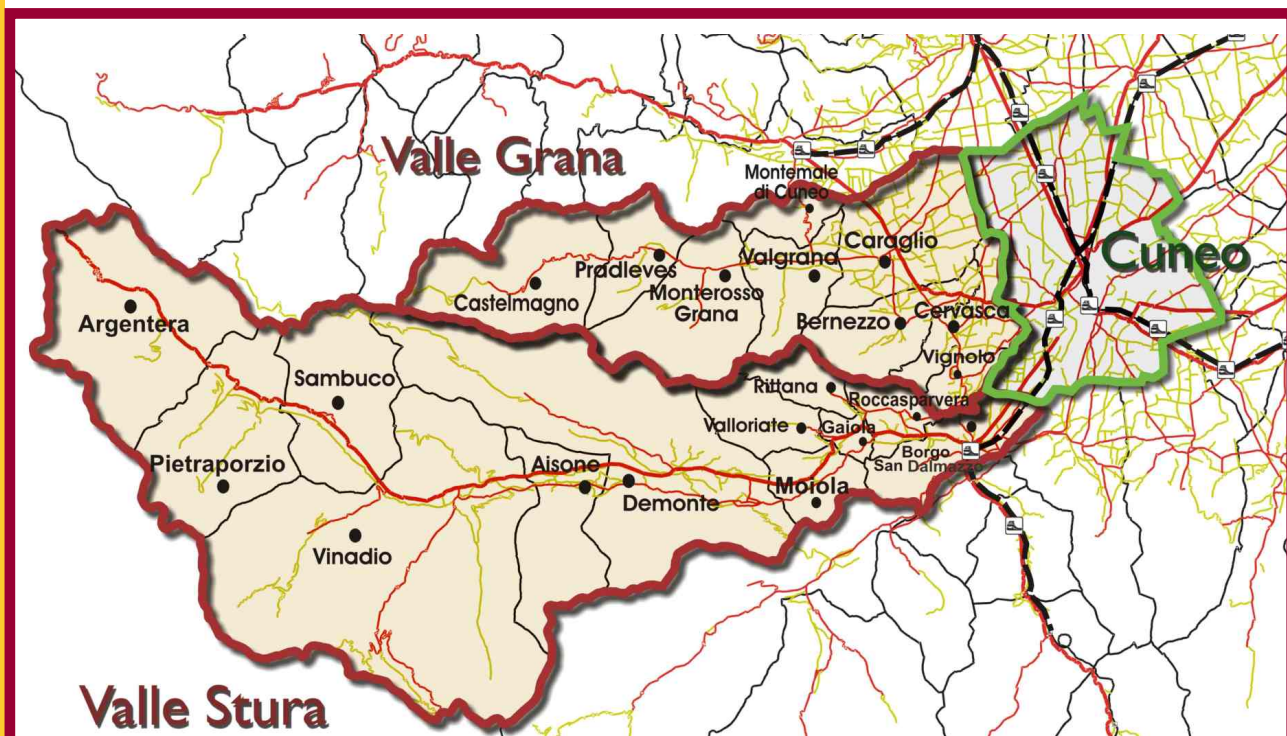


PROGRAMMA TERRITORIALE INTEGRATO - II FASE



SCHEDA DI INTERVENTO

“Opere di recupero e sistemazione connesse alla valorizzazione della risorsa bosco della Bassa Valle Stura”
(TUT-2-P/P)

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

SCHEDA DI INTERVENTO

Codice intervento:TUT-2-P/P

Denominazione: Opere di recupero e sistemazione connesse alla valorizzazione della risorsa bosco della bassa Valle Stura

Linea progettuale di riferimento: PRIORITA' III - RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE
III.6 – Valorizzazione del patrimonio architettonico e storico-culturale materiale e immateriale

Asse strategico di intervento: TUTELA INTEGRITA' E VALORIZZAZIONE PATRIMONIO STORICO RURALE ALPINO

Localizzazione: Comune di Valloriate

Intervento strategico: SI

1. QUADRO CONOSCITIVO

1.1 Descrizione dell'intervento

L'intervento in oggetto ricade nell'ambito del Comune di Valloriate, collocato in bassa Valle Stura. Contraddistinto dalla presenza di oltre quaranta piccole borgate, ubicate alle altitudini più diverse, e maggiormente concentrate tra i suoi suggestivi boschi di castagno, il capoluogo sorge in borgata Airale, situata sulle rive del rio omonimo di Valloriate.

