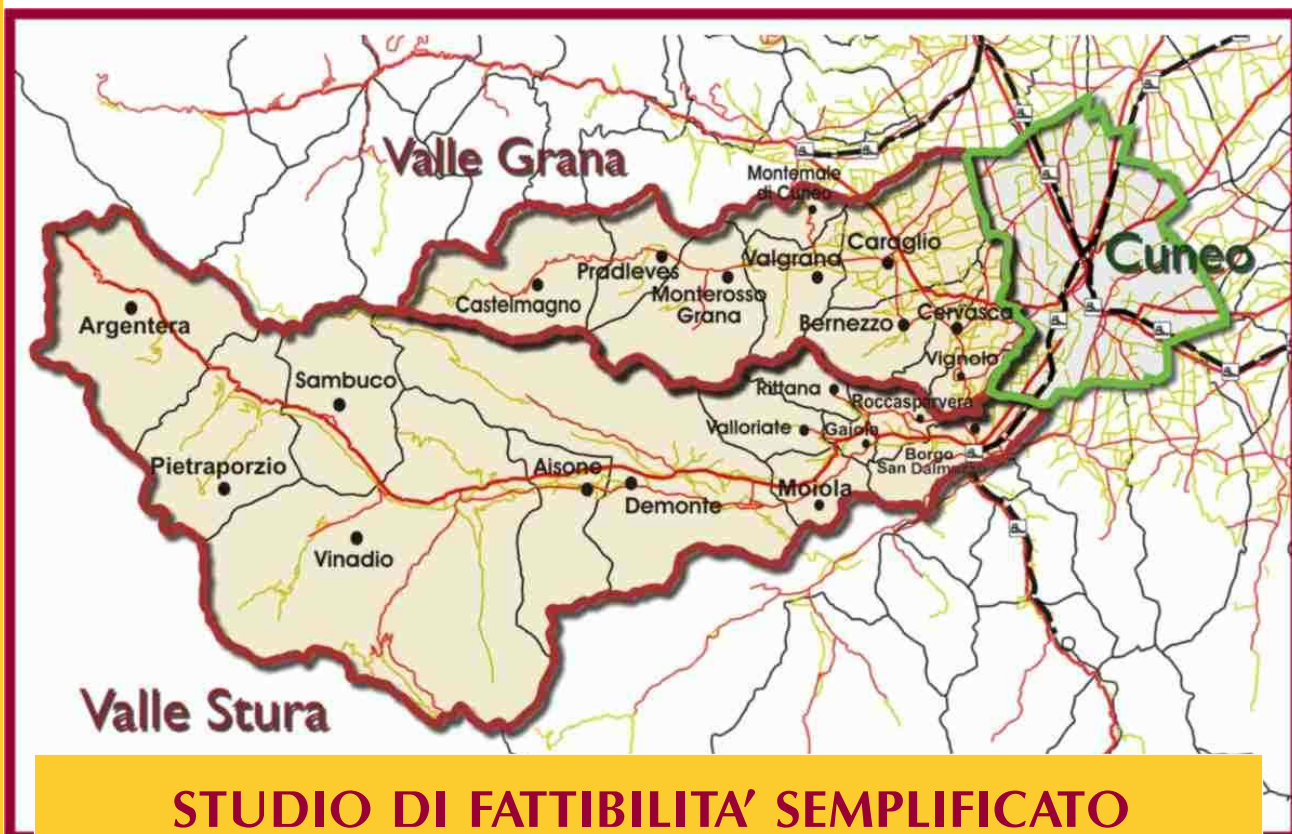


## PROGRAMMA TERRITORIALE INTEGRATO - II FASE



**STUDIO DI FATTIBILITA' SEMPLIFICATO**  
"Riqualificazione degli elementi architettonici di pregio  
del centro storico del Comune di Demonte"  
(TUT-4-P/P)

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

## STUDIO DI FATTIBILITA' SEMPLIFICATO

**Codice intervento:** TUT-4-P/P

**Denominazione:** Riqualificazione degli elementi architettonici di pregio del centro storico del Comune di Demonte

**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 Demonte

**Intervento strategico:** SI

### 1. QUADRO CONOSCITIVO

#### 1.1 Quadro conoscitivo generale e obiettivi dell'intervento

Il presente intervento ricade nell'ambito del centro storico del comune di Demonte. Questo si colloca in posizione geograficamente mediana dell'ampio solco vallivo che traccia il fiume Stura nel suo percorso più prettamente montano, defluendo dal lago della Maddalena e scendendo verso valle in direzione di Cuneo.

Con una superficie complessiva pari a 127 kmq, ad un'altitudine di circa 780 m s.l.m., Demonte è un centro tipicamente alpino: circondato da boschi di latifoglie e di conifere, mantiene estese aree a pascolo e conserva un patrimonio floristico e faunistico di grande pregio costituito da una immensa varietà di specie endemiche, confermando la stessa origine latina del suo nome del Comune che significa "lassù, in alto, in mezzo ai monti.

Antico borgo alpino di origine romana, il Comune di Demonte ha acquistato lungo i secoli il ruolo di "capitale" della valle" non soltanto in ragione della sua posizione baricentrica, ma per l'importanza delle vicende storiche che hanno animato il proprio territorio.

L'evoluzione storica del Comune è d'altra parte testimoniata dai significativi ritrovamenti archeologici e dalle numerose emergenze architettoniche che, ancora oggi, connettono il suo tessuto urbano.



Con una dinamica del tutto simile rispetto alle altre valli alpine piemontesi, tanto nella sua componente demografica, quanto in quella economica ed occupazionale, il

territorio della Valle Stura è stato protagonista, in questi ultimi anni, di un fenomeno di diversificazione fra zone di fondovalle, (caratterizzate da un sensibile aumento demografico dovuto al loro minore decentramento rispetto ai grandi centri (un esempio importante è il Comune di Borgo San Dalmazzo), ed aree montane interessate invece da fenomeni quali il progressivo spopolamento ed il un maggiore livello di invecchiamento della popolazione.

Da questo punto di vista, il Comune di Demonte presenta un popolazione per lo più stabile negli ultimi anni. Il dato si spiega in ragione della minore marginalità dovuta alla maggiore accessibilità rispetto ai comuni più alti della valle. La serie storica evidenzia la sostanziale stabilità del livello demografico, assestatosi nel 2005 sulle 2.000 unità residenti con una densità abitativa pari a circa 16 persone per Km<sup>2</sup>.

