

## PROGRAMMA TERRITORIALE INTEGRATO - II FASE



**STUDIO DI FATTIBILITA' SEMPLIFICATO**  
"Interventi tesi alla produzione ed alla promozione  
delle erbe officinali della Valle Stura"  
(PASS-AGR-6-P/P)

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

## STUDIO DI FATTIBILITA'

**Codice intervento:** PASS-AGR-6-P/P

**Denominazione:** Interventi tesi alla produzione ed alla promozione delle erbe officinali della Valle Stura

**Linea progettuale di riferimento:** PRIORITA' I – INNOVAZIONE E TRANSIZIONE PRODUTTIVA 1.3 – Sviluppo dei sistemi produttivi locali e rafforzamento delle filiere produttive

**Asse strategico di intervento:** POLO AGROALIMENTARE DEI SERVIZI PER LO SVILUPPO – PASS - VALORIZZAZIONE DELLE PRODUZIONI ALIMENTARI A ELEVATI STANDARD QUALITATIVI

**Localizzazione:** Comuni di Gaiola e Pietraporzio

**Intervento strategico:** NO

### 1.QUADRO CONOSCITIVO

#### 1.1 Descrizione dell'intervento e del contesto di riferimento

L'iniziativa in oggetto consta di tre differenti tipologie di intervento comunemente collocate in Valle Stura:

- il completamento funzionale del nuovo Centro Etnobotanico di Gaiola – bassa valle – grazie al recupero funzionale della ex confraternita da adibire a foresteria a completamento del nuovo complesso
- l'ampliamento della struttura ricettiva casa per ferie Regina delle Alpi situata a Pietraporzio in località Prati del Vallone – alta valle – a servizio del Giardino alpino Zio John, meta di studio e di ricerca botanica
- interventi di sistemazione e di qualificazione del Giardino alpino storico situato nei Prati del Vallone.

Il Comune di **Gaiola** rappresenta la porta di ingresso in Valle Stura e proprio per questa sua felice collocazione, il piccolo centro è sempre stato un passaggio obbligato nel fondovalle. Collocato a quota 692 m s.l.m., si estende per una superficie complessiva pari a cinque km e conta ad oggi 478 abitanti.

Alcuni anni fa la Comunità Montana Valle Stura ha avviato una serie di progetti nell'intento di realizzare all'interno di questo Comune il Polo etnobotanico *Gramigna*, nell'intento di dar vita ad un centro di ricerca e di divulgazione, divenendo il luogo ideale di incontro, scambio e sperimentazione, all'interno del quale discutere di etnobotanica a tutti i livelli.

In questo senso il nuovo centro assume due specializzazioni prioritarie, riunendo a Gaiola studiosi e ricercatori specializzati nelle differenti discipline comprese nel concetto di etnobotanica:

- fa conoscere, anche ad un pubblico non specializzato, l'evoluzione nell'uso delle piante da parte dell'uomo, comprendendo tutti gli aspetti che la caratterizzano, da quello storico a quello naturalistico;
- stimolare l'incontro tra i differenti settori della ricerca e il mondo dell'impresa, così da divenire motore per la nascita di nuove iniziative imprenditoriali o per il consolidamento/diversificazione di aziende che operano sul territorio.

Nella definizione più ampia del termine, l'etnobotanica comprende o può essere suddivisa in altre discipline, dall'etnofarmacobotanica alla botanica economica, comprendendo quindi tutti gli aspetti relativi alle relazioni tra pianta e uomo, sia per quel che riguarda il recupero e la conservazione della memoria storica delle piante che sono state utilizzate nei tempi passati, che in relazione alle possibilità attuali di sfruttamento economico delle risorse naturali.

Nella sua qualità di luogo di incontro tra ricerca accademica e mondo imprenditoriale, quindi, il centro deve raccogliere e mettere a disposizione del pubblico l'insieme della conoscenza disponibile, organizzando dei momenti di confronto a livello regionale, nazionale e internazionale, che illustrino la realtà dell'etnobotanica, mediante la trattazione di specifiche tematiche e la presentazione di progetti completi di dimostrazioni pratiche e supportati da adeguata documentazione.

In tal senso gli obiettivi che si intendono perseguire con la realizzazione del centro – e che il presente intervento contribuisce a rafforzare ed a completare – sono i seguenti:

a) Stimolare una cooperazione internazionale ed uno scambio di conoscenze ed informazioni, non solo al termine delle ricerche, con la divulgazione dei risultati ottenuti, ma soprattutto nella fase di impostazione e realizzazione degli studi in modo da ampliare i campi di analisi a seconda delle diverse esigenze di studio.

b) Consolidare i legami tra sviluppo rurale, salvaguardia e valorizzazione del territorio: attività economica, valorizzazione del territorio e salvaguardia ambientale non sono obiettivi contrapposti, ma elementi di un'unica politica di sviluppo delle realtà rurali che devono fondare la propria “rinascita” sulla qualità dell'ambiente e sull'utilizzo sostenibile delle risorse naturali. In questo senso, l'attività divulgativa del Centro privilegerà la presentazione di esperienze relative alla possibilità di introdurre sul territorio colture (ad esempio, erbe officinali) adatte ad aree marginali e interessate a mercati di nicchia.

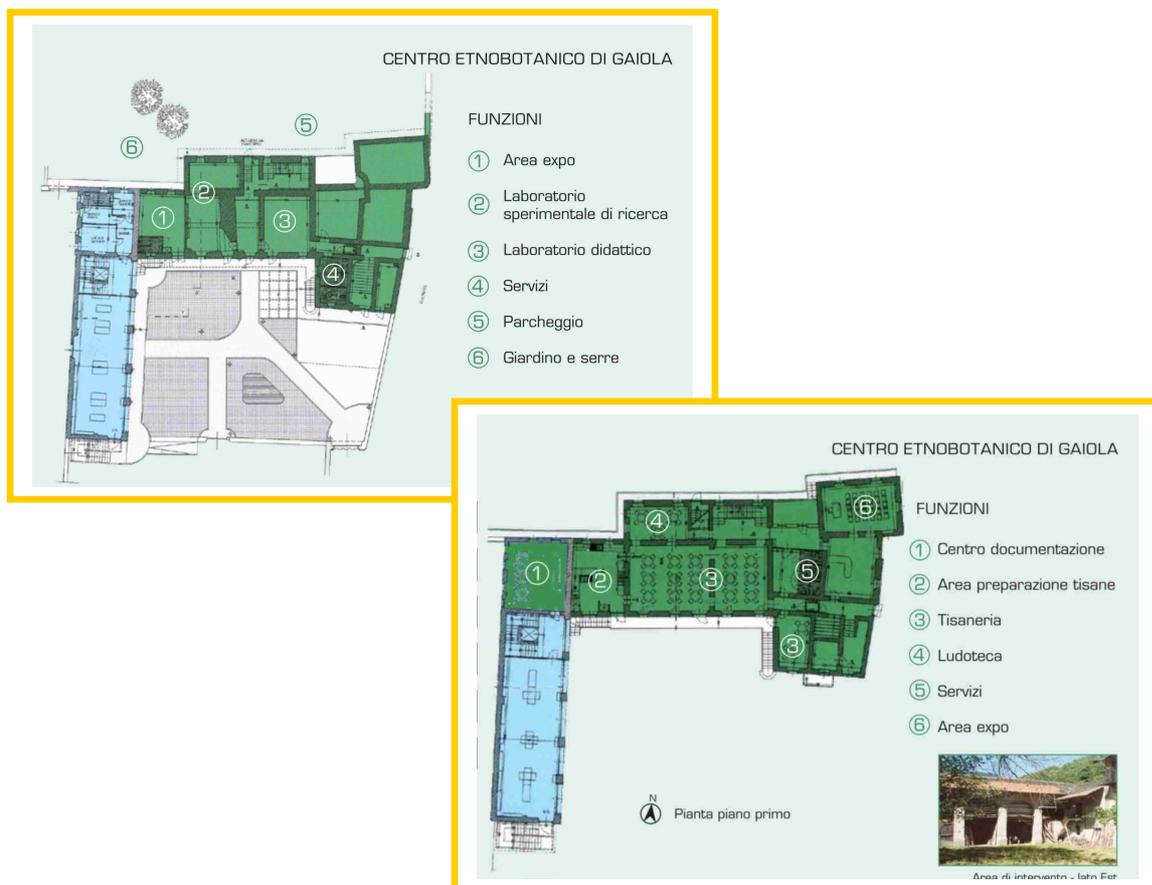
PTI CUNEO E LE SUE VALLI  
Il polo agroalimentare e agroindustriale di qualità  
“Interventi tesi alla produzione delle erbe officinali in Valle Stura”

