali coerenti con gli obiettivi e le attività del Centro. Inoltre il locatario dovrà occuparsi del servizio di guardiana della struttura nei momenti di chiusura al pubblico.

Le esposizioni temporanee e gli eventi saranno gestiti direttamente dagli enti coinvolti che forniranno il personale qualificato necessario.

2. FATTIBILITÀ TECNICA

2.1 Indicazioni tecniche “di base” ed esplorazioni preprogettuali

Il progetto di realizzazione di un Centro espositivo-didattico-sperimentale prevede:

- il recupero della struttura esistente di Cascina Vecchia, con l'adeguamento alle finalità previste;
- la realizzazione di nuove strutture di servizio e di una sala incontri, ipogee, nell'aia della stessa cascina;
- un adeguato allestimento per poter avviare le attività esemplificate al par. 1.

2.2 Recupero funzionale degli edifici esistenti

I fabbricati storici della Cascina Vecchia sono identificabili in due strutture distinte:

- il fabbricato rurale costituito da stalla portico e fienile;
- una parte "civile" per cucina e camere.

L'aia della cascina è racchiusa da un muro in pietre (ciottoli) con due portali.

L'edificio, pur presentando un grave stato di degrado per quanto riguarda alcuni elementi strutturali, dal punto di vista statico pare in discreto stato di conservazione.

Le murature portanti sono eseguite in ciottoli e malta di calce con inserimento di mattoni in corrispondenza delle aperture e degli spigoli. Le murature, come si è rilevato dai sondaggi, sono prive di fondazioni e la parte di muro interrata è generalmente assai ridotta ad esclusione del fabbricato civile per la presenza della cantina e dell'"infernotto". Le pile sono per lo più eseguite in mattoni o mattoni e pietre.

Gli orizzontamenti sono costituiti da volte in pietra o solai lignei, tutti in precario stato di conservazione. La copertura è stata interamente sostituita.

Gli interventi di tipo strutturale a carico dell'edificio sono pertanto finalizzati a:

- bloccare gli assestamenti, rotazioni, sganciamenti e lesioni delle murature portanti in pietra con:
 - irrigidimento fondazioni
 - realizzazione di tiranti e ancoraggi intermedi

PTI CUNEO E LE SUE VALLI

Tutela integrità e valorizzazione patrimonio architettonico, storico rurale alpino

“Cascina Vecchia, centro didattico culturale, museo etnografico legato al mondo rurale e ai prodotti di eccellenza della Provincia cuneese”

- realizzazione di tiranti, collegamenti ed ammorsamenti in sommità delle murature per contrastare e ripartire gli sforzi trasmessi dagli elementi lignei della copertura;
- consolidare le volte e solai lignei lesionati;
- restaurare l'intonaco esterno di tutti i corpi di fabbrica;
- restaurare tutti gli interni preservando le peculiarità dei vari ambienti e realizzando gli impianti e le opere necessarie in modo da non danneggiare in modo irreversibile quanto presente.

Recupero funzionale degli edifici esistenti	
Demolizioni	45.000,00 €
Consolidamenti strutturali	413.000,00 €
Restauro conservativo delle pareti esterne	214.000,00 €
Restauro conservativo degli interni	134.000,00 €
Totale	806.000,00 €

2.3 Realizzazione nuovo corpo di fabbrica

Lo svolgimento delle attività didattiche e promozionali troverà spazio all'interno di una nuova struttura, di circa 400 mq, che sarà collocata nell'area esterna alla cascina e nelle sue immediate vicinanze. Al fine di non turbare l'equilibrio architettonico degli edifici storici, la struttura sarà ipogea, dotata solo di una vetrata a vista.

Nella struttura troveranno spazio una piccola sala conferenze, due aule didattiche un'area servizi ed uffici, due laboratori, servizi igienici.

Realizzazione nuovo corpo di fabbrica (LOCALE IPOGEO)	
Scavi e fondazioni	54.000,00 €
Realizzazione strutture	681.000,00 €
Realizzazione murature interne e serramenti	145.000,00 €
Pavimentazioni, rivestimenti, impianti	100.000,00 €
Totale	980.000,00 €

2.4 Recupero ed allestimento delle aree all'aperto

L'area all'aperto, di circa 2 ha di superficie, sarà utilizzata per le attività didattiche di campo. Verrà allestito un orto didattico e alcune particelle coltivate con colture tradizionali a

PTI CUNEO E LE SUE VALLI

Tutela integrità e valorizzazione patrimonio architettonico, storico rurale alpino

“Cascina Vecchia, centro didattico culturale, museo etnografico legato al mondo rurale e ai prodotti di eccellenza della Provincia cuneese”

rotazione, si provvederà alla conservazione e tutela del filare di gelsi esistente. Verrà ricavato un piccolo posteggio a servizio dell'intera struttura, riservato ai dipendenti.

Verranno realizzati percorsi di fruizione e forniti arredi generali per l'area.

Recupero ed allestimento delle aree all'aperto	
Movimenti terra e pulizia generale dell'area	17.000,00 €
Percorsi di fruizione e pavimentazioni	50.000,00 €
Lavorazioni del terreno, impianti di irrigazione	22.000,00 €
Recinzioni e illuminazione	69.000,00 €
Illuminazione	31.000,00
Arredi e installazioni	56.000,00 €
Posteggio di servizio	20.000,00 €
Totale	265.000,00 €

2.5 Recupero ed allestimento degli spazi interni

I locali dovranno essere allestiti in modo da:

- disporre degli arredi adeguati per tutti i locali;
- disporre delle attrezzature di base per lo svolgimento delle attività amministrative e gestionali;
- svolgere le attività didattiche in modo permanente;
- conservare e gestire esposizioni permanenti sui temi indicati al par. 1;
- permettere lo svolgimento di esposizioni temporanee;
- gestire un laboratorio multimediale (ad es. il *“Laboratorio di ricerca e documentazione sul paesaggio acustico rurale nel mondo”*) ed il relativo archivio.

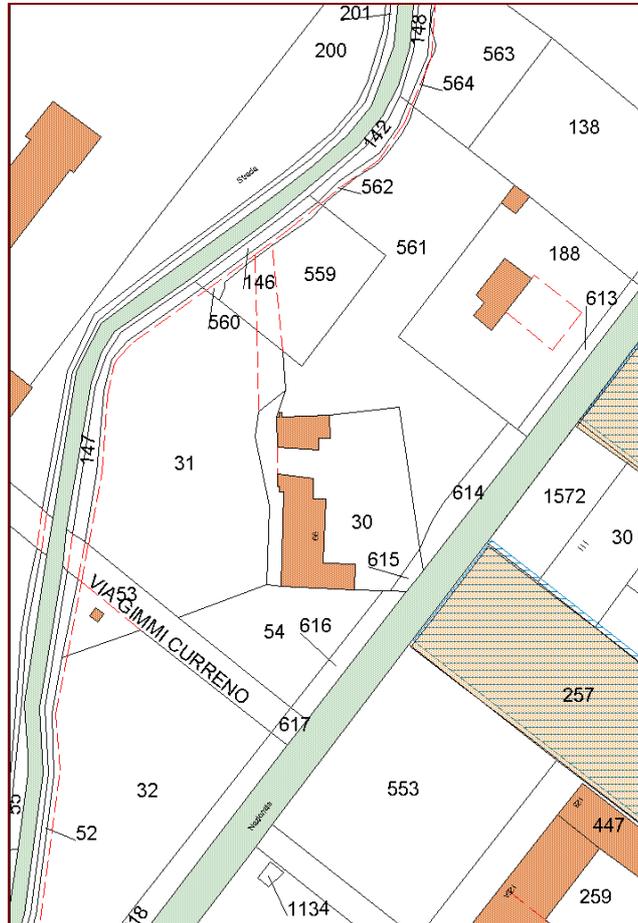
Allestimento degli spazi interni	
Arredi	45.000,00 €
Attrezzature per attività amministrative e gestionali	67.000,00 €
Attrezzature per attività didattiche	56.000,00 €
Materiali e allestimento per esposizione permanente	225.000,00 €
Materiali e allestimento per esposizione temporanee	89.000,00 €
Dotazione di laboratorio e archivio multimediale	167.000,00 €
Totale	649.000,00 €

PTI CUNEO E LE SUE VALLI

Tutela integrità e valorizzazione patrimonio architettonico, storico rurale alpino
"Cascina Vecchia, centro didattico culturale, museo etnografico legato al mondo rurale e ai prodotti di eccellenza della Provincia cuneese"

2.6 Disponibilità delle superfici

La cascina insiste sui mappali 30 e 615 del Foglio 82 del Comune di Cuneo; le aree esterne sui mappali 31, 32, 54, 142, 616, 618, 561, 562, 559, 138



Estratto di mappa catastale dell'area di Cascina Vecchia

Come si è detto, le superfici sono di proprietà della Città di Cuneo e quindi nell'immediata disponibilità per l'esecuzione dei lavori.

