



INTERREG III B – Alpine Space

**STUDIO DI PRE-FATTIBILITÀ PER LA
RIFUNZIONALIZZAZIONE DI UNA BORGATA
ALPINA: IL CASO DI VARDA**

DISET - POLITECNICO DI TORINO

prof. Franco PRIZZON

arch. Luisa INGARAMO

ing. Manuela REBAUDENGO

ing. Pia TACCONE

Torino, luglio 2006

INDICE

SINTESI DELLO STUDIO	5
1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E SOCIO-ECONOMICO	9
1.1. L'ambito territoriale del progetto	9
1.2. La popolazione e l'occupazione	12
1.3. I punti di forza e di debolezza del contesto socio-economico	14
1.4. Gli attrattori turistici e la vocazione del territorio	17
1.4.1. Ambiente e natura	18
1.4.2. Arte e cultura	19
1.4.3. Sport estivi e invernali	20
1.4.4. Gastronomia, prodotti tipici e manifestazioni folkloristiche	20
2. LA BORGATA VARDA	23
2.1. Il patrimonio edilizio	25
2.2. Il rilievo conoscitivo preliminare	27
2.3. I riferimenti catastali	33
3. GLI ALPEGGI	35
3.1. Analisi della situazione attuale	35
3.2. Schede di sintesi degli alpeggi	40
4. IPOTESI DI RIFUNZIONALIZZAZIONE	47
4.1. Gli attori coinvolti	47
4.2. Analisi critica di interventi analoghi	47
4.3. Le alternative di intervento	59
4.4. Caratterizzazione della proposta	62
4.4.1. Il rifugio diffuso	62

4.4.2. La filiera del latte	64
5. LE VERIFICHE DI FATTIBILITÀ	65
5.1. La fattibilità tecnica	65
5.1.1. Il recupero dei rustici: spunti critici per la rifunzionalizzazione delle baite	65
5.1.2. Il recupero degli alpeggi: riflessioni sulle possibili azioni per promuovere forme aggregate di trasformazione del latte	66
5.1.3. Il problema dell'accessibilità alla borgata: analisi delle alternative	67
5.1.3.1. Il metodo gerarchico	68
5.1.3.2. I metodi di surclassamento71
5.2. La fattibilità economico-finanziaria	75
5.2.1. La domanda potenziale e l'offerta ricettiva esistente	75
5.2.2. L'ipotesi dimensionale del rifugio diffuso	80
5.2.3. Il costo di realizzazione dell'intervento	81
5.2.4. Ipotesi di modello gestionale	88
5.2.5. Il Piano Economico Finanziario (PEF) della struttura ricettiva	90
5.2.5.1. Nota metodologica	90
5.2.5.2. Dati di input	97
5.2.5.3. Sviluppo del PEF	102
5.2.5.4. Risultati	105
6. LA CONVENIENZA ECONOMICA	107
6.1. Nota metodologica	107
6.2. Schema di Analisi Costi Benefici	111
7. BIBLIOGRAFIA	113

SINTESI DELLO STUDIO

Il lavoro contiene un insieme di materiali, osservazioni e calcoli che consentono di delineare primi risultati relativamente alla pre-fattibilità tecnica, gestionale ed economico-finanziaria della rifunzionalizzazione della Borgata Varda, frazione del Comune di Noasca ed inserita nel Parco Nazionale del Gran Paradiso.

Un ruolo fondamentale di questo progetto-pilota è quello di favorire l'integrazione della pluralità di politiche, in modo da rispettare e valorizzare la complessa realtà locale e da cogliere l'insieme delle opportunità economiche, sociali e culturali che le dinamiche del contesto possono innescare.

Per questo motivo assume particolare importanza il metodo della "programmazione concertata", che è stata avviata con soggetti coinvolti: l'Amministrazione Locale, l'Ente Parco, la Comunità Montana, i proprietari privati.

Nel capitolo 1, a partire dall'inquadramento territoriale dell'intervento, emerge come la localizzazione, pur in una zona marginale e debole, goda di un buon livello di attrattività e sia pienamente inserita in un insieme di progetti (realizzati o in corso di realizzazione da parte del Parco) che contribuiscono ad aumentarne il potenziale.

Nei capitoli 2 e 3 sono riportate le analisi preliminari del patrimonio edilizio della Borgata e degli alpeggi; nel capitolo 4 è stata formalizzata la caratterizzazione della proposta di intervento.

L'idea/progetto del *rifugio diffuso* è caratterizzata dalla scelta di promozione di un turismo "leggero" (culturale, escursionistico, sportivo, gastronomico e di tutela dei prodotti locali, ecc.), ovvero di un turismo che sia compatibile con la "capacità di carico" dell'ambiente naturale, che costituisce la risorsa sulla quale si intende puntare per creare condizioni e occasioni di uno sviluppo sostenibile di tutto il territorio montano. In particolare, l'intervento ipotizzato consiste nel recupero di un primo nucleo di baite a rifugio diffuso, per una superficie lorda complessiva di circa 500 mq, individuato come *start up* dell'intervento di rifunzionalizzazione.

Accanto all'intervento principale, si è sommariamente delineata una possibile sinergia con l'attività agro-pastorale, già presente, in particolare attraverso la promozione della filiera del latte.

Evidentemente si tratta di una ipotesi di intervento che, data la sua dimensione, è in grado di sviluppare le sue potenzialità solo nel tempo, come ovvio nel caso di processi di valorizzazione delle risorse naturalistiche ed ambientali, vero punto di forza del

luogo. Si tratta, insomma, di una attività economica (minore) che consenta di avviare una inversione di tendenza al completo abbandono della montagna (“economia di presidio”).

Il capitolo successivo sviluppa le sintetiche verifiche di fattibilità tecnica ed economico-finanziaria vere e proprie. In primo luogo, sulla base del confronto con alcuni esempi a livello nazionale ed internazionale, si ipotizza un modello gestionale che prevede l’affidamento della gestione a terzi (privati) della struttura para-ricettiva per puntare ad una conduzione sviluppata con stimolo e capacità imprenditoriale.

Le principali fasi di realizzazione del progetto possono essere così sintetizzate:

COMUNE DI NOASCA:	
	1. ACQUISTA I RUSTICI DAI PROPRIETARI PRIVATI
	2. RISTRUTTURA I RUSTICI
	3. RECUPERA LA MULATTIERA ESISTENTE
	4. AFFIDA A TERZI PRIVATI LA GESTIONE DEL RIFUGIO DIFFUSO PER 20 ANNI
	5. PERCEPISCE DAL GESTORE PRIVATO UN CANONE DI LOCAZIONE

Il costo stimato per l’Amministrazione pubblica per realizzare le prime tre fasi è di circa 1,15 milioni di €.

Per la funzione “privata” del rifugio diffuso, in particolare, è stata definita la domanda potenziale annua e si è sviluppato un sintetico piano finanziario in base alle funzioni insediabili: 10 camere per un totale di 40 posti letto; spazi comuni; bar/punto ristoro.

Dall’analisi della domanda è emerso come gli utenti potenziali della struttura siano rappresentati per lo più dai bambini delle scuole (il dato si attesta oggi intorno a 3.000 visitatori l’anno) e dallo specifico segmento delle famiglie amanti della natura e dei turisti appassionati del trekking.

In sintesi, a fronte di un investimento iniziale da parte del gestore di 60.000,00 € (per l’acquisto degli arredi e delle attrezzature delle camere, degli spazi comuni e dei locali bar e ristorante), di cui solo il 30% di capitale proprio ed il restante 70% di capitale di prestito, i flussi di cassa sviluppati nei 20 anni successivi (fase di gestione) risultano positivi già dal 2° anno.

Nella redazione del PEF si è ipotizzato inoltre che il gestore inizi a pagare un canone di locazione di 9.000,00 € dal 5° anno. In questo modo si ammortizza, seppur in parte, l'investimento pubblico iniziale.

La *convenienza economica* del progetto, ovvero la capacità dell'intervento di creare valore e generare un livello di redditività per il capitale investito adeguato alle aspettative dell'investitore privato, è confermata dall'indicatore del valore attuale netto (VAN = 90.413,00 €).

A partire dalle ipotesi gestionali sviluppate emerge, quindi, come la fattibilità economica-finanziaria dell'attività para-ricettiva del "rifugio diffuso" prevista all'interno delle baite ristrutturate sia complessivamente verificata.

Il capitolo 6, infine, contiene alcune riflessioni relative alla convenienza economica dell'intervento: non è stata sviluppata una vera e propria Analisi Costi-Benefici, tuttavia si sono voluti rilevare in sintesi i costi ed i benefici, diretti ed indiretti, che potranno svilupparsi con la realizzazione del progetto proposto.

Il Comune di Noasca si impegna in questo investimento nell'interesse generale, rivalorizzando una frazione abbandonata con benefici positivi per tutta la collettività.

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E SOCIO-ECONOMICO

1.1. L'ambito territoriale del progetto

Il Piemonte, dopo il Trentino Alto Adige e la Valle d'Aosta, è, in Italia, la regione alpina con la più ampia superficie montana: 1.316.629 ha, pari al 51,8% dell'intera superficie della Regione, con una densità insediativa pari a 0,37 ab/ha, la più bassa tra le regioni non esclusivamente montane:

Tabella 1 Regioni alpine, comuni montani, superficie territoriale e popolazione residente

REGIONI	COMUNI			SUPERFICIE TERRITORIALE				POPOLAZIONE RESIDENTE			
	montani	totale	%	totale	aree montane			totale	aree montane		
	n°	n°	%	ha	ha tot.	%	media	ha	ha tot.	%	ab/ha
Piemonte	528	1.206	43,8%	2.539.894	1.316.629	51,8%	2.494	4.166.442	491.629	11,8%	0,37
Lombardia	543	1.546	35,1%	2.386.065	1.032.322	43,3%	1.901	8.922.463	994.967	11,2%	0,96
Veneto	158	580	27,2%	1.839.084	588.592	32,0%	3.725	4.490.586	340.849	7,6%	0,58
Valle d'Aosta	74	74	100,0%	326.341	326.341	100,0%	4.410	119.356	119.356	100,0%	0,37
Trentino A. A.	339	339	100,0%	1.360.685	1.360.685	100,0%	4.014	937.107	937.107	100,0%	0,69

La distribuzione della popolazione nelle zone di montagna, infatti, nel caso specifico delle Alpi, è stata influenzata nel tempo sia da fattori naturali che da fattori storici: le zone più densamente popolate si trovano alla confluenza delle valli, mentre le borgate/frazioni che presentano, per la loro posizione, difficoltà di accesso (raggiungibili esclusivamente attraverso mulattiere e sentieri) hanno subito negli ultimi sessant'anni un progressivo spopolamento. Come si evince dalla tabella seguente, il Piemonte risulta la Regione con il maggior numero di borghi/frazioni abbandonati.

Tabella 2 La mappa dello spopolamento: i borghi abbandonati in Italia

REGIONI	COMUNI	BORGHI/ FRAZION
	n°	n°
Piemonte	21	118
Lombardia	9	15
Trentino Alto Adige	1	1
Veneto	2	2
Friuli Venezia Giulia	2	2
Valle d'Aosta*	-	-
Liguria	7	8
Emilia Romagna	7	46
Toscana	8	12
Umbria	6	12
Marche*	-	-
Lazio	15	16
Abruzzo	7	7
Molise	16	16
Campagna	2	2
Puglia	2	2
Basilicata	5	5
Calabria	26	30
Sicilia	22	33
Sardegna	8	13

* dati non disponibili

Fonte: *Edilizia e territorio, n°25, anno X*

Per conservare l'identità culturale locale ed arrestare tale fenomeno sono stati avviati negli ultimi anni numerosi progetti regionali e comunitari: il modello storico ed il sistema socio-economico dei paesi del territorio alpino sono infatti molto importanti per la salvaguardia e per la valorizzazione di tale eredità comune. E' necessario quindi migliorare la consapevolezza delle caratteristiche tipiche degli insediamenti alpini storici per promuovere politiche d'intervento sostenibili ed integrate nel rispetto dei diversi contesti culturali, storici, sociali ed economici.

La Borgata di Varda è una delle numerose piccole frazioni del comune di Noasca ed è situata nel Piemonte nord occidentale, nella zona di competenza della Comunità Montana Valli Orco e Soana.

Il territorio comunale di Noasca racchiude di fatto i due versanti montani della valle dell'Orco: quello a nord è interamente contenuto nel territorio del Parco Nazionale del Gran Paradiso e comprende le borgate del Vallone del Roc (tra cui Varda), quelle di maggiore pregio architettonico e ambientale. L'importanza di Noasca è certamente data dalla sua localizzazione, poiché segna il limite tra il fondovalle e la montagna. Dal punto di vista escursionistico è certamente una zona di elevato interesse: nei pressi dell'edificio di Noasca partono infatti alcuni sentieri segnati dal CAI; più precisamente il primo tratto parte da Balmarossa di Sopra e collega via via le piccole borgate che si estendono ad ovest lungo il vallone del Roc (Balmarossa – Fragno – Varda – Maison – Mola – Cappelle).

Figura 1 I comuni appartenenti alla Comunità Montana Valli Orco e Soana

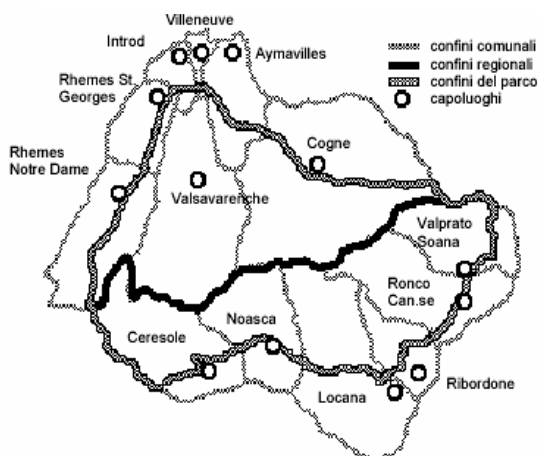


Fonte: Osservatorio regionale sulla Montagna – Direzione regionale Economia Montana e Foreste

Come detto, la borgata Varda si trova completamente all'interno del Parco Nazionale del Gran Paradiso, primo Parco Nazionale italiano (la sua istituzione risale infatti al dicembre del 1922). Il Parco Nazionale del Gran Paradiso copre complessivamente

72.000 ettari; di questi 33.862 si trovano sul versante piemontese, suddivisi nei 6 comuni di Ceresole Reale, Locana, Noasca, Ribordone, Ronco Canavese e Valprato Soana. La percentuale di superficie interessata dal parco varia da un comune all'altro, da un minimo vicino alla metà ad un massimo di circa tre quarti dell'intero territorio comunale. Complessivamente il 65% della superficie dei 6 comuni piemontesi è interessata dal parco; i rimanenti 38.000 ettari sono suddivisi nei sette comuni del versante valdostano: Aymavilles, Cogne, Introd, Rhemes St. Georges, Rhemes Notre Dame, Valsavarenche e Villeneuve. Solo il comune di Valsavarenche si trova completamente all'interno del parco mentre Villeneuve si trova quasi completamente all'esterno del parco. La superficie dei rimanenti cinque comuni ricade all'interno dei confini del parco in misura variabile da poco meno di un terzo a poco più della metà del totale comunale.

Figura 2 e Tabella 3 La struttura insediativa nel P.N.G.P.



Comuni	Superficie totale Comune (ha)	Parco	
		(ha)	%
Ceresole Reale	9.957	7.840	79
Locana	13.274	6.140	46
Noasca	7.815	5.770	74
Ribordone	4.322	2.140	50
Ronco Canavese	9.691	6.810	70
Valprato Soana	7.157	4.580	64

Complessivamente il Parco comprende cinque valli principali: le Valli di Cogne, di Savaranche e di Rhemes in Valle d'Aosta, quelle dell'Orco e del Soana nel canavese. Ad oggi le vallate del parco stanno subendo un collasso demografico iniziato già nel secolo scorso: le cause dello spopolamento sono sicuramente da ricercarsi nel mutamento del genere e del tenore di vita nonché nella sempre più scarsa disponibilità di risorse locali. La popolazione che vive attualmente nei territori del parco è piuttosto esigua, mentre i centri abitati verso il confine del parco sono abbastanza popolati: non si è più in grado, infatti, di condurre una vita *di montagna* se non nella moderna accezione di *ricerca di naturalità* e quindi per brevi periodi di vacanza. In questo modo si è spopolata la maggior parte dei piccoli borghi alpini nel territorio regionale; in termini di popolazione, però, è bene ricordare che nell'ultimo secolo si è prodotto un forte

decremento solo nel versante canavesano, mentre nel versante valdostano la popolazione è rimasta pressoché stabile. Da sempre i rapporti tra parco, popolazione residente ed Enti Locali si sono rivelati complessi; il problema più grave e più difficile da risolvere è certamente legato al fatto che il territorio del P.N.G.P. non appartiene se non in piccola misura all'Ente Parco: la suddivisione in un gran numero di proprietari sia pubblici che privati, con interessi e obiettivi estremamente differenti, talora contrastanti tra loro e molto spesso in opposizione all'Ente Parco, ha reso di fatto difficile la gestione unitaria ed equilibrata del territorio. È bene precisare tuttavia che negli ultimi anni i cambiamenti sociali ed economici dei territori considerati hanno contribuito al miglioramento dei rapporti tra parco e popolazioni locali.

1.2. La popolazione e l'occupazione

La popolazione residente nel comune di Noasca è di 197 abitanti; nonostante il gran numero di frazioni (39), solamente quelle situate in prossimità della strada statale hanno resistito al progressivo spopolamento. La densità media della Comunità Montana è comunque assai bassa, solo 11 abitanti per Km², con i minimi nei comuni di Ceresole Reale e Noasca. In particolare Varda è, come già detto in precedenza, una delle frazioni completamente disabitate (ad oggi il dato medio abitante/frazione risulta pari a 3). La tabella riportata di seguito indica la distribuzione della popolazione residente nel Comune di Noasca per sezioni di censimento.

Tabella 4 Popolazione residente nel Comune di Noasca

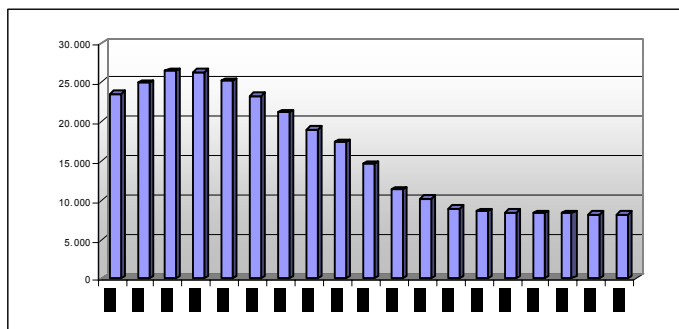
SEZIONI DI CENSIMENTO	TOTALE ISCRITTI	SEZIONI DI CENSIMENTO	TOTALE ISCRITTI
CONCENTRICO	53	FR. FRERA SUPERIORE	8
FR. GRUSINER	21	FR. FRERA INFERIORE	9
FR. BALMAROSSA INF. E SUP.	5	FR. COSTA - SASSA - SENGIA - SENGE	2
FR. PIANCHETTE - PIANDELLERA	14	FR. CAPPELLE - FRAGNO - FRANDIN - FREGA - MAISON - MOLA - POTES - VARDA	2
FR. PIAN	8	FR. CARBONERE - FRAN - COSTE	4
FR. GERA - GERE EREDI	12	FR. BALME - CASTELLETTO - CATER - CHINAUER - RIUNT - COSTETTA	13
FR. GERE SOPRA - GERE SOTTO	22	FR. BORNO - VERDETTA	1
FR. FE	14	FR. POSUR	2
FR. IERENER	6	FR. PRA'	6
TOTALE: 202 ISCRITTI			

Fonte: dati 14° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni del 2001

Se si guarda più in generale alla popolazione residente negli undici comuni appartenenti alla Comunità Montana Valli Orco e Soana, essa è diminuita dai primi anni del '900 (momento di picco) ai giorni nostri del 70% circa.

Figura 3 e Tabella 5 Popolazione residente nella Comunità Montana Valli Orco e Soana (1861-2004)

RESIDENTI NELLA C. M. VALLI ORCO E SOANA	DECREMENTO 1991-2004			
	1991	2004	n° ab.	%
ALPETTE	329	278	-51	-15,50%
CERESOLE	167	161	-6	-3,59%
FRASSINETTO	316	287	-29	-9,18%
INGRIA	82	50	-32	-39,02%
LOCANA	1.983	1.720	-263	-13,26%
NOASCA	267	197	-70	-26,22%
PONT C.SE	3.879	3.822	-57	-1,47%
RIBORDONE	118	81	-37	-31,36%
RONCO C.SE	477	353	-124	-26,00%
SPARONE	1.223	1.175	-48	-3,92%
VALPRATO	176	126	-50	-28,41%
TOTALE	9.017	8.250	-767	-8,51%



L'andamento demografico dei singoli comuni della Comunità Montana mostra che il territorio più penalizzato, nel confronto dei 14 anni (1991-2004), è quello della Valle Soana: Ingria ha avuto un decremento della popolazione del 39%; Ribordone del 31%; Valprato del 28%; Ronco del 26%. Nella Valle Orco il comune caratterizzato dal maggior spopolamento è Noasca, con una flessione negativa del 26%, a fronte di un decremento complessivo nella Comunità Montana pari a 8,5%.

Ulteriori considerazioni sulla tendenza della dinamica demografica possono essere fatte analizzando la struttura delle classi di età della popolazione.

Nell'area, così come del resto in tutta la Regione, è in corso un processo di invecchiamento della popolazione che è in genere il risultato sia del ridimensionamento delle fasce d'età giovanili (per cui la popolazione anziana acquisisce un peso maggiore in relazione a quella complessiva), sia di una effettiva crescita quantitativa della popolazione anziana. L'indice di vecchiaia, determinato dal rapporto tra la popolazione con meno di 14 anni e maggiore di 65, è tendenzialmente più alto della media provinciale (pari a 1,66), ma presenta elementi di drammaticità in alcuni comuni che stanno praticamente scomparendo: Noasca, Ingria, Valprato Soana e Ribordone hanno già una popolazione molto esigua e strutturalmente vecchia.

Tabella 6 Indice di vecchiaia della popolazione residente nella C. M. Valli Orco e Soana

	0-14 ANNI	>65 ANNI	INDICE DI VECCHIAIA		0-14 ANNI	>65 ANNI	INDICE DI VECCHIAIA
ALPETTE	22	90	4,09	PONT C.SE	410	982	2,40
CERESOLE	16	34	2,13	RIBORDONE	2	52	26,00
FRASSINETTO	32	83	2,59	RONCO	35	136	3,89
INGRIA	0	27	-	SPARONE	150	280	1,87
LOCANA	178	523	2,94	VALPRATO	4	42	10,50
NOASCA	10	85	8,50				

Negli ultimi 15 anni la superficie agricola si è progressivamente ridotta e rappresenta meno di un terzo di quella totale, a causa soprattutto di ragioni orografiche; pochissime sono le aziende; la forma largamente prevalente se non esclusiva di conduzione fa ricorso alla manodopera familiare (si deve ricordare che perlopiù si tratta di personale anziano).

E' impiegato nel settore primario circa il 10% della popolazione lavorativa; nel settore industriale la percentuale sale al 40%, nel settore terziario al 60%. La principale attività industriale è costituita dalla produzione idroelettrica. La percentuale di disoccupazione è più bassa rispetto a quella del Piemonte. I maggiori problemi economici sono connessi alla riduzione di personale nell'industria idroelettrica. I costi di gestione imprenditoriale in montagna sono più elevati (distanza dalle principali vie di comunicazione e dai centri di servizi, energia, ecc.) e ciò comporta un effetto negativo sulla competitività delle imprese. In agricoltura, l'invecchiamento della popolazione comporta difficoltà nell'introduzione di nuove tecniche produttive e nell'aumento della produttività locale.

1.3. I punti di forza e di debolezza del contesto socio-economico

Analizzare lo stato di fatto e individuare esigenze di intervento ha lo scopo di pervenire alla definizione dei punti di forza del territorio e delle sue criticità, delle dinamiche e delle prospettive evolutive, delle minacce cui è sottoposto.

Secondo i criteri dell'analisi SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities and Threats) sono stati individuati:

- i *punti di forza*, rappresentati dalle risorse effettivamente presenti ed utilizzabili, dalla capacità degli attori locali di auto-organizzarsi e cooperare;
- i *punti di debolezza*, rappresentati dagli elementi da rimuovere quali ad esempio lo sfruttamento irrazionale del suolo, le difficoltà di manutenzione del patrimonio

paesistico, culturale e infrastrutturale, la fragilità del sistema sociale ed economico, ecc.;

- le *opportunità*, che si profilano per il recupero e la ricucitura degli ambiti di interesse naturalistico e del patrimonio storico-culturale, per lo sviluppo sostenibile ed il consolidamento di attività (quali il turismo) e per lo sviluppo del tessuto economico sociale locale;
- le *minacce*, per quel che concerne i processi economici, sociali e culturali su cui poggiano le prospettive di sviluppo, considerando sia le dinamiche interne che quelle esogene.