La storia di Valloriate è strettamente collegata a quella dei vicini comuni della bassa valle: Rittana, Gaiola, Moiola e Roccasparvera. Nel secolo XII e i primi tre decenni del XIII fu sotto il dominio dei marchesi di Saluzzo; dal 1234 al 1259 sarà il comune di Cuneo ad esercitare i diritti sulla valle, fino a quando nel 1259 i d'Angiò occuparono tutta la valle Stura e quindi anche il comune di Valloriate.

All'inizio del Quattrocento Antonio Bolleris divenne signore di tutta la bassa valle; in seguito il territorio passò sotto la Francia, Carlo Emanuele I di Savoia occupò in seguito la Valle Stura inferiore.

All'inizio del Novecento si iniziò lo sfruttamento di miniere di carbone, principalmente in località Chiapue.



Ad oggi il Comune conta circa duecento abitanti, e la sua economia è basata principalmente sul turismo estivo. La buona ricettività alberghiera unita ad una cucina tradizionale che, tra l'altro, prevede piatti tipici di particolare suggestione, fungono da richiamo per molti turisti provenienti anche dalla vicina Francia.

Data la conformazione e le caratteristiche

ambientali del luogo, la raccolta dei funghi e delle castagne costituisce tuttora un importante fonte di reddito per gli abitanti del luogo. In borgata Airale, presso i locali del palazzo municipale, è nato per l'appunto nel 2001 il museo del castagno, (finanziamento dal GAL Tradizione delle terre occitane), con l'intento di documentare l'importante attività della castanicoltura ancora oggi presente in valle.

Lo stesso museo è infatti inserito all'interno della Rete museale del GAL che conta ben nove siti di interesse presenti sulle valli Stura, Maira, Po e Varaita.

Il presente intervento intende pertanto portare avanti il Progetto **Laboratorio permanente del castagno e del bosco**, promosso dal Comune di Valloriate in collaborazione con la Facoltà di Agraria dell'Università degli studi di Torino volto alla tutela ed alla valorizzazione della risorsa forestale locale, patrimonio estremamente diffuso nella bassa Valle Stura.



Il progetto ha inteso dare avvio ad un rapporto di collaborazione tecnico-scientifica per favorire lo sviluppo della ricerca, della cura e del monitoraggio delle avversità di natura biotica ed abiotica, malattie, patogenesi, deperimenti, instabilità, epidemiologia delle malattie infettive (cancro corticale, marciume radicale, mal dell'inchiostro,...) e ricerca delle principali tecniche manutentive e gestionali dello spazio bosco.

Tale progettualità promuove pertanto sul territorio attività didattiche e divulgative, momenti formativi, esercitazioni in campo che prevedono l'ospitalità sul territorio di docenti, studiosi e appassionati del settore, che necessitano chiaramente di un adeguato sistema di accoglienza, ad oggi assente sul territorio.

L'iniziativa intende pertanto promuovere la rifunzionalizzazione di porzioni di alcuni edifici situati nelle borgate di Serre, Bernardi e Airale, nel Comune di Valloriate, nell'intento di realizzare una foresteria diffusa in modo da incrementare la disponibilità dei posti letto sull'area della bassa valle, garantendo una adeguata ospitalità agli studenti universitari presenti (ed, eventualmente, considerata la carenza di strutture ricettive) ai turisti di passaggio presenti sul territorio.

In tal senso l'intervento darebbe vita alla creazione di n. 36 posti letto così distribuiti:

- N. 18 posti letto in borgata Bernardi - lotto A
- N. 4 posti letto in borgata Serre – lotto B
- N. 8 posti letto in borgata Airale – lotto C
- N. 6 posti letto in borgata Airale – lotto D

- Una area di accoglienza in borgata Airale – lotto E.

Nell'intento di garantire una accoglienza adeguata agli studenti ed ai visitatori di passaggio, si intende promuovere – tramite stipula di apposita convenzione – la somministrazione dei pasti agli ospiti presenti presso i ristoranti del Comune di Valloriate collocati in borgata Airale, contribuendo in tal modo a generare ulteriori ricadute economiche sul contesto locale e promuovendo azioni sinergiche tra gli operatori locali.

I trentasei posti letto complessivamente creati saranno pertanto distribuiti all'interno di n. 4 differenti edifici collocati in tre differenti borgate del comune di Valloriate. L'area di accoglienza sarà realizzata in un locale entro l'edificio collocato in Borgata Airale.

Questo genere di ospitalità, a differenza delle strutture tradizionali, permette ai visitatori di vivere un'esperienza di soggiorno in case progettate per essere vere abitazioni, con aspetti strutturali (muri, spazi, infissi,...) per quanto possibile originari e comunque diversi da quelli standard e spesso anonimi progettati per i turisti, garantendo l'autenticità dell'offerta.