Nello specifico per quanto concerne questo Comune, le attività prevalenti restano l'agricoltura e l'allevamento (in particolare ovino e bovino), ottimo supporto allo sviluppo dell'industria casearia (a Demonte ha sede il Caseificio Valle Stura, cooperativa di produttori agricoli che raccoglie e trasforma il latte di 191 soci). La discreta stabilità di tali settori è attribuibile soprattutto alle strategie di specializzazione perseguite, le quali hanno condotto alla valorizzazione di alcune interessanti vocazioni produttive autoctone; su tutte, l'allevamento ovino, con il reinserimento della pecora sambucana.

Altrettanto rilievo assumono poi l'artigianato, basato sulla lavorazione di legno e ferro e sulla tradizione della distillazione della lavanda (le distillerie Rocchia risalgono all'Ottocento), ed il turismo soprattutto di natura culturale, (in ragione del ricco patrimonio locale), e sportiva grazie alle piste per lo sci di fondo di Festiona e alla possibilità di praticare la canoa sul fiume Stura.

Di richiamo per i turisti sono infine la buona capacità ricettiva del Comune e l'offerta enogastronomica di qualità della cucina locale.

L'iniziativa intende promuovere una serie di interventi puntuali tesi a valorizzare gli elementi di pregio del patrimonio architettonico dell'antica capitale della valle, promuovendone conseguentemente la fruizione turistica. Le opere previste ricadono sui seguenti beni artistici:

- ◆ Il **Parco Borelli** – si tratta di intervenire restaurando la torre del castello, collocata entro il parco pubblico del comune, e di installare impianti di illuminazione sulle terrazze dello stesso parco, per renderlo utilizzabile durante il periodo estivo anche nelle ore serali per ampliarne le possibilità di fruizione, grazie all'organizzazione di eventi e manifestazioni
- ◆ I **Portici** - si tratta di promuovere interventi di recupero delle superfici murarie, della pavimentazione, dell'illuminazione con l'allestimento di nuovi puntelli in

acciaio per una completa messa in sicurezza

- ◆ La **Galleria Carlo Alberto** – l'intervento comporta il restauro del primo piano e della facciata con l'allestimento al suo interno del nuovo ufficio turistico del comune, oggi posizionato in una collocazione decentrata rispetto alla via principale di accesso.

### **PALAZZO BORELLI**

Complesso signorile, di origine feudale, localizzato nel centro storico di Demonte, racchiude la storia del centro abitato degli ultimi secoli, diventando per gli abitanti un simbolo di appartenenza locale. Costruito per volere del visconte Gaspare Bolleris, nei primi anni del 1600 ai piedi della rocca feudale, il Palazzo ha subito, nel corso degli anni, vari interventi di ristrutturazione, i più importanti dei quali realizzati fra la meta' del 1700 e la meta' del 1800. Di particolare pregio sono la facciata del Palazzo in stile barocco, le sale interne pregevolmente affrescate, collegate, tramite una Galleria denominata "di Carlo Alberto, all'attiguo parco realizzato sull'area a suo tempo occupata dal Castello dei Bolleris.



**Palazzo Borelli**



**Via Martiri**

### **Gli obiettivi dell'intervento**

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

- ⇒ la conservazione di beni architettonici di pregio tramite interventi puntuali di restauro e di rifunzionalizzazione mirata, in modo da contribuire a diversificare la

proposta turistica locale, rendendo fruibili i siti architettonici di maggior pregio esistenti entro il comune di Demonte e collocati nel suo centro storico;

- ⇒ la creazione di nuovi spazi nell’ambito dei quali promuovere l’allestimento di eventi e manifestazioni di richiamo soprattutto durante la stagione estiva, durante la quale maggiore è l’affluenza turistica, organizzando eventi all’aperto ed in notturna;
- ⇒ la strutturazione dell’offerta turistica locale tramite la creazione di un nuovo centro di promozione turistica di valle, collocato in area facilmente accessibile e ben visibile dalla principale via di accesso del paese;
- ⇒ l’incremento e la destagionalizzazione delle presenze turistiche in valle;
- ⇒ la qualificazione dell’immagine turistica del territorio attraverso il recupero, la tutela e la valorizzazione del suggestivo patrimonio culturale locale;
- ⇒ il rafforzamento dell’identità culturale locale attraverso il recupero del patrimonio edilizio di pregio;
- ⇒ l’applicazione di una soluzione innovativa che risolva i problemi di staticità correlati agli storici portici di via Martiri, grazie alla attivazione di un ampio partenariato Pubblico/Privato.

### **I Soggetti coinvolti**

I soggetti coinvolti nella realizzazione dell’intervento sono il Comune di Demonte, soggetto attuatore, ed una serie di soggetti privati coinvolti perchè proprietari dei palazzi che si affacciano lungo Via Martiri ed intenzionati a promuovere interventi di recupero sulle facciate.

In allegato al presente documento sono inserire le lettere di intenti compilate e sottoscritte da ben **34 soggetti privati** per un ammontare complessivo di **1.078.000,00** euro. I soggetti direttamente coinvolti risultano essere titolari di esercizi commerciali collocati nel tratto di portici di interesse o proprietari degli immobili residenziali in oggetto: Ornella Armitano; Imperti Alberto; Marco Zagni; Liana Stegagnini; Liliana Pesce; Bruno Spada; Renzo Spada; Pellegrino Palma Ferrero; Sergio Rocchia, Anna Maria Allietta; Fabrizia Sciolfi, Pierina Abrate; Anna Maria Giordano; Anna Bruno; Sergio Biancotto; Denise Fresia; Fiorovante Casagrande; Antonio Sepe; Domenico D’Alba; Mario lombardo; Luigino Sigaudò; Luigina Ricca; Lorenzo Donetto; Agnese Mana; Maurizio Pattono; Angelo Barp; Giorgio Panza; Bartolomeo Desmero; Luigi Barbero; Pierangela Rocchia; Guglielma Viale; Tommasina Ogebio.

### **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 dello stesso Comune all’interno del presente PTI, ed in particolare manifesta sinergie con le seguenti iniziative appartenenti al medesimo Asse strategico:

**Comune di Demonte:**

INDIVIDUAZIONE DELLE NUOVE POTENZIALITÀ PRODUTTIVE E TURISTICHE DELLE PRODUZIONI DELLA VALLE STURA	AGRO-4-P/P
SVILUPPO DI NUOVE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI	EN-2-P/P

**Asse strategico: “Tutela integrità e valorizzazione del 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
RIQUALIFICAZIONE DELLA BORGATA STORICA DI PARALOUP NEL COMUNE DI RITTANA	TUT-6-P/P

Il presente intervento risulta inoltre 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”.

