

PROGRAMMA TERRITORIALE INTEGRATO - II FASE



STUDIO DI FATTIBILITA' SEMPLIFICATO
"Completamento del recupero del Filatoio Rosso di
Caraglio a fini turistico-ricettivi"
(TUT-8-P/P)

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

STUDIO DI FATTIBILITA' SEMPLIFICATO

Codice intervento: TUT- 8 P/P

Denominazione: Completamento del recupero del Filatoio Rosso di Caraglio a fini turistico-ricettivi

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

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

Localizzazione: Comune di Caraglio

Intervento strategico: SI

1. QUADRO CONOSCITIVO

1.1 Descrizione dell'intervento e del contesto di riferimento

Il presente intervento ricade nell'ambito del Filatoio Rosso di Caraglio, la “fabbrica della seta” più antica d'Europa, costruita in soli due anni (1676-1678) dal noto imprenditore serico Giovanni Girolamo Galleani.

L'edificio, che racchiudeva in un unico complesso gli ambienti produttivi con gli apparati tecnologici ed i quartieri residenziali, ha l'aspetto di una dimora fortificata: organizzato in forme regolari e simmetriche intorno a tre cortili interni, (di cui l'ultimo incompiuto), è caratterizzato da torri-scala angolari cilindriche e da ricche decorazioni in stucco e in cotto, del tutto eccezionali in questo genere di costruzioni.

Gli appartamenti si concentravano principalmente al primo piano della manica nord-occidentale affacciata sul primo cortile, dotata, al piano terra, anche delle cucine, delle dispense e di un accesso alla strada indipendente. Gli ambienti erano coperti da volte a padiglione lunettate dipinte o arricchite da repertori ornamentali in stucco.

Al secondo piano vi erano presumibilmente gli alloggi della servitù, mentre i sottotetti erano adibiti a granaio e all'allevamento del baco. La manica sud-orientale, destinata alla torcitura della seta, era stata concepita in rapporto alla dimensione delle macchine, pari a quattro mulini da seta o torcitoi circolari collegati alle ruote idrauliche installate nel seminterrato.



I corpi di fabbrica che circondano il secondo cortile vennero probabilmente costruiti nella seconda metà del Settecento, per sostituire la tettoie in cui si svolgeva la trattura. Anche la filanda, situata nella grande manica trasversale che separa il secondo e terzo cortile, è stata edificata in questo stesso periodo.

Il filato prodotto, il pregiatissimo “organzino”, veniva esportato a Lione e in tutto il Piemonte. L’impianto del Filatoio Rosso doveva infatti servire per importare in Piemonte nuove tecnologie della seta e, insieme alla dislocazione della manifattura a ridosso dei luoghi di produzione della materia prima, aveva lo scopo di far recuperare al prodotto piemontese la qualità e l’appetibilità di mercato che nel tempo aveva perduto.

Alla vigilia della Seconda Guerra Mondiale, con l’avvento della crisi di mercato, cessa la lavorazione della seta e il Filatoio Rosso viene dismesso per essere riutilizzato come caserma militare; al termine del conflitto è nuovamente abbandonato, subendo un ulteriore degrado.

Il recupero del Filatoio comincia nel 1997 con l’acquisto dell’edificio da parte del Comune di Caraglio; contestualmente il Comune e **l’Associazione Marcovaldo** danno vita ad un comitato per il recupero del Filatoio che successivamente si trasformerà in Fondazione.

Nel 1999 è avviato il primo lotto dei lavori di restauro relativi all’esterno dell’edificio e al primo cortile, che corrisponde agli originari appartamenti ed uffici; dal 2002 questi ambienti restaurati sono destinati ad ospitare mostre di arte contemporanea a cura dell’Associazione Culturale Marcovaldo.

Tra il 2003 e il 2005 vengono ricostruiti i torcitoi da seta e i meccanismi idraulici che ne consentivano il movimento; si procede inoltre al completamento del restauro dell’intero complesso, ivi compresi i locali in passato adibiti a filanda, che attualmente ospitano il primo nucleo del “Museo del setificio piemontese”.

Attualmente il Filatoio Rosso è di proprietà dell’omonima Fondazione e viene gestito dall’Associazione Marcovaldo; caso unico nel contesto produttivo del Piemonte seicentesco per la sua rilevanza storica e architettonica, rappresenta una prestigiosa sede espositiva e museale, in grado di attrarre un ampio bacino d’utenza provinciale e regionale.