In secondo luogo la dimensione e la distribuzione degli spazi sul territorio permettono di personalizzare il servizio, aumentare il coinvolgimento degli ospiti, offrire esperienze concretamente legate al contesto, alla sua storia e alle sue tradizioni, trasmettendo nei tempi, nei ritmi e nei prodotti offerti lo spirito di una autentica borgata alpina e della gente che da sempre la vive.

Per **struttura ricettiva diffusa** si intende una forma di accoglienza turistica orizzontale, situata in un contesto urbano circoscritto e concentrato (in genere, un centro storico, una borgata rurale, un villaggio montano, ...) con camere dislocate in edifici diversi, seppure vicini tra di loro, ed un'area baricentrica adibita all'erogazione dei servizi comuni (*reception*, bar, ristorante, soggiorno, ...).

E', a tutti gli effetti, una struttura ricettiva gestita in modo unitario che, però, si rivolge ad una tipologia di utenza interessata a soggiornare in un contesto connotato e di pregio, a contatto con i valori e le specificità che questo esprime.

Tale formula risulta particolarmente adatta per il recupero e la valorizzazione di vecchi edifici abbandonati o non utilizzati, senza snaturarne forme e dimensioni e, al tempo stesso, risolve il problema della ricettività turistica evitando soluzioni invasive e impattanti sull'ambiente.

L'iniziativa intende inoltre proseguire l'attività del laboratorio del bosco sviluppando il seguente tematismo : “Gestione e tecniche di risanamento del castagneto infetto da cancro – caratterizzazione delle popolazioni locali del fungo patogeno finalizzata all'applicazione della lotta biologica in bosco”.

L'attività prevede lo sviluppo delle seguenti azioni:

- ◆ Lotta agronomica e fitoiatrica per la prevenzione e il contenimento del mal d'inchiostro – rilievo e sperimentazione nel bosco con l'applicazione del metodo Gandolfo ad un campione di piante con infezioni iniziali
- ◆ Attivazione di n. 4 cantieri forestali all'interno di popolamenti ritenuti rappresentativi – Rilievo e elaborazione dei principali parametri dendrometrici del popolamento attraverso il cavallettamento totale delle piante
- ◆ Attivazione di n. 4 cantieri di risanamento e potatura di castagneti da frutto deperienti con tecniche di tree climbing e lotta biologica – Durante l'esecuzione delle potature saranno illustrati i criteri di riconoscimento dei cancri virulenti, le tecniche di esecuzione e trattamento dei tagli di potatura
- ◆ Organizzazione e realizzazione di n. 5 seminari presso il museo di Valloriate sul tema della castanicoltura
- ◆ Promozione di corsi di formazione per tree climbers

Tutte le attività saranno svolte con lo spirito di coinvolgimento della popolazione locale, su aree a bosco private, volontariamente messe a disposizione per i cantieri, o su aree pubbliche, attraverso il coordinamento e il contributo conoscitivo e sperimentale di personale del Dipartimento di Valorizzazione e Protezione delle Risorse Agroforestali, del Dipartimento di Agronomia, Selvicoltura e Gestione del territorio e di esperti del settore forestale.

Fra le problematiche che affliggono il castagneto, quelle fitosanitarie sono forse i più condizionanti il rilancio della castanicoltura da frutto e gli interventi di tutela e di mantenimento del patrimonio forestale e paesaggistico tipico della fascia altimetrica compresa tra i 600 e i 1.000 m slm.

L'attività di ricerca e di sperimentazione che si propone ha pertanto come finalità il miglioramento della produzione castanicola e la gestione selvicolturale del bosco nella fascia fitoclimatica del *Castanetum* oltre alle attività ad esso correlate (agrituristiche, turistiche, di tutela e presidio del territorio).