c) Promuovere e valorizzare le sinergie tra tutela e conservazione delle specie tradizionali e sviluppo di attività economiche, attraverso la divulgazione di attività di ricerca su possibili utilizzi delle specie vegetali che rispondano a due esigenze fondamentali:

- siano economicamente redditizie (per le quali, cioè, esista un mercato sufficientemente remunerativo, tale da giustificare l'avvio di attività di tipo imprenditoriale);

- abbiano la capacità di preservare specie a rischio di estinzione, importanti per l'ecologia del territorio, stimolandone l'impiego anche nell'architettura paesaggistica, ove necessario.

d) Creare un evento in grado di attrarre a Gaiola un pubblico qualificato di visitatori, con una significativa ricaduta sulle attività turistiche del territorio.



Da quanto osservato emerge, quindi, che le attività del “centro etnobotanico” saranno incentrate su molteplici aspetti del mondo vegetale e produrranno i loro effetti nei confronti di tre ambiti principali:

PTI CUNEO E LE SUE VALLI  
 Il polo agroalimentare e agroindustriale di qualità  
**“Interventi tesa alla produzione delle erbe officinali in Valle Stura”**

- ⇒ il territorio, sia per quanto concerne la possibilità di introdurre vecchie e nuove colture utili per stimolare uno sviluppo delle attività ad esse connesse, sia in riferimento alla positiva influenza sulla qualità dell’ambiente e del paesaggio derivante appunto dall’impianto di specie economicamente vantaggiose oppure a rischio di estinzione, soprattutto in aree marginali non adatte alle colture tradizionali;
- ⇒ il pubblico, inteso sia come i destinatari delle attività di educazione e formazione che verranno avviate dal centro, sia come i turisti che verranno guidati verso una maggiore conoscenza del mondo vegetale, con l’obiettivo di attirare la loro attenzione sul rapporto tra quest’ultimo e le attività dell’uomo;
- ⇒ la comunità scientifica internazionale, attraverso lo scambio di esperienze, di personale e di materiale (semi da impiantare), al fine di stimolare un dialogo continuo con i principali istituti ed enti di ricerca, che verranno coinvolti anche nella realizzazione di specifici progetti di vasto interesse.

Il Comune di Gaiola intende ora realizzare nella ex confraternita posta nelle immediate vicinanze del nuovo centro una foresteria, in modo da garantire una adeguata accoglienza ai visitatori ed agli studiosi che opereranno entro il nuovo polo etnobotanico, dotando al contempo il piccolo centro di una efficiente struttura ricettiva.

All’interno della struttura troverà collocazione un salone polivalente a disposizione sia degli studiosi, (per l’organizzazione di seminari, incontri e convegni), sia delle associazioni del Comune (Pro Loco e Gruppo Alpini), affinché possano fruire di uno spazio consono ai momenti di incontro e di aggregazione.

**Tabella – Comunità Montana Valle Stura: posti letto per comune 2002 e 2006**

COMUNE	N. letti alberghieri ed extra (2002)	N. letti alberghieri ed extra (2006)	Variaz. V.A. p. letto (2006-02)	Variaz. % p. letto (2006-02)	Popolaz. 2006	Indice di funzione turistica	Tipologia turismo
AISONE	140	150	10	7,1	262	57,3	montano estivo
ARGENTERA	194	284	90	46,4	94	302,1	montano estivo
BORGO SAN DALMAZZO	153	162	9	5,9	11.833	1,4	montano estivo
DEMONTE	626	706	80	12,8	2.005	35,2	montano estivo
GAIOLA	4	25	21	1.300	509	11,00	montano estivo
MOIOLA		0	0		292	0	montano estivo
PIETRAPORZIO	323	359	36	11,1	90	398,9	montano estivo
RITTANA		0	0		138	0	montano estivo
ROCCASPARVERA		0	0		733	0	montano estivo

PTI CUNEO E LE SUE VALLI  
Il polo agroalimentare e agroindustriale di qualità  
“Interventi tesa alla produzione delle erbe officinali in Valle Stura”

SAMBUCO	71	92	21	29,6	84	109,5	montano estivo
VALLORiate	56	68	12	21,4	147	46,3	montano estivo
VINADIO	1.369	1.340	-29	+2,1	715	187,4	termale
<b>TOTALE</b>	<b>2.936</b>	<b>3.217</b>	<b>281</b>	<b>1.432</b>	<b>16.902</b>	<b>19</b>	

Come si evince dalla tabella, sono presenti nel Comune di Gaiola soltanto due bed and breakfast che ospitano complessivamente circa 25 posti letto.

La nuova sala polivalente sarà anche a disposizione dell'Amministrazione comunale, promotrice dell'intervento, per l'allestimento di eventuali convegni e/o esposizioni temporanee, in sinergia con il Comune di Pietraporzio e la nuova Fondazione in fase di costituzione "Ponte delle Volastrine", con la quale già ha avviato l'organizzazione di eventi di carattere culturale.

Tali collaborazioni sono nate infatti per dar vita a progetti e manifestazioni sinergiche tra bassa ed alta valle (i Comuni di Gaiola e di Pietraporzio), nell'intento di incentivare l'afflusso di visitatori sull'area della Valle Stura, stimolare la frequentazione dell'intero territorio e favorire la permanenza sull'area dei turisti di passaggio, offrendo loro nuove occasioni di incontro, scambio e aggregazione a valenza prevalentemente culturale.

La località **Prati del Vallone** è situata in alta Valle Stura, nell'ambito del Comune di



Pietraporzio. Si tratta di una estesa piana erbosa collocata tra il Monte Bassura (2.663 m) e il Monte Arpetto (2.550 m). Qui si trovano le casermette ristrutturate e il rifugio Talarico. Poichè da questa località si dipartono numerosi sentieri di varia difficoltà e percorrenza, l'area risulta essere ad alta frequentazione turistica soprattutto durante l'estate.

Qui sono collocate la casa per ferie Regina delle Alpi ed il giardino storico alpino oggetto di intervento.