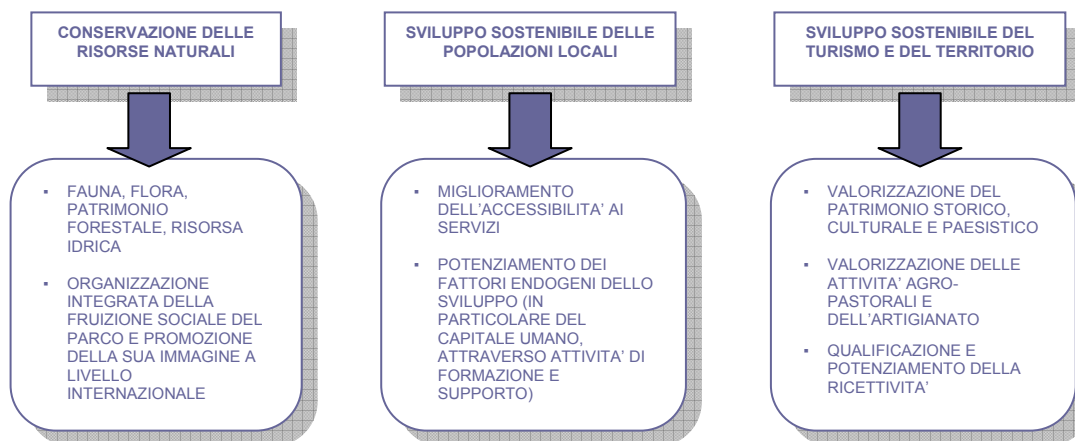
In particolare, da un lato l'analisi comparativa dei punti di forza e di debolezza del territorio permette di individuare le aree, gli obiettivi e le azioni su cui far "leva" per promuovere l'innescò dei modelli di sviluppo sostenibile e rimuovere/mitigare i processi/elementi di degrado; dall'altro lato, l'esame delle opportunità e delle minacce permette di definire le ipotesi strategiche con cui orientare obiettivi, assi e azioni. In generale, la Valle presenta dal punto di vista demografico una situazione complessiva caratterizzata da un significativo calo della popolazione residente, nonché da una chiara tendenza all'invecchiamento. Ciò si accompagna a redditi medi pro-capite inferiori alla media della Provincia di Torino e a bassi indici di dotazione di strutture a finalità sociale. A tale situazione socio-demografica si affianca un contesto economico con un tessuto imprenditoriale scarsamente orientato verso il settore agricolo, che rappresenta un settore indispensabile alla tutela ed al presidio del territorio. Nel dettaglio, i problemi e le criticità del contesto socio-economico della Valle sono riconducibili ai seguenti fattori: spopolamento nei comuni; invecchiamento della popolazione; fragilità del contesto sociale ed economico; bassa dotazione di strutture e infrastrutture a servizio del sistema produttivo; elevata frammentazione dell'offerta e della produzione; difficoltà legate alla logistica ed al trasporto merci; scarsa formazione degli operatori economici; scarsa propensione degli operatori economici ad associarsi e a collaborare; scarsa considerazione dell'Ente Parco quale interlocutore, sia a livello istituzionale che di operatori privati. Accanto ai punti di debolezza si mettono in evidenza i seguenti punti di forza: presenza del Parco, delle sue risorse e della sua organizzazione istituzionale, come volano e motore di sviluppo sostenibile; tipicità e buona qualità di gran parte delle produzioni casearie e agricole; disponibilità di risorse culturali e di "antichi mestieri" legati ad antiche tecniche produttive. Di seguito, si riporta in maniera schematica quanto emerso dall'analisi SWOT, condotta su diversi settori: turismo, eventi e manifestazioni, artigianato, agricoltura e zootecnica.

Tabella 7 Analisi SWOT del contesto socio-economico

<p>PUNTI DI FORZA</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Buona disponibilità di seconde case da destinare ad uso ricettivo ▪ Presenza di tipicità culturali da valorizzare ▪ Diversificazione delle attività sportive nelle valli ▪ Elevato pregio naturalistico ▪ Presenza di valenze storiche e religiose da valorizzare ▪ Presenza di frazioni da ristrutturare e dedicare alla ricettività e ai servizi per il turismo ▪ Presenza di alpeggi e strutture da consolidare e valorizzare ▪ Presenza di manifestazioni ed eventi legati alla tradizione e alla cultura locale, radicati alla storia e all'identità del territorio della Valle e del Parco ▪ Presenza di eventi e manifestazioni di richiamo regionale e nazionale nei territori limitrofi ▪ Presenza di un patrimonio vario e radicato di antichi mestieri e arti artigiane ▪ Forte identità locale ▪ Radicamento della tradizione artigiana nell'immaginario collettivo 	<p>PUNTI DI DEBOLEZZA</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Scarsa riconoscibilità dei prodotti locali da destinare al consumo del turista ▪ Scarsa capacità associativa degli operatori del turismo (in particolare degli albergatori) ▪ Presenza di un turismo di seconda casa che non genera indotto ▪ Scarsi servizi di base (sportelli bancari, luoghi di ritrovo, trasporti, presidi sanitari, ecc.) ▪ Inadeguatezza delle vie d'accesso (inaccessibilità nel periodo invernale) ▪ Assenza di un'organizzazione e di un coordinamento complessivo dell'offerta che la renda fortemente competitiva e riconoscibile ▪ Invecchiamento dei depositari dell'antica sapienza ▪ Ridotte dimensioni aziendali e polverizzazione della produzione agricola ▪ Scarsa diversificazione delle produzioni presenti, in particolare quelle lattiero-casearie ▪ Scarsa valorizzazione commerciale delle produzioni esistenti ▪ Elevata età media degli agricoltori
<p>OPPORTUNITA'</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Incremento di domanda di turismo naturalistico di elevata qualità, soprattutto proveniente dall'estero ▪ Esistenza di progetti di sviluppo e promozione della ricettività alternativa e sostenibile a livello nazionale (es. Compagnia dei Parchi) ed internazionale (es. Carta europea del turismo sostenibile) ▪ Valorizzazione dei prodotti tipici anche mediante certificazione ▪ Connessione del Parco con circuiti o eventi di respiro nazionale e internazionale ▪ Tutela e valorizzazione delle tradizioni e dell'identità locale come elemento di attrattività e competitività per il territorio ▪ Integrazione e coordinamento tra l'offerta di eventi e manifestazioni e l'offerta di soggiorno (sport invernali ed estivi, turismo naturalistico, ecc.) ▪ Progetto "Eccellenza artigiana" (R. Piemonte) ▪ Realizzazione di un marchio collettivo per tutte le produzioni del Parco ▪ Volano per la realizzazione di un modello di sviluppo rurale endogeno e integrato basato sulla valorizzazione della relazione agricoltura-ambiente-territorio ▪ Programmazione comunitaria e regionale per lo sviluppo del territorio 	<p>MINACCE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Concorrenza di offerta turistica proveniente dalle vicine aree naturali e da quelle maggiormente attrezzate per gli sport invernali ed estivi, dotate di servizi di base ▪ Perdurare del sotto-utilizzo delle capacità ricettive con conseguente scarsa capacità occupazionale ▪ Tessuto sociale poco propenso ad attività imprenditoriali ▪ Mancanza di raccordo tra le iniziative in essere ▪ Assenza di un'immagine riconoscibile e competitiva dell'identità culturale del territorio ▪ Mancato utilizzo di tecniche moderne di produzione ▪ Scarso utilizzo degli incentivi regionali ▪ Esodo della forza lavoro dall'agricoltura con il conseguente abbandono del territorio ed impoverimento del tessuto economico-sociale ▪ Abbandono delle tecniche tradizionali di coltivazione e di gestione del territorio con conseguenti problemi legati alla manutenzione del territorio e del paesaggio

Dalle analisi effettuate emergono tre assi strategici fondamentali da attivare per perseguire la conservazione, valorizzazione e promozione del territorio della Valle:

Figura 4 Assi strategici per il territorio locale



1.4. Gli attrattori turistici e la vocazione del territorio

Come dice la parola stessa, *attrattore* è tutto ciò che è in grado di suscitare stimoli e interessi; si può parlare di attrattore turistico riferendosi all'ecosistema, al paesaggio, alle opere d'arte, all'architettura, ai prodotti dell'artigianato e a tutto ciò che rende "unico" e "attraente" per il turista un determinato territorio. Nel momento in cui il visitatore viene a conoscenza delle peculiarità di un ambiente ed è spinto dal desiderio di recarvisi, si assiste ad un fenomeno per il quale le risorse presenti nel sistema divengono *leve di sviluppo* turistico proprio perché capaci di richiamare "clienti". Si può parlare di attrattore sia in riferimento ad elementi tangibili e materiali presenti sul territorio (per esempio i fiumi, i monti, il mare, ecc.), sia in rapporto ad attività più o meno immateriali predisposte dall'uomo (attività culturali, sagre folkloristiche, tradizioni e cultura locale, ecc.).

Figura 5 Attrattori e vocazione del territorio



1.4.1. Ambiente e natura

La Comunità Montana Valli Orco e Soana è solcata dalle due valli principali generate dai torrenti Orco e Soana. Tra le sue valli laterali vi sono quelle di Ribordone, di Piantonetto e di Frassinetto, ed i Valloni del Roc, di Ciamosseretto, di Noaschetta, di Valsoera, d'Eugio e di Cambrelle. Questi ambienti di eccezionale fascino conservano ancora molte zone selvagge, comprese tra i 500 - 800 metri del fondovalle ed i 4.061 metri della vetta del Gran Paradiso, con l'integrità di paesaggi impervi e la presenza preziosa di un contesto ambientale straordinario ed una storia ricca di tradizioni e cultura. Prima dell'istituzione del Parco, quest'area era già apprezzata come luogo di soggiorno e di paradiso naturale in cui vivevano alcuni fra gli ultimi stambecchi d'Europa; per questa ragione Re Vittorio Emanuele II istituì tra il 1854 e il 1864 la Riserva Reale di Caccia e costruì una fitta rete di mulattiere, che ancora oggi costituiscono un facile accesso anche a quote molto elevate ed istituì un corpo di guardie specializzate. Con la cessione allo Stato italiano nacque poi il Parco Nazionale del Gran Paradiso, che rappresenta oggi una delle più importanti aree protette italiane. Il Parco ha istituito quattro Centri Visitatori sul versante piemontese: a Noasca è aperto tutto l'anno ed ospita la Segreteria Turistica, un Laboratorio Didattico dotato di attrezzature scientifiche, biblioteca, collezioni naturalistiche ed una mostra permanente sulla geomorfologia del territorio; a Ceresole Reale con mostra permanente sullo stambecco; a Locana con mostra permanente sugli antichi e nuovi mestieri; a Ronco Canavese con mostra permanente sul camoscio. Il Parco ha inoltre realizzato degli itinerari didattici attrezzati, i cosiddetti "Sentieri Natura", che si trovano a Ceresole

Reale (Sentiero I sensi in gioco, adatto anche a non vedenti e disabili), a Noasca (Sentiero Natura del Vallone del Roc, che si snoda tra le antiche borgate ed alpeggi in quota) e quello internazionale del Colle della Losa a Ceresole Reale, che unisce il Parco Nazionale Gran Paradiso al Parco della Vanoise. Tra le nuove iniziative del Parco, collegate al Progetto integrato recentemente realizzato con la Comunità Montana è il Giardino Alpino Botanico di Campiglia Soana nel comune di Valprato in Valle Soana ed il recupero strutturale della vecchia Scuola della Borgata Maison situata sul sentiero natura del Vallone del Roc.



1.4.2. Arte e cultura

La Comunità Montana Valli Orco e Soana conserva gelosamente le sue antiche tradizioni e la sua cultura materiale, legata alla vita umile e faticosa dei montanari, alle loro migrazioni stagionali in cerca di lavoro, alle attività protoindustriali dei mulini e delle fucine, alle prime fabbriche ed all'industria dell'energia. In queste valli il fenomeno dell'artigianato si fuse e si potenziò con le ricorrenti ondate migratorie, di carattere stagionale o permanente, che portavano a valle, verso le città, o all'estero, migliaia di valligiani. Gli emigranti si adattavano ai lavori più umili e faticosi: braccianti, muratori, minatori; notissime e tipiche delle Valli Orco e Soana, sono le figure 'nomadi', ora scomparse, dello spazzacamino (*spaciafurnel*), del vetraio (*vedriat*), dell'arrotino (*mulitta*) e del calderaio che si occupava di fabbricare e riparare paioli di rame (*magnin*). Oggi sopravvive, in modo sedentario, nella Valle Orco e in Alto Canavese, la tradizione della battitura e della lavorazione manuale del rame. A Pont si tiene una fiera annuale dell'artigianato in giugno ed esiste qualche laboratorio per la produzione e la vendita; a Sparone si trova una piccola fonderia di rame; ad Alpette, sede della Scuola del Rame e di un piccolo museo dove si possono ammirare attrezzi di lavorazione ed un'esposizione di oggetti antichi e recenti, a luglio si tiene la Festa dei

Magnin. Nell'antica fucina del rame di Ronco, che conserva ancora due bellissimi magli a testa d'asino, è in allestimento un punto dell'Ecomuseo delle Valli Orco e Soana, a cura del Parco Nazionale del Gran Paradiso. Un'altra sede dell'Ecomuseo si trova a Locana, mentre la terza verrà allestita presso il Santuario di Prascondù a Ribordone.

1.4.3. Sport estivi e invernali

La scoperta e la fruizione dell'ambiente montano delle Valli può essere abbinata allo sport praticato a contatto con la natura. La particolare conformazione montana delle Valli ne fa una vera e propria scuola di alpinismo che consente ascensioni di livelli e difficoltà diverse, alcune adatte ai neofiti per apprendere le tecniche base, altre affascinanti ed impegnative anche per gli alpinisti più esperti. Le Valli Orco e Soana sono state inoltre una vera e propria culla per lo sviluppo di nuovi stili nell'arrampicata libera (free climbing), grazie anche alla buona esposizione a sud della Valle Orco, che rende possibile l'arrampicata su placche granitiche "solari" da aprile a novembre, con quote variabili dai 1.000 ai 1.900 metri. Altri sport possibili in Valle Orco e Soana sono: wind-surf (a Ceresole Reale), mountain-bike, ecc.

In inverno numerose sono le possibilità in Valle Orco e Soana di praticare, al seguito di guide, lo sci alpinismo. Sugli stessi itinerari è anche possibile il back country (salita alpinistica e discesa in snowboard) ed il telemark. Lo sci da discesa è praticabile, sempre nel periodo invernale, a Locana, Alpette, Ceresole Reale e Valprato Soana; lo sci di fondo a Ceresole Reale e a Campiglia di Valprato Soana. A Ceresole e Piamprato sono presenti, inoltre, piste per pattinaggio su ghiaccio.

1.4.4. La gastronomia, i prodotti tipici e le manifestazioni folkloristiche

La consistenza del patrimonio bovino (prevalentemente di razza Pezzata Rossa), la fedeltà alla pratica dell'alpeggio e ai metodi tradizionali di lavorazione del latte ed una lungimirante strategia di tutela degli enti pubblici, spiegano la tenuta del settore caseario, che ha trovato nel turismo nuovi sbocchi di mercato. Nei ristoranti e nelle trattorie della zona, si possono trovare i piatti semplici e sostanziosi della tradizione montanara, con l'immane polenta (concia, con toma o burro, oppure accompagnata da piatti di selvaggina al civet).

Nel corso dell'anno, in particolare nei mesi estivi, le Valli Orco e Soana propongono ai turisti numerose occasioni per avvalorare e far conoscere la cultura locale, la musica, le tradizioni, i prodotti tipici ed enogastronomici attraverso un fitto calendario di eventi.

Il Circuito Sentiero Natura consente di visitare la parte bassa dello splendido Vallone del Roc; il sentiero conduce alla visita di otto borgate, costruite in pietra e con la tipica architettura montana. Passeggiando per il facile itinerario si scopre come doveva essere la vita montana quando questi borghi erano abitati: si passa dai lavatoi di Fragno alla scuola di Maison, al forno in pietra di Mola, agli affreschi votivi di Cappelle, ed ai numerosi "*crutin*", utilizzati per la conservazione di latte e formaggi.

Dal parcheggio si sale lungo il sentiero indicato con segnavia GTA e "Circuito Sentiero Natura Borgate del Roc - Pianchette". La traccia, molto ben tenuta, sale a svolte nel bosco, passa accanto ad una grossa roccia e a dei ruderi, traversa un tratto erboso e sbocca sulla strada asfaltata nei pressi di Balmarossa di Sopra. Si percorre la strada asfaltata per un breve tratto e poi la si abbandona seguendo il sentiero di destra che, tagliando alcuni tornanti della strada principale, conduce prima ad una santella e poi ad un piccolo parcheggio, dove la stessa strada asfaltata termina. Si sale, nel bosco, lungo un bel sentiero lastricato. Si passa poco a monte del borgo di Fragno (1441 m), si incontra una santella e si giunge al borgo di Varda (1525 m), in bella posizione panoramica sulla valle di Noasca. In prossimità di Varda si stacca, a destra, il sentiero segnavia 552 per il Gran Piano. In piano, con grandi panorami sull'alta valle del Roc, si giunge in breve al borgo di Maison (1591 m), dove si possono osservare vecchi "*crutin*" adibiti, nel passato, alla conservazione di latte e formaggi. Il sentiero passa accanto alla vecchia sede della scuola del vallone, proprio accanto alla finestra da cui è possibile scorgere i banchi, la cattedra e la lavagna, testimonianze dello stile di vita di un tempo ormai passato. Poco dopo, verso il fondo della valle, sono ben visibili le rovine del borgo di Fregai (1428 m). La mulattiera conduce a Mola (1601 m) dove è conservato il vecchio forno in pietra che serviva tutta la comunità. Alcune case sono abbellite con affreschi votivi. La strada in pochi minuti porta al borgo di Cappelle (1585 m) ove sono conservati altri affreschi. In leggera discesa si giunge a Potes (1567 m), poco prima del ponte sul torrente Roc. Se si ritorna al ponte, e lo si attraversa, si sale all'alpeggio di Borgovecchio (1598 m), con la caratteristica chiesetta bianca, visibile da buona parte della valle.

Figura 7 Alcune immagini del Circuito Sentiero Natura



2.1. Il patrimonio edilizio

Le valli del P. N. G. P., pur essendo collegate da sentieri e valichi un tempo molto frequentati, presentano esempi di architettura rurale molto diversi tra loro certamente a causa dei differenti caratteri morfologici e della diversa antropizzazione dei territori.

Per quanto riguarda gli agglomerati presenti in Valle Orco, troviamo per lo più gruppi di edifici compatti, addossati gli uni agli altri (tanto che la vista della valle dall'alto appare come una distesa interrotta di tetti); questa conformazione compatta ha principalmente lo scopo di ridurre al minimo il terreno sottratto al pascolo all'agricoltura.

In genere gli edifici sono costituiti da struttura portante e tamponamenti in pietra, orizzontamenti in legno e copertura in *lose*, caratteristiche pietre piatte, largamente utilizzate nella zona come sistemi di copertura discontinua delle falde.

Prima di effettuare un vero e proprio rilievo della borgata, appare interessante tentare di classificare il patrimonio edilizio in base alla conformazione del nucleo insediativo.

È noto che le costruzioni rurali delle zone alpine rivelano i diversi rapporti che esistevano storicamente tra gli uomini ed il bestiame e/o gli approvvigionamenti vari:

sulla base del diverso “stato di coabitazione” di questi tre elementi si possono, infatti, suddividere le abitazioni in tre grandi categorie: **coabitazioni di primo, di secondo e di terzo grado**¹.

La *coabitazione di primo grado*, la più elementare, è caratterizzata in genere dalla presenza di due sole cellule sovrapposte: quella del piano terreno serviva da contenitore per uomini e animali, quella al piano superiore da ‘contenitore di cose’ (fieno, provviste varie, ecc.).

Figura 8 Esempio di coabitazione di primo grado



La *coabitazione di secondo grado* rappresenta uno stadio successivo di evoluzione: al pianterreno compariva infatti una seconda cellula abitativa ad indicare le esigenze dell'uomo di separarsi dagli animali, forse inizialmente solo nella stagione estiva, quando non era necessario servirsi del calore animale.

Figura 9 Esempio di coabitazione di secondo grado

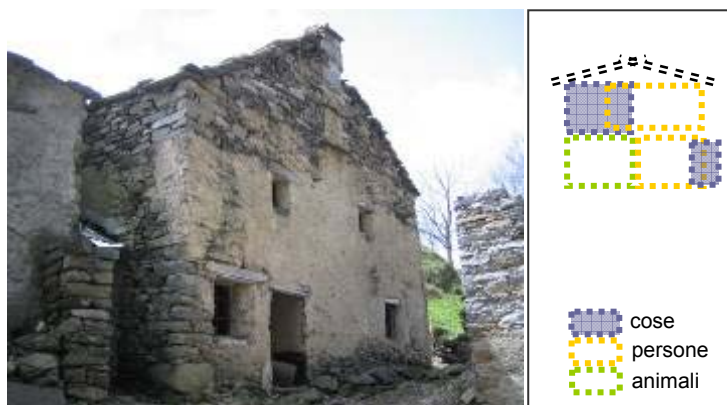


La *coabitazione di terzo grado* rappresenta uno sviluppo ulteriore perché la struttura della casa appare complessa: le funzioni legate l'attività agricolo-pastorale vengono in

¹ Classificazione proposta nella pubblicazione a cura di C. Bottino Tessitori, L. Converso Campanaro, A. Foglietto *Errante Il vallone del Roc: un angolo pittoresco ed incontaminato del Parco del Gran Paradiso*, Centro Servizi Didattici della Provincia di Torino, ristampa 1993.

questo stadio svolte in ambienti diversi, anche se permane in modo diffuso la stratificazione verticale dovuta alla necessità di risparmiare terreno utile ad altri scopi (allevamento, agricoltura, pascolo, ecc.).

Figura 10 Esempio di coabitazione di terzo grado



Per quanto riguarda l'accessibilità, le borgate della vallata sono collegate tra di loro da sentieri sostenuti da muretti a secco, con scalini scavati nella roccia; la mulattiera che collega la frazione Balmarossa di sopra a Fragno, Varda, Maison e agli altri nuclei del versante è praticabile ed in buono stato di manutenzione, ma consente tuttavia solo un accesso pedonale e non carrabile. Per ora, quindi, risulta poco attuabile qualsiasi intervento "globale" di conservazione del patrimonio esistente, ad eccezione di alcuni opere di manutenzione puntuale che vengono effettuate dai proprietari privati con evidenti risultati di disomogeneità e frammentazione.

Le cause della perdita lenta e graduale di questo patrimonio architettonico sono certamente da ricercarsi nel progressivo abbandono della montagna da parte delle popolazioni locali che non trovano più una adeguata fonte di sussistenza nelle risorse naturali. Come detto, ad oggi Varda risulta disabitata; solamente nel giorno della festa (a metà luglio), la borgata si ripopola: ogni anno si contano anche più di 200 partecipanti.

2.2. Il rilievo conoscitivo preliminare

L'analisi conoscitiva preliminare dei manufatti edilizi della borgata Varda è stata condotta attraverso le seguenti fasi:

- *individuazione del nucleo di start up* (punto di partenza per la rifunzionalizzazione della borgata);
- analisi della consistenza dei singoli immobili individuati nel nucleo di start up (predisposizione di un *rilievo conoscitivo preliminare*);
- *mappatura del livello di degrado degli immobili*, problema dovuto all'abbandono e talvolta all'assenza di manutenzione, in passato ciclicamente assicurata dagli stessi abitanti;
- *schedatura dei manufatti* contenente i dati di sintesi relativi alla consistenza, destinazione d'uso originaria, stato di conservazione, grado di trasformabilità e disponibilità alla vendita da parte dei proprietari².

In seguito a numerosi sopralluoghi e rilievi fotografici dell'esistente è stato individuato il nucleo di start up:

Figura 11 Varda: individuazione del nucleo di start up



Dai primi rilievi fotografici, gli immobili evidenziati in rosso ben si prestano alla trasformazione, sia nel caso di interventi di recupero puntuali a cura dei singoli privati, sia per un intervento pubblico di rifunzionalizzazione della borgata; si tratta infatti di immobili in discreto stato di conservazione collocati nella zona di edificato meno densa, rivolta a nord ed aperta su di un ampio prato.

² Fonte: indagini preliminari a cura dell'Amministrazione pubblica. I proprietari contattati venivano interrogati sulla disponibilità o meno alla vendita dell'immobile in caso di trasformazione a carico dell'Ente locale.

Le due fasi successive, indispensabili per analizzare la consistenza degli immobili ed il loro stato di degrado, si sono concluse con la predisposizione alcune *schede sintetiche preliminari* della porzione di borgata individuata per la trasformazione.