PTI CUNEO E LE SUE VALLI

Tutela integrità e valorizzazione patrimonio architettonico, storico rurale alpino
“Cascina Vecchia, centro didattico culturale, museo etnografico legato al mondo rurale e ai prodotti di eccellenza della Provincia cuneese”

2.7 Stima parametrica dettagliata del costo di costruzione e di realizzazione

SCHEMA A - IMPORTO DEI LAVORI

RECUPERO, RIFUNZIONALIZZAZIONE E ALLESTIMENTI CASCINA VECCHIA

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

a) Lavori a base d'asta		
a1) lavori ed opere		€ 2.700.000,00
a2) oneri per la sicurezza compresi nei prezzi e non soggetti a ribasso		€ 108.000,00
a3) oneri per la sicurezza aggiuntivi non soggetti a ribasso		€ 135.000,00
a4) totale lavori a base d'asta		€ 2.592.000,00
a5) totale importo appalto		€ 2.835.000,00
 b) Somme a disposizione della stazione appaltante		
b1) lavori in economia		
b1bis) arredi		
b2) rilievi, accertamenti e indagini		€ 10.000,00
b3) allacciamenti ai pubblici servizi e opere di urbaniz.		€ 28.350,00
b4) imprevisti		€ 34.020,00
b5) acquisizione aree o immobili		
b6) accantonamento di cui all'art.133 D.Lgs. 163/06		€ 28.350,00
b7) spese tecniche per progettazione e D.LL.		€ 237.208,03
b8) spese per attività di consulenza, ecc		€ 15.000,00
b8bis) coordinamento della sicurezza		€ 84.200,05
b9-10) spese per pubblicità, gare, commissioni, ecc.		€ 18.000,00
b11) collaudo		€ 4.050,00
supporto al R.U.P. art.8, comma 5, DPR 554/99		€ 56.700,00
oneri previdenziali proessionali su spese tecniche		€ 6.804,00
IVA sui lavori		€ 67.091,62
IVA su imprevisti		€ 1.341,83
IVA su spese tecniche		
IVA su oneri previdenziali professionali		
b12) IVA totale		€ 642.237,45
		parziale € 1.164.824,69
		€ 3.999.824,69
		€ 175,31
Arrotondamento		
Totale costo realizzazione		€ 4.000.000,00

DATI SINTETICI DELL'INTERVENTO

parametro tecnico = mq	quantità = 800
COSTI PARAMETRICI	
costo di costruzione = 3375,00	costo di realizzazione = 4999,78

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

Non si evidenziano, sulla base degli approfondimenti svolti all'interno del presente studio di fattibilità, particolari problematiche da tenere in considerazione nelle successive fasi di sviluppo progettuale.

PTI CUNEO E LE SUE VALLI

Tutela integrità e valorizzazione patrimonio architettonico, storico rurale alpino

“Cascina Vecchia, centro didattico culturale, museo etnografico legato al mondo rurale e ai prodotti di eccellenza della Provincia cuneese”

Rispetto ai regimi vincolistici, trattandosi di restauro conservativo e funzionale di un immobile assoggettato alla legislazione in materia di beni culturali sussiste il relativo vincolo come previsto dal Codice dei Beni Culturali (D.Lgs 22.01.2004, n. 42 e s.m.i.). L'edificio è inoltre inserito nell'elenco di cui alla L.R. 35/1995 “Individuazione, tutela e valorizzazione dei beni culturali architettonici nell'ambito comunale” (Edifici rurali e ville extraurbani, Lotto I).

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

Principali componenti ambientali coinvolte	Descrizione dello stato attuale	Impatti esercitati dalle azioni di progetto	Azioni di mitigazione
Suolo e Sottosuolo	L'area è occupata in parte dagli edifici della cascina, il resto della superficie è occupato dall'aia e da aree verdi a prato.	Sottrazione diretta di suolo. Impermeabilizzazione di superfici. (pavimentazione stradini di accesso e parziale impermeabilizzazione legata al nuovo edificio e all'area posteggio) Interferenza con il sottosuolo per le attività di escavazione (realizzazione nuovo corpo di fabbrica)	Adozione di soluzioni progettuali per il parcheggio e gli stradini tali da garantire una parziale conservazione della permeabilità. Esecuzione di approfondite analisi preliminari circa le caratteristiche geotecniche per approntare adeguati interventi ingegneristici in fase di costruzione
Acque superficiali e sotterranee	Nessuna interferenza con le acque superficiali. Profondità della falda tali da escludere interferenze dirette in fase di costruzione	Possibili interferenze in fase di costruzione con vie preferenziali di percolazione o infiltrazione.	Adozione di adeguate misure ingegneristiche in fase di cantiere tali da evitare interferenze con la circolazione idrica
Aria	Nessuna interferenza significativa con la componente		
Fauna	Nessuna interferenza significativa con la componente		
Vegetazione naturale e seminaturale	Nessuna interferenza significativa con la componente		
Agroecosistemi	Aree prative residuali un tempo coltivate, oggi trasformate in aree verdi urbane,	Parziale trasformazione delle aree prative in aree di coltivazione didattica, con orti e colture tradizionali	Contenimento delle aree percorse da camminamenti
Rumore	Livelli acustici molto bassi	Impatto acustico in fase di costruzione	Predisposizione di un capitolato in fase di appalto con prescrizione dell'adozione delle migliori tecnologie disponibili per il contenimento dell'emissione di rumore
Paesaggio	Qualità percettiva del paesaggio urbano e del paesaggio rurale mediocre. Il complesso di cascina Vecchia è invece di grande suggestione visiva	Le opere in progetto non incideranno in alcun modo sulla componente paesaggistica, potranno semmai migliorare l'aspetto generale dell'area.	Progettazione di sistemazioni a verde del parcheggio finalizzate a garantire un adeguato inserimento nel contesto. Realizzazione del nuovo corpo di fabbrica effettuata in modo da non alterare l'equilibrio architettonico generale del sito.

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

Gli interventi in progetto non altereranno in alcun modo la configurazione paesaggistica dell’area. La realizzazione del nuovo corpo di fabbrica sarà effettuata in sotterraneo in modo tale da non alterare l’equilibrio architettonico generale della Cascina Vecchia. Il posteggio di servizio all’edificio sarà mitigato ed inserito nel contesto utilizzando specie arboree autoctone e pavimentazioni drenanti inerbite. Gli interventi sulle aree esterne saranno essenzialmente di tipo agronomico e comporteranno una suddivisione dell’attuale area prativa in piccoli lotti coltivati, richiamando la maglia fondiaria degli ordinamenti colturali tradizionali.

4. SOSTENIBILITA’ FINANZIARIA

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

Bacini di utenza dell’opera e domanda potenziale

Il Comune di Cuneo ed il Parco Gesso Stura per l’area di Cascina Vecchia prevedono servizi ed iniziative che possono essere sintetizzate in due punti principali:

- realizzazione di un Centro espositivo-didattico–sperimentale focalizzato sul tema: *“Agroecosistemi e loro evoluzione storica”*; ne consegue che i servizi che saranno resi disponibili consistono in appositi programmi di formazione dedicati ai vari gradi di istruzione scolastica;
- valorizzazione turistica del territorio individuando la Cascina quale “porta” della Provincia di Cuneo per quanto riguarda la conoscenza del territorio, dell’ambiente rurale e del paesaggio.