Dal 2005 all’interno del Filatoio è inoltre presente il punto informativo di promozione turistica “Beico – Finestra di Valle”, che ha il compito di fornire informazioni e promuovere la Valle Grana nei confronti del pubblico del Filatoio.

PTI CUNEO E LE SUE VALLI
 Il polo agroalimentare e agroindustriale di qualità
“Completamento del recupero del Filatoio Rosso di Caraglio a fini turistico-ricettivi”

Caraglio, infatti, può essere considerata a tutti gli effetti la “porta” della valle, un ottimo punto di partenza per la scoperta di numerosi itinerari che conducono alla fruizione delle risorse e degli eventi offerti dal territorio saluzzese e della stessa Valle Grana.

Negli ultimi anni Caraglio ha infatti incrementato le potenzialità turistiche del suo patrimonio culturale, affiancandole a quelle più strettamente economiche. L'attività prevalente resta comunque quella agricola con le produzioni orto-frutticole; parallelamente si sono sviluppate piccole attività industriali nei settori metalmeccanico, edilizio e della produzione di materiale plastico e in vetro-resina; dinamica è l'attività commerciale.

La situazione della ricettività in Valle Grana si dimostra però complessivamente insufficiente ad attrarre significativi flussi turistici. Tra il 2002 e il 2006 si è inoltre registrata una riduzione di posti letto in strutture ricettive professionali, mentre negli ultimi anni sono state aperte alcune strutture extralberghiere di piccola dimensione (affittacamere, Bed & Breakfast).

Tabella 1 – Valle Grana: 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
BERNEZZO	24	24	0	0,0	3.352	0,7	centro pedemontano
CARAGLIO	82	98	16	19,5	6.577	1,5	centro pedemontano
CASTELMAGNO	33	31	- 2	- 6,1	96	32,3	montano estivo
CERVASCA	21	21	0	0,0	4.532	0,5	centro pedemontano
MONTEMALE DI CUNEO	0	4	4	n.c.	224	1,8	montano estivo
MONTEROSSO GRANA	210	186	- 24	- 11,4	572	32,5	montano estivo
PRADLEVES	295	264	- 31	- 10,5	277	95,3	montano estivo
VALGRANA	40	53	13	32,5	811	6,5	montano estivo
VIGNOLO	0	0			20200	0,0	montano estivo
TOTALE	705	681	- 24	- 3,4	18.641	3,7	

Tabella 2 – Valle Grana: ricettività turistica per comune (2007)

COMUNE	Alberghi	Rifugi	Agriturismi	Affittacamere	Bed & Breakfast	Totale
BERNEZZO	1			1		2
CARAGLIO	1			1	1	3
CASTELMAGNO	1			1		2
CERVASCA	1					1
MONTEMALE DI CUNEO		1			1	2
MONTEROSSO GRANA	2		1	3		6
PRADLEVES	5			1		6
VALGRANA	1					1
TOTALE	12	1	1	7	2	23

Il presente intervento intende promuovere il recupero funzionale del basso fabbricato prospiciente il piazzale del Filatoio di Caraglio. Attualmente il suddetto edificio presenta uno stato di degrado avanzato che influisce negativamente sulla percezione dello stesso Filatoio, necessitando di urgenti interventi di recupero e manutenzione.

Scopo dell’iniziativa è creare una foresteria a servizio dell’intero complesso (funzione attualmente assente) per garantire una confortevole ospitalità ai numerosi soggetti che collaborano durante tutto l’anno con le attività della Fondazione (associazioni culturali, ricercatori, stagisti), nonché ai fruitori delle attività culturali organizzate all’interno del centro, che registra annualmente ben **35.000 presenze**.

La foresteria offrirebbe inoltre un’opportunità di soggiorno a costo limitato ai turisti in visita alla zona della bassa Valle Grana, contribuendo a mitigare l’attuale carenza limitata in termini di posti letto.