1.2 Sinergie espresse sul territorio

L'iniziativa si integra perfettamente con le altre progettualità localizzate nell'ambito della stessa Valle Stura e inerenti la valorizzazione del patrimonio storico, ambientale e culturale, ed in particolare manifesta sinergie con le seguenti iniziative appartenenti al medesimo Asse strategico:

PTI CUNEO E LE SUE VALLI
Il polo agroalimentare e agroindustriale di qualità
“Opere di recupero e sistemazione connesse alla valorizzazione della risorsa bosco della bassa Valle Stura”

Comunità Montana Valle Stura:

RIQUALIFICAZIONE DELLA BORGATA STORICA DI PARALOUP NEL COMUNE DI RITTANA	TUT-6-P/P
AMPLIAMENTO DELLO SPAZIO MUSEALE DELL'ABBAZIA DI SAN DALMAZZO DI PEDONA	TUT-1-PRI
RIQUALIFICAZIONE DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO DEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI DEMONTE	TUT-4-P/P

Asse strategico: “Tutela integrità e valorizzazione patrimonio storico rurale e alpino”

RECUPERO DELL'ANTICA CANONICA DI MONTEROSSO PER CREAZIONE DI SPAZIO CULTURALE	TUT-8-P
COMPLETAMENTO DEL RECUPERO DEL FILATOIO ROSSO DI CARAGLIO A FINI TURISTICO-RICETTIVI	TUT-8-P/P
RECUPERO FUNZIONALE DEL CASTELLO DI MONTEMALE PER NUOVO CENTRO DI ACCOGLIENZA	TUT-7-P/P

Il presente intervento risulta coerente con l'obiettivo delineato entro il documento inerente le Norme tecniche di attuazione del **Piano Territoriale Provinciale** teso alla “Valorizzazione delle identità culturali e della qualità paesistica del territorio cuneese”, per quanto attiene l'azione di recupero architettonico previsto.

In particolare, nella relazione illustrativa del Piano si sottolinea che *“il destino del territorio alpino (così condizionato dalle determinanti ambientali e pure così vario nelle culture delle sue comunità) è associato in misura larghissima alla affermazione di forme di fruizione ambientali e turistiche diffuse, che sappiano mettere in gioco il vasto patrimonio degli insediamenti alpini locali”*.

Al tempo stesso si manifesta interesse a promuovere azioni di riconoscimento e caratterizzazione che siano sensibili alla specificità dei luoghi scavando nella memoria e nella identità collettiva.

Nello specifico, l'intervento risulta coerente con l'Asse individuato nella relazione di compatibilità ambientale, denominato “Rafforzamento della competitività del sistema cuneese con riferimento al sistema di offerta turistica ambientale delle alpi cuneesi”, e nel dettaglio con l'Azione tesa a sviluppare “Politiche di recupero e valorizzazione dei borghi rurali”.

Inoltre, nell’ambito dell’Analisi di Compatibilità ambientale dello stesso Piano Territoriale Provinciale si evidenzia l’interesse a sviluppare “Politiche di riqualificazione, innovazione e potenziamento dell’offerta ricettiva locale”.

Non in ultimo, l’iniziativa risulta coerente con l’Azione D.6 denominata “Politiche di riqualificazione del paesaggio forestale” inserita nell’ambito dell’obiettivo teso alla “Valorizzazione della identità culturale e della qualità paesistica del territorio”.

1.3 Risultati ed effetti attesi

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

- Sostenere il recupero e la rifunzionalizzazione degli edifici preesistenti nelle borgate alpine, arginandone l’abbandono, intervenendo senza snaturarne forme e dimensioni, evitando soluzioni invasive e impattanti sul contesto montano circostante realizzando nuove volumetrie e senza contaminare con modelli di sviluppo esogeno la cultura, l’ambiente, l’identità dei luoghi
- Incrementare il numero complessivo dei posti letto in bassa Valle Stura, qualificando il sistema ricettivo locale dando vita ad una forma di accoglienza familiare rispettosa dei valori storici e culturali che le borgate alpine locali esprimono
- Favorire la prosecuzione di progetti sperimentali sulla castanicoltura e sulla selvicoltura in collaborazione con l’Università di Torino creando un nuovo sistema di accoglienza di supporto in modo da ospitare adeguatamente sul territorio il corpo docente e gli studenti coinvolti
- Sostenere in maniera diretta ed indiretta il sistema economico locale grazie ad una maggiore frequentazione dell’area in grado di generare maggiori introiti a vantaggio delle attività economiche locali (esercizi commerciali, ristoranti, punti ristoro,...)
- Mantenere e creare nuova occupazione locale, sia in maniera diretta che indiretta
- Consolidare il rapporto di collaborazione tecnico - scientifica avviato con la Facoltà di Agraria dell’Università di Torino, la Comunità Montana Montana valle Stura, il Corep, il DIVAPRA e l’AGROSELVITER sviluppando ulteriormente lo studio della gestione e delle tecniche di risanamento del castagneto da frutto finalizzate all’applicazione della lotta biologica in bosco
- Definire le linee guida selvicolturali capaci di rappresentare un supporto tecnico alla gestione attiva dei boschi di neoformazione nei castagneti, attraverso lo studio delle realtà forestali locali

1.4 Soggetto attuatore dell'intervento/erogatore del servizio

Il soggetto promotore del presente intervento risulta essere il Comune di Valloriate in collaborazione con la Facoltà di Agraria dell'Università degli studi di Torino e diversi soggetti privati locali, proprietari degli immobili che andranno a costituire la nuova foresteria diffusa.