Il bacino di utenza privilegiato si può pertanto identificare con:

- gli Istituti Scolastici – principalmente in Provincia di Cuneo, ma con possibili estensioni in tutta la Regione Piemonte e Liguria;
- i flussi turistici che interessano Cuneo, le sue valli e i suoi parchi (flussi turistici sia di transizione sia giornalieri o plurigiornalieri).

Didattica e formazione

Sulla base dell’Accordo di Programma tra Ministero dell’Ambiente e del Ministero della Pubblica Istruzione, le scuole di ogni grado sono incentivate a organizzare momenti di

PTI CUNEO E LE SUE VALLI

Tutela integrata' e valorizzazione patrimonio architettonico, storico rurale alpino
"Cascina Vecchia, centro didattico culturale, museo etnografico legato al mondo rurale e ai prodotti di
eccellenza della Provincia cuneese"

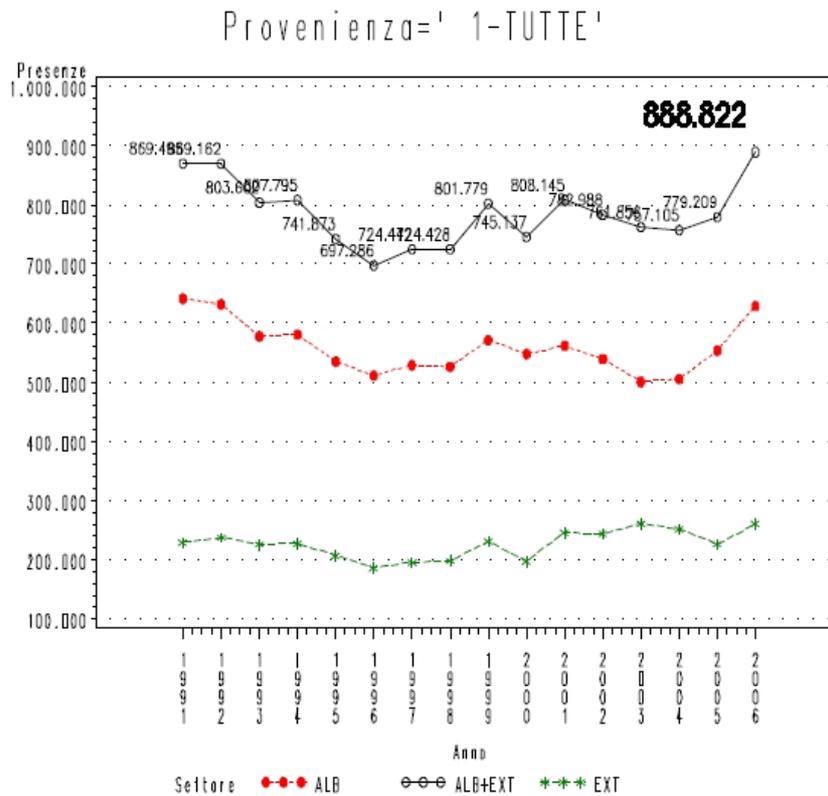
formazione e di didattica direttamente in loco, favorendo così i laboratori naturalistici, la didattica e le visite ai Parchi.

Sono particolarmente richiesti i centri espositivi e di documentazione nonché i seminari di studio e la formazione ambientale su temi ben definiti.

A questo proposito, si sottolinea nuovamente che il Parco Fluviale Gesso e Stura, il Parco delle Alpi Marittime ed il Parco del Mercantour hanno presentato una scheda tecnica di finanziamento sul programma PIT (Piano Integrato Transfrontaliero) sul tema della didattica integrata, individuando nel centro di Cascina Vecchia il polo didattico di riferimento.

Turismo

Le presenze turistiche nella provincia di Cuneo nel corso del 2006 sono state 888.822, con un significativo incremento rispetto all'anno di 109.613 presenze, di queste il 23,5% proveniva dall'estero.



Presenze di turisti in Provincia di Cuneo dal 1991 al 2006
Dati provenienti dal rapporto "Dati statistici sul Turismo in Piemonte (2006)",
Osservatorio Turistico Regionale del Piemonte e Direzione Turismo

L'afflusso ai parchi regionali ha invece fatto registrare nel 2006 la presenza di 2.356.000 visitatori di cui 369.000 per i soli parchi cuneesi (Fonte: Relazione annuale 2006 Enti Parco Regionali).

PTI CUNEO E LE SUE VALLI

Tutela integrità e valorizzazione patrimonio architettonico, storico rurale alpino

“Cascina Vecchia, centro didattico culturale, museo etnografico legato al mondo rurale e ai prodotti di eccellenza della Provincia cuneese”

Ne emerge pertanto una buona potenzialità per la struttura in progetto, legata sia al numero di presenze che al tipo di destinazione scelta.

Potenziali competitori

Nella seguente tabella sono elencati i potenziali competitori:

Tipologia di servizio	Descrizione	N° competitori
Centri didattici	<p>I progetto Rete regionale di servizi per l'educazione ambientale, approvato dalla Giunta Regionale con DGR n. 47-7406 del 1° luglio 1991, consiste nell'attivazione di una serie di centri servizio (detti appunto Laboratori Territoriali), a livello decentrato rispetto al capoluogo regionale, per favorire lo sviluppo in forma più diffusa e capillare dell'educazione ambientale in ambito regionale.</p> <ul style="list-style-type: none">• Laboratorio Territoriale di Educazione Ambientale di Chiusa Pesio• Laboratorio Territoriale PRACATINAT• Laboratorio Territoriale di Bra-Alba• Laboratorio Territoriale di Asti• Oltre ai citati centri didattici, a livello regionale sono presenti altri 5 laboratori didattici ma in zone geografiche distanti da Cuneo.• E' da segnalare come potenziale competitore, ma anche come possibile attore positivo e coinvolgibile nell'intervento in oggetto, l'iniziativa "Campagna Amica" della Coldiretti che vede coinvolte 37 fattorie didattiche in un'iniziativa di comunicazione e diffusione della cultura agricola presso le scuole.	9 laboratori facenti parte della "Rete regionale di servizi per l'educazione ambientale"
Musei etnografici	<ul style="list-style-type: none">• Museo Etnografico Coumboscuro• Museo Etnografico La Misoun d'En Bot – Acceglio – Fraz. Chialvetta• Muzeou dal travai• Museo Civico – sez. etnografica• Casa Museo Pavesiano – Santo Stefano Belbo• Museo della Vita – Castelmagno – fraz. Colletto• Museo di Arti e Tradizioni Popolari – Magliano Alfieri-Castello degli Alfieri• Museo della Civiltà Contadina – Barolo – Castello Falletti• Museo Civico Etnografico – Sampeyre	9

Dalla precedente tabella emerge che i competitori della struttura in progetto potrebbero essere i 9 centri attualmente inclusi nella "Rete regionale di servizi per l'educazione ambientale" a cui si sommano i 9 musei etnografici della Provincia di Cuneo.

Tuttavia sia per la peculiarità, data dal tema "agroecosistemi e loro evoluzione" sia per l'integrazione di attività museale, con esposizione permanente ed esposizioni temporanee,

PTI CUNEO E LE SUE VALLI

Tutela integrità e valorizzazione patrimonio architettonico, storico rurale alpino

“Cascina Vecchia, centro didattico culturale, museo etnografico legato al mondo rurale e ai prodotti di eccellenza della Provincia cuneese”

attività di didattica ed attività sperimentale, sia di laboratorio sia di campo, si può affermare che non esistano centri con caratteristiche analoghe a livello regionale a quelle del proposto Centro di Cascina Vecchia.

4.2 Stima dei potenziali utenti

L'analisi dei potenziali utenti tiene conto della suddivisione della domanda tra:

- flussi turistici;
- didattica.