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 “Valorizzazione della identità culturale e della qualità paesistica del territorio cuneese” e nello specifico con le seguenti Azioni:

- Azione D 0 – Politiche di riconoscimento e valorizzazione della identità e delle vocazioni locali
- Azione D 1 – Politiche di qualificazione della struttura insediativa storica

## 1.2 Individuazione delle alternative progettuali

Alla luce delle caratteristiche evidenziate in merito al contesto oggetto del presente Studio di Fattibilità e soprattutto in ragione delle politiche di sviluppo turistico già avviate sul territorio dalle amministrazioni locali, la strategia in grado di garantire il raggiungimento dei migliori risultati, sia in termini economici che sociali, si colloca sulla scia della progettualità già intrapresa, nell’ottica del suo completamento e rafforzamento.

In questa prospettiva pertanto il criterio di valutazione privilegiato dall’Amministrazione Comunale nella scelta relativa alla tipologia di progetto da proporre hanno tenuto in considerazione innanzitutto le caratteristiche delle iniziative precedentemente intraprese ed i risultati concreti raggiunti a seguito della realizzazione delle stesse.

Questo tipo di valutazione ha condotto pertanto alla decisione innanzitutto di puntare sul turismo culturale, proseguendo il recupero e la riqualficazione del patrimonio storico, architettonico ed artistico esistente.

Partendo da questo principio generale, i criteri specifici adottati nella scelta vera e propria dell’iniziativa progettuale da intraprendere hanno considerato prioritaria la capacità del progetto di raggiungere i seguenti obiettivi specifici:

- ❑ migliorare la qualità del patrimonio architettonico locale;
- ❑ contrastare il degrado architettonico ed edilizio del centro abitato conferendo un valore aggiunto allo stesso;
- ❑ incentivare la fruizione turistica del patrimonio storico-culturale locale;
- ❑ ripercorrere le direzioni di sviluppo turistico già intraprese al fine di qualificare l’offerta locale nell’ottica di aumentarne i flussi.

Alla luce di tali criteri di valutazione, sono state prese in considerazione le emergenze che compongono il patrimonio architettonico locale considerando, sempre nell’ottica di assegnare delle priorità, per ciascuna:

- la criticità dello stato di conservazione ed il conseguente attuale grado di necessità di intervento;
- il pregio ed il rilievo storico-culturale (a giustificazione di un investimento economico di riqualficazione);
- la capacità attrattiva, in termini turistici, espressa in ragione del valore dell’emergenza e delle possibili destinazioni d’uso della stessa.

Dall’analisi svolta sul patrimonio architettonico locale è stato individuato, quale

intervento in grado di garantire in misura maggiore la mitigazione delle criticità rilevate nell'area e di rispondere alle priorità previste, la riqualficazione della Galleria Carlo Alberto, la sistemazione dei Portici e l'allestimento del parco.

Non sono invece emerse soluzioni progettuali alternative rilevanti in ragione delle vocazioni di sviluppo, in ambito turistico, e delle esigenze specifiche del contesto di riferimento.

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

Il modello gestionale scelto per gli edifici oggetto d'intervento prevede la gestione diretta degli stabili da parte del Comune di Demonte, in qualità di soggetto proprietario degli immobili e di proponente del presente progetto di riqualficazione.

L'ufficio turistico sarà gestito direttamente dal Comune. L'area parco e la galleria Carlo Alberto risultano invece affidati – unitamente a Palazzo Borelli – all'Associazione Marcovaldo.

## **2. FATTIBILITA' TECNICA**

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

Gli interventi previsti nel Comune di Demonte sono tre:

1. il restauro e la sistemazione della Torre e del Parco Borelli;
2. la messa in sicurezza dei portici della via centrale e il restauro delle facciate;
3. la ristrutturazione e la rifunzionalizzazione della Galleria Carlo Alberto.

1. Il Parco Borelli occupa un'area di circa 2.900 mq e qui saranno necessari interventi di illuminazione per rendere più accessibile l'area anche di sera; sarà necessario riprendere le superficie murarie che sostengono i terrazzamenti e realizzare delle aree pavimentate magari utilizzando la pietra locale.

La Torre Borelli sorge nella parte più alta del parco e domina il paese dalla sua altezza di circa 10 metri. Dal punto di vista statico la torre risulta in buone condizioni ma occorrerà intervenire sulla facciata prima andando a chiudere le fessurazioni, poi lavando la superficie e infine tinteggiando con una tinta naturale a base di calce e terre colorate che permettono una buona traspirazione delle pareti.

2. Negli anni passati, a seguito di una indagine preliminare del 2003, è emersa la criticità statica di alcuni archi situati al piano stradale, di alcuni edifici prospicienti la



---

medesima Via Porticata. Tale deterioramento, risultò principalmente imputabile alla presenza di vibrazioni e di sollecitazioni dovute al passaggio di traffico pesante, transitante in Via Martiri, che rappresenta ad oggi la principale via di comunicazione per l’alta Valle Stura. La situazione risulta ad oggi invariata, in quanto, nel frattempo, non sono emersi fenomeni tali da aggravare la situazione di stabilità presentata, ma, anzi, a migliorare la situazione di insieme è stato ripristinato il manto stradale della Via Martiri della Libertà, con la posa di idonea stratigrafia smorzante, per ovviare alla causa principale della situazione insorta.

Furono sistemati degli appositi puntelli in legno, aventi una funzione di consolidamento e messa in sicurezza degli archi medesimi.

Il nuovo progetto, ha come scopo la sostituzione di tali puntelli, ove essi ancora presenti, con delle strutture definitive in acciaio: al termine delle opere derivanti dal presente progetto, verranno rinforzati attraverso la costruzione e la posa di opportune strutture aggiuntive.

La medesima colorazione delle carpenterie strutturali dovrà inserirsi nel contesto architettonico della Via e degli edifici d’epoca. Le strutture in acciaio sono dei contro-archi che verranno posizionati e fissati in aderenza agli archi in muratura andando a consolidare gli archi medesimi ed a coadiuvare l’azione statica dei medesimi archi esistenti.