Gli obiettivi dell’intervento

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

- ✓ Tutelare e valorizzare l’architettura di pregio e storicamente significativa del Filatoio: il presente intervento, infatti, si inserisce all’interno del recupero dell’intero complesso, che mira a salvaguardare l’opera d’arte attraverso la riqualificazione architettonica ed a restituirla alla fruizione comune con la realizzazione di “sistemi culturali” sotto forma di poli museali o di luoghi di pubblica attività completi della rispettiva struttura di accoglienza.
- ✓ Incrementare l’offerta ricettiva del territorio (40 posti letto) e qualificare il sistema d’accoglienza della bassa Valle Grana, che dimostra di avere maggiore dinamicità rispetto alla media e alta valle per la prossimità al capoluogo provinciale e la presenza di numerosi insediamenti produttivi.
- ✓ Attuare un rifunzionalizzazione mirata, in modo da contribuire a diversificare l’offerta ricettiva del territorio, soprattutto a vantaggio della bassa valle.
- ✓ Dotare il Filatoio di una struttura di accoglienza adeguata, di cui al momento risulta privo, garantendo una confortevole ospitalità ai fruitori del centro.
- ✓ Sostenere l’occupazione locale, sia direttamente – nell’ambito della struttura del Filatoio – che indirettamente – grazie alla maggiore frequentazione turistica dell’area ed al prolungamento del soggiorno dei visitatori sul territorio, si incrementeranno conseguentemente gli introiti delle strutture commerciali, ristorative e ricreative della valle.

I Soggetti coinvolti

I soggetti coinvolti nella realizzazione dell'intervento sono la Comunità Montana della Valle Grana, il Comune di Caraglio e la Fondazione Filatoio Rosso.

La Fondazione Filatoio Rosso nasce nel 2001 dalla trasformazione del Comitato per la Rinascita del Filatoio, costituito nel 1999 dal Comune di Caraglio e dall'Associazione Marcovaldo, in collaborazione con l'Associazione Dimore Storiche Italiane. Attualmente il consiglio d'amministrazione della Fondazione, oltre ai suddetti Enti, include la Regione Piemonte, la Provincia di Cuneo, le tre Fondazioni Bancarie che contribuiscono a finanziarne il restauro e l'Unione Industriale di Cuneo.

La Fondazione risulta essere proprietaria dell'immobile in oggetto.

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 del presente PTI relative a recupero, rifunzionalizzazione e valorizzazione del patrimonio architettonico allo scopo di creare nuove attività in grado di generare occupazione; in particolare manifesta sinergie con le seguenti iniziative appartenenti al medesimo Asse strategico:

Valle Grana:

PROMOZIONE E VALORIZZAZIONE DEL FILATOIO ROSSO E DELLA VALLE GRANA	TUT-1-PRI.AI
INTINERARIO ALTERNATIVO E SOSTENIBILE PER LA MESSA IN RETE DELLE TIPICTA' DELLA BASSA VALLE GRANA	TUT-7-P
INTINERARIO ALTERNATIVO E SOSTENIBILE PER LA MESSA IN RETE DELLE TIPICTA' DELL'ALTA VALLE GRANA	TUT-6-P
RECUPERO FUNZIONALE DEL CASTELLO DI MONTEMALE PER NUOVO CENTRO DI ACCOGLIENZA	TUT-7-P/P

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

OPERE DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEL FORTE DI VINADIO PER FAVORIRNE UNA MIGLIORE FRUIZIONE TURISTICA	TUT-5-P/P
DEFINIZIONE DI SOLUZIONI PROGETTUALI INNOVATIVE PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO ABITATIVO DELL'ALTA VALLE GRANA E STURA	TUT-1-P.AI
AMPLIAMENTO DELLO SPAZIO MUSEALE DELL'ABBAZIA DI SAN DALMAZZO DI PEDONA	TUT-1-PRI

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 “Rafforzamento della competitività del sistema cuneese con riferimento al sistema di offerta turistica ambientale delle alpi cuneesi”, e nel dettaglio con l’Azione tesa a sviluppare “Politiche di recupero e valorizzazione dei borghi rurali”.

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

1.2 Individuazione delle alternative progettuali

I soggetti proponenti della presente iniziativa hanno valutato due differenti ipotesi di intervento relativamente al recupero funzionale del basso fabbricato adiacente il Filatoio Rosso.

L’interesse ad intervenire sul fabbricato in oggetto è stato unanime, in quanto il visibile degrado raggiunto dall’immobile deturpa chiaramente il complesso architettonico del Filatoio, principale attrattore turistico della bassa Valle Grana.