Turismo

Come già accennato nel capitolo 4.1, la Provincia di Cuneo è annualmente frequentata da circa 850.000 turisti. Analizzando il dato più nel dettaglio per estrapolarne i flussi che più direttamente potrebbero interessare le strutture oggetto di intervento, emerge che:

- circa 250.000 visitatori frequentano le valli più vicine alla città di Cuneo (Pesio-Vermentagna-Gesso-Stura-Grana) (Fonte: Banca Dati Decisionale della Montagna – Anno 2006 Regione Piemonte);
- circa 60.000 visitatori provengono dalla Francia, in buona parte presumibilmente tramite i principali valichi di frontiera cuneesi;
- circa 369.000 visitatori hanno frequentato i parchi cuneesi (300.000 il solo parco della Alpi Marittime).

E' da rilevare la forte stagionalità di questi flussi, concentrati maggiormente nel periodo estivo. Sommando i dati e parametrando rispetto al sito di Cascina Vecchia, si può ipotizzare che si abbia un transito di circa 300.000 visitatori l'anno nell'area vasta di cui la struttura costituisce il baricentro.

Se si ipotizza che il 5% dei turisti si soffermi a visitare Cascina Vecchia, si otterrebbe una frequentazione di circa 15.000 persone all'anno, pari a 100 persone al giorno nei mesi di luglio-agosto (60 giorni) e circa 30 persone al giorno per il resto dell'anno (300 giorni).

Didattica

Il bacino potenziale per gli utenti con finalità didattiche si può determinare facendo riferimento agli Istituti scolastici ed al numero di alunni/studenti regionale.

I dati numerici sulla Regione Piemonte per l'anno scolastico 2006/2007 riportano la seguente composizione degli Istituti scolastici:

PTI CUNEO E LE SUE VALLI

Tutela integrità e valorizzazione patrimonio architettonico, storico rurale alpino

“Cascina Vecchia, centro didattico culturale, museo etnografico legato al mondo rurale e ai prodotti di eccellenza della Provincia cuneese”

Province	Scuola per l'infanzia		Scuola primaria		Scuola secondaria di I grado		Scuola secondaria di II grado	
	Sedi	Iscritti	Sedi	Iscritti	Sedi	Iscritti	Sedi	Iscritti
AL	173	9.735	153	16.069	68	10.021	49	14.065
AT	93	5.248	89	8.934	33	5.273	29	6.503
BI	93	4.334	78	7.576	37	4.739	27	7.020
CN	272	15.375	265	26.816	107	15.980	93	22.441
NO	128	9.229	119	15.630	51	9.342	54	13.256
TO	740	56.423	602	96.745	287	56.957	299	86.945
VB	87	3.965	89	6.575	29	4.000	36	6.683
VC	74	4.340	63	7.073	28	4.494	34	6.849
TOTALE	1.660	108.649	1.458	185.418	640	110.806	621	163.762
TOTALE GENERALE n. Sedi								4.379
TOTALE GENERALE n. Iscritti								568.635

Fonte: Banca dati decisionale dell'Istruzione – Statistiche Rilevazione scolastica - Anno 2006/2007 Regione Piemonte

Il bacino di utenza potenziale più prossimo si assesta quindi intorno a n. 568.635 alunni e studenti, e n. 4.379 sedi nel solo Piemonte (escludendo quindi Liguria, resto d'Italia e zone transfrontaliere) di cui n. 80.612 alunni e studenti e n. 737 sedi nella sola Provincia di Cuneo. E' sostenibile pertanto che il bacino di utenza garantisca che per 5 giorni alla settimana sia presente almeno una scolaresca (due classi per un totale di 50 persone), per almeno 2/3 del periodo scolastico (200 giorni minimi all'anno). Si avrà quindi il passaggio di circa 130 scolaresche per un totale di 6.500 alunni.

4.3 Piano finanziario dell'opera – analisi costi ricavi

In via preliminare si procede all'elaborazione dei prevedibili costi annui di gestione a regime procedendo a stima separata dei seguenti oneri:

- costi del personale;
- costi di manutenzione;
- costi di marketing;
- costi di gestione operativa.

Costi del personale

I costi del personale devono essere quanto più accurati poiché incidono in maniera importante sul costo gestionale complessivo. Normalmente, il personale dipende, nella sua componente principale, dal numero di visitatori annuo, per cui si tende a determinare l'organico in base a tale previsione. Si procede dunque ad una preliminare stima del bacino d'utenza e dei possibili visitatori.

Per la gestione ordinaria della struttura si può ipotizzare il seguente organico:

PTI CUNEO E LE SUE VALLI

Tutela integrità e valorizzazione patrimonio architettonico, storico rurale alpino
"Cascina Vecchia, centro didattico culturale, museo etnografico legato al mondo rurale e ai prodotti di eccellenza della Provincia cuneese"

- 1 docente con contratto full-time per lo sviluppo della parte didattica;
- 1 impiegato amministrativo;
- 1 operaio;
- n. 4 persone con contratti di collaborazione temporanea secondo la legislazione di volta in volta vigente, tra le quali il direttore generale, 1 docente e 2 animatori.

per un importo complessivo pari a 140.000 euro annui come nella tabella che segue.

Stima dei costi del personale.

Personale	Dipendenti	Costo unitario annuo [euro]	Collaboratori	Costo unitario annuo [euro]	Costo annuo complessivo [euro]
Direttore	-	-	1	35.000	35.000
Impiegato	1	25.000	-	-	25.000
Operai	1	15.000	-	-	15.000
Docenti	1	25.000	1	15.000	40.000
Animatori	-	-	2	12.500	25.000
Totale	3	65000	4	62500	140.000

Costi di manutenzione

I costi di manutenzione, dell'immobile, delle aree verdi ad esso adiacenti e delle attrezzature, sono stimati complessivamente pari a circa 7000 euro e sono da considerarsi comprensivi di manutenzione dell'immobile, lavorazioni dei terreni e operazioni varie di manutenzione del verde e delle coltivazioni, manutenzione delle macchine e delle attrezzature tecniche.

Costi di marketing/pubblicità

Nella fase di start up del progetto è opportuno prevedere un investimento per marketing e pubblicità al fine di promuovere le attività in corso. Si stima un costo di marketing/pubblicità pari a circa 10.000 euro per il primo anno e a 3.000 euro per gli anni successivi.

Costi di gestione operativa

Per la stima dei costi di gestione operativa (basata sull'analisi di esempi analoghi) si considerano quattro tipologie di onere come da tabella che segue.

PTI CUNEO E LE SUE VALLI

Tutela integrità e valorizzazione patrimonio architettonico, storico rurale alpino
"Cascina Vecchia, centro didattico culturale, museo etnografico legato al mondo rurale e ai prodotti di eccellenza della Provincia cuneese"

Stima dei costi per la gestione operativa

Causale di costo	Costo complessivo [euro]
Imposte	4.000
Assicurazione	2.000
Utenze	5.000
Pulizie	1.000
Totale	12.000

Nell' "amministrazione" sono compresi i servizi professionali di natura commerciale e legale.

Nelle "utenze" sono compresi il telefono, l'energia elettrica, il gas e l'acqua.

Nei costi "pulizie" (locali e servizi igienici) sono compresi i materiali correlati ai metri quadri di riferimento.

4.4 Stima delle entrate/proventi derivanti dall'investimento, tariffe eventuali per gli utenti

L'analisi dei ricavi si basa sulla stima del bacino d'utenza effettuata nel capitolo 4.2, relativo ai potenziali fruitori della struttura.

A fronte di un transito di circa 300.000 visitatori l'anno nell'area vasta di riferimento della struttura, si può ipotizzare che il 5% delle persone si soffermi a visitare Cascina Vecchia; si otterrebbe così una frequentazione di circa 15.000 persone all'anno, pari a 100 persone al giorno nei mesi di luglio-agosto (60 giorni) e circa 30 persone al giorno per il resto dell'anno (300 giorni). Si ipotizza che il 50% dei visitatori del centro acquisteranno il biglietto per il museo, i rimanenti visiteranno semplicemente il book shop / punto vendita al fine di ottenere informazioni sul territorio.