Gli edifici rilevati riflettono i caratteri tipici delle costruzioni alpine della zona e sono caratterizzati in pianta da forme regolari, che diventano tuttavia più articolate e complesse in prospetto; tale caratteristica è sicuramente segno delle trasformazioni subite dall'abitato fino ad oggi (ampliamenti, fusioni, ripristino di strutture in seguito a crolli, ecc...).

Il rilievo conoscitivo preliminare ha inoltre permesso di valutare, in termini di superficie coperta, la consistenza del nucleo di start-up; si è scelto di non stimare la superficie totale di ogni immobile ma solo la sua impronta in pianta, dal momento che alcuni sopralluoghi puntuali hanno messo in luce situazioni di parziale inagibilità-non abitabilità di porzioni di fabbricati.

Tabella 8 Consistenze del nucleo di start-up

Id.	superficie (mq)	possibilità più livelli
1	120	√
2	120	√
3	170	√

Si riportano di seguito le schede preliminari di sintesi dei tre ambiti del nucleo di start up; ogni scheda contiene le seguenti informazioni:

- dati catastali degli immobili (riferimenti puntuali al foglio ed alla particella);
- tipologia di edificio (da intendersi come livello di aggregazione e cioè: monostanza, monopiano, pluripiano, ecc.);
- destinazione d'uso attuale (residenza, ricovero attrezzi, stalla, ecc.);
- proprietà (pubblica, privata);
- stato di conservazione (giudizio qualitativo espresso con un punteggio da 1 a 5);
- trasformabilità (grado di attuabilità dell'intervento; giudizio qualitativo espresso con un punteggio da 1 a 5);
- disponibilità alla vendita (se di proprietà privata, possibilità di trasformazione unitaria a carico del soggetto pubblico).

SCHEDA PRELIMINARE DI SINTESI - AMBITO 1



INDIVIDUAZIONE IMMOBILI:

Foglio 14, particelle 363, 364, 370

Si distinguono nettamente 4 fabbricati o porzioni di fabbricato tra di loro indipendenti.

TIPOLOGIA EDIFICI:

1A ⇒ pluripiano

1B ⇒ pluripiano

1C ⇒ monopiano

1D ⇒ pluripiano



DESTINAZIONI ATTUALI:

fabbricati rurali, attualmente adibiti a residenza

PROPRIETÀ:

complessivamente gli immobili individuati nell'ambito risultano appartenenti a due diversi proprietari privati

DISPONIBILITÀ ALLA VENDITA:

STATO DI CONSERVAZIONE:

TRASFORMABILITÀ:



SCHEDA PRELIMINARE DI SINTESI - AMBITO 2



INDIVIDUAZIONE IMMOBILI:

Foglio 14, particelle 373, 374, 383

Si distinguono nettamente 2 blocchi di fabbricati tra di loro indipendenti, in parte crollati.

TIPOLOGIA EDIFICI:

1A ⇒ monostanza (crollata)

1B ⇒ pluripiano

1C ⇒ pluripiano

1D ⇒ pluripiano (crollato)



DESTINAZIONI ATTUALI:

2 fabbricati rurali attualmente adibiti a residenza; 2 edifici crollati (restano alcuni muri e l'impronta al suolo)

PROPRIETÀ:

complessivamente gli immobili individuati nell'ambito risultano appartenenti a 4 diversi proprietari privati

DISPONIBILITÀ ALLA VENDITA:

STATO DI CONSERVAZIONE:

TRASFORMABILITÀ:



SCHEDA PRELIMINARE DI SINTESI - AMBITO 3



INDIVIDUAZIONE IMMOBILI:

Foglio 14, particelle 380, 381, 382

Si distinguono nettamente 4 fabbricati tra di loro indipendenti, di cui solo uno in parte crollato.

TIPOLOGIA EDIFICI:

1A ⇒ pluripiano

1B ⇒ pluripiano

1C ⇒ pluripiano

1D ⇒ monostanza (crollata)



DESTINAZIONI ATTUALI:

fabbricati rurali attualmente adibiti a residenza; 1 edificio in parte crollato (l'antico forno della borgata)

PROPRIETÀ:

complessivamente gli immobili individuati nell'ambito risultano appartenenti a 4 diversi proprietari privati

DISPONIBILITÀ ALLA VENDITA:

STATO DI CONSERVAZIONE:

TRASFORMABILITÀ:



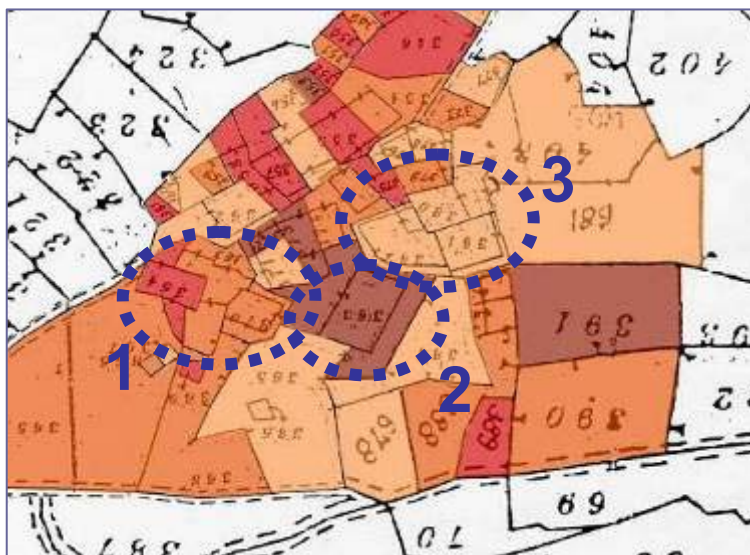
2.3. I riferimenti catastali

Prima di procedere con l'analisi dettagliata delle proposte di intervento è bene esplorare la questione della frammentazione della proprietà: uno dei principali problemi comune a questo tipo di insediamenti, è infatti l'elevato grado di frazionamento dell'edificato.

Le schede contengono già parte delle informazioni (destinazione d'uso, riferimenti, proprietà) ottenute attraverso l'indagine catastale. Tale approfondimento si è reso necessario per delineare il quadro complessivo della frammentazione della borgata ed evidenziare eventuali ostacoli e/o problemi alla trasformazione unitaria della borgata: è evidente che più è elevato il numero di proprietari, più è complicato gestire un processo unitario di recupero.

La carta che segue restituisce la frammentazione territoriale della proprietà; i lotti che presentano un colore più intenso sono caratterizzati da un numero elevato di proprietari.

Figura 12 La frammentazione della proprietà



3. GLI ALPEGGI

3.1. Analisi della situazione attuale

Le condizioni socio-economiche della montagna piemontese, in particolare i mutamenti degli ultimi sessant'anni, hanno condotto ad importanti alterazioni anche nella gestione degli alpeggi. Il progressivo esodo degli abitanti verso valle, che ha portato allo spopolamento delle borgate, ha contestualmente determinato un abbandono ancor più consistente delle attività di sussistenza tipiche delle civiltà di montagna. La popolazione che ancora abita alcune frazioni non basa come un tempo la sua sopravvivenza sull'agricoltura, la pastorizia o le piccole attività artigianali tradizionalmente praticate nelle valli. Una delle conseguenze più evidenti è il degrado dei numerosi manufatti che servivano per svolgere queste attività: edifici rustici quali stalle, fienili, forni, baite stagionali per alpeggiatori, nonché muretti di contenimento di terrapieni e terrazzamenti, reti di canali per l'irrigazione, lavatoi, fontane, etc. Meno visibili, ma non meno importanti, sono gli effetti sul suolo e sul manto erboso, soprattutto l'involuzione della flora erbacea e la sostituzione del pascolo da parte di specie arbustive ed arboree infestanti. La sospensione degli interventi manutentivi, in particolare per quanto riguarda la regimazione delle acque, favorisce inoltre il turbamento dell'equilibrio idrogeologico, innescando in taluni casi evidenti fenomeni erosivi, con ripercussioni anche sui territori a valle.

Le condizioni disagiate di vita e lavoro in alpeggio, pur decisamente migliorate negli ultimi tempi, rappresentano tuttora un forte deterrente nel ricambio generazionale della manodopera. A ciò si accompagna una scarsa specializzazione e, conseguentemente, gli alpeggi sono spesso gestiti in maniera irrazionale e poco attenta alle specificità del territorio. Peraltro, fino ad oggi, i principali interventi che vengono proposti e realizzati sono di natura infrastrutturale, sovente tralasciando gli aspetti gestionali e qualitativi.

Tra gli elementi raramente considerati, ma fondamentali per la conduzione degli alpeggi, troviamo quelli più intrinsecamente legati all'allevamento; le razze bovine introdotte non sono sempre le più adatte alla monticazione e la produzione di latte in alpeggio può ritenersi modesta. Inoltre si riscontra una distribuzione disomogenea e incoerente dei carichi di bestiame sul territorio: in alcuni luoghi una drastica diminuzione dei capi monticati ha determinato situazioni di squilibrio nella flora erbacea; altrove la pressione del pascolo risulta invece localmente eccessiva.

Figura 14 Sentieri e paesaggio



Uno dei due sentieri si arrampica abbastanza ripidamente verso monte sulla direttrice del vallone di Ciamosseretto, e conduce ad un gruppo di nove alpeggi: Muracce di Sotto, Pian Saler 1, Pian Saler 2, Muracce di Sopra, Lavassai, Lostes, Fortuna, Casa Bianca, Gran Pra (ordinati per altitudine crescente). Alcuni, soprattutto quelli più a valle, si trovano oggi in condizioni assai pessime, e di molti manufatti in pietra rimangono ormai solo poche tracce; in altri la struttura delle baite è abbastanza ben conservata.

Figura 15 Differenti stati di conservazione dei manufatti



L'alpeggio più lontano da Varda, a 2039 m slm, denominato Gran Pra, è stato recentemente ristrutturato; ogni anno vi vengono condotte un centinaio di mucche ed un gregge di circa venticinque capre.

Il complesso di Gran Pra dispone, inoltre, di un paio di baite di dimensioni discrete, nelle quali sarà possibile ospitare una decina di posti letto; mettendo in collegamento

questa struttura con il nucleo di Varda, sarà possibile disporre di una sorta di punto tappa più in quota per gli escursionisti.

Figura 16 Alpeggio GRAN PRA



L'altro sentiero, proseguendo in piano a mezza costa e superate le borgate di Maison, Mola e Cappelle, permette di raggiungere gli alpeggi di Borgovecchio e Potes. Vicinissimi in linea d'aria, si trovano uno in fronte all'altro, separati unicamente dal torrente Roc e da un discreto dislivello: Borgovecchio arroccato su una modesta altura rocciosa, Potes sulla sponda del torrente. Il sistema costituito da questi due alpeggi è attualmente ancora utilizzato, ed ogni anno vi vengono monticati circa 40 capi bovini.

Figura 17 Alpeggi BORGOVECCHIO e POTES



Un altro centinaio di mucche da latte viene monticato nell'alpeggio denominato Roc, raggiungibile proseguendo per poco più di un'ora lungo la curva di livello all'altezza di Pian Saler.

Le costruzioni degli alpeggi, interamente in pietra e perfettamente inserite nell'ambiente, sono in genere costituite da un paio di volumi principali. Per quanto riguarda quelli di articolazione più complessa si trova un fabbricato a due piani, con cantina o piccola stalla al piano terreno e abitazione del pastore più lavorazione del latte al primo piano; un edificio contiguo al primo, molto più sviluppato in lunghezza e ad un solo piano, è occupato dalla stalla. In altri casi i fabbricati sono tutti ad un solo piano fuori terra, e negli alpeggi più semplici vi è un unico edificio di modeste

dimensioni, nel quale lo spazio non è suddiviso ed articolato secondo le varie funzioni, ma organizzato in un unico ambiente

All'interno del Piano di Sviluppo Economico e Sociale del Parco³ sono state elaborate delle valutazioni sintetiche per alcune strutture d'alpeggio e per i comprensori localizzati all'interno del Parco, sia sul versante piemontese, sia su quello valdostano. In generale è emerso che più di un terzo degli alpeggi risulta essere marginale e destinato al progressivo abbandono; una buona parte, invece, potrebbe migliorare la sua produttività.

La tabella seguente riporta, in particolare per le strutture presenti nel Vallone del Roc, la valutazione espressa attraverso l'indice sintetico del valore attuale dell'alpeggio (val. Att.), l'indirizzo produttivo auspicabile, la potenzialità produttiva e l'indice sintetico del valore potenziale di utilizzo (Val. Pot.):

Tabella 9 Valutazione degli alpeggi del Vallone del Roc

<i>Comune</i>	<i>Comprensorio (n)</i>	<i>Alpeggio (n)</i>	<i>Val. Att. (0-10)</i>	<i>Indirizzo produttivo auspicabile</i>	<i>Val Pot. (0-10)</i>
Noasca	6 Vallone Roc	17 Potes-Borgovecchio	5.7	latte caseificato	10
Noasca	6 Vallone Roc	18 Roc	5.7	latte caseificato	8.9

Fonte: Ipla 2003

Per quanto riguarda gli alpeggi, possono essere riepilogati i seguenti punti di forza:

- il pascolo estivo, se opportunamente valorizzato, può rappresentare un'occasione di rilancio economico per le aree rurali di montagna;
- la razionale gestione dei pascoli è fondamentale per il mantenimento del paesaggio, la conservazione dei suoli ed anche per la regimazione delle acque meteoriche;
- il lavoro in alpeggio, se adeguatamente valorizzato e qualificato, rappresenta un'occasione occupazionale da non trascurare;
- i prodotti dell'alpeggio costituiscono un elemento qualificante ed essenziale per il mantenimento delle tradizioni gastronomiche locali e per l'offerta turistica;
- è possibile immaginare che, accanto all'attività pastorale, possano svilupparsi iniziative parallele legate alla genuinità dei prodotti ed alle specifiche modalità di produzione, specialmente se connesse alle tradizioni locali, che possono sfociare in occasioni turistiche e commerciali. A questo scopo occorre promuovere, tra

³ PNGP, documento preliminare, dicembre 2003

l'altro, una congrua politica delle DOP e delle IGP per evitare forme speculative e perdite di genuinità.

Il *Piano regionale degli Alpeggi* (già adottato dalla Regione Lombardia) potrebbe rappresentare lo strumento con cui conferire organicità e razionalità all'azione pubblica per il sostegno dell'alpicoltura. Il *catasto pastorale* ed un *sistema informativo* dedicato al censimento delle caratteristiche infrastrutturali e stazionali degli alpeggi (suoli, vegetazione, clima, ecc.) e delle aziende conferenti il bestiame, connesso al sistema informativo forestale regionale ed agli altri strumenti di pianificazione territoriale, sarebbe parimenti di grande utilità per la caratterizzazione e la valorizzazione delle risorse pastorali piemontesi. Il mantenimento dell'attività dell'uomo in alpeggio rappresenta un elemento essenziale per la conservazione dei pascoli e la valorizzazione ecologicamente compatibile della montagna, fattori connessi alla salvaguardia idrogeologica del territorio, alla conservazione della biodiversità (vegetale ed animale) ed alla valorizzazione e diversificazione del paesaggio. A tale proposito si ricorda che il Piano di Sviluppo Rurale (PSR) 2007-2013, da predisporre in conformità alle indicazioni comunitarie ed al Piano strategico nazionale, rappresenta il principale strumento di programmazione per il sostegno agli interventi a favore dello sviluppo rurale, ivi comprese le azioni a sostegno del sistema forestale e pascolivo. Le azioni tenderanno ad agevolare la gestione sostenibile del sistema silvo-pastorale supportando il miglioramento delle strutture e delle infrastrutture, sviluppando l'efficienza e la professionalità delle imprese di settore, favorendo l'economicità degli interventi rivolti ai popolamenti forestali ed agli alpeggi sulla base delle priorità dedotte dalla pianificazione.

3.2. Schede di sintesi degli alpeggi

Nel 1981 la Comunità Montana Valli Orco e Soana ha redatto un Piano di Recupero Alpeggi. Gli alpeggi del Comune di Noasca sono stati censiti tramite delle schede di rilevamento contenenti le informazioni relative a: proprietario, affittuario, tramuto alpe, superficie, altitudine, carico animale, strutture ed infrastrutture disponibili. Tuttavia si tratta di dati raccolti ormai più di vent'anni fa, per cui spesso non trovano riscontro nell'attualità. Si riportano, invece, di seguito i dati relativi ad uno studio più recente condotto dal Parco, integrati e modificati con le informazioni reperite attraverso un sopralluogo effettuato nel mese di aprile del 2006.

Alpe Muracce di Sotto

<i>importanza</i>	di medio interesse (poco leggibile)
<i>stato di conservazione</i>	rudere
<i>utilizzo</i>	in abbandono (in affitto al Parco)
<i>quota</i>	1.680 m
<i>data costruzione</i>	1900
<i>proprietà</i>	privata
<i>interventi</i>	nessuno
<i>capi</i>	-
<i>tendenza</i>	aumento
<i>stato pascolo</i>	mediocre
<i>zona</i>	Gran Piano
<i>stato struttura</i>	rudere
<i>criticità</i>	rudere-media



Alpe Muracce di Sopra

<i>importanza</i>	di medio interesse (poco leggibile)
<i>stato di conservazione</i>	rudere
<i>utilizzo</i>	in abbandono
<i>quota</i>	1.720 m
<i>data costruzione</i>	1900
<i>proprietà</i>	privata
<i>interventi</i>	nessuno
<i>capi</i>	-
<i>tendenza</i>	aumento
<i>stato pascolo</i>	buono
<i>zona</i>	Gran Piano
<i>stato struttura</i>	rudere
<i>criticità</i>	rudere-media



Alpe Pian Saler 1 e 2

<i>importanza</i>	di medio interesse (poco leggibile)
<i>stato di conservazione</i>	pessimo
<i>utilizzo</i>	in abbandono (in affitto al Parco)
<i>quota</i>	1.750 -1.950 m s.l.m.
<i>data costruzione</i>	1900
<i>proprietà</i>	privata
<i>interventi</i>	nessuno
<i>capi</i>	-
<i>tendenza</i>	aumento
<i>stato pascolo</i>	buono
<i>zona</i>	Gran Piano
<i>stato struttura</i>	cattivo
<i>criticità</i>	degradato-bassa



Alpe Lostes

<i>importanza</i>	di interesse paesistico-fruitivo (inserimento nel contesto, su percorsi di interesse)
<i>stato di conservazione</i>	mediocre
<i>utilizzo</i>	in abbandono
<i>quota</i>	1.889 m
<i>data costruzione</i>	1900
<i>proprietà</i>	privata
<i>interventi</i>	nessuno
<i>capi</i>	-
<i>tendenza</i>	aumento
<i>stato pascolo</i>	buono
<i>zona</i>	Gran Piano
<i>stato struttura</i>	discreto
<i>criticità</i>	nessuna



Alpe Lavassai

<i>importanza</i>	di medio interesse (poco leggibile)
<i>stato di conservazione</i>	pessimo
<i>utilizzo</i>	in abbandono (in affitto al Parco)
<i>quota</i>	1.933 m
<i>data costruzione</i>	1900
<i>proprietà</i>	privata
<i>interventi</i>	nessuno
<i>capi</i>	-
<i>tendenza</i>	aumento
<i>stato pascolo</i>	buono
<i>zona</i>	Gran Piano
<i>stato struttura</i>	cattivo
<i>criticità</i>	degradato-bassa

Alpe Fortuna

<i>importanza</i>	di interesse paesistico-fruitivo (inserimento nel contesto, su percorsi di interesse)
<i>stato di conservazione</i>	mediocre
<i>utilizzo</i>	in abbandono
<i>quota</i>	1.977 m
<i>data costruzione</i>	1900
<i>proprietà</i>	PNGP
<i>interventi</i>	nessuno
<i>capi</i>	-
<i>tendenza</i>	aumento
<i>stato pascolo</i>	buono
<i>zona</i>	Gran Piano
<i>stato struttura</i>	discreto
<i>criticità</i>	nessuna



Alpe Casa Bianca

<i>importanza</i>	di interesse paesistico-fruitivo (inserimento nel contesto, su percorsi di interesse)
<i>stato di conservazione</i>	discreto
<i>utilizzo</i>	in abbandono
<i>quota</i>	1.950 m
<i>data costruzione</i>	1900
<i>proprietà</i>	PNGP
<i>interventi</i>	nessuno
<i>capi</i>	-
<i>tendenza</i>	-
<i>stato pascolo</i>	buono
<i>zona</i>	Gran Piano
<i>stato struttura</i>	discreto
<i>criticità</i>	nessuna



Alpe Gran Pra

<i>importanza</i>	di interesse paesistico-fruitivo (inserimento nel contesto, su percorsi di interesse)
<i>stato di conservazione</i>	ottimo (recentemente ristrutturato)
<i>utilizzo</i>	utilizzato per la pastorizia (abit. e/o ricov.)
<i>quota</i>	2.039 m
<i>data costruzione</i>	1900
<i>proprietà</i>	privata
<i>interventi</i>	ristrutturazione
<i>capi</i>	100 bovini, 25 caprini
<i>tendenza</i>	aumento
<i>stato pascolo</i>	buono
<i>zona</i>	Gran Piano
<i>stato struttura</i>	parte degradato (un edificio), parte ristrutturato (2 edifici)
<i>criticità</i>	nessuna



Alpe Potes - Borgovecchio

<i>importanza</i>	di elevato valore storico-documentario e/o paesaggistico (strutture complesse ancora leggibili, impianto antico)
<i>stato di conservazione</i>	buono
<i>utilizzo</i>	utilizzato per la pastorizia (abit. e/o ricov.)
<i>quota</i>	1.567 m s.l.m.
<i>data costruzione</i>	1700
<i>proprietà</i>	privata
<i>interventi</i>	nessuno
<i>capi</i>	40 bovini
<i>tendenza</i>	stazionario
<i>stato pascolo</i>	buono
<i>zona</i>	Gran Piano
<i>stato struttura</i>	discreto
<i>criticità</i>	nessuna



Alpe Roc

<i>importanza</i>	di medio interesse (o non più leggibile)
<i>stato di conservazione</i>	ottimo (ristrut.)
<i>utilizzo</i>	utilizzato per la pastorizia (abit. e/o ricov.)
<i>quota</i>	1.853 m s.l.m.
<i>data costruzione</i>	1900
<i>proprietà</i>	privata
<i>interventi</i>	rifacimenti e ricostruzioni
<i>capi</i>	100 bovini
<i>tendenza</i>	aumento
<i>stato pascolo</i>	buono
<i>zona</i>	Gran Piano
<i>stato struttura</i>	in buono stato (ristrutturato)
<i>criticità</i>	nessuna

4. IPOTESI DI RIFUNZIONALIZZAZIONE

4.1. Gli attori coinvolti

Il comune di Noasca e la borgata Varda, in particolare, ricadono in un sistema socio-culturale piuttosto complesso. Esso comprende infatti ambiti in cui convivono caratteri opposti e contraddittori: una meravigliosa dotazione di risorse ambientali, naturali, antropiche e storiche che è poco sfruttata nel senso della valorizzazione e sovra sfruttata rispetto alla sua “carrying capacity”.

Un ruolo fondamentale di questo progetto-pilota è quello di favorire l'integrazione della pluralità di politiche, in modo da rispettare e valorizzare la complessa realtà locale e da cogliere l'insieme delle opportunità economiche, sociali e culturali che le dinamiche del contesto possono innescare.

Per questo motivo assume particolare importanza il metodo della “programmazione concertata”, che è stata avviata con i soggetti coinvolti: l'Amministrazione Locale, l'Ente Parco, la Comunità Montana e i proprietari privati.

La logica del *bottom up* richiede la consensualità e la condivisione, nei limiti e nel rispetto della normativa vigente, ricercando il sostegno dei soggetti istituzionali e degli attori locali coinvolti, in modo da valorizzare le sinergie tra i vari gruppi di interesse (*stakeholders*) e le complementarità di competenze, riducendo le ragioni di conflitto.

I momenti di dialogo posti in essere dal gruppo di lavoro hanno garantito un confronto efficace basato sulla valutazione esplicita degli esiti attesi e dei rischi dell'ipotesi progettuale.

4.2. Analisi critica di interventi analoghi

Per l'analisi delle ipotesi di rifunionalizzazione della borgata Varda si è cercato di raccogliere una serie di *Best Practices (BPs)*; sono stati così individuati alcuni esempi di successo riguardanti interventi su antichi borghi, di seguito analizzati.

Le tipologie di recupero schedate si possono riassumere sostanzialmente in tre famiglie:

- albergo diffuso;
- recupero-ristrutturazione della borgata;

- valorizzazione dell'ambiente montano e sviluppo turistico.

Nonostante la tipologia dell'albergo diffuso sia piuttosto recente, si trovano molti esempi di strutture ricettive aperte o avviate negli ultimi anni. La maggior parte si trova nelle alpi nord-orientali, oppure sulle coste del sud Italia e delle isole; poiché l'oggetto di studio è una borgata alpina, le *Best Practices* analizzate fanno riferimento al primo gruppo, essendo le iniziative collocate sul mare poco confrontabili col caso di Varda.