Tuttavia due sono state le ipotesi di rifunzionalizzazione prese in considerazione per favorirne il suo nuovo utilizzo: la creazione di una foresteria – come descritto all’interno di queste pagine – e la realizzazione di atèlier espositivi.

Questi avrebbero dato vita ad una pluralità di spazi messi a disposizione degli artigiani presenti in valle, i quali avrebbero potuto allestirvi spazi espositivi inerenti le loro produzioni.

E' tuttavia emersa l'impellente necessità di dotare la struttura di posti letto, alla luce della peculiare carenza che si ravvisa proprio in bassa valle: nel Comune di Caraglio sono presenti tre sole strutture – come riportato nella precedente tabella – per complessivi 98 posti letto.

Dall'altra parte invece il limitato numero di artigiani presenti in valle lascia supporre un limitato interesse all'uso degli spazi espositivi.

La soluzione più consona al riutilizzo del fabbricato è pertanto risultata quella inerente la creazione di posti letto, finalizzata a completare la ristrutturazione dell'intero complesso, qualificando il sistema dell'accoglienza locale a vantaggio dell'intera valle e non soltanto del Filatoio Rosso.

Caraglio, infatti, è a tutti gli effetti la “porta della Valle Grana”: un ottimo punto di partenza per la scoperta dei numerosi itinerari che conducono alla fruizione delle risorse e degli eventi offerti oltre che dalla Valle Grana, dal limitrofo territorio saluzzese.

1.3 Modalità di gestione dell'opera

La gestione della nuova struttura ricettiva sarà affidata ad un soggetto privato individuato mediante regolare procedura ad evidenza pubblica.

2. FATTIBILITA' TECNICA

2.1 Indicazioni tecniche “di base” ed esplorazioni preprogettuali

Il Filatoio Rosso di Caraglio è la “fabbrica da seta”più antica d'Europa e rappresenta un caso unico nel contesto produttivo del Piemonte seicentesco per la sua rilevanza spaziale e architettonica. Costruito in soli due anni (1676-1678) da Giovanni Gerolamo Galleani, un noto imprenditore serico, è organizzato in forme regolari e simmetriche intorno a due cortili interni ed è caratterizzato da torri angolari cilindriche e da ricche decorazioni in stucco e in cotto, del tutto eccezionali in questo genere di edifici. Il complesso ospitava al suo interno i “fornelletti” per la trattura e gli imponenti “mulini da seta” per la torcitura del filato, il pregiatissimo organzino, esportato a Lione e in tutto il Piemonte.

Con il restauro sono stati ricostruiti gli imponenti torcitori e recuperati il filatoio, la filanda e gli ambienti abitativi. Il complesso ospita attualmente il primo nucleo del **Museo del Setificio Piemontese**, spazi dedicati a mostra di arte contemporanea di alto livello internazionale e una vetrina del territorio.

Proprio alla luce di queste attività si è pensato di recuperare il basso fabbricato di archeologia industriale a nord dell'intero complesso e precisamente identificato al catasto fabbricati al Foglio 37 con la particella 614. All'interno di questa manica il progetto prevede l'inserimento di una foresteria che sarà in grado di contenere 40 posti letto, di cui 20 in camere doppie e 20 in camerata.

Nel fabbricato oltre alla reception è prevista anche una cucina per la preparazione delle colazioni e una saletta ristoro ricavata sotto all'attuale porticato. Oltre a rifunionalizzare l'edificio sarà necessario anche intervenire con vere e proprie opere di restauro. Per prima cosa si procederà con il rifacimento del tetto, poi si passerà al restauro delle capriate, al rifacimento dell'intonaco in alcuni punti e infine alla sostituzione dei serramenti.

Particolarmente lungo e complesso sarà il restauro delle capriate perchè sono interessate da alcuni difetti del legno come nodi e fessurazioni che influiscono sulle proprietà fisico-meccaniche degli elementi lignei portanti.

Tra le varie tipologie di degrado che si possono sviluppare nel legno, riscontriamo una presenza di formazione cristallina di colore biancastro dovuta ai sali solubili che il legno espelle a causa dell'umidità dovuta all'acqua piovana che per lungo tempo ha impregnato le travi rimaste esposte a parecchie lacune nell'orditura secondaria. Sulle catene delle capriate è visibile del guano dovuto all'ingresso dei volatili all'interno dell'edificio.