Relativamente alla frequentazione di carattere didattico è possibile sostenere che il bacino di utenza garantisca che per 5 giorni alla settimana sia presente almeno una scoulesca (due classi per un totale di 50 persone), per almeno 2/3 del periodo scolastico (200 giorni minimi all'anno). Si avrà quindi il passaggio di circa 150 – 180 scoulesche per un totale di 7000 - 8000 alunni.

A questi vanno aggiunti altre utenze legate a possibilità di utilizzare la struttura per corsi di formazione destinati a utenti avanzati.

Le esposizioni temporanee effettuate dai vari enti (ecomusei e parchi) saranno realizzare addebitando le spese ai singoli enti e facendo corrispondere un canone minimo di affitto degli spazi (ad esempio 5 €/mq al mese, con 600 mq di superficie espositiva tra interni ed esterni).

PTI CUNEO E LE SUE VALLI

Tutela integrità e valorizzazione patrimonio architettonico, storico rurale alpino

“Cascina Vecchia, centro didattico culturale, museo etnografico legato al mondo rurale e ai prodotti di eccellenza della Provincia cuneese”

Le voci d'entrata si riferiscono ai ricavi relativi alle entrate delle attività didattico-formative e museali ed ai servizi aggiuntivi forniti dall'ente gestore.

Una stima consolidata, anche in questo caso, risulta difficile per via della presenza di possibili contributi e sponsorizzazioni esterne. È probabile, in questo senso, l'accesso a contributi derivanti dal Fondo Sociale Europeo che generalmente sono destinati alla realizzazione di corsi di varia natura e che vengono cofinanziati all'80%.

Procedendo comunque con una stima di massima, si ipotizza che il costo di frequentazione di un laboratorio didattico sia di circa 250 €/classe mentre il costo di accesso agli spazi espositivi possa essere:

- 6 € intero, 4 € ridotto, 7 € intero cumulativo (con visita al Museo Civico ed alla Torre Civica), 5 € cumulativo ridotto.
- gratis per scolaresche aderenti alle iniziative didattiche

I proventi derivanti da vendite di materiale presso il book-shop/ punto vendita di prodotti tipici non vengono calcolati poiché si ipotizza che tale attività sia data in gestione a privati in cambio di un canone e del servizio di guardiania della struttura.

Il canone potrebbe essere di circa 18 €/mq che equivalgono ad un canone mensile di circa 2.500 €, incluse le spese

Tabella 1. Stima dei ricavi totali derivanti da ricavi propri e servizi aggiuntivi.

	Stima minima	Stima massima	Ricavo medio per unità	Totale minimo	Totale massimo
Numero di visitatori stimati	7.000	8.000	€ 6,00	€ 42.000,00	€ 48.000,00
Numero laboratori attivati	150	180	€ 250,00	€ 37.500,00	€ 45.000,00
Canone di locazione parte commerciale				€ 30.000,00	€ 30.000,00
Canone di locazione degli spazi espositivi				€ 36.000,00	€ 36.000,00
				€ 145.500,00	€ 159.000,00

Si presenta nella tabella che segue un quadro finanziario riepilogativo relativo ai primi dieci anni di funzionamento della struttura. Si evidenzia che prima che la struttura inizi a produrre utili dovranno passare almeno 5 anni.

E' evidente che l'analisi non tiene e non può tenere conto delle ricadute positive derivanti dal miglioramento dell'immagine del territorio e dalla migliore diffusione di informazioni relativamente ad iniziative e potenzialità delle varie aree provinciali presentate periodicamente negli spazi espositivi.

PTI CUNEO E LE SUE VALLI

Tutela integrità e valorizzazione patrimonio architettonico, storico rurale alpino

“Cascina Vecchia, centro didattico culturale, museo etnografico legato al mondo rurale e ai prodotti di eccellenza della Provincia cuneese”

Piano finanziario riepilogativo.

Flussi	Anni	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Ricavi da attività didattiche e laboratori		0	45.000	46.356	47.990	49.805	51.815	53.950	56.266	58.827	61.503	62.978	64.466	67.234	69.949	72.593	75.338	77.994	80.544	83.176	85.682	88.088	
Ricavi da accesso a mostre		0	48.000	49.446	51.189	53.125	55.269	57.546	60.017	63.229	66.609	69.959	72.963	76.096	79.168	82.162	85.268	88.274	91.159	94.139	96.975	99.698	
Ricavi da locazione book-shop, punto vendita prodotti e spazi espositivi		0	66.000	67.650	69.341	71.075	72.852	74.673	76.540	78.453	80.415	82.425	84.486	86.598	88.763	90.982	93.256	95.588	97.977	100.427	102.937	105.511	
(A) TOTALE RICAVI		0	159.000	163.452	168.520	174.004	179.936	186.169	192.823	200.509	208.527	215.362	221.914	229.927	237.879	245.737	253.863	261.856	269.680	277.742	285.595	293.296	
Contributo in conto capitale		4.000.000																					
Costo di investimento iniziale		4.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Costo di investimento per rinnovo (manutenzione straordinaria)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	0	0
(B) TOTALE COSTI DI INVESTIMENTO		4.000.000	0	25.000	25.000	0	0																
<i>personale dipendente</i>		0	65.000	66.625	68.291	69.998	71.748	73.542	75.380	77.265	79.196	81.176	83.205	85.286	87.418	89.603	91.843	94.139	96.493	98.905	101.378	103.912	
<i>collaboratori e consulenze</i>		0	75.000	76.875	78.797	80.767	82.786	84.856	86.977	89.151	91.380	93.665	96.006	98.406	100.867	103.388	105.973	108.622	111.338	114.121	116.974	119.899	
<i>energia elettrica</i>		0	1.500	1.538	1.576	1.615	1.656	1.697	1.740	1.783	1.828	1.873	1.920	1.968	2.017	2.068	2.119	2.172	2.227	2.282	2.339	2.398	
<i>acqua</i>		0	500	513	525	538	552	566	580	594	609	624	640	656	672	689	706	724	742	761	780	799	
<i>riscaldamento</i>		0	3.000	3.075	3.152	3.231	3.311	3.394	3.479	3.566	3.655	3.747	3.840	3.936	4.035	4.136	4.239	4.345	4.454	4.565	4.679	4.796	
<i>servizi di pulizia</i>		0	1.025	1.051	1.077	1.104	1.131	1.160	1.189	1.218	1.249	1.280	1.312	1.345	1.379	1.413	1.448	1.485	1.522	1.560	1.599	1.639	
<i>pubblicità</i>		0	10.000	3.000	3.231	3.311	3.394	3.479	3.566	3.655	3.747	3.840	3.936	4.035	4.136	4.239	4.345	4.454	4.565	4.679	4.796	4.916	
<i>Altri costi</i>		0	2.106	2.220	2.346	2.482	2.631	2.790	2.962	3.158	3.366	3.563	3.763	3.997	4.238	4.488	4.752	5.024	5.304	5.599	5.901	6.212	
(C) TOTALE COSTI DI GESTIONE		0	158.131	154.895	158.994	163.047	167.210	171.483	175.873	180.391	185.030	189.769	194.624	199.629	204.761	210.024	215.427	220.966	226.644	232.472	238.446	244.570	
(D) TOTALE COSTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA		0	7.000	7.175	7.355	7.539	7.727	7.920	8.118	8.321	8.529	8.742	8.961	9.185	9.415	9.650	9.891	10.139	10.392	10.652	10.918	11.191	
(E) TOTALE COSTI (B+C+D)		4.000.000	165.132	162.071	166.349	170.585	174.937	179.404	183.991	188.712	193.559	198.511	203.585	208.814	214.176	219.674	225.318	231.104	237.036	243.124	249.364	255.762	
(F) TOTALE ACCANTONAMENTO. FONDO TFR su pers.dip.		0	4.815	4.935	5.059	5.185	5.315	5.448	5.584	5.723	5.866	6.013	6.163	6.317	6.475	6.637	6.803	6.973	7.148	7.326	7.509	7.697	
(G) MARGINE OPERATIVO LORDO (A - E - F)		0	-10.946	-3.554	-2.887	-1.767	-315	1.318	3.249	6.074	9.101	10.838	-12.834	-10.204	-7.772	-5.574	-3.258	-1.222	497	2.292	28.721	29.837	
ammortamento investimento iniziale		0	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	
ammortamento investimenti di rinnovo		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.000	6.000	
(H) TOTALE AMMORTAMENTI		0	120.000	126.000	126.000																		
(I) REDDITO OPERATIVO (G - H)		0	-130.946	-123.554	-122.887	-121.767	-120.315	-118.682	-116.751	-113.926	-110.899	-109.162	-132.834	-130.204	-127.772	-125.574	-123.258	-121.222	-119.503	-117.708	-97.279	-96.163	
interessi passivi di medio-lungo periodo		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
interessi passivi di breve periodo		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
(L) TOTALE ONERI FINANZIARI		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
(M) UTILE ANTE IMPOSTE (I - L)		0	-130.946	-123.554	-122.887	-121.767	-120.315	-118.682	-116.751	-113.926	-110.899	-109.162	-132.834	-130.204	-127.772	-125.574	-123.258	-121.222	-119.503	-117.708	-97.279	-96.163	
(N) TOTALE IMPOSTE PRESUNTE		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	493	656	
(O) UTILE NETTO (M - N)		0	-130.946	-123.554	-122.887	-121.767	-120.315	-118.682	-116.751	-113.926	-110.899	-109.162	-132.834	-130.204	-127.772	-125.574	-123.258	-121.222	-119.503	-117.708	-97.773	-96.819	
(P) MARGINE OPERATIVO NETTO (O + H)		0	-10.946	-3.554	-2.887	-1.767	-315	-82	2.149	6.074	9.101	10.838	-12.834	-10.204	-7.772	-5.574	-3.258	-1.222	497	2.292	28.227	29.181	