Gli archi, come accennato, verranno rinforzati, mediante la realizzazione di un contro-arco in carpenteria metallica. L’estradosso del contro-arco metallico, andrà, quanto più possibile, coerentemente con le operazioni di taglio e centinatura dell’acciaio, in aderenza sull’intradosso dell’arco esistente in muratura.

Tra le due superfici (estradosso metallico ed intradosso muratura) verrà iniettato uno strato di compensazione in cemento tipo emaco o resina, cassando opportunamente i fianchi dell’arco in muratura, al fine di garantire una certa uniformità di aderenza su tutto lo sviluppo dell’arco, e quindi una certa uniformità di distribuzione del carico sulla superficie metallica dei contro-archi.

Le colonne di sostegno del contro-arco, saranno anche in carpenteria metallica, mentre al piede sarà realizzato un sistema con tirafondi filettati che permetteranno il livellamento ed il sollevamento della struttura metallica.

Sarà inoltre realizzato un piede in cemento a sigillare e consolidare la base della colonna medesima.

E’ comunque già emerso in fase preliminare, come risulti essere conveniente un consolidamento in carpenteria metallica, meno costoso rispetto ad una soluzione in fibre di carbonio, ed adattabile alle diverse geometrie degli archi, più leggera architettonicamente rispetto ad una soluzione in muratura o in cls, e sicuramente più duratura e dall’aspetto definitivo rispetto ad una soluzione in legno o puntelli.

Le strutture “tipiche” prevedono:

\_Un contro-arco in carpenteria metallica in Fe430, saldata e costituita da un piatto

calandrato come piattabanda superiore, un'anima pantografata, un piatto calandrato come piattabanda inferiore, fazzoletti di irrigidimento e piastre di connessione alle sommità delle colonne.

Tale configurazione deriva dal fatto che risulta difficile calandrare a raggi variabili delle travi ad I (tipo IPE o HE), mentre risulta più agevole e fattibile calandrare dei piatti per poi saldarli alle centine per costituire la sezione. Per le tipologie più leggere parte dell'arco potrà essere realizzata con spezzoni rettilinei di profilati.

\_Colonne in carpenteria metallica in Fe430, costituite da tralicci di tubolari a sezione circolare, o da tubolari circolari singoli a seconda dei casi, aventi la capacità di resistere a sollecitazioni trasversali in entrambe le direzioni nel piano, vincolate all'arco metallico mediante bullonatura.

\_Sistema di tirafondi filettati, con controdado all'intradosso della piastra, per il sollevamento livellato della struttura per portarla ad accostare l'arco in muratura.

\_Cassero realizzato in opera, tale da permettere l'iniezione dell'emaco tra la centina metallica e l'arco in muratura.

\_Stuccatura, ritocchi e ripristino profilo archi in muratura, dopo la rimozione dei casseri per l'iniezione dell'emaco.

\_Cassero realizzato in opera al piede delle colonne per realizzare il piede delle colonne in cls.

\_Struttura in cls a sigillare le piastre di base.

In assenza di una indagine (carotaggi o altro) della pavimentazione di appoggio delle centine, la tipologia di tirafondi da adottare sarà del tipo resinato, nelle misure che si desumono dai disegni.

La struttura metallica dovrà essere zincata e successivamente verniciata, con la colorazione ral che verrà decisa dalla D.L., ma tale da assicurare un inserimento cromatico della nuova struttura, nel contesto architettonico esistente.

I contro-archi in carpenteria metallica come accennato saranno costituiti da tre corpi principali: le due colonne ed il traverso.

Per ciascuna posizione, verranno portati in cantiere il corpo assemblato della colonna destra, il corpo assemblato della colonna sinistra ed il traverso costituito da un unico concio preassemblato in officina.

Le opere saranno costituite in Fe 430, le bullonature saranno zincate classe 8.8 e la finitura consisterà in un trattamento di zincatura a caldo, con successiva sabbiatura, mano di primer su zincatura con idoneo prodotto, due mani di vernice epossidica di colore RAL a scelta della D.L.

Gli archi in carpenteria metallica non alterano il funzionamento d'insieme dell'edificio, sostituiscono solamente i preesistenti archi in legno, migliorandone l'efficacia e l'aspetto architettonico: non vengono aggiunti o eliminati vincoli tali da rendere diversa la configurazione dei gradi di libertà delle strutture.

3. La galleria Carlo Alberto retrostante al Palazzo Borelli collega quest'ultimo direttamente al giardino pubblico Borelli.

E' un edificio a due piani fuori terra, costruito contro terra a nord e con due affacci sulla via ed uno sul parco.

Nei locali del piano terra, oggi parzialmente occupati, trovano spazio i servizi igienici pubblici e i magazzini comunali che saranno sostituiti da un ufficio di informazioni turistiche attrezzato per l'illustrazione dei vari itinerari e delle emergenze turistiche offerti dalla valle.

Si localizzeranno tre locali aperti al pubblico: un primo ufficio di informazione turistica, un secondo locale di passaggio da usare come esposizione di materiale illustrativo, un terzo ambiente dove troveranno sede una serie di pannelli illustrati che indicheranno i vari itinerari turistici offerti dalla valle.

Sia l'ufficio di informazione che la sala di esposizione saranno resi visibili dall'inserimento di una bussola vetrata all'interno dei due locali che consentirà di tenere sempre aperti i portoncini in legno e di fungere dunque da vetrina anche in assenza di personale.

Al piano terra rimarrà una stanza dedicata a magazzino comunale. L'accesso al primo piano di questo fabbricato non è diretto, ma avviene attraverso un vano scala contenuto nel retro di palazzo Borelli.

Nei locali del primo piano saranno collocate le sale della biblioteca comunale. L'intervento è basato sui principi della conservazione ed è per questo che gli interventi di demolizione si limitano solo alle parti nelle quali una disordinata crescita e soprattutto un cattivo uso non mantenuto il rispetto per le strutture originarie.

Per il resto gli inserimenti ed eventuali aperture di porte tendono ad essere il meno invasivi possibili nel rispetto delle strutture esistenti.

Al piano primo i pavimenti saranno mantenuti nella quasi totalità, mentre al piano terra saranno inserite nuove pavimentazioni in legno, in luogo del battuto di terra e cemento che insiste attualmente.

Per i serramenti, siano essi i portoncini in legno esistenti o le porte in legno fra le quali non mancano anche quelle con sovrapporta decorato, o le finestre, si è previsto un intervento di restauro, senza sostituzione.