1.5 Modalità di gestione

La gestione della nuova foresteria diffusa sarà affidata ad un soggetto privato – eventualmente individuato tra i tre proprietari degli immobili oggetto di intervento -. Questo si impegnerà a sottoscrivere una apposita convenzione con i ristoranti della Borgata Airale per la somministrazione dei pasti agli ospiti.

Il progetto sperimentale sulla castanicoltura e sulla selvicoltura del bosco d'invasione sarà curato direttamente dal Comune di Valloriate in collaborazione con la Comunità Montana Valle Stura, il COREP (Consorzio per la Ricerca e l'Educazione Permanente), il DIVAPRA (Dipartimento di valorizzazione e protezione delle risorse agroforestali) e l'AGROSELVITER (gruppo di ricerca Ecologia forestale e Selvicoltura di montagna).

2. FATTIBILITA' TECNICA

2.1 Scelte tecniche di base

L'intervento ha per oggetto la rifunzionalizzazione di 4 edifici siti nel Comune di Valloriate e precisamente nelle Borgate: “Bernardi” Lotto A; “Serre” Lotto B; “Airale” Lotto C, D ed E.

L'obiettivo è di creare una foresteria “diffusa” per l'accoglienza degli universitari e, secondariamente, di eventuali turisti di passaggio.

- **Lotto A** (18 posti letto): il manufatto è un edificio in muratura portante in pietra, si sviluppa su tre piani fuori terra, è inserito in un terreno completamente recintato con una superficie pari a 2.500 mq. Al piano terra una parte verrà dedicata ad accueil per gli studenti, mentre una parte rimarrà ad uso privato al fine di poter somministrare la prima colazione, mentre per gli altri pasti è prevista la convenzione con i due ristoranti della Borgata Airale. E' prevista una scrostatura dell'intonaco, intonacatura successiva per le parti che non possono essere lasciate in pietra a vista, la messa a norma dell'impiantistica e lo spostamento della scala di accesso al primo piano.

Per il piano primo sono previste due camere con servizio igienico in comune, mentre una parte rimarrà a totale disposizione della gestione e le opere edilizie previste sono lo smantellamento della pavimentazione in ceramica, il consolidamento delle volte, la messa a norma degli impianti, una parziale scrostatura dell'intonaco al fine di recuperare le murature in pietra faccia a vista, la demolizione e la ricostruzione di alcune tramezzature interne e la posa in opera e la finitura di porte interne adeguate. Al piano sottotetto si prevede la rifunzionalizzazione delle due camere preesistenti e del relativo servizio igienico attraverso la messa a norma degli impianti e la sostituzione della pavimentazione.

Al livello generale si prevede il rifacimento della copertura e del manto per la porzione più elevata al fine inserire un sistema di isolamento atto a garantire le recenti prescrizioni normative in materia di consumo energetico, la totale sostituzione dei serramenti esterni e l'inserimento di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria e l'adeguamento del sistema di riscaldamento. Il basso fabbricato esistente nel giardino, verrà riconvertito in locale tecnico operativo con lavanderia, stireria ed annessi.

- **Lotto B** (4 posti letto): l'edificio è in muratura portante mista e l'intervento di rifunzionalizzazione interessa solo il piano terra del fabbricato. Il progetto prevede la demolizione e una successiva ricostruzione di alcune tramezze per poter realizzare due camere, un ripostiglio e un servizio igienico in comune. L'esterno dell'edificio non sarà oggetto d'intervento.

- **Lotto C** (8 posti letto): l'edificio è in muratura portante mista e l'intervento di rifunzionalizzazione interessa solo il secondo piano del fabbricato. Anche qui il progetto prevede la demolizione e una successiva ricostruzione di alcune tramezze per poter realizzare due camere con annessi servizi igienici. L'esterno dell'edificio non sarà oggetto d'intervento.

- **Lotto D** (6 posti letto): l'edificio è in muratura portante in pietra e l'intervento di rifunzionalizzazione interessa solo il secondo piano del fabbricato. Anche qui il progetto prevede la demolizione e una successiva ricostruzione di alcune tramezze per poter realizzare tre camere con due servizi igienici in comune. L'esterno dell'edificio non sarà oggetto d'intervento.