5% Saggio di attualizzazione annuo

VAN - Valore Attuale Netto
TIR - Tasso Interno di Rendimento

1,278

5,5%

PTI CUNEO E LE SUE VALLI

Tutela integrità e valorizzazione patrimonio architettonico, storico rurale alpino
"Cascina Vecchia, centro didattico culturale, museo etnografico legato al mondo rurale e ai prodotti di eccellenza della Provincia cuneese"

4.4 Sostenibilità dei costi e copertura finanziaria

Come descritto nel capitolo precedente, la copertura dei costi di esercizio sarà garantita dai ricavi derivanti dalle attività economiche condotte nell'area di Cascina Vecchia.

I numeri evidenziati nel quadro di gestione complessivo hanno verificato la sostenibilità dei costi di gestione. I valori di VAN (1278) e TIR (5,5%) che risultano dall'analisi finanziaria dimostrano la redditività del progetto.

La tabella riportata di seguito evidenzia le quote della copertura finanziaria:

Si riportano, nella tabella che segue, le modalità di copertura dei costi per la realizzazione dell'intervento:

COSTO DI INVESTIMENTO	RISORSE PRIVATE	RISORSE PUBBLICHE LOCALI Comune di Cuneo	ALTRE RISORSE PUBBLICHE
4.000.000,00	-	1.000.000 €	3.000.000,00€

5. CONVENIENZA ECONOMICO-SOCIALE

5.1 Analisi aggregata di carattere sostanzialmente descrittivo dei benefici e dei costi "esterni o indiretti" per la collettività

I benefici ed i costi per la collettività del presente intervento sono di seguito sinteticamente valutati indicando gli effetti sul contesto socio-economico nell'ipotesi di non realizzazione dell'intervento e nell'ipotesi, invece, di concretizzarne la realizzazione.

NON REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	
COSTI	BENEFICI
<ul style="list-style-type: none">Nessun contributo al miglioramento ed alla valorizzazione dell'offerta turistica nel territorio della Provincia di CuneoMancata utilizzazione di importanti edifici in proprietà od in uso gratuito all'amministrazione comunaleMancata realizzazione di un Centro didattico di riferimento per la provincia imperniato sul tema degli agroecosistemi	<ul style="list-style-type: none">Risparmio di risorse pubbliche per le amministrazioni coinvolte nel progettoTutela integrale dell'area d'intervento

PTI CUNEO E LE SUE VALLI

Tutela integrità e valorizzazione patrimonio architettonico, storico rurale alpino
"Cascina Vecchia, centro didattico culturale, museo etnografico legato al mondo rurale e ai prodotti di eccellenza della Provincia cuneese"

REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

COSTI

- Impegno di risorse economiche da parte delle amministrazioni coinvolte nel progetto
- Concorrenza con altre strutture simili nell'ipotesi di realizzazione del centro didattico
- Utilizzo di un'area verde pubblica e di superfici attualmente destinate ad un modello di gestione estensivo per la realizzazione di un intervento che implica una gestione di tipo intensivo

BENEFICI

- Creazione di un importante polo didattico, di riferimento per la tematica del rapporto agroecosistemi-territorio, intorno al quale organizzare e sviluppare un movimento di interesse sulla tematica trattata.
- Contributo all'economia turistica della Provincia di Cuneo ed al suo indotto
- Sottolineatura della funzione, anche per quanto concerne la promozione turistica, della città di Cuneo quale capoluogo di Provincia
- Riqualficazione di un importante edificio storico
- Rivitalizzazione di immobili ad oggi non utilizzati

6. PROCEDURE

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

Si rimanda allo Schema URB di seguito riportato. La copia firmata è riportata in allegato

COMPATIBILITÀ URBANISTICA

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

Piano Regolatore Generale o Variante (1):

PRG Vigente – Approvazione Progetto Definitivo – D.G.R. n°140 - 8349 del 14 dic.1986, in salvaguardia
PRG 2004 – Adozione Progetto Definitivo con controdeduzioni alle Osservazioni Regionali - D.C.C n. 41 del 21.03.07 – in salvaguardia

Area urbanistica in cui è compreso l'intervento (2):

L'intervento in oggetto, ricade in:

PRG Vigente

I1 – Aree Inedificabili – Aree Paesistiche, Naturalistiche e di Interesse Storico- Ambientale

DESTINAZIONI d'USO: Attività Agricola - Impianti per usi sociali - Residenze.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE: E' vietato qualsiasi tipo di edificazione - Sono ammesse modeste opere ed impianti per l'attività agricola di ridotte dimensioni (piccole tettoie, piccoli ricoveri di attrezzi agricoli, etc.).

CONDIZIONI DI INTERVENTO: Autorizzazione, piano tecnico e strumento urbanistico esecutivo.

PRESCRIZIONI: Per gli edifici esistenti sono ammesse solo opere di manutenzione, restauro e risanamento conservativo.

Le altre prescrizioni urbanistiche e caratteristiche edificatorie sono contenute e normate nell'art. 15 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Comunale e della relativa scheda di zona a cui si rimanda.

Ai sensi del D.M. 02/04/1968 ricade in zona omogenea "A".

PTI CUNEO E LE SUE VALLI

Tutela integrità e valorizzazione patrimonio architettonico, storico rurale alpino
"Cascina Vecchia, centro didattico culturale, museo etnografico legato al mondo rurale e ai prodotti di
eccellenza della Provincia cuneese"

PRG 2004

Art.57 - "Verde, servizi ed attrezzature a livello comunale (art.21 Lur 56/1977)" delle N.d.A. che si riporta in estratto:

Le aree destinate al verde, alle attrezzature specificate e individuate nelle planimetrie del PRG con apposita simbologia, sono di proprietà pubblica o preordinate alla acquisizione mediante perequazione urbanistica o esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti; è consentita anche l'attuazione da parte dei proprietari delle aree.

I servizi sono così articolati:

- I - aree per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo;
- V - aree per verde pubblico e verde attrezzato;
- P - aree per parcheggi pubblici;
- A - aree per spazi pubblici di interesse comune, attività commerciali, annonarie, ecc.