### 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.

<b>SCHEMA A - IMPORTO DEI LAVORI</b>	
QUADRO ECONOMICO (art.17, DPR n.554 del 21/12/1999)	
<b>a) Lavori a base d'asta</b>	
a1) lavori ed opere	€ 1.330.879,65
a2) oneri per la sicurezza compresi nei prezzi e non soggetti a ribasso	
a3) oneri per la sicurezza aggiuntivi non soggetti a ribasso	€ 33.271,99
<b>a4) totale lavori a base d'asta</b>	<b>€ 1.330.879,65</b>
<b>a5) totale importo appalto</b>	<b>€ 1.364.151,64</b>
<b>b) Somme a disposizione della stazione appaltante</b>	
b1) lavori in economia	€ 26.617,59
b1bis) arredi	
b2) rilievi, accertamenti e indagini	€ 33.271,99
b3) allacciamenti ai pubblici servizi e opere di urbanizzazione	€ 26.617,59
b4) imprevisti	€ 13.308,80
b5) acquisizione aree o immobili	
b6) accantonamento di cui all'art.26	
b7) spese tecniche per progettazione e D.LL.	€ 133.087,97
b7bis) fondo per incentivo ex art.18 L.109/94 s.m.i.	
b8) spese per attività di consulenza, ecc.	€ 13.308,80
b9-10) spese per pubblicità, gare, commissioni, ecc.	€ 13.308,80
b11) collaudo	€ 6.654,40
b12) IVA TOTALE	€ 177.672,43
	<i>parziale</i> € 443.848,36
<b>Totale costo realizzazione</b>	<b>€ 1.808.000,00</b>

<b>DATI SINTETICI DELL'INTERVENTO</b>			
parametro tecnico	mq	quantità	3500
<b>COSTI PARAMETRICI</b>			
costo di costruzione	389,76	costo di realizzazione	516,57

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

In fase di realizzazione dei puntelli dei portici, occorrerà valutare posizione per

posizione, le condizioni dei punti di appoggio e se sia il caso di effettuare degli scavi nella pavimentazione per costituire delle basi di appoggio solide, per le medesime colonne metalliche che possano scaricare il peso sulle strutture delle sottostanti cantine: tali decisioni possono inevitabilmente essere prese, di concerto con la D.L. a seguito di una indagine in loco mediante mezzi operativi ed assaggi delle strutture di appoggio.

#### 4. COMPATIBILITA' URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

##### 3.1 Compatibilità urbanistica

#### Schema URB

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

<b>Piano Regolatore Generale o Variante (1):</b>
--

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.
---

<b>Area urbanistica in cui è compreso l'intervento (2):</b>
---

L'area è urbanisticamente individuata dal P.R.G. come: _zona ZR1 "Zona di recupero".
---

<b>Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi (3):</b>
---

<b>Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali (4):</b>
--

Allegati:

Estratti delle Norme Tecniche di Attuazione

<b>Vincoli e altre prescrizioni normative (5):</b>
--

<b>Contrassegnare la casella corrispondente per indicare se l'intervento è :</b>	
--	--

<input checked="" 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 sintetica 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’	Demonte si trova al centro della valle Stura. Posto al centro di un vasto scenario collinare circondato da montagne, il paese si caratterizza per la monumentale Via Porticata, centrale, con portici bassi, di forma varia ed archi con le colonne irregolari mezze interrate e per la presenza di importanti Chiese ed edifici storici tra i quali dominano Palazzo Borelli e la Torre Civica.	Il progetto rientra nella fascia di opere volte ad aumentare la dotazione di servizi dell'intera valle, accrescendone la ricettività. La nuova struttura edilizia segue i criteri di progettazione consoni al patrimonio architettonico esistente attraverso interventi che contribuiscano a valorizzazione l'architettura locale e i caratteri originari del luogo.	L’intervento dei portici ha come scopo, la salvaguardia delle persone che transitino sotto agli archi della via porticata, migliorando l’attuale viabilità pedonale, in parte compromessa dalle opere provvisorie.
ARIA	La qualità dell'aria è abbastanza buona, ma risente del forte traffico veicolare.	Non sono previsti effetti negativi sulla qualità dell'aria.	
RISORSE IDRICHE	Di norma le portate vanno progressivamente diminuendo nei mesi invernali, per crescere rapidamente nella primavera avanzata, quando alle abbondanti piogge stagionali si sommano le acque di fusione delle nevi.	Il progetto non comporta attività che apportano ricadute negative lungo i corsi d'acqua del territorio.	L’impatto dell’intervento non compromette i corsi d’acqua interessati.
SUOLO	Le condizioni del suolo sono buone.	Non si verificano effetti sostanziali sulla qualità del suolo, conseguenti alla realizzazione dell'intervento.	Verranno utilizzati materiali tradizionali non inquinanti.
GESTIONE RIFIUTI	L'area è da considerarsi non inquinata.	I rifiuti prodotti durante le fasi di cantiere verranno stoccati e smaltiti con le cautele previste.	La promozione di turismo sostenibile intende limitare la produzione di rifiuti sul territorio, favorendo una fruizione a basso impatto ambientale.
RUMORE	L'area non risulta molto tranquilla a causa del traffico lungo la s.s. 21.	La fase più rumorosa sarà quella di cantiere, ma l'intervento non comporterà problemi di inquinamento acustico.	

### 3.3 Descrizione sintetica 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 centro del paese è caratterizzato da parecchi edifici storici pregevoli e ricchi di storia.	L’intervento avverrà nel rispetto dell’impatto architettonico e coerentemente con il livello di criticità relativo alla zona considerata.	L’intervento, attraverso l’utilizzo di materiali tradizionali, si integra con la tipologia costruttiva locale.
PAESAGGIO NATURALE	Le forme del paesaggio risultano complesse ed indicano chiaramente l’azione di processi morfogenetici diversi, condizionati inoltre dall’assetto geologico-strutturale a livello locale.	Nella previsione di uno sviluppo turistico della valle Stura di Demonte il capoluogo non può fare a meno di dotarsi degli strumenti adeguati per una ricettività sul mercato e che si dimostri organizzata ed efficiente.	La comunità che vede il turismo ambientale come una risorsa importante della propria economia si deve organizzare perchè il turista trovi le strutture di sostegno.