Le altre tipologie di recupero proposte come *BPs*, legate alla ristrutturazione architettonica od alla fruizione turistica dell'ambiente alpino, pur riguardando contesti apparentemente poco simili ed interessandosi ad aspetti diversi delle potenzialità del territorio, contengono molti spunti applicabili al caso studio.

La tabella che segue raccoglie alcune delle principali caratteristiche delle strutture diffuse individuate come *BPs* e analizzate di seguito⁴. Si riportano per completezza, laddove disponibili, anche i dati relativi al caso del recupero del borgo di Sextantio, già che tra le funzioni ospitate vi è anche quella di ospitalità diffusa.

Tabella 10 Caratteristiche degli alberghi diffusi

	n° edifici	posti letto	posti letto/ fabbricato (min/max)	uso cucina individuale	servizi comuni	proprietà	parco
COMEGLIANS	12	57	2 / 9	Si	ristorante, escursioni guidate	albergo	-
ERTO	4	24	4 / 12	Si	ristorante	4 privati	P. Reg. Dolomiti Friulane
FORGARIA MONTE PRAT	19	80	2 / 6	Si	ristorante, bar, biblioteca, sala comune	privati	-
BORG SAN LORENZO	11	43	2 / 8	Si	lavanderia, postazione internet, videoteca, recapito giornali, escursioni guidate	albergo	-
SEXTANTIO	- (3,500 m^2)	-	-	No	ristorante, sale comuni, angolo cottura, centro benessere, centro congressi	società privata	P. Naz. Gran Sasso

⁴ Le informazioni sono state raccolte in una prima fase attraverso una ricerca *online*; successivamente, per gli interventi e le iniziative di maggiore interesse, è stata svolta un'indagine diretta mediante interviste telefoniche.

Albergo diffuso di Comeglians (Maranzanis di Comeglians - UD)



In risposta al progressivo e continuo spopolamento della montagna, la comunità locale ha cercato a lungo un modello di riconversione socio-economica che consentisse una corretta valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche locali.

L'abbandono di cui ha sofferto ormai per più di un secolo la valle, che solamente negli ultimi cinquanta anni ha perso più di metà della popolazione residente, accomuna in modo particolare questo borgo con realtà di Varda; così come la necessità di riutilizzare i resti del precedente sistema economico, rappresentati da numerosi edifici residenziali, rurali e strettamente legati al sistema produttivo tradizionale (laboratori artigiani, stalle, fienili, ecc.).

Nel 1978 il Politecnico di Zurigo elabora alcune tesi di laurea sulla riconversione del territorio; a questi primi tentativi fa seguito, nel 1982, il 'Progetto Comeglians', nel quale si fa per la prima volta cenno all'idea di riconvertire l'abitato locale ad albergo diffuso. Questa sarebbe infatti stata una possibile soluzione per re-inserire il borgo nel sistema economico attuale. Sedici anni dopo, nel 1998, viene organizzato un incontro dal titolo 'L'albergo diffuso come modello di sviluppo'. Nello stesso anno il progetto ottiene un finanziamento nell'ambito dell'iniziativa comunitaria Leader II e viene avviata la realizzazione. Tutte le risorse tecniche ed umane necessarie all'intervento sono state fornite da professionisti locali. L'albergo diffuso apre al pubblico l'8 marzo del 2000.

Il progetto si è quindi protratto per circa ventidue anni prima di venire effettivamente realizzato, scontando anche in parte il fatto di essere un'iniziativa pilota; per via della mancanza di esperienza e di esempi da seguire, si sono verificati numerosi intoppi e si è più volte reso necessario attuare lunghi processi di *feedback*.

La principale difficoltà è stata l'organizzazione dei rapporti tra gli attori locali; Il dialogo non è stato sempre lineare, ma alla fine si è raggiunto l'obiettivo. Il Comune ed i proprietari hanno costituito una cooperativa che si occupa della gestione dell'albergo diffuso, inaugurando così una modalità di lavoro e collaborazione volti allo sviluppo del territorio.

L'albergo è costituito da dodici baite alpine di discrete dimensioni, costruite in pietra locale e legno. Sono tutti edifici storici riadattati, agglomerati in un piccolo nucleo con le tipiche caratteristiche della borgata alpina. Le baite sono attrezzate con uso cucina e l'albergo fornisce inoltre, in un edificio specifico in centro al borgo, un servizio di ristorazione. Accanto ai servizi ricettivi, l'albergo offre con successo escursioni guidate e itinerari turistico-ambientali legati alla fruizione della montagna.

La promozione è stata supportata, oltre che attraverso la presentazione presso alcune fiere legate al comparto turistico-ricettivo, dall'Agenzia di Promozione Turistica locale. Un sito internet appositamente costruito ha inoltre contribuito alla visibilità dell'iniziativa ed all'attività dell'albergo diffuso.

L'occupazione dell'albergo, a ormai più di cinque anni dalla sua apertura, presenta ancora alcune difficoltà a saturarsi nei periodi di bassa stagione; funziona però a pieno ritmo nei mesi estivi (soprattutto in agosto e nei fine settimana di giugno e di luglio) e nelle festività di fine anno.

Albergo diffuso di Erto (Erto - PN)



Il territorio di Erto, oltre ad aver subito l'abbandono che ha caratterizzato quasi tutto il territorio alpino, è stato fortemente segnato dalla catastrofe della diga del Vajont, nel 1963. Le borgate di Erto e Casso contavano negli anni 1950 circa 2.100 abitanti; in seguito alla catastrofe ed alla diaspora verso i paesi vicini, tale numero scende a 430, dei quali solo un centinaio nel borgo di Erto. Più che di un decremento socio-economico locale si può quindi parlare di un consistente crollo. Negli anni '90 uno sceneggiato sulla strage del Vajont apporta notorietà alla zona, che si vede incapace di accogliere l'ondata di flusso turistico improvvisamente generata. Scemata tale ondata, permane e si consolida una forte domanda turistica; infatti Erto è ormai noto come località turistica di montagna, indipendentemente dai fatti storici che l'hanno sconvolto.

Nasce così la necessità di creare una nuova forma di accoglienza turistico-ricettiva, da affiancare al recupero ed al ripopolamento della borgata abbandonata. Un'occasione fondamentale è fornita nel 1998-99 da un bando regionale per la creazione di alberghi diffusi.

Un ristoratore locale, incuriosito ed interessato dal bando, approfondisce l'argomento ed in breve decide di aderirvi; si fa promotore dell'iniziativa, e così parte il progetto. Si mette in contatto con i proprietari degli immobili abbandonati, che vivono ormai in paesi vicini o si sono trasferiti in città, e li convince a collaborare. Uno dei privati che contribuisce più attivamente all'iniziativa, proprietario di uno degli immobili, è anche tecnico comunale ad Erto. Si fa quindi carico di seguire l'iter amministrativo, la progettazione e l'esecuzione dei lavori necessari alla realizzazione. Si occupa inoltre della promozione, costruendo ed aggiornando un sito internet. Contatta il Parco delle Dolomiti Friulane e lo coinvolge nella promozione del territorio e dell'albergo diffuso.

La strategia adottata, scelta per via dell'uscita del bando regionale, si rivela comunque una risposta efficace ai problemi sopravvenuti: l'albergo, dislocato in cinque immobili del centro storico del paese, apre nel 2000.

Dopo un primo generale entusiasmo, sorge una problematica legale che sembra dover fermare l'iniziativa. Infatti esce la L.R.2/2002, che impone un minimo di 80 posti letto per ottenere la denominazione di 'albergo diffuso'; il progetto riguardava inizialmente solo 24 posti letto, e sembrava impossibile reperire altri immobili. La questione viene aggirata qualificando la struttura come 'appartamenti per vacanze', e solo ora, nel 2006, sta per essere costituita una cooperativa unica di gestione.

Le risorse finanziarie coinvolte (in tutto circa 300.000 euro) sono apportate in parti uguali dai privati, dalla Regione e dall'UE (Montagna Leader). Le risorse tecniche ed umane sono fornite dai privati, in particolare dal tecnico comunale che fa parte dei proprietari degli immobili.

Un altro problema contro il quale Erto ha dovuto letteralmente lottare è la presenza in zona di numerose località con una consolidata esperienza in termini di accoglienza ed offerta turistica. Il rischio era quello di dover sopportare un forte carico di visitatori, provenienti dai paesi vicini, che sarebbero però stati solo di passaggio.

L'albergo diffuso raccoglie la sfida di far fermare i turisti offrendogli un'accoglienza capace di farli ritornare; si è dimostrato una struttura funzionante e l'occupazione, soprattutto nei mesi estivi e a fine anno, satura l'offerta ricettiva. Non solo, lascia anche scoperta una domanda residua che si riversa nel contesto territoriale di Erto promuovendo lo sviluppo locale attraverso la generazione di esternalità positive. Infatti

l'albergo diffuso, nato a fronte di un incremento improvviso dei flussi turistici, ha a sua volta causato un aumento dei visitatori e degli escursionisti che si spingono nelle zone della Valcellina.

E come conseguenza sono rinate diverse attività: piccoli alberghi a conduzione familiare ed affittacamere che raccolgono la domanda residua. Sono stati aperti nuovamente anche alcuni negozi, che erano ormai chiusi da anni; questo dimostra indubbiamente l'innescò di un processo di rinnovamento socio-economico positivo per lo sviluppo locale.

Gli attori locali, che hanno lavorato duramente al progetto, individuano una delle chiavi del successo proprio nell'aver creduto nelle risorse che il territorio poteva offrire.

Una delle criticità che segnalano è stata invece la mancanza di un'analisi preventiva del modello gestionale. Trovandosi ad affrontare la sfida della creazione di una struttura ricettiva lontana dai modelli tradizionali, non hanno potuto beneficiare di alcun modello già consolidato da seguire; sono riusciti a creare tutto da soli e si sono dichiarati senz'altro disponibili a trasferire altrove l'esperienza e le conoscenze acquisite.

Albergo diffuso Forgaria Monte Prat (Forgaria nel Friuli - UD)



Nel 1999 uno degli abitanti di Forgaria viene a sapere del bando riguardante l'apertura di alberghi diffusi emanato dalla Regione Friuli Venezia Giulia. Da tempo la comunità locale sentiva la necessità di rivitalizzare l'altipiano, caratterizzato da scarsa vocazione turistica nonostante le numerose risorse del territorio. Si decide così di partecipare ad una riunione informativa relativa a questo bando, in maniera quasi casuale. Parte in questo modo l'iniziativa che porterà alla creazione dell'albergo diffuso di Forgaria Monte Prat.

Per perseguire l'obiettivo ambizioso di ripopolamento dell'altipiano e di rifunzionalizzazione delle baite, quasi tutte seconde case mantenute vuote per gran parte dell'anno, occorre innanzitutto disporre degli immobili. Per via della L.R.2/2002, occorre fornire almeno 80 posti letto per poter aprire un albergo diffuso; per cui si sarebbero dovuti reperire numerosi immobili. Occorre quindi convincere i proprietari a cederli o ad entrare a far parte della cooperativa.

Non disponendo ancora di un numero sufficiente di appartamenti, sono state costruite ex novo alcune baite, nel rispetto dell'architettura tradizionale locale.

Tutto il processo ha richiesto quattro anni di lavoro, e l'albergo diffuso è stato aperto al pubblico nel 2003. Si tratta diciannove edifici, costruiti in pietra locale e legno. La maggioranza è costituita da manufatti storici riadattati, ai quali sono stati affiancati quelli di nuova costruzione.

Le baite, attrezzate con uso cucina, sono in parte isolate ed in parte agglomerate in un piccolo nucleo con le tipiche caratteristiche della borgata alpina. Si tratta di costruzioni rustiche, ognuna identificata con un nome proprio in dialetto friulano, che richiama il cognome del proprietario od una caratteristica che la contraddistingue.

Particolare attenzione è stata prestata all'arredamento interno, per il quale sono stati raccolti mobili e suppellettili antichi. Le case di nuova costruzione sono state realizzate ispirandosi alle vecchie baite ed arredate coinvolgendo gli artigiani locali per la realizzazione di mobili in legno tipici.

La scelta di caratterizzare e tipizzare l'intorno, evitando un arredamento standard da hotel, che poteva risultare anonimo, è stata fatta per coinvolgere maggiormente l'utente nell'ambiente locale. L'impianto di riscaldamento, nel rispetto della tradizione locale, è costituito esclusivamente da stufe a legna e caminetti.

Nella borgata vi è inoltre la 'casa Prática', con bar, ristorante, biblioteca e sala TV.

Lo strumento di promozione principale è stato il sito internet dell'albergo diffuso, costruito con particolare attenzione; la pagina ha ampi spazi descrittivi ed un consistente archivio fotografico. Per ogni baita è stata inoltre compilata una scheda che ne raccoglie le principali caratteristiche estetiche e funzionali.

Le risorse finanziarie degli attori locali sono state integrate attraverso un finanziamento ottenuto nell'ambito dell'iniziativa comunitaria Leader. Le risorse umane ed i mezzi necessari alla realizzazione dell'intervento sono state reperite tutte nell'ambito locale; i professionisti coinvolti hanno inoltre lavorato gratis all'iniziativa.

L'albergo diffuso, dopo un periodo di avvio comprensibilmente graduale e non privo di fatiche, è ora una struttura che funziona in maniera molto soddisfacente. La saturazione dei posti letto offerti è consistente e l'albergo ha attirato discreti flussi turistici anche in periodi non strettamente di alta stagione.

Le baite, efficientemente attrezzate, sono però di fatto unità praticamente indipendenti. Per cui l'albergo diffuso funziona più come un insieme organizzato di case vacanze, seppur gestite in maniera razionale e centralizzata, che come una struttura alberghiera vera e propria.

L'apertura dell'albergo diffuso, ampiamente pubblicizzata grazie al sito internet e ad un efficace passaparola innescatosi autonomamente, ha convogliato nella valle notevoli flussi turistici. Sono quindi sorti diversi ristoranti, bar ed agriturismi, e rimane una discreta domanda residua di servizi di ristorazione ancora da coprire.

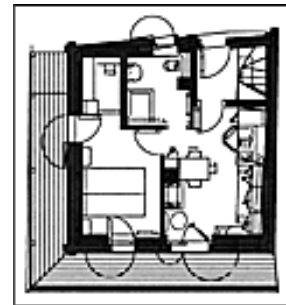
Il dialogo tra i diversi attori che hanno partecipato al progetto, dopo un difficile inizio, si è dimostrato a consuntivo molto positivo e proficuo; gli esponenti della comunità locale, in precedenza diffidenti a fronte di un'iniziativa del tutto insolita, hanno collaborato attivamente e con molto interesse alla sua realizzazione.

Dall'esperienza dell'albergo diffuso di Forgaria Monte Prat è nata la S.I.S.A.D. (Scuola Internazionale di Specializzazione in Albergo Diffuso).

Gli stessi soggetti promotori hanno infatti deciso di fondare una scuola di specializzazione, in grado di fornire la necessaria conoscenza a chi volesse replicare altrove l'iniziativa. Questo per evitare che altri si trovassero in futuro a dover ripetere gli stessi errori per via dell'inevitabile inesperienza che contraddistingue un gruppo di attori locali alle prese con la valorizzazione del proprio territorio.

La scuola fornisce seminari intensivi che preparano alla costruzione ed alla gestione di alberghi diffusi, e cerca di fornire assistenza in itinere agli operatori. L'esigenza di creare questa scuola è nata dalla constatazione della mancanza di modelli consolidati a cui ispirarsi per la diffusione di questa nuova modalità di offerta turistico-ricettiva.

Albergo diffuso Borgo San Lorenzo (Sauris di Sopra - UD)



Con il graduale estinguersi delle attività agricole di sussistenza, l'intero borgo di San Lorenzo, costituito principalmente da tre complessi rurali di discrete dimensioni, era ormai in stato di degrado ed abbandono. Accanto agli edifici tipicamente residenziali vi erano quelli più strettamente legati alle attività di produzione agricola tradizionali (stalle, fienili, ecc.).

Nasce quindi l'idea, da parte di un architetto che nota le potenziali risorse che il territorio potrebbe offrire, di riqualificare e restaurare la cornice architettonica e creare un'attività che possa innescare la rivitalizzazione del borgo. Nasce così il "Progetto Sauris"; l'iniziativa prevedeva il restauro degli edifici e l'apertura di un albergo diffuso.

Priorità fondamentale per poter dar vita al progetto era l'acquisizione della proprietà degli immobili, non sempre facile da ottenere. Mettendosi in contatto con il Comune, riesce a convincere l'amministrazione pubblica ad aderire ed acquisire gli edifici principali dei tre nuclei. Di particolare difficoltà il rintracciamento dei proprietari, nonché il convincerli a cedere i loro immobili all'amministrazione comunale.

Successivamente si è resa necessaria l'operazione di restauro e rifunzionalizzazione degli edifici, ormai abbandonati da anni. Per quanto concerne il recupero dei manufatti edili, una priorità fondamentale era inoltre il mantenimento delle loro caratteristiche storico-architettoniche.

L'attrazione di nuovi flussi turistici si sarebbe infatti dovuta basare proprio sul particolare fascino di un borgo rurale antico praticamente intatto. Per cui occorreva restaurare gli edifici trovando un adeguato equilibrio tra il mantenimento delle tipologie tradizionali locali e la necessità di adeguamento ai più moderni standard necessari all'accoglienza dei turisti.

Gli immobili principali dei tre nuclei del borgo sono stati acquisiti e restaurati, e l'albergo diffuso è stato aperto al pubblico. La gestione è stata affidata ad un privato e si tratta di una conduzione familiare, che per l'elevata disponibilità e la presenza costante che riesce ad offrire è molto apprezzata. La gestione offre anche ulteriori servizi connessi alla fruizione turistica, quali ad esempio escursioni guidate, la disponibilità di una postazione internet, una lavanderia, una videoteca ed un servizio di recapito giornali.

Le risorse impiegate sono in parte provenienti da finanziamenti regionali e comunitari, in parte conferite dal Comune. L'architetto che fin dall'inizio si è occupato dell'avvio dell'iniziativa, ed al quale si deve l'idea originaria della riqualificazione del borgo e della creazione dell'albergo diffuso, ha fornito mezzi e competenze per la stesura del progetto e per la realizzazione delle opere necessarie alla sua concretizzazione.

L'iniziativa avrebbe dovuto essere successivamente estesa agli altri immobili del borgo, ancora in mano a privati. L'idea originaria era infatti quella che tutto il borgo sarebbe stato un unico grande albergo diffuso. Questo non è però per ora stato possibile, e l'attività ricettiva è stata avviata a partire dai tre nuclei principali.

Per quanto riguarda la promozione, un fondamentale aiuto è stato dato dall'Azienda Turistica Locale della Carnia; il progetto è stato inoltre presentato in alcune fiere dall'ente gestore, che si è occupato anche della predisposizione di un sito internet, il cui link è collegato ad altri siti di promozione locale, e di un servizio di e-mailing molto attivo.

Quando il progetto era ormai avviato, sorge anche in questo caso il problema contestuale all'entrata in vigore della legge sugli alberghi diffusi emanata dalla Regione Friuli Venezia Giulia (L.R. 2/2002); per via

dell'iniziale limitazione del progetto ad un primo ridotto numero di edifici, il Borgo San Lorenzo, progetto avviato con la denominazione di 'albergo diffuso' fin dal 1996, è ora classificato come 'case e appartamenti per vacanze'.

I gestori hanno confermato la presenza di una consistente 'clientela affezionata', che si è consolidata in poco tempo grazie soprattutto al passaparola nato dalla soddisfazione dei primi clienti; i flussi turistici sono discretamente aumentati ed il numero di visitatori continua a crescere.

Il borgo, precedentemente quasi disabitato, ha inoltre acquisito un piccolo nucleo di residenti fissi legati alla gestione dell'albergo ed a piccoli esercizi che offrono soprattutto ristorazione. L'impatto più evidente, oltre a quello legato alla presenza di popolazione residente, riguarda sicuramente la riqualificazione architettonica degli edifici storici, in precedenza pesantemente degradati.

Uno degli elementi vincenti è stato l'interessamento da parte di attori privati locali, che hanno consentito un'ideazione ed una progettazione dell'iniziativa particolarmente sensibile nei riguardi del territorio in cui si colloca.

Anche la scelta di un gestore originario del luogo, legato alle specificità ed al patrimonio storico-culturale del territorio, è stato un punto di forza fondamentale per il successo del progetto.

L'approccio di tipo bottom-up si è quindi rivelato sicuramente efficace per lo sviluppo locale e per il raggiungimento degli obiettivi prefissati.

Quello di Borgo San Lorenzo si configura come un progetto pilota che trae ispirazione dallo studio condotto dal Politecnico di Zurigo per l'albergo diffuso di Comeglians (realizzato però solo successivamente)

Il progetto di Borgo San Lorenzo anticipa quindi cronologicamente la sua stessa fonte di ispirazione, e si colloca tra i primissimi tentativi di realizzazione di alberghi diffusi in Italia.

Recupero del borgo di Sextantio (Santo Stefano di Sessanio - AQ)



L'intervento riguarda la riqualificazione di un'intera borgata storica dell'Abruzzo, attraverso la realizzazione di un complesso turistico ricettivo composto da albergo diffuso, centro congressi, centro benessere e numerose altre attività legate alla fruizione del territorio.

La distanza territoriale tra Santo Stefano di Sessanio e Varda non riflette, come potrebbe sembrare in un primo momento, un pari divario tematico; infatti anche questo paesino del centro Italia è un borgo arroccato, costituito da antiche abitazioni in pietra svuotate del loro originario contenuto. In entrambi i casi ci si trova di fronte a un intero nucleo disabitato, inserito in un paesaggio montano di pregio (le alpi occidentali in un caso, l'Appennino centrale nell'altro), che ha conservato intatte le sue caratteristiche architettoniche e che ha bisogno di trovare un nuovo contesto funzionale che gli restituisca la vitalità perduta.

Il borgo di S.Stefano, di notevole pregio storico-artistico-architettonico, era ormai praticamente abbandonato; per via del suo particolare fascino e della suggestività della sua posizione territoriale, viene notato dal proprietario di un cementificio di Pescara, che ne parla ad un architetto locale. Avendo a disposizione notevoli mezzi economici da investire ed una fitta rete di conoscenze professionali ed istituzionali, il privato decide di investire nel borgo per una sua rivitalizzazione consistente. Compra quindi l'intero borgo e crea un albergo diffuso connesso a numerosi altri servizi.

Un restauro particolarmente attento al mantenimento del patrimonio storico e delle sue caratteristiche, accompagnato dall'inserimento rispettoso delle più moderne tecnologie, ha garantito la realizzazione di un albergo diffuso dotato dei più innovativi e lussuosi sistemi di comfort.

Si prevede la telegestione di tutti i servizi ed il borgo viene dotato di numerosissimi comfort senza che questi comportino aspetti visibili nel sistema architettonico. Nelle stanze dell'albergo diffuso, nonché nelle strutture del centro congressi e del centro benessere, ogni apparecchiatura viene messa in funzione attraverso un telecomando che evita l'introduzione di elementi che potrebbero aggredire l'integrità estetica del borgo.

L'obiettivo era quello di creare una struttura autonoma con un'offerta differenziata di servizi capaci di attirare vari target di utenti. L'intero borgo avrebbe dovuto essere un grande centro capace di attirare turisti e gruppi di lavoro.

La strategia vincente, che ha potuto essere attuata soprattutto grazie all'immediata e consistente disponibilità di capitali, è stata l'acquisizione della proprietà di tutto il borgo nel suo complesso. Solo una piccola quota dell'iniziativa è stata coperta da un finanziamento pubblico; la maggioranza dei fondi liquidi necessari è stata investita direttamente dal proprietario: l'intervento nel suo complesso è costato 5 milioni di euro.

La progettazione e la realizzazione sono state affidate ad uno studio di architettura e costantemente seguite dal proprietario, il cui interessamento al territorio è stato fondamentale per la buona riuscita dell'intervento. L'idea nasce nel 1998 e si conclude nel 2005 con l'apertura al pubblico del borgo; il completamento della struttura avviene nel corso del 2006.

Il risultato ottenuto è addirittura superiore alle aspettative: l'eccezionale integrità del borgo e l'operazione di restauro hanno restituito una struttura ricettiva indubbiamente unica. Si sono create diverse attività connesse all'albergo diffuso, anche a carattere immateriale (centro escursioni, ecc.).

L'impatto sul centro storico è notevole; S. Stefano di Sessanio ha acquisito nuova vita mantenendo le sue caratteristiche di borgo medioevale. Si è indubbiamente creato un nuovo fulcro economico con vita autonoma che gira attorno all'albergo diffuso; nuove opportunità di lavoro sono state offerte alla popolazione locale, e sono sorte diverse attività imprenditoriali.