La casa per ferie ospita ogni estate soggiorni di famiglie e gruppi che vogliono immergersi in un contesto incontaminato. E pure sede di momenti formativi soprattutto a favore dei giovani delle comunità parrocchiali della Diocesi di Alba.

L'intervento in oggetto qui presentato intende promuovere la ristrutturazione di una porzione della struttura in modo da incrementare i posti letto (da settanta a cento) a disposizione, qualificando in tal modo il soggiorno in alta valle, e realizzando un nuovo blocco di servizi ed un salone polivalente, resi accessibili anche dai portatori di handicap.

La seconda tipologia di intervento intende riqualificare il giardino botanico alpino tramutandolo non soltanto in una nuova attrazione turistica ma soprattutto in un laboratorio ecologico di coltivazioni protette di alta montagna.

Dopo qualche anno di immobilità il “Giardino Alpino Zio John” si sta oggi caratterizzando, trasformandosi in raccolta didattica viva delle piante, fiori ed erbe officinali della Valle Stura, grazie alla regia dell’Agronoma Dott.ssa Paola Gullino, nuova Direttrice del Giardino Alpino e Coordinatrice di un team di esperti che cercheranno, con le esperienze dell’Università di Torino, di attuare concretamente nel tempo, le intuizioni di Don Giovanni Culasso, promotore di una campagna di sensibilizzazione ecologica proprio nell’area del vallone di Pontebernardo.

Collegato idealmente al giardino alpino di interesse europeo attivato in Gaiola, nella bassa Valle di Stura, il progetto prevede la collocazione, in precise aree tematiche, delle erbe officinali di montagna e di alta quota tipiche della Valle Stura.

Con una catalogazione scientifica tra le più moderne d’Europa, il giardino sarà a breve riportato alla sua configurazione originaria, divenendo nuovamente meta di studio e di ricerca grazie alle rare specie di piante ricercatissime che ospita, ricercate soprattutto dalla farmacologia per i loro principi attivi.

Il Comune di Pietraporzio, in collaborazione con l’Associazione che intende riqualificare l’intera area dei Prati del Vallone tramutandola in meta ecologica e turistica estiva, intendono sostenere insieme le opere necessarie per ripristinare l’antico giardino.

### **Gli obiettivi dell’intervento**

Gli obiettivi che la realizzazione della presente iniziativa intende perseguire sono i seguenti:

- l’allestimento di due siti di interesse dalla evidente valenza turistica e ugualmente deputati all’attività di ricerca, collocati rispettivamente in bassa Valle Stura (il centro etnobotanico di Gaiola) ed in alta valle (il Giardino Alpino di Zio John), dando vita a collaborazioni e sinergie di carattere locale e transfrontaliero;
- completare gli interventi in grado di rendere funzionali i due siti di interesse, sotto il profilo dell’accoglienza turistica, potenziando nel contempo l’offerta ricettiva sia della bassa che dell’alta Valle Stura;
- promuovere due interventi di recupero edilizio compatibili con il contesto montano circostante secondo i criteri della sostenibilità ambientale;
- ripristinare e qualificare la meta ecologica e turistica estiva dei Prati del Vallone, quale ulteriore attrattiva dell’alta valle;
- potenziare e qualificare il sistema dell’accoglienza in Valle Stura implementando l’attuale numero dei posti letto, mitigando l’attuale carenza rilevata in bassa valle;

- completare il centro etno-botanico di Gaiola, dotando il piccolo comune di una efficiente struttura ricettiva, in modo da poter accogliere adeguatamente turisti e studiosi interessati alla visita del nuovo Polo Etnobotanico;
- dar vita a nuovi spazi di incontro e di aggregazione in grado di stimolare i momenti di studio, di ricerca, di scambio e di conoscenza sul territorio unitamente a nuovi occasioni di visita al territorio;
- incentivare una maggiore frequentazione turistica della valle ed un incremento della durata del soggiorno sull'area;
- contribuire direttamente a creare ed a mantenere l'occupazione sul territorio.

### **I Soggetti coinvolti**

I soggetti promotori del presente intervento risultano essere i Comuni di Gaiola e di Pietraporzio, unitamente all'associazione Zio John, ente di promozione sociale per l'ecologia ed il turismo sostenibile. Questa associazione fu fondata da don Giovanni Culasso, un parroco operante in alta valle e profondo amante della natura che ha avviato nei Prati del Vallone una delle prime iniziative italiane di ecologia attiva.

### **Le Sinergie espresse sul territorio e la compatibilità con gli indirizzi di programmazione regionale e provinciale**

L'iniziativa si integra perfettamente con le altre progettualità localizzate nell'ambito della stessa Valle Stura e inerenti il sostegno alle attività produttive locali, e prevalentemente turistiche o dediche alla ricerca, ed in particolare manifesta sinergie con le seguenti iniziative appartenenti al medesimo Asse strategico:

#### **Valle Stura**

LA PECORA SAMBUCANA: INTERVENTI DI QUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DEI PRODOTTI E AVVIO DI NUOVE LINEE DI PRODUZIONE	PASS.AGRO-9-P/P
AVVIO DI NUOVE ATTIVITA' IMPRENDITORIALI LEGATE ALLE PECULIARITA' PRODUTTIVE DELL'ALTA VALLE	PASS.AGRO-8-P/P
INDIVIDUAZIONE DELLE NUOVE POTENZIALITA' PRODUTTIVE E TURISTICHE DELLE PRODUZIONI DELLA VALLE STURA	PASS.AGRO-7-P/P

**Asse strategico: “Valorizzazione delle produzioni alimentari a elevati standard qualitativi”**

LA VALLE DEL BIOLOGICO: SVILUPPO E INNOVAZIONE IN VALLE GRANA	PASS.AGRO-4-P/P
OPERE DI RECUPERO E SISTEMAZIONE CONNESSE ALLA VALORIZZAZIONE DELLA RISORSA BOSCO DELLA BASSA VALLE STURA	TUT-2-P/P

Il presente intervento risulta inoltre coerente con il **Piano Territoriale Provinciale** che pone l'attenzione sull' *“immenso patrimonio di giacimenti alimentari del Cuneese, nell'abbinamento prodotto/territorio, che può offrire alla Provincia l'opportunità di innescare un nuovo meccanismo di sviluppo”*; la valorizzazione delle produzioni alimentari ad elevati standard qualitativi si pone quindi come obiettivo rilevante per la risoluzione di uno dei punti deboli prioritari individuati dal Piano: lo spopolamento del territorio montano.

Nello specifico, questa tipologia di intervento risulta del tutto coerente con l'Asse inserito nella Relazione riferita alla Compatibilità ambientale, relativo al “Rafforzamento della competitività del sistema cuneese in ambito regionale, padano e internazionale, con riferimento al sistema delle aree agricole e della filiera agro-alimentare”.

In particolare l'iniziativa rientra nell'Azione A 14.5 relativa alle “Politiche di valorizzazione e di sviluppo della commercializzazione delle produzioni tipiche e di qualità”.

Nell'ambito della Relazione illustrativa del PTP si sottolinea infatti che nelle zone rurali svantaggiate, **l'agricoltura svolge ormai sempre più marcatamente un ruolo di presidio del territorio, di governo del paesaggio e di mantenimento dell'identità locale.**

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”.