## 5. SOSTENIBILITA’ FINANZIARIA

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

Il bacino di utenza privilegiato del comune di Demonte è rappresentato innanzitutto dalla popolazione locale residente nello stesso comune (cinquemilasettecento abitanti) 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 al miglioramento del livello qualitativo della vita e del soggiorno nei contesti di riferimento.

Al contempo, però, la realizzazione degli interventi previsti comporterà un considerevole aumento dell’offerta locale permettendo la fruizione dei patrimoni oggi trascurati e lo sviluppo delle vocazioni turistiche del territorio.

Allo stesso tempo poi gli interventi di riqualificazione del Comune considerato andrà ad arricchire le possibilità di fruizione turistica offerte dall’intera vallata, nell’ottica di una promozione integrata delle stesse.

Per quanto concerne l’andamento della domanda turistica locale, essa è influenzata positivamente dalla favorevole collocazione geografica dell’area, a ridosso del confine

francese, che fa del territorio comunale una zona di transito dalla Provincia di Cuneo sia verso Nizza e la Costa Azzurra che verso Marsiglia e il Midi Occitano.

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

**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
2203	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

Nonostante la consistenza delle presenze e degli arrivi, segno dell'interesse verso il tipo di offerta garantita dal territorio, 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 di Demonte, come quelle dell'intera Valle Stura, sono 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 comunale).

Il livello raggiunto dai flussi turistici del Comune di Demonte nel 2005 è considerevole, in rapporto al totale della Valle Stura, con i 1.936 arrivi registrati e con le 7.196 presenze. Tale livello colloca, allo stato attuale, il Comune al terzo posto nella Valle (dopo Vinadio e Borgo San Dalmazzo) in quanto a numero di presenze turistiche annuali.

Consistente è inoltre il livello dei numeri generati dai turisti stranieri, in aumento nell'ultimo periodo. Per quel che riguarda la provenienza degli stranieri che soggiornano in loco, il paese che origina i flussi più interessanti è sicuramente la **Francia**, favorita dalla vicinanza e dalla particolare facilità di accesso.



---

## 4.2 Stima di massima dei potenziali utenti

La riqualificazione del centro storico di Demonte si propone di costituire, sul territorio in oggetto, un importante polo attrattivo di rilievo provinciale, allargando il proprio ambito di riferimento (a livello regionale e nazionale) relativamente a taluni target specifici di pubblico (turismo culturale).

In considerazione di quanto riferito nel paragrafo precedente, la stima del bacino specifico di potenziali utenti delle opere in progetto è rappresentato da:

- ⇒ residenti nel Comune oggetto d'intervento e nei Comuni ad esso limitrofi;
- ⇒ turisti presenti sul territorio della Valle Stura (per villeggiature, soggiorni, visite di un giorno..);
- ⇒ persone in transito verso la Francia soprattutto in considerazione dei passaggi che si registrano durante i fine settimana.

I target di utenza sono rappresentati sostanzialmente dalle tipologie descritte di seguito, le stesse che rappresentano le caratteristiche della domanda di turismo culturale su scala regionale e provinciale, ed attraverso le quali è possibile dare conto del mercato turistico culturale di riferimento dell'opera in progetto.

Le tipologie di target, ed il loro livello quantitativo, individuate a livello regionale e locale sono:

### **- Studenti delle scuole elementari, medie e superiori impegnati in percorsi didattici di studio.**

I dati di pubblico resi disponibili dall'Osservatorio Culturale del Piemonte per l'anno 2004, relativi alle visite scolastiche presso i Musei piemontesi, rilevano come il peso delle affluenze scolastiche raggiunga il 34,4% per i musei e i beni diffusi sul territorio, che nel complesso hanno totalizzato 58.078 visite con questa tipologia di ingresso. Tali dati rilevano un considerevole aumento, rispetto al 2003, della percentuale di ingressi scolastici passata dal 19% al 34%. Le visite scolastiche presso i beni museali Piemontesi sono state complessivamente 288.767, in percentuale il 27,2% delle affluenze totali.

### **- Turisti nazionali ed internazionali già presenti sul territorio regionale ed alla ricerca di prodotti culturali di rilievo.**

Per questo tipo di analisi si sono presi in considerazione i dati complessivi forniti dall'Osservatorio Turistico Regionale. In base a tale studio si sono registrate, per l'anno 2005, 10.209.190 presenze turistiche nel territorio regionale, con un incremento del

9,29% rispetto al 2004.

Entrando nel merito del turismo culturale, l'Osservatorio Culturale del Piemonte, monitorando 90 strutture regionali comprendenti musei e beni culturali, ha registrato un totale di circa 3.200.000 visite, con una crescita dell'affluenza del 3,7% rispetto all'anno precedente.

Nell'ambito di questo target, occorre sottolineare l'importanza che riveste in termini di presenze future la capacità dell'opera (Palazzo Borelli e la galleria Carlo Alberto) di attrarre visitatori con l'implementazione delle attività legate ad esposizioni temporanee, eventi ed incontri, strategia in grado di richiamare consistenti quantitativi di pubblico.

#### **- Visitatori di prossimità: pubblico di turisti e residenti nel contesto spostamenti giornalieri alla ricerca di esperienze da compiere**

Per questo tipo di utenza, definito di prossimità, il bacino analizzato è riferibile al contesto ristretto rappresentato dal contesto provinciale che vede la Provincia di Cuneo assestarsi, a livello regionale, al terzo posto per numero di visite nei musei e beni culturali con 211.808 visite registrate nell'anno 2005 (Fonte: l'Osservatorio Culturale del Piemonte). Si tratta dei così detti “turisti del week-end” che cercano occasioni sempre nuove di svago e di cultura da fruire nel tempo libero.

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

Per quanto concerne la fase di gestione delle opere pubbliche previste all'interno del presente Studio di Fattibilità non sono previsti rientri tariffari diretti, ad eccezione dell'uso serale e notturno dell'area del parco comunale.

I costi di esercizio corrisponderanno prevalentemente alle spese necessarie alla manutenzione delle singole aree (pulizia e manutenzione delle aree verdi, di strade e degli impianti...), già regolarmente svolte dal Comune nell'ambito del parco e lungo via Martiri.

L'area verde del parco nel quale è inserita la torre oggetto di intervento prevede un costo annuale unitario al mq di manutenzione ordinaria e pulizia pari a 0,3 euro.