- **Lotto E** (ristorante e accoglienza): l'intervento interesserà il piano rialzato del fabbricato dove saranno inserite la zona d'accoglienza, il locale ristorante, la cucina, i servizi igienici per i clienti e per il personale. Anche qui il progetto prevede la demolizione e una successiva ricostruzione di alcune tramezze. L'esterno dell'edificio e gli altri piani non saranno oggetto d'intervento.

2.2 Planimetria e cartografia dell'area interessata

Si rimanda alla tavola progettuale in allegato.

2.3 Elenchi catastali delle aree e degli immobili oggetto del programma

Lotto A: Foglio 19, mapp. 409, 410, 303.

Lotto B: Foglio 19, mapp. 82.

Lotto C: Foglio 17, mapp. 1.293.

Lotto D: Foglio 19, mapp. 525.

Lotto E: Foglio 17, mapp. 81.

2.4 Stima parametrica del costo di costruzione e di realizzazione

La valutazione del costo di realizzazione dell'intervento previsto è riportata nel quadro tecnico-economico seguente:

SCHEMA B1 - IMPORTO DEI LAVORI		
QUADRO ECONOMICO SINTETICO		
a) totale importo appalto	€	267.096,05
b) Somme a disposizione della stazione appaltante		
b1) arredi, indagini, allacciamenti, imprevisti	€	99.543,62
b2) acquisizione aree o immobili		
b3) spese tecniche, collaudo, ecc.	€	32.572,70
b4) IVA totale	€	50.787,63
	<i>parziale</i> €	182.903,95
Totale costo realizzazione	€	450.000,00

2.5 Eventuali costi di acquisizione delle aree e/o degli immobili con assenso dei proprietari

La disponibilità degli immobili sui quali si intende intervenire è garantita dalla partecipazione alla presente progettualità da parte dei rispettivi soggetti proprietari.

2.6 Eventuali oneri aggiuntivi a carico del comune (opere di urbanizzazione, adeguamento infrastrutture, trasferimenti occupanti e attività, ecc.)

Relativamente alle opere in progetto, non si rilevano oneri aggiuntivi a carico dei soggetti proponenti.

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

Uno dei problemi più grossi da tenere in considerazione durante la fase di cantiere sarà la messa in sicurezza dell'abitazione privata e della coesistenza dei nuovi impianti con quelli già esistenti.

3. COMPATIBILITA' URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

3.1 Compatibilità urbanistica

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

Piano Regolatore Generale o Variante:
--

Piano Regolatore Intercomunale di C.M. (approvato con D.G.R. n.61-31052 del 08/07/1980) Variante parziale n.4 (ai sensi 7° e 10° art.17, L.R.56/77 e succ. mod. ed int.).
--

Area urbanistica in cui è compreso l'intervento:

Zona ZR 1,3,7 "Zona di recupero".

Allegati:

Estratti delle Norme Tecniche di Attuazione

Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi:

Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali:
--

Vincoli e altre prescrizioni normative:
--

L'intervento è:

■	CONFORME	alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia
■	PARZIALMENTE CONFORME	
■	NON CONFORME	

PTI CUNEO E LE SUE VALLI
 Il polo agroalimentare e agroindustriale di qualità
“Opere di recupero e sistemazione connesse alla valorizzazione della risorsa bosco della bassa Valle Stura”

In caso di non conformità:

Tipo di variante urbanistica necessaria:	
Tempi previsti:	

3.2 Descrizione sintetica dell' impatto ambientale dell'opera

COMPONENTI AMBIENTALI	STATO DI FATTO	IMPATTI AMBIENTALI DOVUTI ALL'OPERA	MISURE COMPENSATIVE
NATURA E BIODIVERSITA'	Il Comune di Valloriate è immerso in boschi di castagni.	L'opera non avrà impatti sull'ambiente perchè si tratta di rifunzionalizzare di edifici già esistenti.	Eventuali nuovi materiali saranno legati alla tradizione e quindi pietra e legno.
ARIA	La qualità dell'aria è caratterizzata da valori vicini alla naturalità e non risente del traffico veicolare.	Non sono previsti effetti negativi sulla qualità dell'aria.	
RISORSE IDRICHE	Lo stato complessivo dei corsi d'acqua è da ritenersi buono.	Il progetto non comporta effetti negativi allo stato dei corsi d'acqua del territorio.	
SUOLO	L'area risulta idonea ad ospitare l'intervento.	L'intervento non compromette lo stato attuale del suolo.	
GESTIONE RIFIUTI	Non risultano particolari problemi di gestione dei rifiuti.	I rifiuti prodotti durante la fase di cantiere saranno smaltiti in modo corretto.	La fruizione di un turismo sostenibile intende limitare la produzione di rifiuti sul territorio.
RUMORE	La zona risulta tranquilla e non soggetta a problematiche legate all'inquinamento acustico.	Il progetto non comporta inquinamento acustico.	