Sono anche frequenti alterazione cromatica e degrado superficiale dovuti all'assenza di manutenzione degli ultimi anni che ha causato un accumulo di pulviscolo atmosferico e una mutazione del colore e della lucentezza originari.

Attualmente il tetto è di tipo a freddo, ma grazie all'intervento diventerà un tetto caldo e quindi abitabile.

Questo tipo di operazione permetterà di mantenere a vista gli elementi lignei dell'orditura principale e inoltre si è pensato di inserire un tavolato dello spessore di 2 cm per facilitare la posa dei pannelli isolanti; per proteggere i pannelli sarà necessario poggiarli sopra una guaina impermeabile e traspirante alla quale verranno inchiodati i correnti per il fissaggio del manto di copertura in tegole marsigliesi.

E' prevista anche una sostituzione delle gronde e dei pluviali utilizzando come materiale il legno.

La zona porticata sarà chiusa tramite dei serramenti vetrati in alluminio. Sarà necessario anche sostituire l'impianto elettrico e realizzare l'impianto di riscaldamento, la climatizzazione e quello idraulico.

Nel conteggio dell'intervento è stato considerato anche l'acquisto dell'arredo.

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)		
a) Lavori a base d'asta		
a1) lavori ed opere	€	1.165.991,90
a2) oneri per la sicurezza compresi nei prezzi e non soggetti a ribasso		
a3) oneri per la sicurezza aggiuntivi non soggetti a ribasso	€	29.149,80
a4) totale lavori a base d'asta	€	1.165.991,90
a5) totale importo appalto	€	1.195.141,70
b) Somme a disposizione della stazione appaltante		
b1) lavori in economia	€	23.319,84
b1bis) arredi	€	180.000,00
b2) rilievi, accertamenti e indagini	€	29.149,80
b3) allacciamenti ai pubblici servizi e opere di urbanizzazione	€	23.319,84
b4) imprevisti	€	11.659,92
b5) acquisizione aree o immobili		
b6) accantonamento di cui all'art.26		
b7) spese tecniche per progettazione e D.LL.	€	116.599,19
b7bis) fondo per incentivo ex art.18 L.109/94 s.m.i.		
b8) spese per attività di consulenza, ecc.	€	11.659,92
b9-10) spese per pubblicità, gare, commissioni, ecc.	€	11.659,92
b11) collaudo	€	5.829,96
b12) IVA TOTALE	€	191.659,92
	<i>parziale</i> €	604.858,30
Totale costo realizzazione	€	1.800.000,00

DATI SINTETICI DELL'INTERVENTO			
parametro tecnico	mq	quantità	684
COSTI PARAMETRICI			
costo di costruzione	1.747,28	costo di realizzazione	2.631,58

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

Il recupero del fabbricato di archeologia industriale necessita di alcune accortezze durante la fase di restauro e nell'inserire le tramezze per la divisione delle camere sarà

necessario considerare le aperture presenti perchè quest'ultime non subiranno variazioni.

3. COMPATIBILITA' URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

3.1 Compatibilità urbanistica

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

Schema URB

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

Piano Regolatore Generale o Variante:

P.R.G.I. approvato con D.G.R. numero 72/15694 in data 23/09/1987 e successiva variante approvata con D.G.R. numero 19/1640 in data 16/01/2001, la variante parziale “ecomuseo” approvata con D.C. nr. 21 del 28.06.02 e la variante parziale nr. 1 approvata con D.C. nr. 22 del 28.06.02.

Area urbanistica in cui è compreso l'intervento:

Zona S “Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale”

Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi:

Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali:

Allegati:

Estratti delle Norme Tecniche di Attuazione

Vincoli e altre prescrizioni normative:

L'intervento è:

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

In caso di non conformità:

Tipo di variante urbanistica necessaria:

■	
■	
■	

Tempi previsti:/

PTI CUNEO E LE SUE VALLI
 Il polo agroalimentare e agroindustriale di qualità
“Completamento del recupero del Filatoio Rosso di Caraglio a fini turistico-ricettivi”