In questa sede è opportuno sottolineare che la realizzazione del Polo Etnobotanico di Gaiola ha beneficiato di diversi contributi regionali ed è stato costituito nell'ambito di una ampia progettualità:

- Progetto Integrato “Gramigna – cantiere etno-botanico” / Legge Regionale 16/99
- Progetto Interre III A Italia - Francia 2000-2006 / “Le voci dell'uomo e il silenzio della natura: un percorso condiviso tra Valle Stura e Alpes-de-Haute-Provence - realizzazione di un polo etnobotanico transfrontaliero”
- Doc.U.P. Misura 3.2 Interventi di riqualificazione locale eeffettuati da soggetti pubblici - “Gramigna – cantiere Etnobotanico”

Nell’ambito di questa progettualità si sono instaurati una pluralità di rapporti con enti di ricerca italiani ed esteri, nell’ambito sia dell’attuazione del progetto Interreg che di una attività di ricerca promossa dalla Comunità Montana per intercettare potenziali partner di progetto (enti, istituti di ricerca, società operanti nel campo dell’etnobotanica), per presentare alle diverse realtà rilevate in Italia e all’estero il nuovo Centro Etnobotanico di Gaiola e le sue molteplici finalità, ed instaurare i contatti per future collaborazioni nella realizzazione di iniziative comuni, quali convegni, seminari, workshop e mostre. Tra gli altri, citiamo: Musée – Conservatoire Ethnologique di Salagon in Haute Provence; l’IDEMEC (l’Institut d’Ethnologie Méditerranéenne et Comparative dell’Università di Aix-en-Provence); Università di Torino, Facoltà di Agronomia; Università di Barcellona; Università di Bradford; Università di Durham.

## **1.2 Individuazione delle alternative progettuali**

La presente iniziativa così descritta risulta essere l’opzione selezionata dai soggetti promotori l’intervento in alternativa ad un’altra soluzione individuata per risolvere il problema dell’accoglienza in valle.

In particolare, relativamente ai due siti di interesse, entrambi legati alla tutela ed alla valorizzazione del patrimonio etnobotanico locale che richiama sul territorio l’affluenza di ricercatori ed appassionati, è sorta la necessità, sia per quanto attiene la bassa valle – relativamente al nuovo Polo etnobotanico – che l’alta valle – il giardino alpino storico dei Prati del Vallone – di dotarsi di strutture di accoglienza adeguate ad ospitare gli studiosi presenti, generalmente organizzati in gruppi.

Una soluzione individuata prevedeva la stipula di convenzioni con strutture ricettive esistenti e limitrofe, evitando in tal senso la creazione sul territorio di nuove strutture di accoglienza.

Tuttavia, come già detto nelle pagine precedenti, la bassa valle risulta completamente priva di strutture ricettive adeguate ad accogliere gruppi di persone. Il Comune di Gaiola ospita infatti soltanto due piccoli bed and breakfast, mentre i centri di Moiola, Roccasparvera e Rittana non contano alcuna struttura.

In tal senso la soluzione prospettata di realizzare una nuova foresteria entro un edificio limitrofo al centro, attualmente in disuso, è risultata la soluzione migliore per promuovere un sistema di accoglienza adeguato in bassa valle.

Per quanto attiene l’alta valle, l’unica struttura ricettiva presente nell’area dei Prati del Vallone, e legata storicamente alle vicissitudini del giardino storico, risulta essere la casa per ferie Regina delle Alpi.

La valutazione delle caratteristiche geografiche del luogo – collocato a 1.700 m s.l.m. – e delle caratteristiche strutturali dell'edificio hanno portato a considerare la necessità di ampliare e qualificare la struttura esistente, in modo da incrementare la sua capacità ricettiva, migliorarne l'accoglienza rendendola accessibile anche ai disabili, e creando nuovi spazi comuni a disposizione degli ospiti.

### **1.3 Modalità di gestione dell'opera**

Il Comune di Gaiola individuerà, mediante regolare procedura ad evidenza pubblica, il soggetto privato preposto alla gestione della nuova foresteria.

La struttura di accoglienza collocata nel Vallone di Pontebernardo sarà gestita direttamente dall'Associazione Zio John, promotrice dell'iniziativa.

## **2.FATTIBILITA' TECNICA**

### **2.1 Indicazioni tecniche “di base” ed esplorazioni preprogettuali**

L'intervento prevede la ristrutturazione di un ex confraternita nel Comune di Gaiola. La struttura occupa una superficie di 270 mq; 135 mq si sviluppano al piano terra dove sono localizzati una sala polivalente, una cucina/angolo cottura, i servizi igienici e una camera con bagno per disabili.

Al piano primo sempre su una superficie di 135 mq si sviluppano quattro camere doppie con due servizi igienici in comune. Il fabbricato necessita in alcuni punti di un rifacimento dell'intonaco, dei pavimenti e dei rivestimenti dei servizi igienici.

Sarà necessaria anche la messa a norma degli impianti, da quello elettrico, a quello idraulico passando per il riscaldamento.

L'altra parte dell'intervento consiste nell'ampliamento della struttura ricettiva in località Prati del Vallone, frazione di Pietraporzio. Il progetto prevede la realizzazione di un piccolo fabbricato di 49 mq destinato ad accogliere i servizi igienici della struttura.

Un altro edificio di 53 mq ospiterà una sala polivalente, mentre un fabbricato di 39 mq sarà adibito ad accettazione per accogliere i fruitori della foresteria. L'ampliamento prevede ancora la realizzazione di un fabbricato che ospiterà la cucina e la sala da pranzo per una superficie di 93 mq.

Gli edifici saranno realizzati in muratura portante, la struttura del tetto sarà in legno e il tutto risulterà intonacato intonacato.

PTI CUNEO E LE SUE VALLI  
 Il polo agroalimentare e agroindustriale di qualità  
**“Interventi tesa alla produzione delle erbe officinali in Valle Stura”**

Sulle facciate saranno inserite anche delle decorazioni utilizzando la pietra locale.

L'ultima parte dell'intervento prevede la realizzazione di un parco/giardino sempre in località Prati del Vallone.

Questi appezzamenti di terra di proprietà del comune di Pietraporzio sono localizzati nei pressi della struttura ricettiva a servizio del Giardino alpino Zio John, meta di studio e di ricerca botanica.

**Elenchi catastali delle aree e degli immobili oggetto del programma**

COMUNE DI GAIOLA: Foglio 4, mapp. 489, 283.

COMUNE DI PIETRAPORZIO: Foglio 11, mapp. 291, 138, 129, 32, 134.

**2.2 Stima parametrica dettagliata del costo di costruzione e di realizzazione**

La valutazione del costo di realizzazione degli interventi previsti è dettagliata nel Quadro Tecnico Economico riportato di seguito.