Il progetto, mirato non solo al restauro fisico del borgo ma anche alla promozione delle tipicità territoriali, ha previsto anche l'apertura di botteghe artigiane, locande, cantine e punti vendita di prodotti enogastronomici tipici.

La creazione di un sito internet particolarmente completo e di piacevole consultazione ha notevolmente contribuito alla promozione del borgo. Ampia pubblicità all'iniziativa è inoltre stata data dalla stampa nazionale ed estera, invitata dal proprietario a soggiornare nel borgo appena ristrutturato.

La disponibilità immediata delle risorse finanziarie necessarie ha costituito indubbiamente un evento eccezionale e difficilmente ripetibile; il trasferimento di un'iniziativa come questa in un normale contesto di scarsità di risorse comporterebbe indubbiamente non poche problematiche.

Il progetto, per la sua unicità, si è ispirato ad altre esperienze solamente per quanto riguarda le tecniche adottate nel restauro degli immobili. Sono stati condotti degli studi preliminari (uso di materiali e tecniche, ricerche storiche e raccolta di materiale fotografico, ecc.) in collaborazione con l'Università d'Annunzio di Chieti e Pescara ed il Museo delle Genti d'Abruzzo.

Progetto Montagna per tutti (Carona - BG)



L'iniziativa, tuttora in corso d'attuazione, si articola in una serie di azioni immateriali e di piccoli interventi sul territorio, volti ad ampliare l'offerta turistica anche oltre gli schemi di fruizione tradizionali. Gli interventi del progetto, ideato dal Comune ed avviato con il partenariato della Regione Lombardia, prevedono la realizzazione di un sentiero naturalistico attrezzato anche per invalidi e non vedenti, la creazione un orto botanico dedicato alle specie forestali della montagna, la trasformazione di una vecchia baita tradizionale in un osservatorio naturalistico immerso nel bosco, la sistemazione del lungolago con aree di sosta e giochi per bambini, un laboratorio per la didattica ambientale e spazi dedicati all'arrampicata.

L'offerta turistica della zona è sempre stata legata perlopiù alla fruizione dell'ambiente montano nei mesi invernali (impianti di risalita) e nei weekend estivi (sentieri escursionistici). Questo progetto ha consentito all'amministrazione comunale di proporre una nuova visione di tale offerta, prevedendo un miglioramento dell'accessibilità e della fruizione dei luoghi, nonché la conservazione dell'ambiente montano. La proposta prevede inoltre effetti positivi sullo sviluppo locale dell'area, generati e connessi alle nuove attività insediate. L'idea progettuale nasce dalla pubblicazione di un bando regionale per il finanziamento di opere in aree Obiettivo II e dal tematismo caratterizzante gli interventi in misura 2.2. (ampliamento dell'offerta turistica tradizionale; rispetto dell'ambiente; valorizzazione del patrimonio montano).

L'obiettivo è quello di costruire una nuova proposta turistica rispettosa dei caratteri ambientali dei luoghi, innovativa e solidale, in grado di soddisfare un'utenza più esigente e diversificata. Si rivolge infatti a gruppi ed associazioni culturali, scuole, persone diversamente abili con handicap motori o sensoriali che, in virtù di una maggiore propensione al viaggio ed alla scoperta, sono stimolate ed attratte da nuove forme d'osservazione.

Complessivamente le risorse finanziarie mobilitate ammontano a circa 1.200.000 € (finanziamento regionale e cofinanziamento locale a carico del Comune); per la predisposizione della candidatura (progetto definitivo e relazione illustrativa), l'amministrazione comunale si è avvalsa della consulenza di due studi specializzati in architettura montana e del paesaggio.

Dopo l'approvazione del progetto esecutivo, nei primi mesi del 2006, si è proceduto alla consegna dei lavori. Tuttavia, a causa delle condizioni meteorologiche, in particolare per via della presenza di neve in alta quota, non è stato possibile iniziare gli interventi prima della primavera. La durata dei lavori è stata stimata pari a 18 mesi circa, prevedendo l'ultimazione entro l'autunno del 2007.

Il comune si occupa di realizzare le opere ed affiderà ad un soggetto terzo, privato, la gestione delle stesse; il canone annuo percepito dall'amministrazione andrà quindi a coprire la quota d'investimento locale. Per il momento la promozione dell'iniziativa è stata fatta esclusivamente tramite internet; alla conclusione dei lavori si prevede di incrementarla ulteriormente con la presentazione a fiere e convegni, nonché attraverso la predisposizione e distribuzione di materiale informativo.

Evidentemente le nuove attività insediate creano nuovi posti di lavoro ed inducono un effetto positivo sull'economia locale. Anche i comuni limitrofi hanno capito le potenzialità ambientali della zona ed hanno valutato positivamente l'approccio complessivo dell'iniziativa; tuttavia il pesante indebitamento iniziale dell'amministrazione comunale promotrice non favorisce l'aggregazione locale tra i diversi enti, scoraggiati dai lunghi tempi di ritorno. È comunque auspicabile che l'avvio di questa prima iniziativa sia l'innescò di altre simili che contribuiscano allo sviluppo locale sostenibile.

4.3. Le alternative di intervento

Il processo di confronto con gli attori locali ha consentito di approfondire e verificare una serie di aspetti necessari per passare dalla generica identificazione di linee di sviluppo possibili alla definizione del piano di sviluppo locale. Si riporta nel seguito il dettaglio del percorso seguito successivamente alla fase di analisi del contesto sopra descritta:

- ipotesi di intervento emerse in seguito alla prima lettura dei dati di scenario;
- grado di condivisione in sede locale delle ipotesi di intervento emerse e loro affinamento;
- analisi di esperienze simili già in essere e delle motivazioni del loro (buono o cattivo) funzionamento e della capacità di risposta ai bisogni locali;
- descrizione condivisa della domanda e l'offerta del bene o servizio che si intende sviluppare e analisi del funzionamento del mercato;
- individuazione degli attori da coinvolgere (pubblici e privati) perché il progetto funzioni;
- analisi delle resistenze da superare;
- individuazione dei punti di forza e dei punti di debolezza del progetto;
- costruzione del piano locale: definizione dei passaggi operativi; precisazione delle linee di sviluppo; eventuale rilettura dei dati o acquisizione di nuovi dati; raccolta di ulteriori consensi; redazione e condivisione dello studio di fattibilità.

Come detto, una volta definite le linee progettuali si è proceduto alla condivisione delle stesse con i partner territoriali, al fine di definire in modo partecipato le azioni da intraprendere ed esplicitare le modalità e gli attori della realizzazione. Un momento importante durante la definizione dell'alternativa di intervento da preferire sulla borgata Varda è rappresentato dai ripetuti scambi con gli attori locali (Amministrazione Comunale di Noasca, Comunità Montana Valli Orco e Soana, P.N.G.P. e proprietari privati) che hanno partecipato alla 'progettazione dell'idea' in modo attivo. Infatti, dopo le analisi condotte sull'esistente, si è ritenuta fondamentale la loro partecipazione a tutte le fasi di verifica contenute nello studio di fattibilità al fine di condividere analisi e ipotesi di intervento. Si è arrivati così a precisare una delle possibilità di sviluppo, individuata nella connessione tra il settore del turismo e dell'agricoltura, più precisamente nella creazione di attività volte a connettere il turismo con le attività agro-silvo-pastorali ed artigianali ad esso collegate o riconducibili.

Presupposto fondamentale per la realizzazione delle azioni ipotizzate risulta il coinvolgimento di tutti gli attori territoriali (pubblici e privati) per la restituzione dei dati in chiave di traduzione operativa delle analisi condotte, al fine di stabilire in modo progettuale la realizzazione delle possibili azioni individuate. Le ipotesi avanzate sono state condivise, come detto, con gli attori locali attraverso la tecnica dello scenario workshop, che è una tecnica messa a punto dalla U.E. per il coinvolgimento in una prospettiva di governance e di partecipazione deliberativa democratica. I partecipanti sono stati chiamati a discutere, con modalità molto strutturate per arrivare ad una condivisione rispetto al percorso da intraprendere, ma in una chiave molto progettuale di definizione e divisioni di compiti e di azioni da effettuare. Lo scenario workshop, oltre a fornire le basi per il consenso sulle azioni da intraprendere (e sulla modalità di realizzazione delle stesse), dovrebbe portare a definire le premesse per la costituzione di una rete di collaborazione che dovrà in seguito essere istituzionalizzata e sostenuta pubblicamente. Lo sviluppo di nuove tipologie di offerta, ricettiva e non, è problema che riguarda prima di tutto gli imprenditori privati, in secondo luogo le condizioni socio-economiche territoriali, in terza istanza l'intesa e la collaborazione degli imprenditori turistici con gli amministratori pubblici locali. Pubblico e privato solo programmando insieme risorse ed interventi potranno orientarsi verso un turismo avanzato che ha come obiettivo fondamentale ed innovativo quello di fornire mezzi ed attrezzature in armonia con lo sviluppo delle peculiarità locali. Perché questo possa verificarsi non è sufficiente predisporre dall'alto interventi "positivi", ma occorre che l'obiettivo sia perseguito in un processo di partecipazione che, individuando specifici riferimenti organizzativi, sia in grado di coniugare le attrezzature, i servizi e le modalità di uso con i bisogni reali, in modo da poter essere gestiti con metodi e criteri validi anche negli anni a venire. In conclusione, le ipotesi di sviluppo operativo emerse dalla rielaborazione dalle analisi condotte e dal confronto con gli attori locali possono essere così sintetizzate:

Tabella 11 Analisi delle alternative di intervento

ALTERNATIVE		PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA
A₁	Recupero edilizio degli immobili con destinazione residenziale (" seconda casa "), in coerenza con la normativa vigente Comunale e del Parco	- Facilità del processo di trasformazione	- Disomogeneità dell'intervento - Assenza di indotto sul contesto socio-economico
A₂	Rifunzionalizzazione degli immobili con nuova destinazione ricettiva e vendita dei prodotti della filiera del latte	- Destinazione sostenibile - Valorizzazione delle tradizioni locali - Volano per lo sviluppo locale	- Elevato frazionamento della proprietà - Complessità della gestione del processo di trasformazione

Tabella 12 Valutazione delle alternative di intervento

	A₁	A₂
Parco	☹️😐😊	😐😐😊
Comunità Montana	😐😐😊	😐😐😊
Amministrazione Comunale	😐😐😊	😐😐😊
Proprietari privati	😐😐😊	😐😐😊

Nello schema precedente si può osservare come l'alternativa A₂ abbia riscosso pareri positivi da parte di tutti gli attori coinvolti nel workshop, mentre l'A₁ risulti poco convincente e debole rispetto agli obiettivi di sviluppo socio-economico della borgata, valorizzazione degli alpeggi, promozione della comunità locale e dell'intera Valle dell'Orco.

In particolare, relativamente alla destinazione ricettiva, è emerso come essa debba essere funzionale ad un "turismo compatibile" con il contesto naturale della borgata, preservando la visione d'insieme dell'insediamento alpino.

4.4. Caratterizzazione della proposta: il rifugio diffuso e la filiera del latte

4.4.1 Il rifugio diffuso

L'idea/progetto del rifugio diffuso è caratterizzata, come detto, dalla scelta di promozione di un turismo "leggero", (culturale, escursionistico, sportivo, gastronomico e di tutela dei prodotti locali, ecc.), ovvero di un turismo che sia compatibile con la "capacità di carico" dell'ambiente naturale, che costituisce la risorsa sulla quale si intende puntare per creare condizioni e occasioni di uno sviluppo sostenibile di tutto il territorio montano. Una corretta fruizione turistica che tenga conto della qualità ambientale della Valle, può d'altro canto promuovere, e questo ne costituisce senza dubbio un punto di forza, la comunità locale dal punto di vista socio-economico, fungendo da elemento incentivante per il rilancio economico del territorio, favorendo investimenti, da parte degli stessi operatori turistici, nel settore dell'artigianato e dell'agricoltura, nella tutela attiva e nel recupero e riqualificazione di beni e risorse ambientali, anche al fine di creare nuove opportunità d'interesse all'insediamento locale, contrastando il processo in atto di spopolamento, anche favorendo un parziale processo di immigrazione dall'esterno. Per far ciò occorre partire proprio da una riorganizzazione dell'offerta turistica della Valle, oggi obsoleta e inadeguata rispetto alle richieste della domanda, al fine di ottenere delle esternalità economiche positive in linea con le aspettative di crescita del mercato *ecoturistico* globale, il tutto creando le condizioni per uno "turismo diffuso" e, allo stesso tempo, rispettoso dell'ambiente.

Le principali strategie del progetto Alpcity relative all'area oggetto di studio sono rivolte a: incrementare la capacità di attrazione turistica con modalità tali da garantire il rispetto dell'ambiente; recuperare e valorizzare il patrimonio storico-culturale dell'intera zona; tutelare, difendere e valorizzare l'ambiente naturale; favorire una prospettiva di sviluppo socio-economico tale da riequilibrare le capacità di produzione di ricchezza all'interno dell'area e da arrestare la tendenza al depauperamento di risorse umane.

Il particolare sistema locale, i cui principali punti di forza sono il patrimonio naturalistico di grande rilievo, la distribuzione diffusa dei beni di interesse storico-artistico e la presenza di numerosi percorsi tematici quali quelli storici e della cultura materiale, non può che confermare la naturale vocazione del territorio per le tipologie di turismo nature-oriented e rurale. Per mercato *nature-oriented*, o ecoturistico, o naturalistico, si intende un turismo che rispetta l'ambiente e le collettività locali, alla scoperta soprattutto della fauna, della flora e del territorio visitato. Esso è rappresentato da viaggi che includono natura-cultura-avventura in un ambiente a valenza naturalistica,

agricolo o non sviluppato. I benefici ricercati dall'ecoturista sono la vacanza educativa, il relax, l'intrattenimento culturale ed enogastronomico con la collegata possibilità di acquistare manufatti e prodotti tipici, l'opportunità di svolgere attività fisica e la partecipazione ad eventi specifici (sagre, manifestazioni folkloristiche, ecc.). Uno specifico bisogno dell'ecoturista è l'esigenza di immergersi nell'ambiente rurale ricercando uno standard 'rurale', appunto, per la struttura ricettiva; appartengono a tale livello gli esercizi tipici e vicini alla natura quali alberghi diffusi, locande, bed & breakfast, case vacanza, agriturismi, fattorie e piccoli hotel "di atmosfera". In particolare, il *rifugio diffuso* è una proposta ricettiva che intende sviluppare forme di turismo attente alle proposte ed all'ambiente locale. L'idea che sta alla base del rifugio diffuso nasce dall'opportunità di realizzare nuove strutture ricettive in piccoli centri rurali senza costruire nuovi immobili, ma utilizzando gli edifici già esistenti. E' una struttura ricettiva unitaria le cui componenti sono dislocate in immobili diversi, localizzati in più nuclei, ed è quindi una soluzione particolarmente adatta a piccoli centri di interesse ambientale e architettonico che intendono tutelare le proprie specificità. Il rifugio diffuso può essere definito come un "albergo/rifugio orizzontale" con camere e servizi dislocati in edifici diversi, seppure vicini tra di loro. In termini generali, il cuore dell'albergo diffuso, localizzato in zona centrale rispetto a tutte le strutture, è uno spazio adibito a reception, un luogo in cui il cliente è accolto, in cui gli si forniscono le informazioni ed i materiali sul territorio, sul paese, sugli itinerari programmabili ed in cui si svolgono le operazioni più tecniche di accoglienza quali la consegna delle chiavi delle camere e/o degli alloggi recuperati nelle strutture rurali. Nello stesso edificio della reception si possono trovare anche altri servizi quali il ristorante ed uno spazio vendita di prodotti tipici locali. Le camere e/o gli appartamenti si trovano invece in edifici localizzati nel circondario. Gli edifici più vicini ai servizi centrali si caratterizzano per offrire vere e proprie camere d'albergo, gli edifici più lontani possono essere l'occasione per offrire servizi più simili a quelli dei residence. In alcune realtà il concetto di albergo diffuso viene interpretato semplicemente come messa a sistema di appartamenti o di affittacamere, cioè come semplice forma di "ospitalità diffusa", magari con un booking centralizzato, perdendo così di vista il tema centrale di gestione unitaria degli immobili, dei servizi di accoglienza e di ospitalità, e il tema di uno stile gestionale coerente con l'idea progettuale. A differenza degli alberghi tradizionali, l'albergo diffuso permette ai turisti di vivere l'esperienza di un soggiorno in immobili storici progettati per essere vere abitazioni, con aspetti strutturali, quali muri, spazi, infissi, arredi ed impianti diversi da quelli progettati per "turisti". Il prodotto "albergo diffuso" è di per sé differenziato in

termini di diverso livello di comfort delle varie unità abitative, diversa distanza dal centro, diverse caratteristiche architettoniche degli edifici e consente una politica di differenziazione (anche di prezzi) con l'intendimento di rivolgersi con proposte diverse a differenti fasce di utenza.

4.4.2 La filiera del latte

L'idea del ripristino/potenziamento della filiera del latte prende spunto dalla presenza di alpeggi di ottima qualità⁵ proprio nei Valloni del Roc e di Ciamosseretto, e tende a recuperare le antiche tradizioni locali di produzione dei formaggi.

Per *filiera del latte* si intende appunto l'insieme delle fasi di realizzazione dei prodotti caseari: dalla scelta del bestiame, all'individuazione del pascolo, alla distribuzione del prodotto nei punti vendita. Valorizzare e ricostruire la filiera del latte significa garantire al percorso di produzione i caratteri di *tracciabilità*, ossia permettere l'individuazione del prodotto, da monte a valle di filiera. La tracciabilità è quindi un potente mezzo di comunicazione e di attrattività per il consumatore, oltre che di competizione fra le aziende alimentari (in particolare per quelle produttrici di prodotti ad alto valore aggiunto, con espliciti riferimenti alla zona d'origine).

Non avere sotto controllo la filiera significa non essere in grado di realizzare alcun tipo di progetto legato ai temi sulla sicurezza alimentare; per garantire, infatti, al consumatore la massima sicurezza e qualità del latte prodotto occorre una filiera gestita e controllata, che consenta di identificare e mettere sotto controllo tutti i processi: coltivazione, allevamento, raccolta, trasporto e conservazione fino al confezionamento finale e alla distribuzione. È chiaro che, per poter fare questo in maniera completa ed efficace, è necessario avere filiere organizzate non solo a livello locale, ma anche ad una scala macro-regionale e progettare ed implementare tali processi coinvolgendo di tutti i produttori della zona. Un buon processo di valorizzazione della filiera del latte si appoggia quindi ad una realtà fortemente radicata sul territorio e mira a fornire ai clienti/consumatori le maggiori garanzie possibili in termini di sicurezza alimentare, oltre che di qualità del prodotto.

Nell'ipotesi di rifunzionalizzazione prevista per la borgata Varda, tale azione si affianca quindi all'intervento di localizzazione dell'albergo diffuso, con l'idea che il nuovo nucleo recuperato possa ospitare alcuni punti di vendita al dettaglio dei prodotti locali. Entrambe le funzioni potrebbero giocare reciprocamente un ruolo molto importante in termini di promozione del processo di sviluppo.

⁵ Cfr: P.N.G.P., Piano del Parco, Documento Preliminare, Quadro Interpretativo, dicembre 2003

5. LE VERIFICHE DI FATTIBILITÀ

Dopo le analisi conoscitive di base e l'individuazione dell'alternativa proposta, occorre analizzare la fattibilità tecnica ed economico-finanziaria dell'intervento da realizzare.

Di seguito verranno fornite alcune indicazioni preliminari ed esplorazioni pre-progettuali per il recupero degli immobili della borgata (individuati come nucleo di start-up) e dei rustici degli alpeggi.

5.1. La fattibilità tecnica

5.1.1. Il recupero dei rustici: spunti critici per la trasformazione delle baite

Nel pieno rispetto delle norme previste per le opere da realizzarsi in aree a parco, l'intervento di rifunzionalizzazione delle baite dovrà mantenere i caratteri delle architetture locali e l'uso dei materiali tipici del territorio, prevedendo un recupero basato su tecniche tradizionali. Sarà necessario ripristinare le coperture in legno con manto in lose e consolidare le murature portanti, mantenendo le attuali superfici esterne in pietra a vista; potranno essere creati ballatoi in legno analoghi a quelli tradizionali esistenti in valle e rifatti i solai interni in legno. Particolare cura sarà riservata alla sistemazione esterna delle aree ed in specifico al ripristino e alla nuova realizzazione dei sentieri interni al borgo, nonché alla sistemazione delle mulattiere di accesso con l'installazione, ove necessario, di parapetti in legno a staccionata.

Nel rispetto del regolamento edilizio vigente, saranno restaurate le aperture esistenti ripristinando, per quanto possibile, la funzionalità dei serramenti di tipo tradizionale con sistemi di oscuramento esterni (più diffusi) oppure interni (costituiti da ante interne in legno - scuri -).

Le nuove realizzazioni dovranno riprendere i caratteri tipici delle costruzioni montane della zona e dovranno essere realizzate evitando l'uso del cemento, in modo da non impattare sull'ambiente circostante. Eventuali strutture temporanee esterne quali tettoie e porticati saranno realizzati esclusivamente in legno.

Per quanto riguarda il risparmio energetico, dovranno essere adottate tutte le misure necessarie a contenere i consumi, utilizzando anche nuove tecnologie e sistemi per il controllo delle dispersioni termiche. Il progetto potrebbe prevedere l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili.

Il valore sociale dell'intervento è legato, oltre all'azione di recupero globale del nucleo con criteri conservativi, al fatto che non è prevista la vendita delle unità immobiliari, ma una gestione unitaria che mantenga il carattere originario della borgata.

Come detto, una delle baite recuperate (o parte di essa) potrebbe ospitare un punto vendita dei prodotti tipici; la restante parte del nucleo di start up sarebbe destinata ad accogliere locali per ospitalità diffusa ed un punto ristoro ad uso non esclusivo dei fruitori della struttura.

5.1.2. Il recupero degli alpeggi: riflessioni sulle possibili azioni per promuovere forme aggregate di trasformazione del latte

Caratteri comuni degli alpeggi compresi nell'area di studio sono le difficoltà normalmente incontrate nell'adeguamento alle normative sanitarie (in particolare per quanto riguarda la potabilità dell'acqua) ed i disagi dovuti all'isolamento.

Requisiti strutturali e igienici minimi per i locali di caseificazione in alpeggio (DPR 54/97)

Pur nel rispetto delle fondamentali regole di igiene, nei locali di caseificazione già esistenti in alpeggi devono essere salvaguardate, per quanto possibile, l'architettura locale e la scelta dei materiali di costruzione.

Laboratorio di produzione

1. altezza minima: è ammessa un'altezza minima non inferiore a 2,00 m. In caso di soffitto a falde inclinate (ad una o più falde) deve essere assicurata un'altezza media non inferiore a 2,00 m;
2. superficie minima: il volume di aria per persona non deve essere inferiore a circa 15 mc (presupponendo almeno 2 ricambi d'aria orari) e, pertanto, la superficie minima del laboratorio non deve essere inferiore a 8 mq (es. locale di superficie di 8 mq x 2 m di h = 16 mc). Per ogni addetto in più la superficie minima del locale deve essere aumentata di 4 mq;
3. larghezza minima: per locali a forma irregolare non potrà essere inferiore a 1 m;
4. superficie finestrata: la superficie finestrata, apertasi all'aria libera (si esclude il computo della porta), dovrà essere non inferiore a 1/10 della superficie del pavimento. Per locali di superficie > 8 mq potrà essere ammesso nel computo la superficie finestrata della porta se munita di doppi serramenti di cui uno costituito da telaio munito, in parte o totalmente, di dispositivo per la protezione contro le mosche ed altri animali o insetti (retina antimosche a maglie fini). In ogni caso devono essere assicurati almeno due ricambi orari d'aria conseguiti mediante ventilazione naturale. L'ausilio di canne di ventilazione naturale è ammesso, con l'accorgimento delle protezioni antimosche;
5. difesa contro l'umidità e contro l'insudiciamento dall'esterno: il terreno antistante le porte di accesso dovrà essere sistemato con materiali idonei (cemento, pietra, ecc.) in modo da evitare insudiciamento del pavimento durante i passaggi ripetuti interno/esterno;
6. altezza libera dei locali fuori terra: il locale di caseificazione dovrà possedere altezza libera fuori terra di almeno 1/3 dell'altezza del locale;

7. attrezzature: il locale deve essere dotato di lavandino con disponibilità di sapone e asciugamani puliti;
8. igiene dei locali, delle attrezzature, degli utensili e del personale: deve essere assicurato un buono stato di pulizia degli utensili, delle attrezzature, dei locali e del personale addetto alla lavorazione del latte e devono essere eseguiti particolari accorgimenti atti a garantire: l'assenza di incrostazioni, l'assenza di animali domestici e di insetti nei locali di lavorazione e di stagionatura, la frequente pulizia di tutti i locali, l'adeguata protezione degli alimenti, l'allontanamento di sostanze (mangimi, prodotti per la disinfezione, ecc.) che possono contaminare accidentalmente i prodotti di lavorazione del latte.