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'	Il Filatoio di Caraglio oltre a essere localizzato in una bella zona a soli 15 Km da Cuneo è anche inserito in un percorso culturale e precisamente in Sistema territoriale integrato per la valorizzazione e la gestione dei beni culturali.	Il progetto non danneggia l'ambiente o le caratteristiche locali, ma al contrario permetterà di rendere ancora più fruibili e conosciute le bellezze del luogo.	L'intervento favorisce la promozione di un turismo culturale e sostenibile che da qui parte e si diffonde all'interno dell'intera Valle Grana.
ARIA	Le condizioni sono buone.	L'intervento non influisce negativamente sullo stato dell'aria.	
RISORSE IDRICHE	Le risorse idriche sono buone.	L'intervento non comporta effetti negativi alle risorse idriche del territorio.	
SUOLO	Il terreno risulta idoneo ad ospitare l'intervento.	Il progetto non genererà impatti ambientali.	
GESTIONE RIFIUTI	La gestione rifiuti risulta buona.	I rifiuti prodotti durante la fase di cantiere saranno adeguatamente smaltiti.	L'incremento di un turismo sostenibile contribuirà ad una migliore gestione dei rifiuti.
RUMORE	La zona non risulta soggetta ad inquinamento acustico.	La fase più rumorosa sarà quella di cantiere.	L'aumento del turismo non comporterà comunque problemi di inquinamento acustico.

3.3 Descrizione sintetica dell’inserimento paesaggistico dell’intervento

COMPONENTI PAESAGGISTICHE	STATO DI FATTO	IMPATTI PAESAGGISTICI DOVUTI ALL’OPERA	MISURE COMPENSATIVE
PAESAGGIO URBANO	Il Filatoio si trova a poche centinaia di metri dal centro di Caraglio.	Il progetto non danneggerà l'area in quanto si tratta di un intervento di restauro e rifunzionalizzazione di un edificio esistente.	Verranno utilizzati materiali locali e il restauro sarà fatto nel rispetto e nelle intenzioni di valorizzazione e conservazione del bene.
PAESAGGIO NATURALE	Il fabbricato fa parte del complesso industriale del Filatoio che per esigenze produttive fu costruito a ridosso di un canale in aperta campagna.	L'intervento non danneggerà il paesaggio locale, ma al contrario contribuirà al risanamento dell'area.	L'intervento favorisce la manutenzione, la conservazione e la messa in sicurezza dell'area nel rispetto delle caratteristiche locali.

3.4 Documentazione fotografica del sito in cui sorgerà l'opera

Per la documentazione fotografica si rimanda alla tavola progettuale.

4. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

4.1 Bacino di utenza dell'opera e analisi della domanda potenziale

Il bacino di utenza privilegiato del comune di Caraglio è rappresentato innanzitutto dalla popolazione locale residente nello stesso comune (cinquemilasettecento abitanti) e dalle presenze turistiche registrate sul territorio della Valle Grana.

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 completamento del recupero funzionale del complesso del Filatoio Rosso.

Al contempo, però, la realizzazione dell'iniziativa in oggetto comporta un considerevole incremento dei posti letto presenti in bassa valle, qualificando il sistema di accoglienza locale.

Tavola 2 – Flussi turistici

	Presenze turistiche					Arrivi	Permanenza media
	Alberghiere	Extralberghiere	Italiani	Stranieri	Totali	Totali	
2001	18.050	467	14.485	4.032	18.517	5.953	3,1
2002	17.210	777	13.399	4.588	17.987	5.666	3,2
2203	14.953	506	11.990	3.469	15.459	5.103	3,0
2004	12.840	264	9.721	3.383	13.104	4.960	2,6
2005	18.151	155	14.154	4.152	18.306	5.938	3,1
2006	15.448	572	11.738	4.282	16.020	5.911	2,7

(Fonte: Osservatorio regionale per il turismo)

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 – cicloturismo, 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 Grana 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 limitato a 2,7 giorni).

E' tuttavia utile sottolineare che il Filatoio Rosso, principale attrattore turistico della Bassa Valle e non a caso “porta” di valle ormai riconosciuta a livello regionale, richiama ogni anno grazie alla pluralità di manifestazioni e di allestimenti programmati all'interno dei suoi ampi spazi, una media di 35.000 turisti.

4.2 Stima di massima dei potenziali utenti

Il completamento del recupero funzionale del complesso architettonico del Filatoio Rosso 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 Grana (per villeggiature, soggiorni, visite di un giorno..);
- ✓ visitatori di passaggio intercettabili sul territorio del vicino saluzzese.