La manutenzione degli impianti di illuminazione è stimata in ragione del numero delle installazioni previste (in totale n. 50 punti luce) moltiplicato per un costo fisso di manutenzione annuale pari a 24,00 euro a punto luce. Tale importo genera un costo annuo pari a 1.200,00 euro.

La manutenzione del tratto di portici oggetto di intervento e del locale adibito a ufficio turistico è stimata in 4,00 euro /annuo al metro quadro: la superficie dedicata all'ufficio turistico è pari a circa 38 mq, mentre l'area dei portici è pari a 1.620 mq. Nel complesso pertanto si genera un costo medio annuo pari a 6.632,00 euro. E' presumibile tuttavia che i costi di manutenzione dell'area porticata siano suddivisi tra il

Comune di Demonte ed i proprietari dei fabbricati che partecipano già alla realizzazione del presente intervento in veste di promotori e finanziatori dell’iniziativa, i cui nominativi sono riportati nelle pagine precedenti.

L’ufficio turistico sarà gestito direttamente dal Comune.

<b>Voci di costo</b>	<b>Costo</b>
Manutenzione area parco	200,00
Manutenzione impianto illuminazione	1.200,00
Manutenzione tratto di via Martiri e ufficio turistico	6.632,00
Utenze uff. turistico	2.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>10.032,00</b>

La copertura delle spese a carico del Comune di Demonte rientrerà nella programmazione della manutenzione ordinaria degli spazi pubblici svolta annualmente dalla stessa Amministrazione, in considerazione del fatto che le aree interessate dagli interventi sono spazi già attualmente manutenti dal comune e le opere in programma non prevedono la realizzazione di nuove infrastrutture.

Per quanto attiene il parco e la Galleria Carlo Alberto, si tratta di strutture affidate alla gestione della Associazione culturale Marcovaldo, incaricata di promuovere le visite guidate entro tale complesso architettonico.

Per quanto attiene il parco, sulla base delle associazioni presenti sul territorio potenzialmente interessate a farne uso e dei calendari degli eventi in programmazione negli anni passati, si può stimare l’allestimento medio di 25 serate/anno, per un canone di affitto pari a 250,00 euro – comprensivo di illuminazione - (ricavo ipotizzato: 6.250,00 euro).

In secondo luogo la stessa associazione organizzerà, durante l’estate, eventi e manifestazioni all’aperto, il cui biglietto di ingresso è generalmente quantificabile in 6,00 euro a persona, coprendosi in tal senso tutte le spese di allestimento e di organizzazione.

#### **4.4 Sostenibilità dei costi e copertura finanziaria**

Per quanto attiene la sostenibilità dei costi di gestione, le spese per la manutenzione degli spazi pubblici riqualificati saranno a carico dell’Amministrazione locale.

Tali spese rientreranno, perlopiù, come già detto, nella programmazione della manutenzione ordinaria sostenuta dal Comune.

E’ rilevante sottolineare in questa sede che da tali attività l’ente ne trarrà ovviamente

benefici, ad esempio sostenendo una migliore promozione del territorio e delle sue risorse grazie alla realizzazione del nuovo ufficio turistico, teso a qualificare la visibilità del contesto locale, e favorendo l’organizzazione di momenti di incontro e di aggregazione a sicuro beneficio della collettività, sia residente che di passaggio.

Tali iniziative infatti contribuiranno ad incrementare la frequentazione turistica dell’area dell’intera valle, (grazie anche alla posizione strategica del comune di Demonte), che comporterà maggiori ricadute sulle attività economiche locali indotte (ristorazione, ricettività, esercizi commerciali,...).

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

STIMA COSTO SPESE DI INVESTIMENTO	RISORSE PRIVATE	RISORSE PUBBLICHE				
		LOCALI			REGIONALI E NAZIONALI	
		Comunali	Provinciali	Altro	Regionali	Intesa Istituzionale
<b>1.808.000,00</b>	1.078.000,00	200.000,00			530.000,00	

## 6. 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 il comune di Demonte, rendendo nuovamente funzionale un immobile storico per il contesto locale che lo ospita, realizzando un intervento di restauro sostenibile, e pertanto esemplare, trasferibile in contesti analoghi.
- La rivitalizzazione del contesto socio-economico del Comune di Demonte, ed in generale della Valle Stura, garantisce un incremento dei flussi turistici sull’area ed il potenziamento della promozione e della comunicazione del territorio, delle sue risorse ed iniziative, incrementandone e soprattutto qualificandone la visibilità.
- Il potenziamento delle attività culturali e turistiche durante la stagione estiva sarà in grado di attrarre nuove tipologie di utenza e di incrementare e qualificare le attività locali finalizzate all’animazione culturale del territorio.
- Lo stimolo alle attività economiche dell’indotto ed il sostegno alla

imprenditorialità locale contribuirà a stimolare nuove occasioni di reddito in loco, favorendo la residenzialità sul territorio.

- La creazione di nuovi spazi di aggregazione saranno utili ad incentivare l’incontro e lo scambio fra gli individui appartenenti alla collettività, stimolando momenti di incontro e di intrattenimento, sia a vantaggio della popolazione residente che dei turisti di passaggio in valle

## 7. PROCEDURE

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

Prima di intervenire è necessario richiedere il parere preventivo della Soprintendenza.

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

Tutte le autorizzazioni necessarie saranno disponibili trascorsi i 90 giorni.

### 6.3 Cronoprogramma delle scadenze temporali

PERIODI FASI	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/ SERVIZIO										■