SCHEMA A - IMPORTO DEI LAVORI		
QUADRO ECONOMICO (art.17, DPR n.554 del 21/12/1999)		
<b>a) Lavori a base d'asta</b>		
a1) lavori ed opere	€	625.690,10
a2) oneri per la sicurezza compresi nei prezzi e non soggetti a ribasso		
a3) oneri per la sicurezza aggiuntivi non soggetti a ribasso	€	15.642,25
<b>a4) totale lavori a base d'asta</b>	€	625.690,10
<b>a5) totale importo appalto</b>	<b>€</b>	<b>641.332,35</b>
<b>b) Somme a disposizione della stazione appaltante</b>		
b1) lavori in economia	€	12.513,80
b1bis) arredi		
b2) rilievi, accertamenti e indagini	€	15.642,25
b3) allacciamenti ai pubblici servizi e opere di urbanizzazione	€	12.513,80
b4) imprevisti	€	6.256,90
b5) acquisizione aree o immobili		
b6) accantonamento di cui all'art.26		
b7) spese tecniche per progettazione e D.LL.	€	62.569,01
b7bis) fondo per incentivo ex art.18 L.109/94 s.m.i.		
b8) spese per attività di consulenza, ecc.	€	6.256,90
b9-10) spese per pubblicità, gare, commissioni, ecc.	€	6.256,90
b11) collaudo	€	3.128,45
b12) IVA TOTALE	€	83.529,63
	<i>parziale</i> €	208.667,65
<b>Totale costo realizzazione</b>	<b>€</b>	<b>850.000,00</b>

PTI CUNEO E LE SUE VALLI  
Il polo agroalimentare e agroindustriale di qualità  
**“Interventi tesa alla produzione delle erbe officinali in Valle Stura”**

<b>DATI SINTETICI DELL'INTERVENTO</b>			
parametro tecnico	mq	quantità	1034
<b>COSTI PARAMETRICI</b>			
costo di costruzione	620,24	costo di realizzazione	822,05

### **Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase progettuale**

La realizzazione del presente progetto non comporta la necessità di affrontare particolari problemi che influiscano in maniera decisiva sulle scelte progettuali.

## **3.COMPATIBILITA' URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

### **3.1 Compatibilità urbanistica**

Il documento, debitamente sottoscritto dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, è allegato alla fine della documentazione.

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

#### **Piano Regolatore Generale o Variante (1):**

COMUNE DI GAIOLA: Piano Regolatore Intercomunale di C. M. (approvato con D.G.R. n.61-31052 del 08/07/1980).

Variante 2003 di adeguamento al P.A.I.

COMUNE DI PIETRAPORZIO: Piano Regolatore Intercomunale di C. M. (approvato con D.G.R. n.61-31052 del 08/07/1980).

Variante 2003 di adeguamento al P.A.I.

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

COMUNE DI GAIOLA:

\_ "zona ZR1 "zona di recupero".

COMUNE DI PIETRAPORZIO:

\_ zone per attrezzature e servizi pubblici di livello comunale (in insediamenti residenziali):

c verde attrezzato e non, d parcheggio.

Allegati:

Estratti delle Norme Tecniche di Attuazione

#### **Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi (3):**

#### **Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali (4):**

#### **Vincoli e altre prescrizioni normative (5):**

PTI CUNEO E LE SUE VALLI  
 Il polo agroalimentare e agroindustriale di qualità  
**“Interventi tesi alla produzione delle erbe officinali in Valle Stura”**

<b>Contrassegnare la casella corrispondente per indicare se l'intervento è :</b>		
<input type="checkbox"/>	<b>conforme</b>	alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia
<input type="checkbox"/>	<b>parzialmente conforme</b>	
<input type="checkbox"/>	<b>non conforme</b>	

In caso di non conformità indicare:

<b>Tipo di variante urbanistica necessaria (6):</b>
<b>Tempi previsti:</b>

Data .../.../...

Firma del Responsabile dell'Ufficio Tecnico

.....

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

COMPONENTI AMBIENTALI	STATO DI FATTO	IMPATTI AMBIENTALI DOVUTI ALL'OPERA	MISURE COMPENSATIVE
NATURA E BIODIVERSITA'	L'incentivo all'etnobotanica permette di preservare le colture tipiche della valle, ma allo stesso tempo consente uno sviluppo e una ricerca di altre colture magari non tipiche della Valle Stura, ma comunque ben disposte a sopravvivere in questi luoghi.	Ogni azione progettuale è orientata nel segno della sua identità culturale, della sostenibilità dell'intervento, della qualità ambientale e insieme sociale, della conservazione e valorizzazione del patrimonio architettonico e paesistico.	Questo tipo d'intervento renderà disponibile un diverso tipo di sviluppo turistico, disposto a conoscere ed apprezzare l'etnobotanica.
ARIA	L'aria non risente assolutamente del traffico veicolare e di altre forme di inquinamento.	Non sono previsti effetti negativi sulla qualità dell'aria.	
RISORSE IDRICHE	Lo stato complessivo delle risorse idriche è da ritenersi buono.	Il progetto non comporta attività che abbiano ricadute negative lungo i corsi d'acqua.	
SUOLO	L'area risulta idonea ad ospitare l'intervento.	Non si verificano effetti sostanziali a danno del suolo.	
GESTIONE RIFIUTI	In tutte le aree oggetto d'intervento la gestione dei rifiuti è buona.	I rifiuti previsti in fase di cantiere verranno smaltiti con i dovuti accorgimenti.	La promozione di una forma di turismo sostenibile intende limitare la produzione di rifiuti sul territorio.
RUMORE	La zona non è interessata da alcun tipo di inquinamento acustico.	Dopo l'intervento sarà presente un turismo sostenibile che però non creerà particolari problemi di inquinamento acustico.	

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

COMPONENTI PAESAGGISTICHE	STATO DI FATTO	IMPATTI PAESAGGISTICI DOVUTI ALL’OPERA	MISURE COMPENSATIVE
PAESAGGIO URBANO	Il Comune di Gaiola è un tipico paese montano di bassa valle, mentre il Comune di Pietraporzio ha le caratteristiche di un paese alpino di alta valle.	L'area non risente di alcun tipo di impatto in quanto l'intervento rispetta i canoni architettonici locali.	L'aderenza del progetto al sito, al contesto si sviluppa anche attraverso l'intenzione di valorizzare e consolidare il principio insediativo.
PAESAGGIO NATURALE	Sia il Comune di Gaiola che il Comune di Pietraporzio risultano caratterizzati da un paesaggio locale tipico delle Alpi.	L'intervento è finalizzato a migliorare il contesto naturale locale e contribuisce a collegare il contesto urbano con il paesaggio.	L'intervento favorisce la manutenzione, la conservazione e la messa in sicurezza del territorio.

## 4.SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

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

Il bacino di utenza privilegiato degli interventi localizzati nei comuni di Gaiola e Pietraporzio è rappresentato innanzitutto dalla popolazione locale residente nella stessa valle (come evidenziato in tabella) e dalle presenze turistiche registrate sul territorio della Valle Stura.

In ragione di tale bacino di utenza, si può innanzi tutto affermare che la popolazione residente ed i turisti presenti in valle saranno i primi beneficiari diretti degli interventi di riqualificazione in progetto, finalizzati alla realizzazione di strutture di accoglienza complementari, allo sviluppo sul territorio delle attività di studio e di ricerca dedicati alle erbe.

**Tabella – Comunità Montana Valle Stura: presenze turistiche 2001-2006**

	Presenze turistiche					Arrivi	Permanenza media
	Alberghiere	Extralberghiere	Italiani	Stranieri	Totali	Totali	
2001	28.901	34.479	56.353	7.027	63.380	18.975	3,3
2002	30.831	32.064	56.454	6.441	62.895	19.740	3,2
2003	27.381	34.607	55.789	6.199	61.988	21.167	2,9
2004	22.756	35.684	52.845	5.595	58.440	17.466	3,3
2005	43.396	32.602	67.752	8.246	75.998	22.733	3,3
2006	55.540	36.815	81.459	10.896	92.355	26.172	3,5

Alla luce di queste considerazioni, si può tracciare un quadro della domanda turistica attuale del territorio, partendo dai dati relativi ai flussi degli ultimi anni registrati

sull'intero territorio vallivo, a conferma della vocazione chiaramente turistica dell'area, grazie alla presenza di una discreta strutturazione ed organizzazione dell'offerta locale.