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 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

Si prospetta di seguito un piano finanziario dell'opera relativo alla sostenibilità economica dell'intervento a regime e, cioè, alla capacità di sostenere i costi di gestione attraverso rientri tariffari realizzati in fase di esercizio.

Tale piano dimostra la sostenibilità finanziaria e la redditività dell'intervento nel suo complesso, considerando investimento e gestione in capo ad un unico soggetto.

Pertanto sia nel caso in cui la gestione resti in capo all'Ente pubblico che effettua l'investimento, sia nel caso in cui la gestione venga affidata ad un soggetto creato ad hoc i risultati in termini di sostenibilità non variano.

PTI CUNEO E LE SUE VALLI
Il polo agroalimentare e agroindustriale di qualità
“Completamento del recupero del Filatoio Rosso di Caraglio a fini turistico-ricettivi”

In base alla stima degli utenti potenziali riportata nel paragrafo precedente, il presente piano finanziario ha condotto alla stima di:

- costi di esercizio relativi alle singole voci di spesa individuate per la gestione della nuova foresteria;
- rientri tariffari, stimati in ragione degli incassi provenienti dal pernottamento degli ospiti (32,00 euro a notte con prima colazione inclusa)
- gli ammortamenti specifici che rappresentano la ripartizione annua della quota dei costi d'investimento sostenuti per la realizzazione dell'intervento.

I risultati in termini di costi e ricavi sono poi stati conglobati in un quadro di gestione complessivo che evidenzia non solo i risultati economici ma anche quelli finanziari generati dall'attività di gestione della nuova struttura ricettiva.

A determinare i risultati finali di gestione dell'opera concorrono infine gli oneri finanziari e quelli fiscali calcolati in merito alla fase di esercizio della foresteria.

Il dettaglio dei ricavi e dei costi di gestione a regime dell'iniziativa è riportato nella tabella successiva.

La struttura rimarrà aperta per tutto l'anno.

Per quanto riguarda i ricavi, se si mantengono i dati dell'affluenza al complesso dell'anno passato, stimando che il 10% dei tali visitatori possa soggiornare all'interno del complesso (3.500 persone) per almeno n. 1 notte, al costo di 32,00 euro, si stima un ricavo pari a 112.000,00 euro.

Inoltre, ipotizzando che il 5% dei turisti in valle (295) possa soggiornare all'interno della nuova foresteria per un minimo di n. 2 notti – secondo il tempo medio di permanenza in valle riportato in tabella - , si stima un ricavo ulteriore pari a 18.880,00 euro.

Il ricavo complessivo annuo è pertanto pari a **130.880,00 euro**.

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;
- ✓ spese inerenti l'acquisto delle materie prime per la somministrazione della prima colazione.

Voci di spesa	Importo
Personale	48.000,00
Utenze	6.500,00
Acquisto materie prime	25.000,00
Promozione	18.000,00
Totale	97.500,00

Da non sottovalutare in questa sede le spese

relative alla promozione ed alla comunicazione inerente la nuova struttura: tale materiale tuttavia sarà assimilato al materiale promozionale del complesso museale, dando vita ad esempio alla creazione di pacchetti turistici che coinvolgano, oltre il Filatoio, la visita alle principali emergenze turistiche di valle.

4.4 Sostenibilità dei costi

Dai dati sopra riportati risulta in maniera evidente la piena sostenibilità dei costi di esercizio della nuova struttura ricettiva. La validità dei risultati previsti va inoltre considerata in ragione della natura dell’investimento, il quale si configura a tutti gli effetti come un’opera pubblica che si pone quale obiettivo prioritario il miglioramento dell’offerta turistica locale, il completamento del recupero funzionale del complesso architettonico del Filatoio Rosso, l’implementazione dei posti letto in bassa Valle Stura ed il sostegno diretto ed indiretto all’occupazione locale.

Per quanto attiene invece la sostenibilità dei costi d’investimento la seguente tabella riporta le quote e le ipotesi di finanziamento del progetto.