PTI CUNEO E LE SUE VALLI

Il polo agroalimentare e agroindustriale di qualità

**“Riqualificazione degli elementi architettonici di pregio del centro storico del Comune di Demonte”**

---

Foto aerea



Estratto IGM



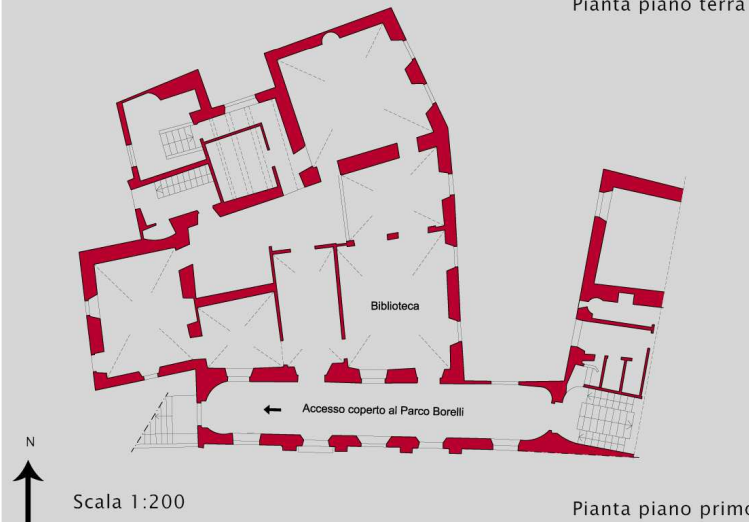
Estratto PRG



Documentazione fotografica



Progetto: galleria Carlo Alberto, Parco e Torre Borelli



Planimetria del Parco Borelli



Parco e Torre Borelli

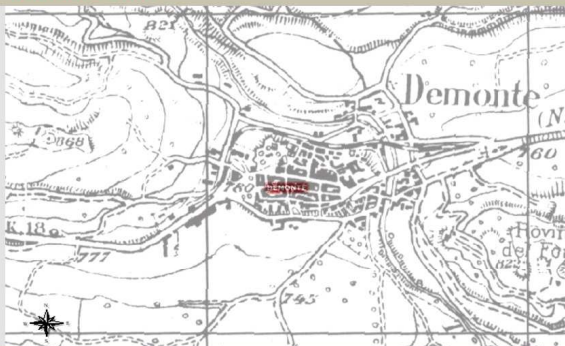


Comune di Demonte - Riqualificazione degli elementi architettonici di pregio del centro storico del Comune di Demonte

Foto aerea



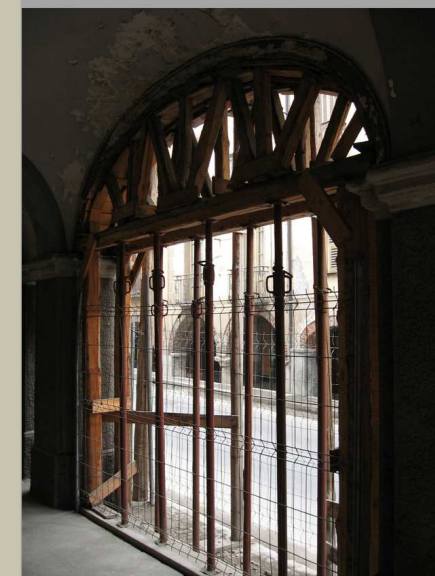
Estratto IGM



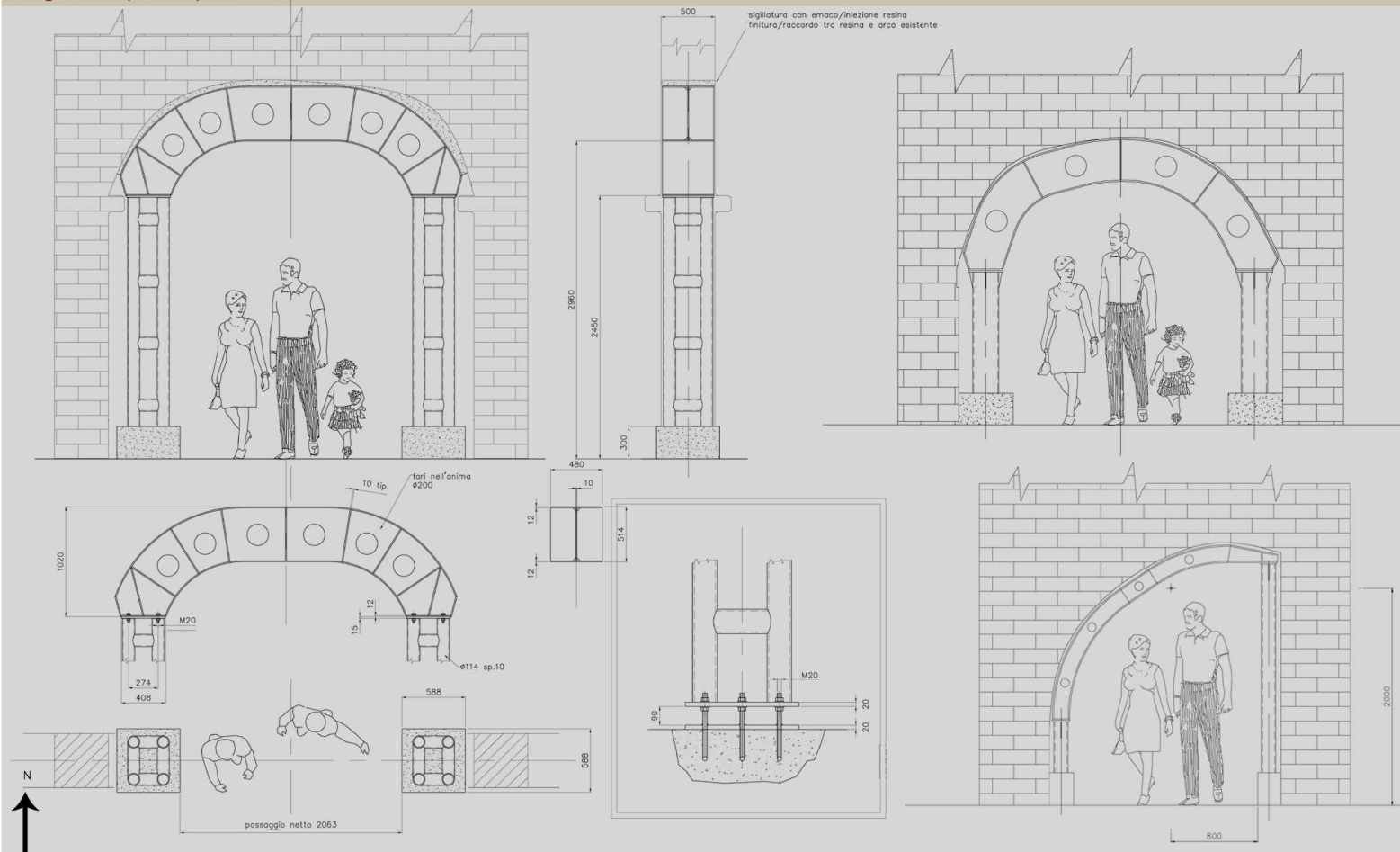
Estratto mappa catastale



Documentazione fotografica



Progetto: opere tipo 1-2-3



Comune di Demonte - Riqualificazione degli elementi architettonici di pregio del centro storico del Comune di Demonte