Nonostante la consistenza delle presenze e degli arrivi, segno dell'interesse verso il tipo di offerta garantita dal territorio –turismo culturale, gastronomico e naturalistico - , è da rilevare l'instabilità della domanda dovuta alla forte stagionalità delle presenze, la quale può determinare (a causa ad esempio della variabile climatica) un'oscillazione dei flussi.

Le caratteristiche della domanda turistica della bassa Valle sono d'altra parte quelle proprie del turismo di prossimità e di fine settimana, sia per quanto riguarda il periodo estivo (le tradizionali gite fuori porta), sia durante il periodo invernale, nel quale la fruizione è per lo più giornaliera (come dimostrano i dati relativi al tempo medio di permanenza sul territorio limitato a 2,7 giorni).

Tuttavia il bacino di utenza della nuova foresteria di Gaiola sarà per lo più rappresentata dai frequentatori del nuovo Polo etnobotanico, considerando gli studiosi impegnati nelle attività di ricerca, i docenti ospiti dei seminari, dei convegni e delle attività formative che si svolgeranno all'interno del centro.

Sulla base delle attività che si intendono avviare e dei rapporti sino ad oggi instaurati con enti ed istituti di ricerca, si ipotizza una media annua di almeno 300 utenti.

A questi si unisce un'utenza legata evidentemente al turismo in bassa valle, che come si evince dalla tabella riportata entro il primo paragrafo, non trova accoglienza nei comuni limitrofi a Gaiola (Rittana, Moiola e Roccasparvera non contano infatti posti letto).

Per quanto attiene l'intervento localizzato in alta valle, il bacino di utenza privilegiato è invece composto da

- escursionisti, in quanto la casa per ferie funge anche da posto tappa GTA
- famiglie, gruppi giovanili e parrocchiali che frequentano regolarmente la struttura e si relazionano all'Associazione Zio John (Diocesi di Alba)
- botanici, studiosi e ricercatori di enti ed istituti di ricerca interessati al giardino storico alpino
- turisti presenti sul territorio della Valle Stura (per villeggiature, soggiorni, visite di un giorno..)

## **4.2 Stima dei potenziali utenti**

Nelle pagine di seguito, si ipotizzano per ciascuno degli interventi in oggetto gli utenti stimati.

Per quanto attiene l'intervento di Gaiola, se si ipotizza che il 5% degli arrivi censiti mediamente in valle possa soggiornare all'interno della nuova foresteria – anche in relazione agli eventi ed alle manifestazioni che verranno realizzate all'interno della stessa, nel salone polivalente, o nel vicino centro di etnobotanica – si presuppone una utenza media annua pari a 1.308 persone.

A questi, come precedentemente descritto, si uniscono circa 300 studiosi (ricercatori, docenti, universitari), coinvolti direttamente nelle attività del Polo etnobotanico. Nel complesso pertanto i fruitori medi annui della nuova foresteria sarebbero stimati in circa 1.608 persone.

Per quanto attiene l'alta valle, l'Associazione che gestisce già attualmente la struttura ricettiva oggetto di intervento, stima l'utenza media nei mesi estivi di apertura (dal 15 giugno al 15 settembre) in almeno 300 persone a week end (3.600 totali).

Coloro che soggiornano tuttavia risultano essere circa il 15% di frequentatori dei Prati del Vallone, al costo di 30,00 euro la pensione completa. La più parte dei fruitori infatti non soggiorna ma consuma solo un pasto entro la struttura.

Alla luce degli interventi di qualificazione previsti (la creazione di un salone polivalente, l'incremento del numero dei posti letto e l'accesso per i disabili) e delle caratteristiche del contesto montano, particolarmente suggestivo, da cui si dipartono una pluralità di sentieri escursionistici, si presuppone una maggiore affluenza sull'area – anche in considerazione dei target analizzati – stimando che a seguito della realizzazione dell'intervento, si possa accogliere il 15% in più dell'utenza attuale (4.140 fruitori medi totali).

Si consideri anche che, avendo la possibilità di organizzare incontri, eventi e manifestazioni all'interno del salone polivalente, e garantendo l'accessibilità alla struttura anche da parte dei disabili, la stessa associazione si farà promotrice di pacchetti da destinare per lo più a gruppi e/o famiglie, incrementando in tal modo l'affluenza sull'area.

Inoltre, considerata l'amenità del contesto e lo sviluppo recente in alta valle del turismo escursionistico, la frequentazione estiva dell'area sarà evidentemente maggiore, considerando che la struttura funge anche da posto tappa GTA e riserva 8 posti letto agli escursionisti.

Il 54% del territorio italiano è infatti rappresentato da aree montane, che sono alla base del considerevole patrimonio naturalistico e ambientale del nostro paese, oltre a rappresentare una preziosa fonte di risorse, naturali, economiche ed umane.

In base ai dati Istat, il turismo montano ed escursionistico rappresenta ad oggi una quota pari al 13% circa del turismo nazionale italiano, sia in termini di struttura dell'offerta che in termini di flussi turistici.

Gli operatori turistici che operano sul territorio montano si stanno tuttavia rendendo conto – *Borsa Internazionale del Turismo Montano* - che il turista attuale è sempre più diverso da quello del passato: manifesta aspettative specifiche per le attività ricreative, richiede standard di servizio qualitativamente elevati, presenta un individualismo sempre più spiccato, ed è sempre più alla ricerca di esperienze nuove e totali.

Secondo la stessa indagine, il turismo escursionistico registra un aumento annuo, a livello europeo, nell'ultimo periodo, pari mediamente all'8%. L'utente in genere presenta le seguenti caratteristiche: livello culturale medio-alto ed età compresa tra i 35 e i 44 anni di età, accanto ai giovanissimi tra i 14 e i 24.

Questi fattori incidono, oltre che sulle scelte in fatto di vacanze, sulle modalità di impiego del tempo libero: basti pensare, ad esempio, alla diffusione crescente degli sport estremi in tutto l'arco alpino e la concezione sempre più diffusa di vacanza come un momento di assoluta libertà.

La garanzia che viene richiesta è semplicemente il “bel tempo”, mentre si considerano acquisiti il paesaggio accattivante e l'ambiente pulito.

Ad affascinare questi ecoturisti sembra essere innanzitutto il contatto diretto con la realtà locale, tanto che il 50% degli utenti preferisce piccole strutture di accoglienza, ben armonizzate con l'ambiente e gestite da persone del posto, preferibilmente a conduzione familiare (Indagine realizzata da *La Nuova Ecologia*, il quotidiano on line di Legambiente).

Queste considerazioni riportate e relative ai target potenziali dell'alta Valle, lasciano supporre che la presenza in quota di una struttura accogliente ed adeguatamente qualificata rappresenti un incentivo ad una maggiore e soprattutto più prolungata permanenza sul contesto locale.

E' infine da sottolineare che tra le utenze della struttura sono da considerarsi anche gli studiosi di botanica interessati al giardino storico alpino: l'Associazione ha infatti avviato diversi rapporti con istituti di ricerca (Università di Torino e del Piemonte

Orientale) finalizzati ad ospitare sull'area ricercatori e docenti impegnati in attività di studio, sperimentazione e formazione sul campo.