3.3 Descrizione sintetica dell'inserimento paesaggistico dell'intervento

COMPONENTI PAESAGGISTICHE	STATO DI FATTO	IMPATTI PAESAGGISTICI DOVUTI ALL'OPERA	MISURE COMPENSATIVE
PAESAGGIO URBANO	Il Comune di Valloriate è caratterizzato dalla presenza di Borgate ricche di edifici tipici delle vallate alpine.	L'intervento instaura un collegamento tra il paesaggio urbano e il contesto naturale in cui è inserito.	Il progetto testimonia un recupero edilizio di chiara natura storica e documentaria, altrimenti destinato all'abbandono.
PAESAGGIO NATURALE	Il paesaggio è caratterizzato dalla presenza di fitti boschi di castagni. Parecchi esemplari sono soggetti a dannose malattie.	Il progetto intende migliorare il contesto naturale	L'intervento favorisce la manutenzione e il recupero dei boschi di castagni grazie alla convenzione con la facoltà di Agraria e il Laboratorio del Bosco di proprietà e gestione comunale.

3.4 Documentazione fotografica del sito in cui sorgerà l'opera

Per la documentazione fotografica si rimanda alla tavola progettuale.

4. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

Alla luce del rapporto di collaborazione instaurato dal Comune di Valloriate con l'Università di Torino – supportata dalla Convenzione allegata – si stima che, sulla base delle attività già svolte sul territorio sino ad oggi, il territorio della bassa valle possa ospitare mediamente n. 6 gruppi di una cinquantina di studenti l'anno, portando in Valloriate indicativamente 300 persone.

Sino ad ora, a causa della carenza effettiva di posti letto sull'area di interesse, le visite erano per lo più di tipo giornaliero; è tuttavia evidente che a seguito della realizzazione della presente iniziativa, gli studenti ed il corpo docente coinvolto nelle attività di studio e di ricerca in oggetto organizzeranno periodi più lunghi di soggiorno.

Inoltre, relativamente alle Convenzioni in essere sottoscritte dalla Comunità Montana Valle Stura con l'Università di Pisa – Dipartimento Scienze della terra e con l'Università di Torino – Facoltà di Agraria, ogni anno giungono in valle per soggiorni più o meno lunghi una cinquantina ulteriore di ragazzi che potrebbero fruire della nuova sistemazione ricettiva di Valloriate.

In tal senso si ipotizza una stima minima annua di 350 ospiti. La nuova foresteria diffusa conta al suo interno 36 posti letto distribuiti sul territorio di Valloriate ed assicurerà una apertura indicativa da aprile ad ottobre (210 giornate), compatibilmente con le condizioni meteorologiche e le attività di studio previste sull'area.

Considerando un costo medio a notte (inclusa la prima colazione) di 25,00 euro ed un soggiorno medio di 6 notti a persona, si stima un ricavo pari a **52.500,00 euro**.

E' rilevante tuttavia sottolineare che, a causa della carenza di posti letto nel Comune di Valloriate e generalmente in tutta la bassa valle (Gaiola, Moiola, Rittana), è auspicabile che una discreta porzione dei flussi turistici rilevati lungo la valle possa essere intercettato e possa fruire della presente struttura.

COMUNE	P.L. 2006
VALLORiate	68
GAIOla	56
MOIOla	0
RITTAa	0

PTI CUNEO E LE SUE VALLI
 Il polo agroalimentare e agroindustriale di qualità
“Opere di recupero e sistemazione connesse alla valorizzazione della risorsa bosco della bassa Valle Stura”

Anno	strutture alberghiere		strutture extralberghiere	
	arrivi complessivi	presenze complessive	arrivi complessivi	presenze complessive
2000	10.744	25.390	4.234	12.422
2002	12.436	30.831	7.304	32.064
2004	8.982	21.964	8.009	35.684
2006	16.962	55.540	9.210	36.815

Si riportano inoltre i flussi turistici rilevati sul territorio. E' evidente il considerevole incremento del numero degli arrivi e delle presenze all'interno delle strutture alberghiere censite, aumentati rispettivamente del **89%** e del **153%** tra il 2004 ed il 2006.