Locale stagionatura – deposito

1. requisito minimo in altezza: è ammessa un'altezza minima non inferiore a 2,00 m. In caso di soffitto a falde inclinate (ad una o più falde) deve essere assicurata un'altezza media non inferiore a 1,80 m;
2. superficie minima: dovrà essere rapportata al reale fabbisogno dell'attività. In ogni caso viene richiesta una superficie minima di circa 4 mq;
3. difesa contro l'umidità e contro l'insudiciamento dall'esterno: il terreno antistante le porte di accesso dovrà essere sistemato con materiali idonei (cemento, pietra, ecc.) in modo da evitare insudiciamento del pavimento durante i passaggi ripetuti interno/esterno

Servizi igienici e spogliatoi

E' ammesso l'uso di servizi igienici non annessi ai locali di produzione, purché presenti nelle immediate vicinanze.

Concimaia

La concimaia deve distare almeno 15 m dai locali di produzione.

Scarico reflui

Nel caso di distribuzione idrica interna e, in particolare, in presenza di wc, è richiesto il posizionamento della fossa Imhoff. E' vietato lo scarico diretto, senza interposizione di fossa Imhoff, sul suolo o in corpi idrici superficiali.

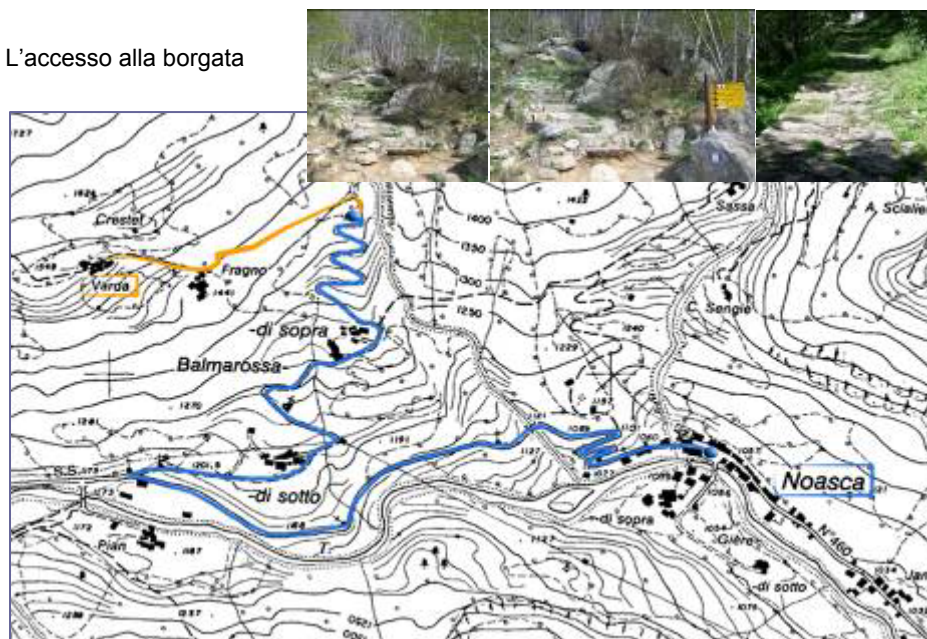
Acqua potabile

Sufficiente disponibilità di acqua corrente certificata di buona qualità e captata in modo corretto. Le produzioni casearie ottenute in aziende agricole che, orientativamente, hanno meno di 50 capi in lattazione ed operano in località svantaggiate non servite da infrastrutture quali sistemi fognari ed acquedotti pubblici vanno salvaguardate ricorrendo a sistemi integrati di smaltimento dei reflui provenienti dalla trasformazione del latte (uso concimaia e spargimento agronomico previa maturazione del letame) ed a controlli sulla potabilità delle acque sorgive disponibili o su eventuali depositi in cisterna.

5.1.3. Il problema dell'accessibilità alla borgata

Si è già evidenziato nei paragrafi precedenti come l'accessibilità alla borgata sia stata una delle cause dell'abbandono da parte della popolazione residente. Risolvere il problema dell'accessibilità diventa un nodo fondamentale anche nella fase di verifica della fattibilità della proposta di intervento delineata.

Figura 18 L'accesso alla borgata



Attualmente l'unica via di accesso a Varda è esclusivamente pedonale: la mulattiera parte da Balmarossa Superiore e si sviluppa per circa 750 metri lineari, con un dislivello di 250 m (in altri termini, 35 min di camminata).

A partire dalla necessità di trasportare mezzi e materiali edili in fase di recupero degli immobili (rifunionalizzazione dei manufatti), fino a prevedere la possibilità di trasporto di merci (derrate alimentari, arredi e attrezzature, valigie, ecc.) e persone in fase di gestione dell'attività ricettiva, si è dovuto affrontare il problema dell'individuazione dell'alternativa da preferire in coerenza con l'obiettivo, condiviso da tutti gli attori coinvolti, di preservare il più possibile le peculiarità del sentiero storico e del contesto territoriale-ambientale-paesaggistico.

Per affrontare, quindi, il problema decisionale si è deciso di utilizzare due tecniche multicriteri: in una prima analisi è stata applicata la tecnica multicriteriale di tipo gerarchico, la AHP (Analytic Hierarchy Process); successivamente, poi, si è ritenuto utile approfondire anche l'approccio dei metodi di surclassamento, attraverso la simulazione del caso con il modello ELECTRE.

5.1.3.1 Il metodo gerarchico

Tre sono i principi fondamentali su cui si basa l'AHP: la scomposizione gerarchica del problema (si individua il contesto di riferimento, si definiscono gli attori, gli obiettivi ed i

criteri che influenzano il problema), il metodo dei giudizi comparati (che consente di stabilire le priorità tra gli elementi appartenenti a ciascun livello della gerarchia), la sintesi delle priorità (per determinare il contributo relativo al raggiungimento dell'obiettivo dei componenti di ciascun livello della gerarchia).

Nel caso specifico, è stato necessario stabilire in una prima fase un insieme **A** di azioni possibili (*alternative*) attraverso cui perseguire l'obiettivo finale (*goal*) di "migliorare le condizioni di accesso alla Borgata Varda":

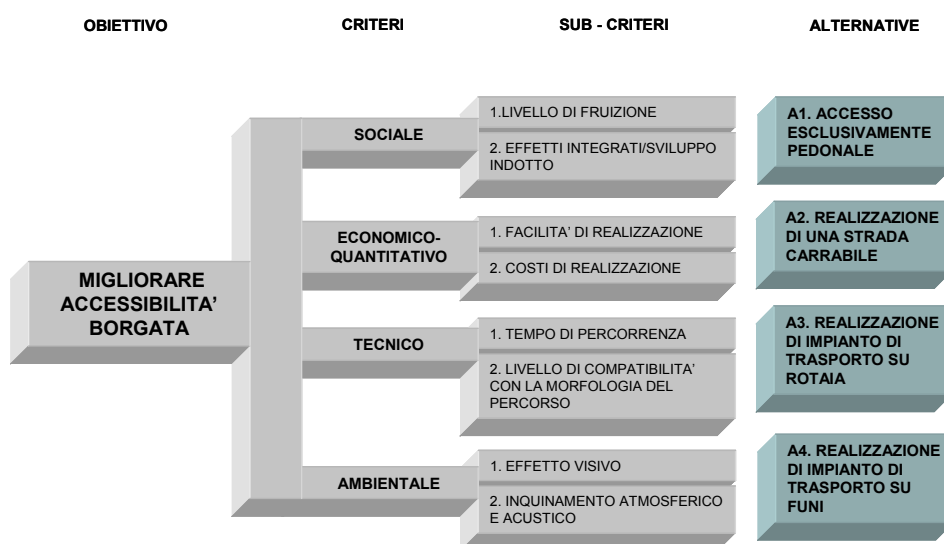
- A₁ Accesso esclusivamente pedonale [sistemazione della mulattiera e trasporto merci su mezzi agricoli]
- A₂ Realizzazione di una *strada carrabile* [nuovo percorso a lato della mulattiera sostenuto da palificazioni]
- A₃ Realizzazione di *impianto di trasporto su rotaia* [cremagliere; funicolari; ascensori inclinati]
- A₄ Realizzazione di *impianto di trasporto su funi* (funivie; seggiovie; teleferiche)

Dopo aver individuato le possibili azioni, si è definita una famiglia di caratteristiche (*criteri e sub-criteri*), che permetta di confrontare le alternative secondo differenti punti di vista: sociale, economico-quantitativo, tecnico e ambientale.

L'applicazione del software(Expert Choice 11)

Lo schema seguente rappresenta la struttura gerarchica utilizzata: obiettivo, criteri, sub-criteri e alternative.

Figura 19 Struttura gerarchica del problema



Si osservi che lo stesso schema riproposto dal software Expert Choice 11 mette in evidenza il peso che gli attori coinvolti nel workshop hanno espresso relativamente ai

criteri ed ai sub-criteri. Il fattore *ambientale* è stato valutato come il più importante (peso = 53,8%), seguito da quello *sociale* (peso = 23,5%); quelli *economico-quantitativo* e *tecnico* risultano poco influenti (rispettivamente al 13% e al 12,5%).

Figura 20 Criteri e pesi relativi



Sono state, quindi, costruite tante matrici quadrate di confronto a coppie delle alternative quanti sono gli elementi sopra ordinati nella gerarchia (ovvero gli otto sub-criteri).

Figura 21 Confronto a coppie delle alternative rispetto ai sub-criteri individuati

SOCIALE										
LIVELLO DI FRUIZIONE					EFFETTI INTEGRATI					
	A1	A2	A3	A4		A1	A2	A3	A4	
A1			3,0	7,0	7,0	A1		2,0	4,0	3,0
A2				3,0	3,0	A2			5,0	4,0
A3					1,0	A3				2,0
A4					Incon: 0,08	A4				Incon: 0,05
ECONOMICO-QUANTITATIVO										
COSTI DI REALIZZAZIONE					FACILITA' DI REALIZZAZIONE					
	A1	A2	A3	A4		A1	A2	A3	A4	
A1			8,0	7,0	6,0	A1		9,0	9,0	9,0
A2				4,0	3,0	A2			2,0	3,0
A3					4,0	A3				2,0
A4					Incon: 0,16	A4				Incon: 0,08
TECNICO										
TEMPO DI PERCORRENZA					COMPATIB. CON MORFOLOGIA PERCORSO					
	A1	A2	A3	A4		A1	A2	A3	A4	
A1			7,0	2,0	4,0	A1		9,0	8,0	7,0
A2				5,0	4,0	A2			2,0	3,0
A3					3,0	A3				2,0
A4					Incon: 0,04	A4				Incon: 0,03
AMBIENTALE										
EFFETTO VISIVO					INQUINAMENTO ACUSTICO/ATMOSFERICO					
	A1	A2	A3	A4		A1	A2	A3	A4	
A1			9,0	6,0	7,0	A1		9,0	7,0	4,0
A2				5,0	3,0	A2			8,0	9,0
A3					6,0	A3				5,0
A4					Incon: 0,16	A4				Incon: 0,21

La sistemazione della mulattiera esistente (A_1) è risultata l'alternativa da preferire come evidenziano i grafici riportati di seguito. La soluzione A_1 è stata considerata la più idonea dal punto di vista tecnico, economico-quantitativo e ambientale; solo sotto il profilo sociale le altre alternative (A_2 , A_3 e A_4) sembrano offrire maggiori opportunità per la fruizione e gli effetti integrati.

Figura 22 Confronto a coppie delle alternative rispetto ai criteri

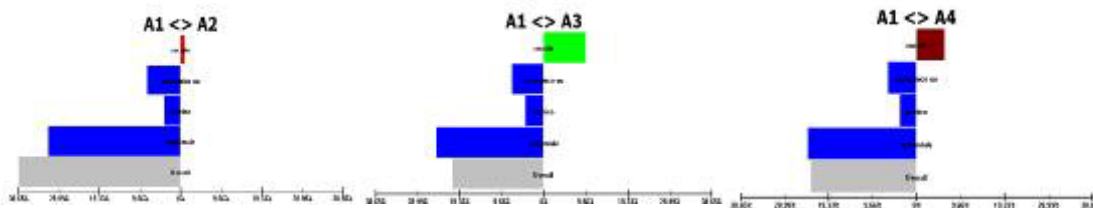
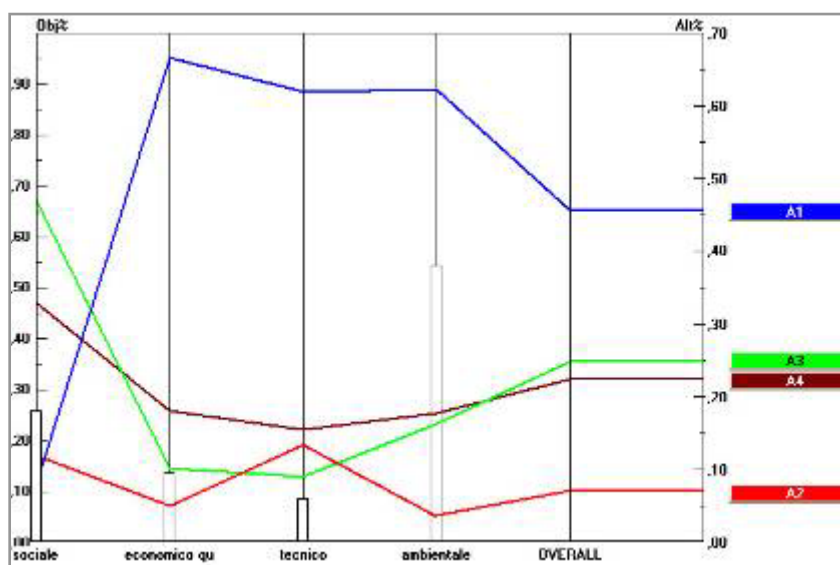


Figura 23 Sintesi dei risultati rispetto all'obiettivo



In sintesi, l'applicazione restituisce un grafico in cui è possibile quantificare il grado di raggiungimento dell'obiettivo preposto (migliorare l'accessibilità alla borgata Varda) da parte di ciascuna delle azioni ipotizzate: la sistemazione del sentiero esistente è quella che soddisfa maggiormente il *goal* (45,7%); seguono la realizzazione di un impianto di trasporto su rotaia (24,8%), su funi (22,5%) ed infine la realizzazione di una strada carrabile (7,1%).

5.1.3.2. I metodi di surclassamento

I metodi di Surclassamento, studiati e sviluppati per far fronte alla necessità di individuare l'azione da preferire tra più proposte alternative, sono ben noti tra le

metodologie di analisi multicriteri. Anche in questo caso è necessario definire a priori un insieme A di azioni possibili (alternative) e un insieme C di caratteristiche (criteri), che permetta di confrontare le alternative individuate. Tali criteri devono essere significativi, comuni a tutte le alternative ed adatti a rappresentare le differenze: se un criterio presenta tali requisiti, si può affermare che è in grado di stabilire relazioni di preferenza. Ad ogni criterio viene poi associato un coefficiente di importanza relativa p detto peso, che indica esplicitamente le preferenze del decisore o del gruppo di valutazione: più elevato è il peso del criterio, più è influente una variazione, anche minima, tra le alternative confrontate.

I metodi ELECTRE (ELimination Et Choix Traduisant la Réalité), sviluppati da Bernard Roy dalla fine degli anni '60 agli inizi degli anni '80, sono metodi orientati alla scelta o all'ordinamento di alternative e modellizzano la suddetta relazione di Surclassamento. Nei metodi di Surclassamento le alternative vengono confrontate a coppie su ogni singolo criterio per stabilire se una è preferibile all'altra o se sono tra di loro indifferenti. Il risultato finale è il *grafo di surclassamento*, schema grafico da cui emergono le relazioni di surclassamento verificate tra le alternative considerate; a partire da questo risultato il metodo consente di verificare l'inesistenza di circuiti che impediscono una individuazione univoca della soluzione da preferire ed in seguito procede alla classificazione delle alternative. È prevista, infine, la creazione di un ordine dall'alto, individuando cioè una gerarchia tra le alternative a partire da quelle che il grafo indica come "migliori" e successivamente di uno dal basso, a partire da quelle peggiori. L'intersezione dei risultati delle due procedure di classificazione dall'alto e dal basso consente di ottenere la soluzione cercata.

L'applicazione del software (ELECTRE III)

I risultati che vengono di seguito presentati partono da ipotesi iniziali di poco differenti rispetto a quanto simulato con Expert Choice:

- in termini di alternative confrontate si è ritenuto di inserire anche la soluzione "nessun intervento" che non andrebbe a cambiare la situazione attuale, lasciando cioè l'accesso esclusivamente pedonale e non prevedrebbe la trasformazione della borgata;
- in termini di criteri, si è cercato di eliminare quelli ridondanti, riducendo il numero pari a sei;

- in termini di pesi relativi, si è scelto di non effettuare la valutazione dal punto di vista del tecnico-decisore, ritenendo interessante il confronto di più simulazioni che rispecchiassero gli intenti e le volontà degli attori coinvolti nel processo decisionale di trasformazione della borgata. Pertanto sono state effettuate 4 differenti simulazioni, per tenere in conto dei differenti punti di vista dei soggetti privati, del Comune di Noasca, della Comunità Montana e del Parco Nazionale del Gran Paradiso.

La tabella che segue mostra la distribuzione dei pesi relativi per ciascun criterio e per ogni soggetto coinvolto.

Tabella 13 Pesi relativi ed attori coinvolti nel processo decisionale

	c1	c2	c3	c4	c5	c6
	livello fruizione	sviluppo indotto	costo realizzaz.	impatto cantiere	tempo di percorrenza	impatti ambientali
soggetti privati	50%	5%	5%	5%	30%	5%
Comune Noasca	30%	10%	40%	5%	10%	5%
C.M.	10%	40%	10%	20%	10%	10%
P.N.G.P.	5%	5%	5%	40%	5%	40%

È evidente che per ciascun soggetto la distribuzione dei pesi riflette la propria idea di progetto e non risulta uniforme; possiamo tuttavia dire che per ogni attore siamo in grado di individuare i criteri prioritari, il cui peso complessivo mediamente oscilla tra il 60% e l'80%.

Come da attese le quattro simulazioni portano a risultati differenti: la necessaria fase di concertazione quindi deve portare ad individuare una soluzione che metta in accordo le parti.

Figura 24 Il punto di vista dei soggetti privati

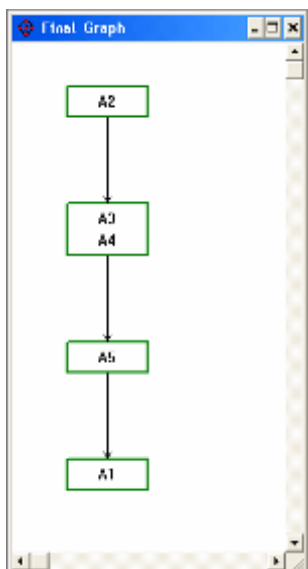
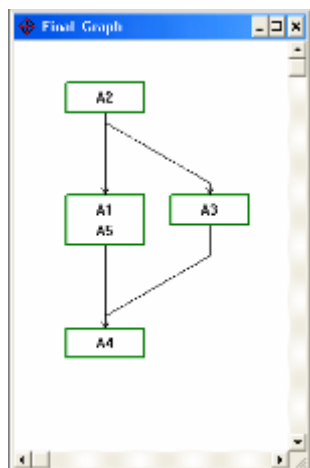


Figura 25 Il punto di vista del Comune di Noasca



Evidentemente, sia per il Comune di Noasca che per i proprietari privati, la soluzione da preferire è A2, rappresentata dalla realizzazione della strada carrabile; la soluzione A5 che prevede l'accesso misto (parziale sistemazione della mulattiera con accesso pedonale per gli utenti e trasporto di materiale su piccoli mezzi cingolati), apparentemente non sembra così 'apprezzata' dai due soggetti.

Anche la Comunità Montana preferisce la soluzione A2, sicuramente per gli effetti di ricaduta sul territorio conseguenti alla realizzazione del tratto di infrastruttura.

Differente il comportamento del Parco Nazionale del Gran Paradiso.

Figura 26 Il punto di vista della Comunità Montana

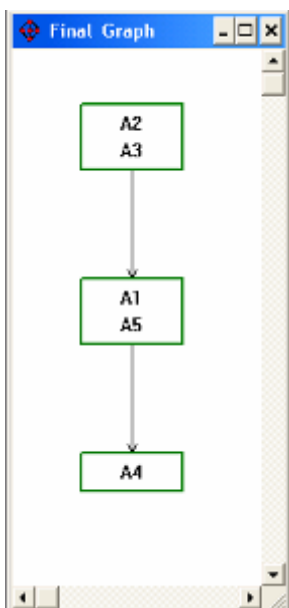
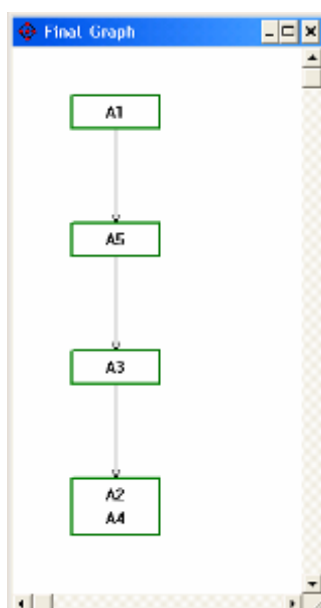


Figura 27 Il punto di vista del P. N. G. P.



Il grafo finale restituisce come risultato la soluzione A1, cioè la situazione attuale, con accesso pedonale e nessun intervento sul patrimonio esistente; la soluzione A2 è, ovviamente la peggiore, in ragione del notevole impatto che avrebbe sul territorio e sull'ambiente parco.

Tuttavia, osservando meglio il risultato, la soluzione A5 non pare da scartare: risulta surclassata solamente da A2 ma surclassa tutte le altre alternative.

Pare ragionevole pensare, quindi, che in fase di concertazione tra i quattro soggetti coinvolti possa essere questa la soluzione da preferire, almeno per la prima fase di trasformazione della borgata.

5.2. La fattibilità economico-finanziaria

Esplorata la fattibilità tecnica, è indispensabile verificare ora quella economico-finanziaria.

Per fare ciò è necessario esaminare in dettaglio le funzioni che l'intervento prevede di insediare, andando ad indagare la domanda ricettiva potenziale e quella residua, al netto cioè dell'offerta esistente nel bacino di utenza.

5.2.1. La domanda potenziale e l'offerta ricettiva esistente

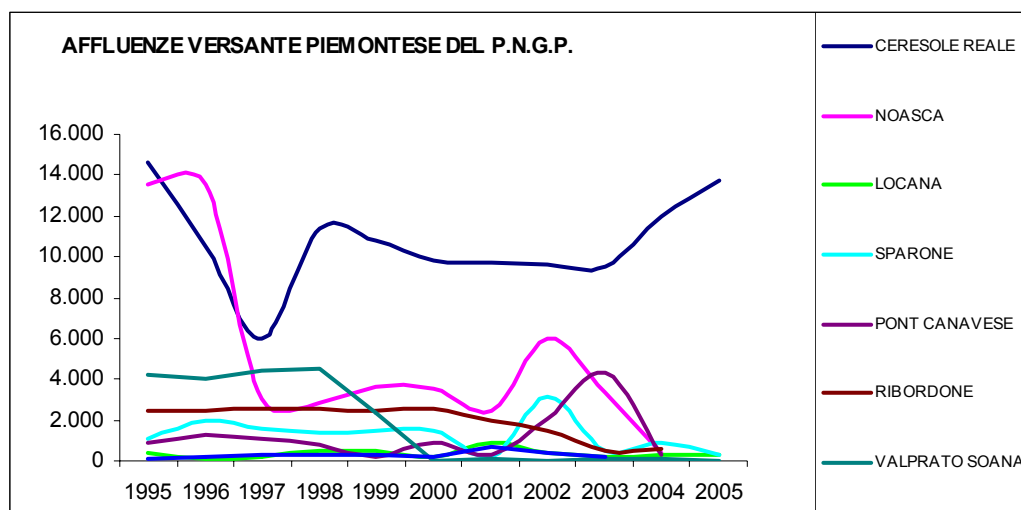
I dati riportati di seguito nelle tabelle e nei grafici evidenziano come nel corso dell'ultimo decennio (1995-2005) l'afflusso di turisti nei comuni del versante piemontese del Parco Nazionale Gran Paradiso sia nel complesso diminuito del 50% circa. In particolare, per quanto riguarda il Comune di Noasca, si può osservare che dopo un biennio caratterizzato da un elevato numero di visitatori (13.500 registrati nel 1995 e nel 1996), il dato si attesta, alla fine degli anni '90, intorno ai 3.000 turisti.