### **4.3 Stima eventuali entrate e costi di gestione**

Per quanto attiene la foresteria di Gaiola, considerando un costo medio di pernottamento pari a 24,00 euro ed un tempo di permanenza pari – in via prudenziale – a sole due giornate, (inferiore rispetto al tempo media di permanenza rilevato sul territorio) si desume – per una utenza considerata pari a 1.608 persone - un ricavo annuo medio pari a 77.184,00 euro.

Il salone polivalente potrà essere affittato per l'organizzazione di eventi, seminari, laboratori o convegni. L'Amministrazione garantirà la disponibilità gratuita dei locali sia alle associazioni locali che ai fruitori del centro etnobotanico, essendo la foresteria realizzata a completamento del nuovo centro.

Per quanto attiene i costi di esercizio, le spese di gestione della struttura ricettiva fanno riferimento sostanzialmente a:

- ✓ spese di personale (addetto alla reception, all'ordine e pulizia delle camere);
- ✓ spese legate ai consumi da utenze (energia elettrica, acqua e riscaldamento) stimate in ragione dei giorni e degli orari di apertura, nonché delle dimensioni della struttura;
- ✓ la manutenzione ordinaria.

In relazione alla tipologia ed alle dimensioni della struttura, si ipotizza un costo medio annuo pari a circa 58.000,00 euro.

Per quanto attiene l'alta valle, si stima in questa sede che il 15% dei frequentatori dell'area Prati del Vallone (4.140) soggiorni all'interno della struttura, per almeno 3 notti, secondo il tempo medio di permanenza rilevato (621 x 3 notti x 30,00 euro). In tal senso si deduce un ricavo pari a circa 55.890,00 euro.

Per quanto attiene i costi di esercizio, le spese di gestione della struttura ricettiva faranno riferimento sostanzialmente a: spese di pulizia; utenze; manutenzione ordinaria; personale; acquisto delle materie prime per la somministrazione dei pasti.

In relazione alla tipologia della struttura, alle dimensioni ed al limitato periodo di apertura, si stimano in circa 52.000,00 euro, anche in considerazione del fatto che l'area non sia raggiunta dall'energia elettrica e che sia necessario l'utilizzo di un generatore di corrente.

Per quanto attiene l'attività di manutenzione e pulizia del giardino storico, la copertura dei costi sarà garantita dall'Amministrazione comunale di Pietraporzio, pur considerando che la più parte delle attività di tutela e sua salvaguardia saranno espletate dai botanici presenti sul territorio nell'ambito delle azioni svolte in loco dagli istituti di ricerca.

Il giardino non è in grado evidentemente di generare ricavi diretti.

#### 4.4 Sostenibilità dei costi e copertura finanziaria

Come riportato entro l'analisi dei paragrafi precedenti, risulta in modo evidente la piena sostenibilità dei costi di esercizio e gestione degli interventi.

Emerge infatti la sostenibilità dei costi di esercizio delle due strutture considerate, in quanto in entrambi gli interventi i costi enunciati risultano essere compensati dai ricavi individuati. La presenza di un discreto margine derivante dall'attività di gestione dimostra la redditività del progetto e pertanto la completa auto-sostenibilità dell'iniziativa, una volta a regime.

Di seguito, si riportano, all'interno della tabella, le modalità di copertura dei costi per la realizzazione dell'intervento:

STIMA COSTO SPESE DI INVESTIMENTO	RISORSE PRIVATE	RISORSE PUBBLICHE				
		LOCALI			REGIONALI E NAZIONALI	
		Comunali	Provinciali	Altro	Regionali	Intesa Istituzionale
850.000,00	240.000,00	135.000,00			475.000,00	

## 5. CONVENIENZA ECONOMICO-SOCIALE

### 5.1 Descrizione dei benefici e dei costi per la collettività legati all'opera

La realizzazione dell'opera comporta il perseguimento di diversi benefici di carattere generale a favore della collettività, riconducibili ai seguenti:

- Il restauro ed il recupero funzionale di beni appartenenti al patrimonio edilizio locale, consente di qualificare ulteriormente il contesto della Valle Stura, rendendo nuovamente funzionali due immobili, realizzandovi due

interventi di restauro sostenibile, e pertanto esemplari, trasferibili in contesti analoghi

- La maggiore frequentazione turistica della valle è in grado di generare una rivitalizzazione del contesto socio-economico comportando ricadute dirette e indirette sulle attività produttive locali, utili a favorire ed a sostenere la residenzialità sul territorio, soprattutto dell'alta valle
- Il potenziamento delle attività di carattere culturale e turistico sarà in grado di attrarre nuove tipologie di utenza e di incrementare e qualificare le attività locali finalizzate all'animazione culturale del territorio, qualificando nel complesso l'immagine del territorio e migliorandone all'esterno la visibilità
- La creazione di nuovi spazi di aggregazione saranno utili ad incentivare l'incontro e lo scambio fra gli individui appartenenti alla collettività
- L'incremento dei posti letto in bassa ed alta valle, realizzando nuove ed efficienti strutture, comporta una qualificazione complessiva del sistema dell'accoglienza locale che contribuisce a migliorare il posizionamento della valle sul mercato turistico
- Lo stimolo alla cooperazione nazionale ed internazionale ed allo scambio di conoscenze ed informazioni nell'ambito della ricerca etnobotanica tra istituti di ricerca ed Università
- La sensibilizzazione del “pubblico” alle problematiche ambientali ed alla conoscenza del mondo vegetale, attraverso attività di informazione e di educazione rivolte in primo luogo alle scuole ed ai turisti che si appresteranno a visitare il centro di Gaiola e il giardino di Pietraporzio, susciteranno la comprensione e la consapevolezza delle necessità, nonché dei metodi relativi alla conservazione e allo sviluppo delle risorse fitogenetiche del territorio

## **6.PROCEDURE**

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

La struttura denominata ex confraternita risulta essere di proprietà del Comune di Gaiola. Sulle strutture non gravano particolari vincoli.

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

Per l'ottenimento del parere favorevole di ogni procedura è necessario attendere un tempo superiore ai 90 giorni.

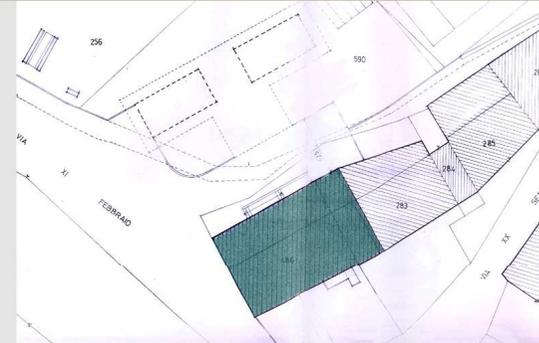
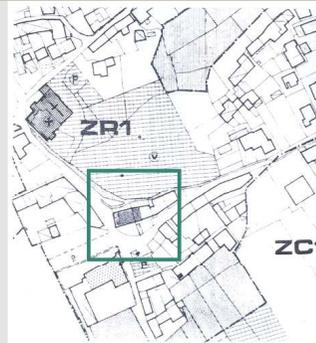
### 6.3 Cronoprogramma delle scadenze temporali