In secondo luogo merita attenzione il tempo medio di permanenza sull'area, passato da 2,93 nel 2000 a ben 4 giorni rilevato nel 2006 all'interno delle strutture extralberghiere.

Ad esclusione di un lieve decremento rilevato nel 2004, il flussi turistici sull'area sono generalmente cresciuti, sia per quanto attiene i flussi di provenienza italiana (gli arrivi sono passati da 12.647 nel 2000 a 22.442 nel 2006) che di provenienza estera, sebbene si assestino su numero più contenuti (2.331 nel 2000 saliti a 3.730 nel 2006).

Si consideri che sul totale degli arrivi e delle presenze rilevate di provenienza estera, preponderante ed in costante aumento risulta essere **la componente francese**, legittimata dalla vicinanza geografica, dalla facilità dei collegamenti e dalla comune tradizione culturale occitana, elementi che hanno, non a caso, dato vita ad una copiosa produzione negli ultimi anni di collaborazioni progettuali transfrontaliere (PROGRAMMA COMUNITARIO INTERREG).

Anno	Arrivi francesi		Presenze francesi	
	francesi	%	francesi	%
2000	1.020	43,76	1.716	39,04
2002	1.605	44,39	2.651	41,16

In tal senso risulta del tutto verosimile supporre che almeno il 5% degli arrivi registrati sul territorio possa alloggiare presso la nuova foresteria destinata a qualificare l'offerta ricettiva del contesto della bassa valle. Stimando un soggiorno prudenziale pari a 3 giorni e 2 notti (inferiore ai dati sopra menzionati che riportano un tempo medio di permanenza in valle pari a 3 notti), si stima un ulteriore ricavo pari a **42.400,00** euro (contando 848 arrivi per due notti di soggiorno).

Nel prospetto di seguito riportato si indicano le principali voci di spesa relative ai costi di esercizio annui della nuova struttura ricettiva diffusa :

PTI CUNEO E LE SUE VALLI
 Il polo agroalimentare e agroindustriale di qualità
“Opere di recupero e sistemazione connesse alla valorizzazione della risorsa bosco della bassa Valle Stura”

VOCI DI COSTO	IMPORTO
Pulizia e riordino camere	24.000,00
Utenze	10.000,00
Manutenzione ordinaria	6.000,00
Costi di gestione	6.000,00
Acquisto materie prime	20.000,00
totale	66.000,00

I costi d’investimento da sostenersi per la realizzazione delle opere progettate all’interno della presente Scheda e le relative ipotesi di finanziamento per la sostenibilità delle spese previste sono riportati nella seguente tabella:

STIMA COSTO SPESE DI INVESTIMENTO	RISORSE PRIVATE	RISORSE PUBBLICHE				
		LOCALI			REGIONALI E NAZIONALI	
		Comunali	Provinciali	Altro	Regionali	Intesa Istituzionale
450.000,00	220.000,00	80.000,00				150.000,00

5. PROCEDURE

5.1 Idoneità dell’area all’intervento e disponibilità delle aree e/o degli immobili;

Gli immobili oggetto dell’intervento risultano idonei ad ospitare l'intervento.

5.2 Descrizione puntuale dei passaggi procedurali che si intendono attuare per ottenere nulla osta, autorizzazioni, etc. e stima dei tempi previsti

Tutte le autorizzazioni necessarie saranno disponibili trascorsi i 90 giorni lavorativi.

PTI CUNEO E LE SUE VALLI
 Il polo agroalimentare e agroindustriale di qualità
 “Opere di recupero e sistemazione connesse alla valorizzazione della risorsa bosco della bassa Valle
 Stura”

5.3 Cronoprogramma

PERIODI	2008		2009		2010		2011		2012	
	I Semestre	II Semestre	I Semestre	II Semestre	I Semestre	II Semestre	I Semestre	II Semestre	I Semestre	II Semestre
STUDIO DI FATTIBILITA'										
PROGETTO PRELIMINARE										
PROGETTO DEFINITIVO										
RICHIESTA AUTORIZZAZIONI										
PROGETTO ESECUTIVO										
AGGIUDICAZIONE										
INIZIO-FINE LAVORI										
COLLAUDO										
AVVIO ESERCIZIO										

Lotto A: piante e sezioni

Viste: soluzione progettuale



Lotto A



Lotto B

Lotto B: pianta piano terra

Lotto C: pianta piano secondo

Lotto D: pianta piano secondo

Lotto E: pianta piano rialzato



Lotto C



Lotto D

Comune di Valloriate_ Opere di recupero e sistemazione connesse alla valorizzazione della risorsa bosco della Bassa valle Stura