Tabella 14 Dati di affluenza turistica nei comuni del P.N.G.P. - versante piemontese

COMUNI	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
CERESOLE REALE	14.629	10.462	5.966	11.350	10.796	9.806	9.739	9.584	9.558	11.967	13.709
NOASCA	13.500	13.500	3.000	2.851	3.600	3.500	2.415	6.027	3.362	390	-
LOCANA	372	95	217	515	450	220	877	392	201	255	294
SPARONE	1.033	1.926	1.614	1.400	1.490	1.450	209	3.129	530	846	279
PONT CANAVESE	925	1.270	1.111	786	215	845	331	2.040	4.311	338	-
RIBORDONE	2.500	2.500	2.600	2.600	2.500	2.600	2.000	1.500	500	550	-
VALPRATO SOANA	4.193	3.992	4.405	4.526	2.394	8	50	47	83	58	2
RONCO C.SE	72	192	250	260	250	240	713	409	149	-	-

Fonte: P.N.G.P.

Grafico 1 Affluenze turistiche P.N.G.P.

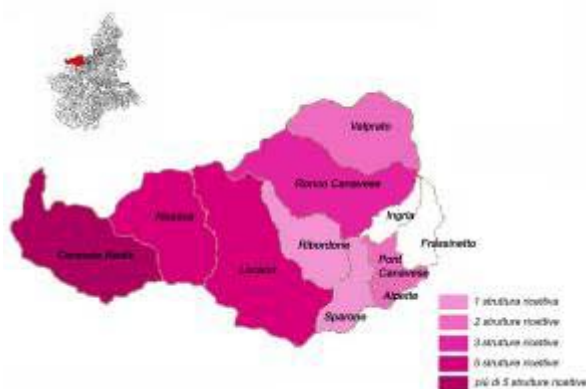


Il sistema ricettivo dell'area è caratterizzato da una generale carenza di strutture e di posti letto e da una distribuzione disomogenea sul territorio.

Le strutture ricettive complessive sull'intero territorio della Comunità Montana Valli Orco e Soana risultano essere 41, in particolare nel Comune di Noasca sono presenti 1 albergo-ostello, 1 campo base, 1 bivacco e 2 alberghi.

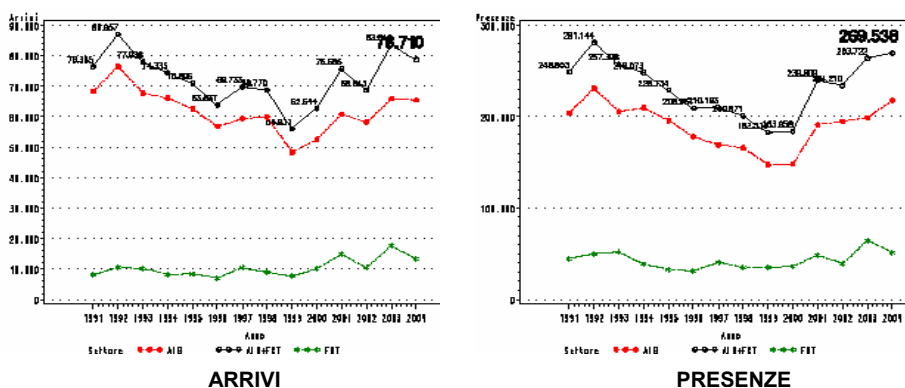
Circa il 30% delle strutture presenti sull'intera area è costituito da rifugi e bivacchi, i quali rispondono alle esigenze di uno specifico segmento di turisti (coloro che amano fare trekking) ed essendo raggiungibili esclusivamente a piedi nella maggior parte dei casi, poco si prestano a soddisfare un potenziale "turismo leggero e diffuso" in grado di provocare ricadute economiche positive direttamente sul sistema turistico locale. L'offerta ricettiva è costituita in maniera preponderante da strutture alberghiere di medie e piccole dimensioni e di categoria media; gli alberghi di standard più elevati sono concentrati nel Comune di Ceresole, mentre non c'è una consolidata offerta di strutture extra alberghiere come gli agriturismo, i B&B, gli affittacamere e le case vacanza. Si tratta di un'offerta turistica ancora legata a modelli tradizionali e scarsamente integrata con la valorizzazione delle risorse proprie del territorio.

Figura 28 Il sistema ricettivo nella C. M. Valli Orco e Soana



Nel corso degli ultimi 14 anni si è verificata nell'ATL 3 Canavese e Valli di Lanzo (ATL di riferimento per la Comunità Montana Orco e Soana) una tendenza prima al calo sia degli arrivi sia delle presenze (anni 1992-1999), poi alla crescita (anni 2000-2004).

Grafico 2 e 3 Arrivi e presenze nel territorio dell'ATL3 (1991-2004)



Fonte: Dati statistici sul turismo in Piemonte, elaborato dall'Osservatorio Turistico Regionale del Piemonte in collaborazione con la Direzione Turismo.

Anche per quanto riguarda l'offerta ricettiva complessiva dell'ATL (alberghiera + extra-alberghiera), l'andamento decrescente ha avuto un'inversione di tendenza dall'anno 2000 soprattutto grazie all'aumento di esercizi e posti-letto nel settore extra-alberghiero. Si può supporre che questa crescita sia in gran parte da attribuire agli interventi attivati e finanziati grazie alle Leggi Regionali n. 18/1999 (Interventi regionali a sostegno dell'offerta turistica) e n. 4/2000 (Interventi regionali per lo sviluppo, la rivitalizzazione e il miglioramento qualitativo di territori turistici). A fronte di tali trend positivi negli ultimi 5 anni a livello di ATL, la situazione delle località che fanno parte della Comunità Montana Valle Orco e Soana e che hanno più di due esercizi è riportata nella tabella seguente: per quanto riguarda in particolare il Comune di Noasca si assiste ad una graduale perdita di turisti nelle strutture ricettive (variazione negativa del 44% tra il 2002 e il 2003).

Tabella 15 Offerta ricettiva e flussi turistici nella Comunità Montana Valli Orco e Soana

Anno	Esercizi	Letti	Arrivi	Presenze	T.M.P.*	G.A.**	G.L.***
NOASCA							
2002	4	89	1.427	6.027	4,22	1.460	32.485
2003	4	89	987	3.362	3,41	1.460	32.485
2004	5	145	-	-	-	1.825	52.925
CERESOLE REALE							
2002	17	687	3.137	9.582	3,05	6.205	250.755
2003	16	680	4.343	11.057	2,55	5.840	248.200
2004	17	686	4.073	11.956	2,94	6.076	249.616
RONCO CANAVESE							
2002	5	53	156	409	2,62	1.825	19.345
2003	6	62	75	151	2,01	2.190	22.630
2004	6	62	-	-	-	2.190	22.630
LOCANA							
2002	5	147	44	392	8,91	1.825	53.655
2003	5	147	51	207	4,06	1.825	53.655
2004	5	147	47	255	5,43	1.825	53.655

* T.M.P. = Tempo medio di permanenza (Totale Presenze/Totale Arrivi)

** G.A. = Giornate di apertura (Giornate di apertura annuali dichiarate calcolate sul singolo esercizio)

*** G.L. = Giornate letto (Giornate di apertura annuali dichiarate calcolate sul singolo esercizio x numero letti)

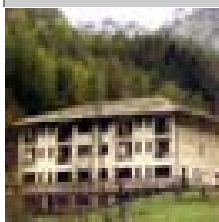
Oggi, in termini generali, la Valle dell'Orco è caratterizzata da fruitori *short-break*, che si trattengono per un tempo breve, le cui presenze sono concentrate solitamente nei *week-end*, nel mese di luglio e di agosto. Si tratta di un tipo di turismo *eterogeneo*, i cui consumatori sono in prevalenza della fascia delle famiglie; è un turismo di tipo *nature-oriented*, rispettoso dell'ambiente e delle collettività locali, che esprime benefici diversificati (relax, attività sportive, intrattenimenti socioculturali) e che ben si presta al contesto ambientale della Valle, contraddistinto non solo da elementi naturalistici di rilievo, ma anche ricco di curiosità folkloristiche.

Qui di seguito si riportano in modo sintetico caratteristiche e tipologia di servizi offerti dalle strutture ricettive locali (ovvero presenti sul territorio del comune di Noasca), identificate come principali competitori del rifugio diffuso in progetto, soprattutto in termini di "offerta per i turisti *nature-oriented*": l'Albergo-Ostello La Cascata ed il Campo Base Sperimentale Ferrino.

Non sono stati presi, dunque, in considerazione l'Albergo Ristorante Gran Paradiso, sito in via Umberto I n. 2, e l'Albergo Trattoria Caccia Reale, sito in via Roma n. 14, in quanto presentano un'offerta turistica ancora legata a modelli più tradizionali, e neppure il Bivacco Girauda presso il Lago Piatta del Roc, raggiungibile esclusivamente da escursionisti esperti.

Infine è opportuno ricordare che sempre all'interno del Parco saranno disponibili 10 posti letto presso l'alpeggio del Gran Pra, ristrutturato recentemente dall'Ente Parco.

ALBERGO-OSTELLO LA CASCATA



indirizzo: Località Gere di Sopra

località: Noasca

telefono: 0124 90.11.41 - Fax: 0124 90.11.07

info: Aperto tutto l'anno. Accessibile ai disabili, accettazione animali domestici, ascensore, servizio congressi.

Il Centro Soggiorno Turistico è stato realizzato dal comune di Noasca con la collaborazione dell'Ente Parco Nazionale Gran Paradiso, dell'Unione Europea, della Regione Piemonte e della Provincia di Torino. La "formula ostello" (costo: pernottamento e prima colazione: € 20 a persona in camera tripla; pranzo al sacco: € 7; pasto: € 9,50).è riservata a scuole o gruppi di minimo 20 persone e si applica tutto l'anno esclusi i mesi di luglio e agosto. La struttura è attrezzata per praticare attività escursionistiche, sportive e di didattica ambientale da svolgere all'interno del Parco Nazionale Gran Paradiso. E' situato a 1060 m di altezza ed è raggiungibile con l'autolinea Torino-Ceresole Reale (la fermata si trova a 50 m dall'albergo). Dispone di 54 posti letto in stanze a due o tre letti con bagno privato. Fornisce lenzuola, federe e asciugamani. Sono a disposizione degli ospiti servizi vari, quali bar, ristorante, sale di soggiorno, parcheggio, sala televisione e solarium. Non è necessario presentare alcuna tessera associativa.

Prezzi: doppia con bagno 55-60 €; singola con bagno 45-50 €; singola con bagno + mezza pensione 38-68 €; singola con bagno + pensione completa 48-78 €.

CAMPO BASE FERRINO



indirizzo: Loc. Balmarossa

località: Noasca

telefono: 0124 90.11.01 - Fax: 0124 90.11.01

info: Aperto tutto l'anno, 35 posti letto in tenda per gruppi organizzati.

La Cooperativa *Il Roc*, che agisce da più di un decennio nel settore del turismo naturalistico, dell'educazione ambientale e della valorizzazione della montagna, in

collaborazione con il Comune di Noasca, il Parco Nazionale Gran Paradiso e la Ferrino S.p.A. gestisce il Campo Base Sperimentale Ferrino - Parco Nazionale Gran Paradiso, a quota 1.275 m. all'interno del Parco. Tale innovativa struttura, inaugurata nell'estate 2000, (che non è sottoposta, per i suoi fini educativi e per la tipologia di allestimento, al divieto di campeggio solitamente prescritto nel Parco) offre ospitalità, per un massimo di 35 posti letto in tenda, a gruppi organizzati che vogliono scoprire l'ambiente nel Parco Nazionale Gran Paradiso anche attraverso un "alloggiamento" a diretto contatto con la natura. Il Campo Base Sperimentale, che risulta essere la prima struttura di accoglienza in tende in un Parco Nazionale, dispone delle attrezzature della Ferrino S.p.A., azienda leader nel settore del turismo all'aria aperta e del campeggio, ed ha anche la funzione di testare i materiali appositamente studiati per l'utilizzo ad alta quota ed in condizioni estreme. Il pernottamento avviene nelle tende Ferrino (è necessario solo il sacco a pelo); la struttura è dotata di servizi igienici, docce, acqua potabile, calda e fredda, e luce elettrica; il servizio cucina è a carico degli ospiti, con possibilità di utilizzo della tenda ristoro. Il Campo Base è una struttura particolarmente adatta a gruppi giovanili, vista la possibilità di organizzare, in collaborazione con gli Accompagnatori Naturalistici della Cooperativa "Il Roc", dei soggiorni didattici e delle escursioni nel Parco.

Il Campo Base appare una struttura congeniale anche a gruppi di escursionisti ed alpinisti che, nel periodo estivo, vogliono partire per i loro itinerari, alla scoperta dei sentieri e delle vette della zona, tra cui l'unico Quattromila interamente italiano, nonché dei numerosi siti di arrampicata, da un campo base in quota.

Prezzi: 9,00 € a persona a notte, in tenda da 2 - 3 o 4 posti; 13,00 € a persona a notte, in tenda singola.

5.2.2. L'ipotesi dimensionale del rifugio diffuso

Come rappresentato nella seguente figura, e come meglio illustrato al paragrafo 2.2, è stato individuato nella borgata un nucleo di start-up per il rifugio diffuso. Tale nucleo è formato da tre gruppi funzionali: in quelli contrassegnati coi numeri '1' e '3' verranno collocate le stanze, nel '2' i servizi comuni. Le misure riportate in figura si riferiscono alla superficie coperta in pianta; lo spazio complessivamente disponibile è di circa 500 mq.

Figura 29 Nucleo di start-up del rifugio diffuso



5.2.3. Il costo di realizzazione dell'intervento

Il recupero delle baite

Il recupero delle baite, nel rispetto delle specifiche norme previste per le opere da realizzarsi in aree a parco e dei caratteri tipici dell'architettura alpina tradizionale (secondo le modalità indicate al paragrafo 5.1.1), comporterà un costo parametrico di 1.500 euro/mq; il nucleo di avvio del rifugio diffuso, composto di 500 mq, costerà quindi circa 750.000 euro.

Il recupero della mulattiera esistente⁶

Al fine di avere un inquadramento geologico e geomorfologico della zona, si citano sommariamente alcuni dati generali della valle in cui vi si trova la frazione, utili per comprendere la natura del territorio.

La valle di Locana presenta una tipica forma ad "U" ampia, caratteristica delle morfologie di prevalente modellamento glaciale, su cui si è successivamente sovrapposta l'azione del reticolato idrografico, producendo incisioni, talora molto marcate, particolarmente in corrispondenza dei settori più acclivi di entrambi i versanti. L'ampio fondovalle è pertanto modellato su depositi di natura fluviale, a carattere prevalentemente grossolano, legati alla dinamica evolutiva del torrente Orco e dei suoi

⁶ Fonte: F. Marchetto, Studio di fattibilità tecnica per l'accessibilità alla frazione Varda, settembre 2005.

tributari laterali. Il raccordo tra il fondovalle piano ed il versante acclive è garantito dalla presenza di conoidi di deiezione talora coalescenti e più raramente da prodotti detritici di versante o lembi di depositi glaciali rielaborati.

I depositi glaciali (Pleistocene superiore) sono costituiti da accumuli caotici di blocchi eterometrici, di composizione prevalente gneissica, immersi in matrice sabbiosa-ghiaiosa, in genere ricoperti da suoli bruni di modesto spessore. Se non si ha la presenza di tagli che mettono a nudo una certa sezione del deposito, risultano talora di difficile interpretazione sulle sole basi morfologiche. Ciò è dovuto alla presenza di depositi di versante (depositi colluviali, detriti di falda, accumuli di frana, ecc.) che hanno successivamente in parte ricoperto gli originari depositi morenici.

Particolarmente complessa ne risulta la corretta individuazione nelle porzioni di versante poste a quote relativamente più elevate dove si ha la presenza di corpi profondamente rimodellati, conservati come “morenico scheletrico sparso” o come massi erratici isolati che possono essere confusi con prodotti di versante relativamente più recenti.

Come già esplicitato in precedenza, la frazione Varda risulta accessibile solamente mediante un sentiero pedonale che si sviluppa in un'area completamente boscata e che ha un andamento del tutto irregolare per quanto riguarda le pendenze: talvolta si raggiungono dislivelli altimetrici percorribili esclusivamente a piedi e dal bestiame, come si presume che avvenisse nei tempi passati.

In particolare il selciato del sentiero è sconnesso, molto scivoloso e quasi privo di canalizzazioni per la regimazione delle acque meteoriche. In molti tratti le pietre sistemate a scalino o sul livello del piano di calpestio sono scivolose a valle ed in altri la parte di pendio di monte è franata sul sentiero.

Si rende necessario quindi riposizionare il pietrame ad opus incertum, immorsandolo nella sede stradale e ricalzandolo con terra; molte pietre del selciato devono essere risistemate e “raddrizzate” per limitare lo scivolamento durante la camminata.

Si devono inoltre ripristinare alcuni tratti di muro e ricostruire quasi completamente la canalina longitudinale di raccolta acque meteoriche oltre che prevedere il ripristino e la ricostruzione delle opere di attraversamento e regimazione trasversale.

Considerato quindi lo stato di fatto dei luoghi e la necessità di preservare l'ambiente, si propongono interventi di ingegneria naturalistica per quanto riguarda la realizzazione del sentiero di accesso e la raccolta delle acque sullo stesso.

In particolare, si è valutato l'adeguamento del sentiero esistente ad una larghezza costante di circa 1,50 m con conseguente adeguamento della livelletta longitudinale nei

tratti a forte pendenza mediante la modifica del tracciato e l'esecuzione di raccordi a pendenza ridotta e comunque non superiore al 40%, soprattutto in corrispondenza dei tornanti.

A seguito della realizzazione di un sentiero della lunghezza totale di circa 800 m e con tali caratteristiche sarà allora possibile accedere alla frazione Varda anche con un mezzo cingolato polivalente con motore diesel o elettrico, di dimensioni compatibili con la larghezza del sentiero ed in grado di superare pendenze a pieno carico superiori al 35%.

Si potrebbe inoltre utilizzare la stessa macchina per l'esecuzione dei lavori. E nel caso in cui il mezzo rimanesse all'Amministrazione del Comune di Noasca, potrebbe, dopo le dovute revisioni, essere messo a disposizione dei gestori delle attività insediate nella frazione.

Dettaglio delle fasi lavorative

Le operazioni necessarie per la realizzazione dell'intervento proposto sono le seguenti:

1. acquisto da parte dell'Amministrazione com.le di Noasca di una mini macchina operatrice dotata delle seguenti caratteristiche:
 - larghezza massima : 1,00 m circa;
 - lunghezza massima: 1,70 m circa
 - portata minima: 800kg;
 - motore: alimentazione diesel o elettrica;
 - avviamento: elettrico;
 - pendenza superabile a pieno carico: 40%;
 - velocità minima: 5,0 km/h;
 - posto operatore: concepito per permettere l'azionamento sia con operatore a terra sia con lo stesso su apposita pedana detraibile;
 - accessori: cassone dumper con pala autocaricante, martello demolitore idraulico, betoniera, fresa neve ed altri;
2. allargamento della sezione del sentiero esistente fino a 1,50 m mediante demolizione di speroni rocciosi a monte o realizzazione di piccoli muretti di pietrame a secco a valle, previa pulizia, decespugliamento e compattazione della sede calpestabile. Sarà pertanto necessario movimentare il materiale presente in loco mediante scavi e riporti;
3. realizzazione di nuovi tratti di sentiero di raccordo all'esistente con pendenza superabile dal mezzo cingolato, soprattutto nei tornanti;
4. creazione di piazzole per l'accostamento o la sosta del mezzo secondo le condizioni di visibilità sul lato di monte per non dovere fuoriuscire dalla sede viaria con rischio di scivolamento lungo la scarpata;
5. realizzazione di una rete di raccolta delle acque con canalette trasversali eventualmente in tronchi di legno e canaletta in terra corrente sul bordo interno della sede ed attraversamenti trasversalmente la stessa per lo scarico lungo la scarpata.

L'intervento proposto è a ridotto impatto ambientale con l'uso di materiale prelevato direttamente in sito (terra, pietre per la realizzazione dei muretti) o comunque consono con l'ambiente montano (tronchi per la cunetta di raccolta delle acque). Si prevede un

impiego limitatissimo di calcestruzzo in qualche breve tratto per ancorare meglio il muretto di pietrame o per altre necessità quali consolidamenti, ecc.

Il mezzo cingolato di cui si propone l'acquisto è estremamente versatile con la possibilità di fungere da pala meccanica, da mezzo di trasporto materiale (il cassone sarà ribaltabile frontalmente con sponde apribili), da betoniera, da fresa neve e quindi se ne prevede un uso anche in fase successiva all'intervento, per altre attività che si potrebbero rendere necessarie. Per quanto riguarda l'acquisizione dello stesso, in base ad indagini di mercato non sono necessari lunghi tempi di consegna da parte delle aziende fornitrici (15/20 giorni dall'ordine); ovviamente sono da sommare i giorni per deliberare il suo acquisto da parte dell'Amministrazione comunale di Noasca.

L'intervento potrebbe essere eseguito interamente a mano, salvo l'uso del mezzo cingolato, e non interferire in maniera pesante con la flora e la fauna locale.

Si stimano tempi di esecuzione delle opere alquanto ristretti, dell'ordine di 4 mesi lavorativi, considerando una squadra di tre persone, incluso l'operatore della macchina cingolata. L'importo parametrico di massima stimato per questo intervento è di circa 60 euro/m lineare, per un costo totale di 50.000 euro.

Figura 30 Sezione del tratto di mulattiera da ristimare

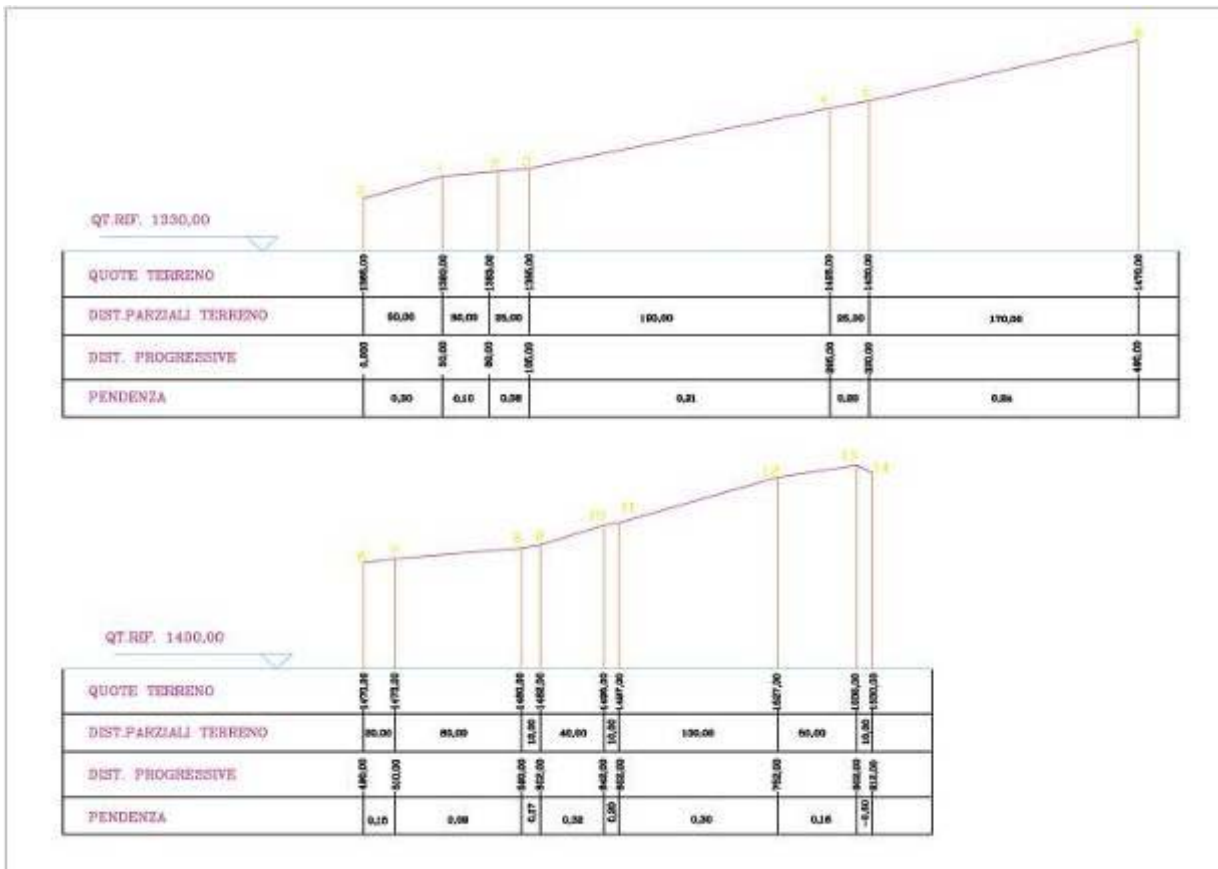
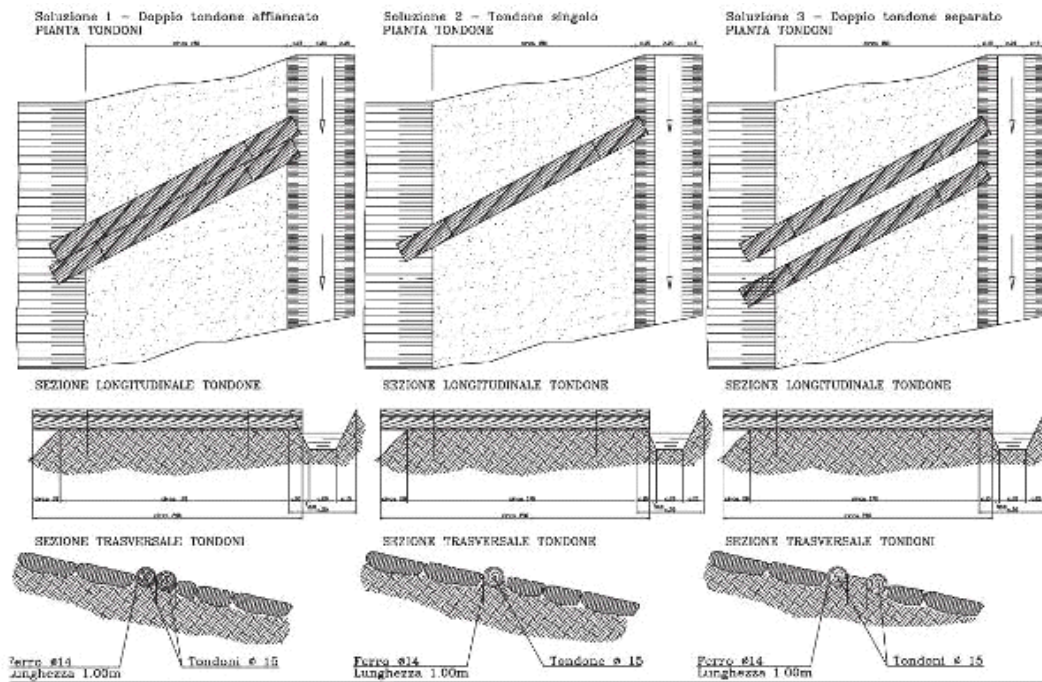


Figura 31 Particolari del tratto di mulattiera da ristimare



Il costo totale

L'importo complessivo previsto per il recupero delle baite a rifugio diffuso e per la sistemazione della mulattiera esistente, così come da Quadro Tecnico-Economico (ai sensi dell'art. 17 del DPR 554/99) sviluppato in base alle ipotesi progettuali avanzate, risulta di **1.149.608,00 €**.