Le aree circostanti Cascina Vecchia sono individuate come:

V - Aree per verde pubblico e verde attrezzato

Le aree così classificate sono destinate a parchi naturali, giardini, aree attrezzate per il gioco dei ragazzi e dei bambini e al tempo libero degli adulti, agli impianti sportivi coperti e scoperti.

Nelle aree a verde pubblico possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione del verde pubblico, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.), nonché le piste ciclo - pedonali e tratti di viabilità a servizio degli insediamenti.

Nelle aree a verde attrezzato per impianti sportivi coperti e scoperti la superficie a verde deve occupare almeno il 30% di quella complessiva.

Per gli impianti sportivi coperti si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:

- Ip = 30%
- P1 = 1 mq / 3,5 mq Sul
- P2 = 1 mq / 2,5 mq Sul
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

Il complesso di Cascina Vecchia è individuato come:

A - Aree per spazi pubblici di interesse comune, (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici)attività commerciali, annonarie, ecc

Le aree così classificate sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, ovvero di altri locali di uso o di interesse pubblico (case-albergo per studenti lavoratori ed anziani, appartamenti polifunzionali, case parcheggio), attrezzature religiose (edifici per il culto e le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini ed anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive e assistenziali), attività commerciali e annonarie.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:

- Ip = 40%
- P1 = 1 mq / 3,5 mq Sul
- P2 = 1 mq / 2,5 mq Sul
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha

La realizzazione e la gestione di tali attrezzature spettano al Comune, ovvero agli Enti per le opere di loro competenza, o a soggetti privati proprietari dell'area o individuati dal Comune, previa apposita convenzione.

In queste zone, il PRG si attua per intervento edilizio diretto. Il progetto delle singole opere dovrà prevedere un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici, la cui realizzazione potrà essere prevista all'interno dell'area di pertinenza, in superficie o nel sottosuolo, ovvero in aree limitrofe.

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo può essere subordinata alla formazione di un Piano tecnico esecutivo di opere pubbliche, di cui all'art. 47 della Lur 56/1977, salvo specifiche procedure previste da Leggi Regionali e Statali disciplinanti gli interventi pubblici e/o di interesse generale e comune.

E' possibile la realizzazione da parte dei privati, quando le aree siano all'interno di SUE convenzionati. In tal caso nella prescritta preventiva stipula della convenzione devono essere definite le condizioni ed i modi di uso collettivo degli impianti, quantità edificatorie, qualità progettuali di esse. Dovrà altresì essere prevista la cessione gratuita al Comune delle aree a servizi ai sensi dell'art. 45 della Lur 56/1977.

La ripartizione tra i diversi servizi pubblici precedentemente specificata e riportata nelle tavole di PRG può essere modificata in sede attuativa, purchè siano garantiti gli standard urbanistici complessivi stabiliti dalla normativa regionale.

In tali aree potranno essere, inoltre, insediati usi compatibili con la funzione principale dei servizi pubblici e, negli Ambiti di Trasformazione, con quella dell'Ambito stesso (quali ad esempio bar, mense, tabaccherie, sportelli bancari, biblioteche, sale riunioni, motels, ecc.).

Sono confermati gli edifici a destinazione diversa da quella prevista ricadenti in tali aree, gli interventi ammessi riguardano la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo RC.

In particolare il complesso di Cascina La Vecchia è individuata come:

Art.35 - Edifici e complessi speciali isolati - "Struttura agricola di tipo additivo - B3" che si riporta in estratto:

I caratteri salienti di ognuno di questi edifici e le indicazioni di comportamento a loro riguardo, sono contenute nelle indicazioni progettuali della Guida G3 - "Guida per gli interventi progettuali per il recupero dei fabbricati e per le costruzioni nel territorio extraurbano".

Le strutture agricole di tipo additivo (B3) rivelano più direttamente l'aggregarsi di corpi di fabbrica diversi, in genere costruiti in epoche diverse, attorno ad una corte semichiusa; anche in questo caso dovranno essere tutelati i caratteri morfologici degli impianti originari e non dovrà essere alterato il rapporto tra manufatti e pertinenze ambientali, anche sotto il profilo delle geometrie del territorio circostante (viali di piante, accessi, assialità, visuali ecc.); fanno eccezione le poche strutture agricole di questo tipo inglobate negli sviluppi urbani recenti, in particolare nelle fasce meridionali dell'altopiano; in questi casi le indicazioni di comportamento sono limitate ai soli manufatti costruiti.

I completamenti potranno essere realizzati per miglioramenti funzionali, con indice fondiario di 0,03 mq./mq. calcolato sull'area pertinenziale indicata cartograficamente dal PRG, sulla base delle indicazioni della guida G3 "Guida per gli interventi progettuali per il recupero dei fabbricati e per le costruzioni nel territorio extraurbano"

Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi (3):

PTI CUNEO E LE SUE VALLI

Tutela integrità e valorizzazione patrimonio architettonico, storico rurale alpino

“Cascina Vecchia, centro didattico culturale, museo etnografico legato al mondo rurale e ai prodotti di eccellenza della Provincia cuneese”

Piano Strategico di Cuneo e del suo territorio – Cuneo 2020
P.I.T. “Spazio transfrontaliero Marittime Mercantour: la diversità naturale e culturale al centro dello sviluppo sostenibile ed integrato”

Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali (4):

Regolamento edilizio 2005 – Rif. Art.35 - Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico
Elaborato Gestionale del PRG Definitivo G3 “Guida per gli interventi progettuali per il recupero dei fabbricati e per le costruzioni nel territorio extraurbano”

Vincoli e altre prescrizioni normative (5):

Vincolo di Bene Culturale tutelato ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, D.lgs. 22 gennaio 2004, n.42 – Notifica provvedimento di tutela datato 17.10.2005 con Decreto della Direzione Regionale per i beni culturali e paesistici del Piemonte

Vincolo di tutela imposto dal P.R.G. ai sensi dell’art.24 della L.U.R. 56/77

Contrassegnare la casella corrispondente per indicare se l'intervento è :

X	conforme	Il complesso della Cascina “La Vecchia” è individuato come “servizio ed attrezzatura a livello comunale (art.21 Lur 56/1977)” e “struttura agricola di tipo additivo - B3” con la previsione di interventi di recupero e restauro conservativo degli immobili esistenti vincolati. Il combinato disposto degli artt.57 e 35 prevede che le utilizzazioni edificatorie relative ad ogni tipologia di servizio siano definite in base alle caratteristiche dei progetti preliminari, definitivi ed esecutivi delle singole attrezzature pubbliche e sulla base delle necessità dichiarate dalle amministrazioni pubbliche competenti, possibili completamenti o espansioni con nuove volumetrie (quali quelle ipogee individuate nell’intervento) devono essere conformi alle indicazioni progettuali contenute nella Guida G3 “Guida per gli interventi progettuali per il recupero dei fabbricati e per le costruzioni nel territorio extraurbano”
	parz. conforme	
	non conforme	

In caso di non conformità indicare:

Tipo di variante urbanistica necessaria (6):

Tempi previsti:

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

Fatta salva la procedura di approvazione con riferimento ai vincoli sopra richiamati, trattandosi di opera pubblica finanziata e gestita da Ente Pubblico, su terreno di proprietà dello stesso, la realizzazione dell’intervento dovrà essere normato dalla D.Lgs.n.163/2006.

I passaggi procedurali si possono identificare sommariamente come segue:

- affidamento incarico di progettazione e direzione lavori sulla scorta di un bando di progettazione;
- approvazione del progetto preliminare;
- approvazione del progetto definitivo;
- indizione di conferenza dei servizi al fine di ottenere i vari nulla osta, pareri e permessi di tutti gli Enti coinvolti e per quanto di competenza (es. parere urbanistico al comune, svincolo idrogeologico, nulla osta dei Vigili del Fuoco, parere all’A.S.L.);
- validazione del progetto definitivo;
- approvazione del progetto esecutivo;

PTI CUNEO E LE SUE VALLI

Tutela integrità e valorizzazione patrimonio architettonico, storico rurale alpino
“Cascina Vecchia, centro didattico culturale, museo etnografico legato al mondo rurale e ai prodotti di eccellenza della Provincia cuneese”

- pubblicazione del bando per l'appalto dei lavori (asta pubblica);
- firma del contratto e consegna dei lavori;
- esecuzione lavori ed approvazione degli atti contabili dei vari stati d'avanzamento;
- ultimazione dei lavori, collaudo/certificato di regolare esecuzione dell'opera.