STIMA COSTO SPESE DI INVESTIMENTO	RISORSE PRIVATE	RISORSE PUBBLICHE				
		LOCALI			REGIONALI E NAZIONALI	
		Comunali	Provinciali	Altro	Regionali	Intesa Istituzionale
1.800.000,00	720.000,00			100.000,00	980.000,00	

1. 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:

- ⇒ Completamento del recupero funzionale del principale attrattore turistico-culturale della bassa Valle Grana, in grado di qualificare l’immagine del contesto locale, considerando anche l’elevata visibilità del sito non a caso denominato *porta di valle*
- ⇒ Il restauro di un immobile appartenente al patrimonio edilizio storico locale promuove un intervento ad alta esemplarità di recupero sostenibile
- ⇒ La creazione di nuove opportunità occupazionali a favore della popolazione locale, sia dirette – durante la realizzazione delle opere, e successivamente nella fase a regime –, che indirette – a livello dell’indotto locale

- ⇒ Il prolungamento del soggiorno sull’area dei visitatori incentiva ulteriormente la visita al contesto locale, favorendo la messa in rete delle sue principali risorse culturali, naturalistiche ed ambientali, implementando le ricadute sul territorio
- ⇒ La creazione di nuovi posti letto (n. 40) qualifica l’attuale sistema ricettivo locale mitigando la carenza rilevata di strutture di accoglienza di qualità
- ⇒ Il completamento del complesso architettonico con una adeguata dotazione ricettiva consentirà la promozione di pacchetti turistici di soggiorno che stimoleranno la visita e conseguentemente la permanenza dei visitatori sul territorio di riferimento, accrescendone la visibilità sul mercato turistico

6. PROCEDURE

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

Sul fabbricato in oggetto non risultano gravare vincoli che potrebbero pregiudicare la realizzazione dell’intervento.

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.

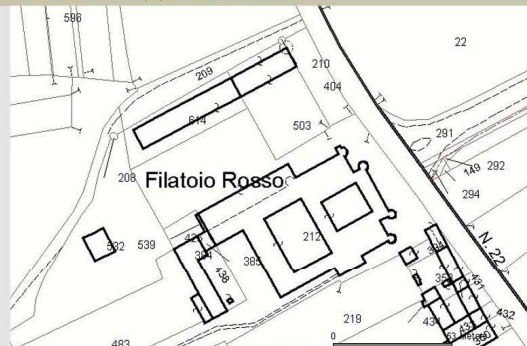
6.3 Cronoprogramma delle scadenze temporali

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										

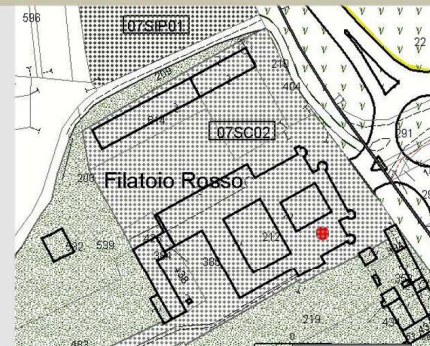
Foto aerea



Estratto mappa catastale



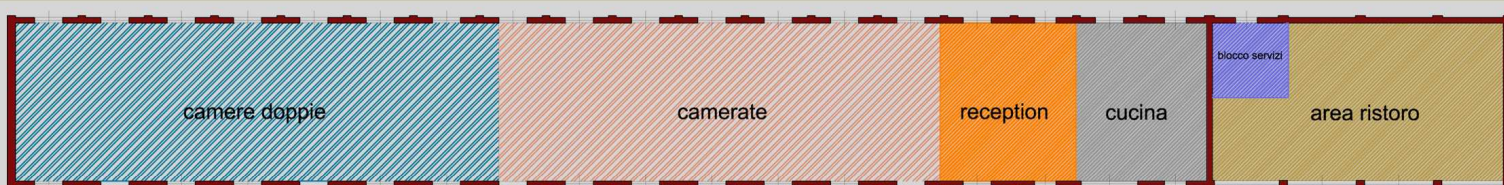
Estratto PRG



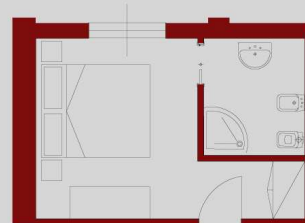
Documentazione fotografica



Progetto: piante e particolari



0 1,5 3 6 m



Pianta tipo: camera doppia
Scala 1:100



Particolare tetto
Scala 1:20