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

Foto aerea



Estratto PRG



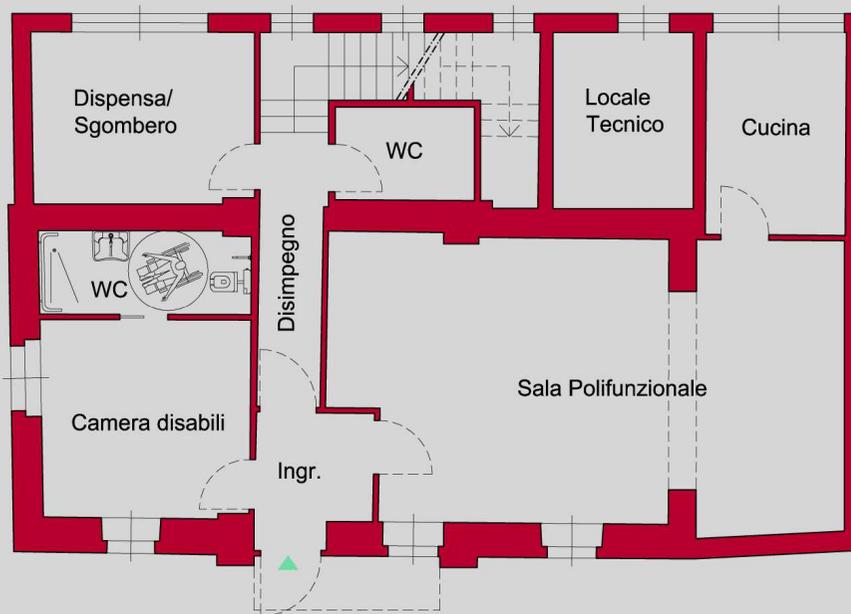
Documentazione fotografica



Progetto: ex confraternita Comune di Gaiola



Piano Terra

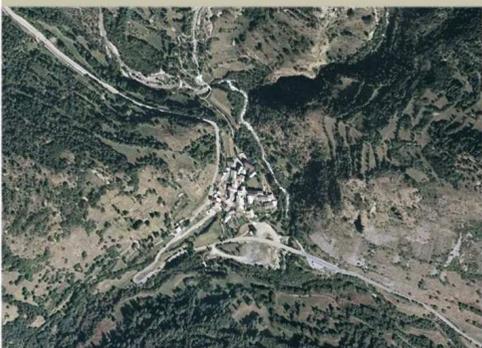


Piano Primo

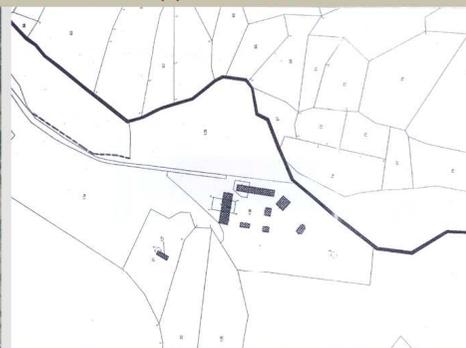


Scala 1:100

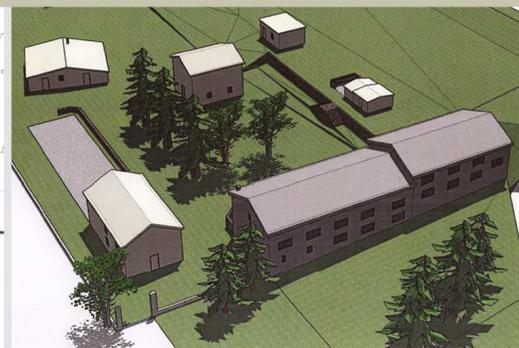
Foto aerea



Estratto mappa catastale



Vista tridimensionale prima dell'ampliamento



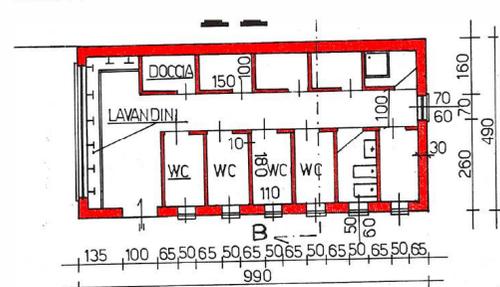
Vista tridimensionale dopo l'ampliamento



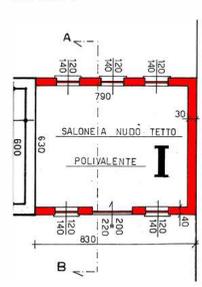
Progetto: ampliamento struttura ricettiva e giardino in località Prati del Vallone (Pietraporzio)

Documentazione fotografica

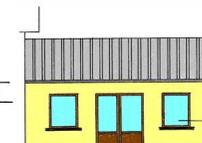
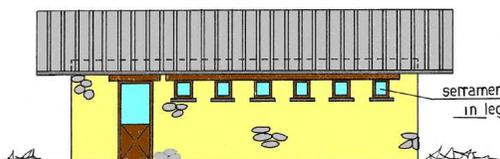
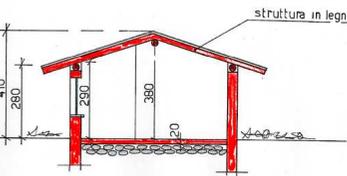
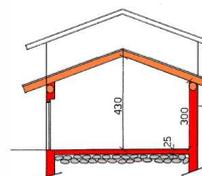
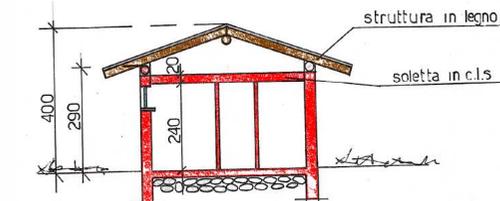
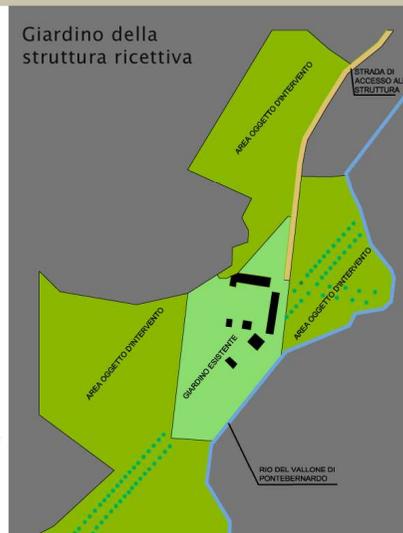
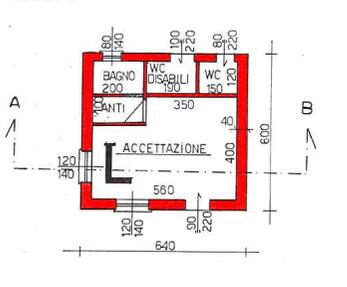
Lotto H



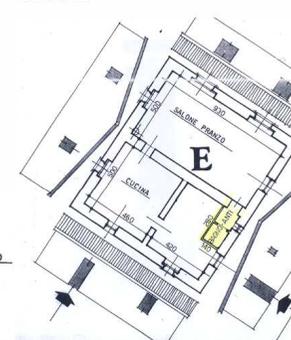
Lotto I



Lotto L



Lotto E



Comune di Gaiola, Pietraporzio - Interventi tesi alla produzione e alla promozione delle erbe officinali della Valle Stura