Nel cronoprogramma che segue sono indicate sinteticamente le scansioni temporali connesse alle diverse fasi.

6.3 Cronoprogramma delle scadenze temporali

PERIODI FASI	Anno1						Anno2					
	I bimestre	II bimestre	III bimestre	IV bimestre	V bimestre	V bimestre	I bimestre	II bimestre	III bimestre	IV bimestre	V bimestre	VI bimestre
PROGETTO PRELIMINARE												
PROGETTO DEFINITIVO												
RICHIEDA AUTORIZZAZIONI												
PROGETTO ESECUTIVO												
AGGIUDICAZIONE												
INIZIO- FINE LAVORI												
COLLAUDO												
AVVIO ESERCIZIO/ SERVIZIO												

7. ANALISI DI SENSIBILITA' E DI RISCHIO

7.1 Analisi di sensibilità per il piano finanziario dell'opera

Nella tabella sottostante sono evidenziate variabili economiche considerate all'interno del piano finanziario le cui variazioni incidono in maniera significativa sulla redditività dell'intervento. In relazione alle modificazioni delle variabili sono indicate qualitativamente le influenze positive e negative sul TIR.

PTI CUNEO E LE SUE VALLI

Tutela integrità e valorizzazione patrimonio architettonico, storico rurale alpino
"Cascina Vecchia, centro didattico culturale, museo etnografico legato al mondo rurale e ai prodotti di eccellenza della Provincia cuneese"

VARIABILI	INFLUENZA SUL TIR
Canoni di locazione	ALTA
Tariffa attività didattiche e laboratori	MEDIA
Tariffa ingresso musei	MEDIA

7.2 Descrizione sintetica dei fattori di rischio

I fattori di incertezza legati alla realizzazione dell'intervento sono essenzialmente legati alla complessità del progetto, ovvero all'importanza di una efficace collaborazione fra tutti i soggetti coinvolti. Qualora l'intervento non vedesse la collaborazione dei parchi o degli ecomusei verrebbe meno la sinergia propria del progetto di realizzazione. In particolare l'offerta didattica sarebbe intrinsecamente più debole e la visibilità dell'intervento sarebbe ridotta.

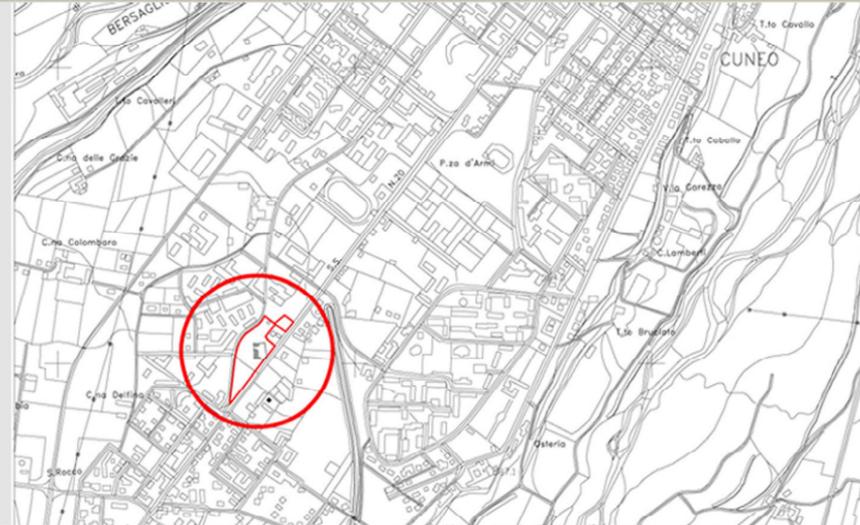
Altri fattori di rischio sono connessi alla situazione economica generale che, come è risaputo, influenza in modo diretto i flussi turistici e di conseguenza il numero di potenziali visitatori del centro.

In base a quanto descritto nella tabella di sintesi precedente, le circostanze negative che possono incidere sulla fattibilità dell'opera e sulla sua redditività sono legate, principalmente alla contrazione dei canoni di locazione per il book-shop, il punto vendita prodotti e gli spazi espositivi. Altre variazioni negative che potrebbero influire sfavorevolmente per la redditività dell'intervento, sono da attribuirsi alle tariffe applicate per le attività didattiche e per l'ingresso ai musei.

Foto Aerea



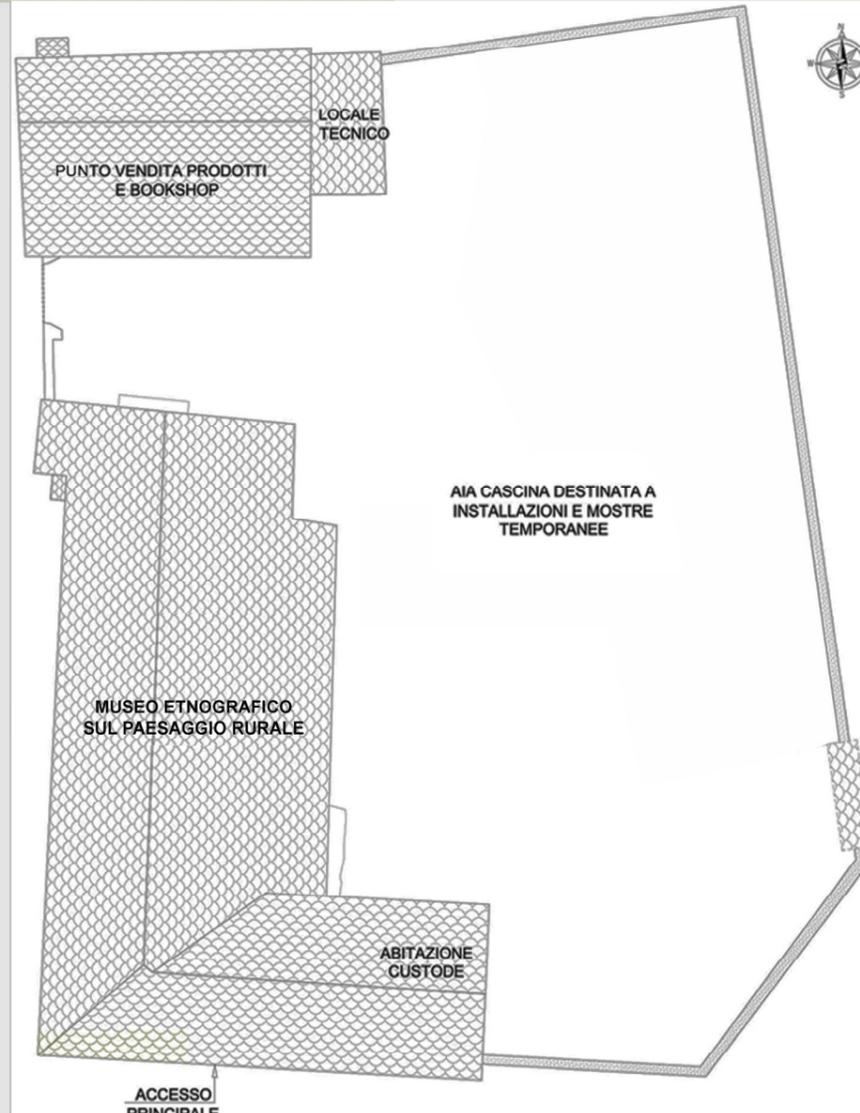
Estratto CTR



Documentazione fotografica



Planimetria



Cascina Vecchia - intervento di recupero e rifunzionalizzazione