Si osservi che tra le somme a disposizione della stazione appaltante è stato inserito il costo totale di acquisizione delle baite da parte dell'Amministrazione (nucleo di start up), pari a 40.000,00 €. Tale importo è il risultato della seguente stima di massima, sviluppata sulla base di indagini dirette presso operatori immobiliari locali :

$$500 \text{ mq} \times 80,00 \text{ €/mq} = 40.000,00 \text{ €}$$

Tabella 16 Il Quadro tecnico Economico di spesa per l'intervento di rifunzionalizzazione delle baite

QUADRO TECNICO ECONOMICO (art.17, DPR n° 554 del 21/12/1999)			
a) Lavori a base d'asta			
a1) lavori ed opere (architettoniche, impiantistiche, stradali ecc..)		€	800.000,00
a2) di cui per la sicurezza compresi nei lavori e non soggetti a ribasso (2%)		€	16.000,00
a3) oneri della sicurezza aggiuntivi (non sogg.a ribasso: 1%)		€	8.000,00
a4) totale lavori a base d'asta		€	784.000,00
a5) totale importo appalto		€	808.000,00
b) Somme a disposizione della stazione appaltante			
b1) lavori in economia		€	-
b1bis) arredi		€	-
b2) rilievi, accertamenti e indagini		€	10.000,00
b3) allacciamenti ai pubblici servizi e opere di urbaniz.		€	-
b4) imprevisti (su a5)	5,0%	€	40.400,00
b5) acquisizione aree o immobili		€	40.000,00
b6) accantonamento di cui all'art. 26 L. 109/94	1,0%	€	8.080,00
b6bis) accantonamento di cui all'art.12 DPR 554/99	3,0%	€	24.240,00
b7) spese tecniche per progettazione e D.LL.	10,0%	€	80.800,00
b7bis) fondo per incentivo ex art. 18 L. 109/94 s.m.i.	1,5%	€	12.120,00
b8) spese per attività di consulenza, ecc		€	-
b9-10) spese per pubblicità, gare, commissioni, ecc.		€	5.000,00
b11) collaudo	1,5%	€	12.120,00
b12) IVA su a5	10,0%	€	80.800,00
IVA su b4	10,0%	€	4.040,00
IVA su b1bis	20,0%	€	-
IVA su b2	20,0%	€	2.000,00
IVA su b7	20,0%	€	16.160,00
IVA su b7bis	20,0%	€	2.424,00
IVA su b8	20,0%	€	-
IVA su b9-10	20,0%	€	1.000,00
IVA su b11	20,0%	€	2.424,00
		totale	€ 341.608,00
Totale costo realizzazione		€	1.149.608,00

Occorre sottolineare, inoltre, che in questo costo totale non sono comprese le spese per l'acquisto di arredi e attrezzature per le camere, gli spazi comuni e la zona

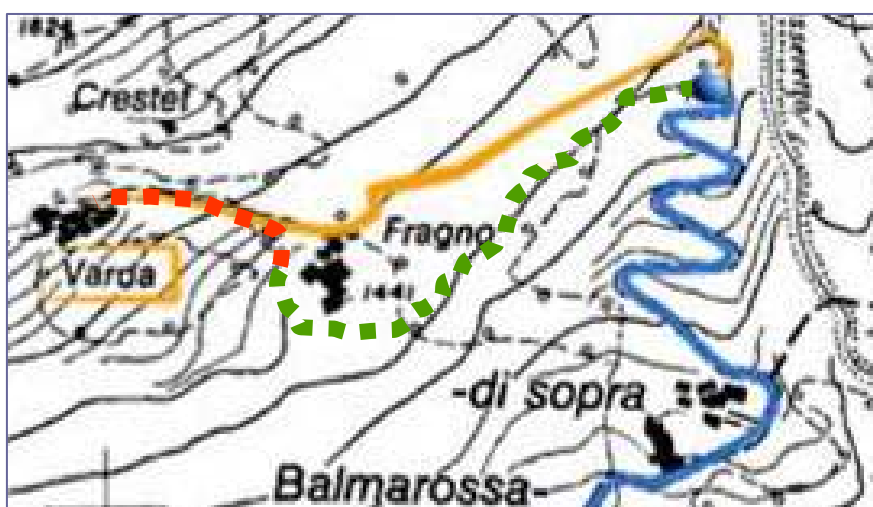
bar/ristorante del rifugio diffuso, che si ipotizza verranno sostenute dal gestore dell'attività ricettiva.

E' bene ricordare in questa sede che l'Amministrazione intenderebbe procedere, in una **seconda fase di intervento**, ovvero dopo l'avvio dell'attività ricettiva, con la realizzazione di una strada bianca carrabile (pista per approvvigionamenti), ad uso esclusivo del gestore e per i mezzi di emergenza, che partendo dall'attuale parcheggio oltre Balmarossa di Sopra, raggiungerebbe la frazione di Fragno senza interferire con la mulattiera esistente. Si tenga conto che, in ogni caso, sia per gli utenti/turisti del rifugio diffuso, sia per i visitatori del Parco, l'unica via di accesso alla borgata Varda rimarrebbe sempre e solo il sentiero pedonale (la mulattiera esistente recuperata).

L'importo di massima dei lavori per tale pista, sulla base di prime ipotesi di tracciato e della necessità di realizzarla in parte su palificazioni, è pari a **circa 800.000 €**, ovvero:

- lunghezza pista = 650 m
- stima del costo parametrico = 1.230 €/m⁷
- importo lavori = 650 m x 1.230 €/m = 800.000 € (circa)

Figura 32 Seconda fase dell'intervento



Prima fase dell'intervento:

- tracciato strada carrabile esistente
- tracciato mulattiera esistente su cui si realizzeranno i lavori di sistemazione

Seconda fase dell'intervento:

- - - tracciato pista ad uso esclusivo dei mezzi autorizzati e di emergenza
- - - tracciato mulattiera esistente (pedonale + mezzi autorizzati e di emergenza)

⁷ Fonte: Stima preliminare del costo di intervento svolta dai tecnici della Comunità Montana.



5.2.4. Ipotesi di modello gestionale

A partire da informazioni di confronto con ciò che offre il panorama nazionale (con una casistica particolarmente articolata) e quello internazionale, si possono valutare due principali tipologie di gestione:

1. di tipo diretto da parte dell'Amministrazione comunale;
2. affidata a terzi (privato, cooperativa di servizi, cooperativa sociale,...).

La tabella seguente visualizza i vantaggi e gli svantaggi delle due soluzioni.

Tabella 17 Ipotesi gestionali per la rifunzionalizzazione della borgata

<i>Gestione diretta</i>	<i>Affidamento di gestione</i>
VANTAGGI	
 <ul style="list-style-type: none"> - possibile risparmio di risorse nel reperimento del gestore internamente - possibile innesco di economie di scala nella gestione delle strutture ricettive pubbliche esistenti (ostello in Noasca) 	<ul style="list-style-type: none"> - creazione di opportunità di impiego - presenza di personale idoneo allo svolgimento dell'attività - maggiore motivazione a sviluppare e fare crescere l'attività
SVANTAGGI	
 <ul style="list-style-type: none"> - eccessivo carico di lavoro per la struttura amministrativa - difficoltà a reperire le risorse disponibili - minore propensione alla organizzazione di eventi e attività di lancio della struttura ricettiva 	<ul style="list-style-type: none"> - 'rischio di impresa' nell'eventuale sbilancio di gestione

L'interesse prioritario dell'Amministrazione comunale è il ritorno in termini di ricadute positive e benefici che l'iniziativa può innescare, produrre o contribuire a produrre sul suo territorio.

Il primo tra questi benefici è l'incremento di attrattività turistica del Comune di Noasca che si riflette poi in molteplici sfaccettature:

- miglioramento dell'occupazione e dell'economia locale;
- diversificazione e crescita culturale del territorio;
- contenimento di fattori di emigrazione lavorativa;
- ...

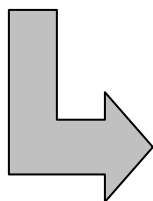
Sulla base di questi presupposti e del risultato della comparazione è da considerare più vantaggioso l'affidamento di gestione a terzi della struttura per non caricare l'Amministrazione di un compito che non deve in alcun modo entrare a fare parte dell'inerzia complessiva della macchina comunale ma deve essere svolto con stimolo e capacità imprenditoriale.

La gestione diretta da parte dell'Amministrazione è infatti quasi sempre una strada sconsigliabile in quanto l'Ente pubblico ha difficoltà a disporre internamente delle risorse e professionalità necessarie alla promozione e sviluppo di iniziative laterali al suo *core business* di attività.

E' da sottolineare, infine, la possibile futura sinergia della struttura con altre funzioni indirizzate allo sviluppo e potenziamento di attrattività locale e turistica quali ad esempio la promozione e la rivendita dei prodotti della filiera del latte, l'organizzazione di visite guidate agli alpeggi, ecc.

Lo schema riportato di seguito sintetizza quindi le principali possibili fasi di realizzazione dell'intervento nel suo complesso:

COMUNE DI NOASCA:



1. ACQUISTA I RUSTICI DAI PROPRIETARI PRIVATI
2. RISTRUTTURA I RUSTICI
3. RECUPERA LA MULATTIERA ESISTENTE
4. AFFIDA A TERZI PRIVATI LA GESTIONE DEL RIFUGIO DIFFUSO PER 20 ANNI
5. PERCEPISCE DAL GESTORE PRIVATO UN CANONE DI LOCAZIONE

5.2.5. Il Piano Economico Finanziario (PEF) della struttura ricettiva

5.2.5.1. Nota metodologica

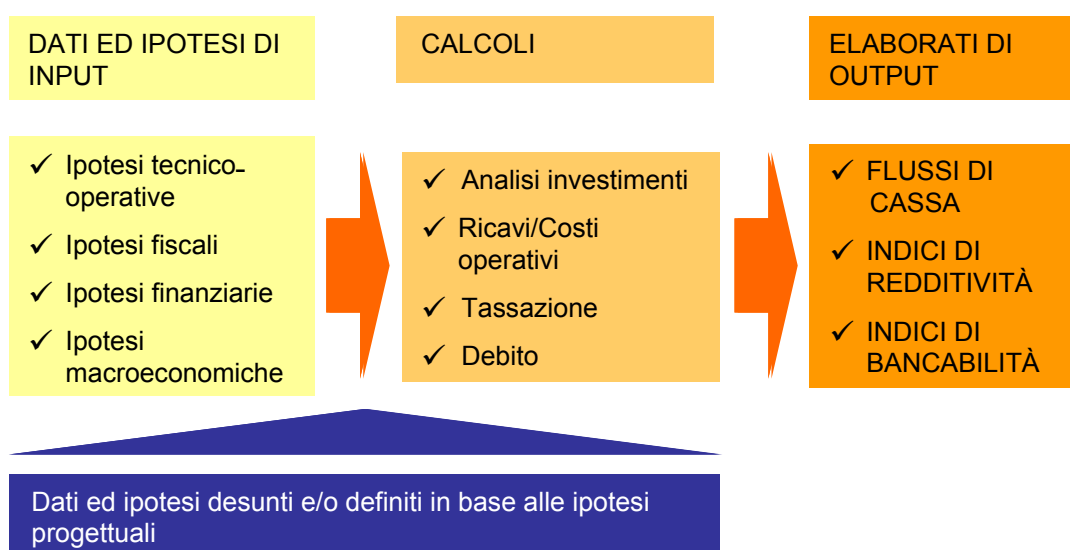
L'analisi finanziaria è basata sulla impostazione e sullo sviluppo di un modello economico-finanziario che consenta di valutare correttamente, sulla base dei dati forniti dalle ipotesi progettuali, la convenienza economica e la sostenibilità finanziaria di uno specifico intervento per un investitore privato.

In questa sede per:

- *convenienza economica* si intende la capacità del progetto di:
 - (a) creare valore;
 - (b) generare un livello di redditività per il capitale investito adeguato rispetto alle aspettative dell'investitore privato;
- *sostenibilità finanziaria* si intende la capacità del progetto di generare flussi monetari sufficienti a garantire il rimborso dei finanziamenti attivati, compatibilmente con una adeguata remunerazione degli investitori privati coinvolti nella realizzazione e nella gestione dell'iniziativa.

Sul piano metodologico, il processo di impostazione ed elaborazione di un modello si sviluppa secondo il diagramma di flusso indicato nella figura seguente, al quale deve essere applicata una logica iterativa per tenere conto di miglioramenti ed aggiustamenti successivi.

Figura 33 Fasi elaborazione PEF



L'obiettivo è quello di elaborare, attraverso l'individuazione dei principali parametri economici e finanziari tipici del progetto d'investimento in esame (sistema dei ricavi, investimenti, costi gestionali, ecc.), un *piano economico-finanziario* di base, con la finalità di individuare preliminarmente:

- le capacità di reddito dell'attività che si intende gestire con la realizzazione del progetto (erogazione di servizi o produzione di beni);
- i fabbisogni finanziari correlati alla realizzazione delle opere e dell'investimento nel suo complesso.

In questa fase la sostenibilità economico-finanziaria viene individuata confrontando il livello di redditività del progetto con quelli mediamente ritenuti accettabili dagli investitori privati e dagli istituti finanziari in relazione a iniziative simili realizzate nello stesso settore di appartenenza del progetto. In relazione a tale confronto, nella prospettiva di avvicinare la redditività del progetto a quella attesa e/o richiesta dagli investitori privati, le ipotesi di strutturazione dei ricavi vengono successivamente modificate e, in assenza di migliori alternative, possono essere previsti ulteriori ricavi derivanti dalla contribuzione pubblica.

Per una corretta elaborazione del piano è necessario elaborare un'approfondita analisi dei seguenti dati di *input*:

a. Ipotesi tecniche

Costi di investimento

Nell'elaborazione del modello, questi costi vengono suddivisi per categoria e ben specificati relativamente alla tempistica prevista per l'esecuzione dei lavori espressa nelle diverse fasi di cantiere.

I suddetti costi non richiedono di essere indicizzati all'inflazione in quanto, pur generandosi in un periodo che può essere superiore ad un anno, sono normalmente fissati in contratti che prevedono un corrispettivo a "prezzo fisso ed invariabile" e si presume che già incorporino le aspettative inflazionistiche.

Per i costi di costruzione la base informativa di partenza è rappresentata, in linea generale, dai dati di progetto, la cui congruenza può essere verificata facendo riferimento ai Prezzari Regionali in materia di opere civili e tariffe.

b. Ipotesi Operative

Ricavi operativi

Sulla base dei volumi di domanda stimati per ognuna delle tipologie di ricavo ipotizzate viene determinato il volume dei ricavi attesi.

In linea generale si precisa che, nell'elaborazione del modello, il volume di ricavi attesi è rappresentato al maggior livello di disaggregazione ottenibile, ovvero articolato per le differenti tipologie di ricavo ipotizzate per ogni scenario; ove possibile si è indicato, per ogni tipologia, l'arco temporale massimo del previsto incasso nell'ambito dell'intero periodo di gestione ipotizzato per il progetto.

Per procedere all'impostazione ovvero alla verifica di un modello, relativamente alle tipologie di ricavo ipotizzate, la base informativa di partenza è rappresentata dalla normativa nazionale e regionale di settore e dalla normativa di regolazione di prezzi/tariffe, se esistente.

Costi operativi

La determinazione dei costi operativi è strettamente correlata al livello di servizio che si intende fornire. Definito quindi in via preliminare il suddetto livello di servizio, esso deve risultare pienamente congruente con i costi operativi determinati.

In linea generale, si precisa che nell'elaborazione del modello, anche i costi operativi vengono rappresentati al maggior livello di disaggregazione possibile, indicando per ogni tipologia, il periodo in cui tale costo si genera.

c. Ipotesi fiscali

Imposizione fiscale

Viene considerato l'impatto che l'imposizione diretta ed indiretta ha sul livello di redditività del progetto e sulla sua capacità di far fronte al rimborso dei finanziamenti accesi.

In linea generale, per lo sviluppo del modello sono considerate ed esplicitate:

- le tipologie e le modalità di calcolo e di versamento delle imposte dirette considerate; in questo caso occorrerà individuare oltre all'IRPEG - controllando la corretta scelta delle aliquote da applicare - le ulteriori imposte sul reddito d'impresa che dovranno essere applicate, quali ad esempio l'IRAP. La base informativa in questo caso è composta dal Testo Unico delle Imposte sui Redditi (TUIR) per la determinazione della corretta base imponibile e per la verifica delle aliquote applicabili e dalla normativa regionale e/o comunale per le imposte addizionali sul reddito d'impresa da considerare;
- l'imposizione indiretta che deve essere considerata e le relative modalità di trattamento nel corso della gestione operativa (ad es. le opzioni per la gestione

dell'IVA sugli investimenti); in questo caso la base informativa principale è rappresentata dal DPR 633/72 e le successive circolari interpretative.

Metodi e Aliquote di ammortamento

In questa fase vengono analizzate le alternative di ammortamento degli investimenti, anche al fine di verificarne gli effetti da un punto di vista economico-finanziario e di ottimizzazione fiscale. I metodi di ammortamento da applicare alle singole tipologie d'investimento che si andranno ad effettuare (opere civili, impianti, attrezzature, macchinari, arredi, ecc.) influiscono infatti sulla dinamica reddituale dell'intervento.

In questo caso, la base informativa di riferimento è rappresentata dal Testo Unico delle Imposte sui Redditi (TUIR), dove vengono indicati i metodi da applicare e le modalità di calcolo ed imputazione delle aliquote d'ammortamento (ammortamento fiscale o finanziario).

In proposito, si ricorda che, secondo i principi contabili elaborati dal Consiglio nazionale dei dottori commercialisti, l'ammortamento rappresenta la ripartizione del valore di un'immobilizzazione tecnica tra gli esercizi della sua vita utile e che, fiscalmente, la vita utile del bene viene determinata da coefficienti stabiliti con decreto del Ministro delle Finanze previsti per categorie di beni omogenei in base al normale periodo di deperimento e consumo nei vari settori produttivi.

d. Ipotesi macro-economiche

Tassi d'interesse

Per lo sviluppo dell'analisi finanziaria viene identificata la struttura dei tassi d'interesse idonea a rappresentare il costo-base (tasso-base) dei finanziamenti, cui si dovrà aggiungere il "margine" richiesto dai finanziatori in funzione del livello di rischio associato al progetto (*spread*). In linea generale:

- per l'individuazione del tasso-base, si può fare riferimento ai tassi EURORIBOR (tasso a breve fino alla durata massima di un anno) se al credito concesso viene applicato un tasso variabile, e all'*Interest Rate Swap* (tasso per scadenze uguali o superiori ad un anno) se il tasso applicato è fisso. Entrambi i tassi esprimono una media dei tassi registrati dal mercato finanziario in funzione delle negoziazioni avvenute nel corso della singola giornata. In questo caso la base informativa di riferimento può essere rappresentata da "*Il Sole24ore*", che riporta entrambi i tassi, ma anche dal sito www.euroribor.org che riporta i valori dell'Euribor in funzione delle scadenze considerate e del periodo di elaborazione del piano economico-finanziario;

- per la determinazione del margine, si rimanda alla prassi operativa degli istituti finanziari ed in funzione del livello di rischio attribuito al progetto specifico.

e. Ipotesi finanziarie

Un ulteriore approfondimento riguarda le ipotesi relative alla *struttura finanziaria* del progetto, intese come rapporto tra capitale di rischio e capitale di debito, ovvero il *mix* di risorse finanziarie più idonee al finanziamento della realizzazione e gestione dell'investimento.

La struttura finanziaria deve tenere conto degli *standard* di finanziamento adottati dagli istituti bancari e finanziari per iniziative economiche, collocate nel contesto degli "start-up", che possono beneficiare di concessioni di gestione pluriennali.

f. La predisposizione del Piano Economico Finanziario (PEF)

Il Bilancio previsionale o Piano Economico Finanziario (PEF) rappresenta il momento di sistematizzazione di tutti i dati e le ipotesi inerenti la realtà esaminata (progetto d'investimento). Sviluppandosi attraverso un sistema di conti interdipendenti, infatti, permette di determinare la convenienza economica dell'iniziativa e la capacità del progetto di rimborsare il debito e di remunerare il capitale di rischio.

Sulla base dei dati raccolti e dei risultati delle analisi condotte viene sviluppata la prima parte, connessa alla gestione operativa del progetto, ovvero dei Flussi di cassa.

La costruzione del PEF, in questa prima fase, permette di individuare alcune voci di particolare importanza per lo svolgimento delle successive valutazioni inerenti la *convenienza economica del progetto*. In particolare si considerano:

- il Margine Operativo Lordo, dato dalla differenza fra ricavi e costi operativi, e il Reddito Operativo che riporta a detrazione del MOL la somma degli ammortamenti realizzati nel corso dell'esercizio;
- nel calcolo dei flussi di cassa, l'importo corrispondente al flusso monetario generato dalla gestione operativa (FCFO - Free Cash Flow from Operations) è pari, in ogni periodo, al reddito operativo riferibile all'iniziativa stessa, al netto delle imposte, più ammortamenti, meno la variazione positiva del capitale commerciale riferibile al progetto.

L'analisi della convenienza economica legata ad un investimento può essere impostata facendo riferimento a diverse metodologie di valutazione.

Fra queste, le più comunemente utilizzate sono quelle basate sul calcolo di specifici indicatori idonei a fornire un giudizio sintetico sulla capacità dell'investimento di creare

valore e generare un'adeguata redditività. In proposito si intende fare riferimento ai criteri impostati sulla definizione del TIR (Tasso Interno di Rendimento) e del VAN (Valore Attuale Netto).

Criterio di valutazione basato sul calcolo del VAN

Il VAN rappresenta la ricchezza incrementale generata dall'investimento, espressa come se fosse immediatamente disponibile nell'istante in cui viene effettuata la valutazione. Analiticamente risulta determinato come somma algebrica dei flussi di cassa operativi attesi dalla realizzazione dell'intervento, scontati al tasso corrispondente al costo stimato del capitale investito.

Un VAN positivo testimonia, in sostanza, la capacità del progetto di liberare flussi monetari sufficienti a ripagare l'esborso iniziale, remunerare i capitali impiegati nell'operazione e lasciare eventualmente risorse disponibili per ulteriori destinazioni.

La formula generale per il computo del VAN può essere così espressa:

$$VAN = \sum_{n=0}^N \frac{F_n}{(1+i)^n}$$

dove:

F = flusso di cassa (positivo o negativo) atteso;

i = costo opportunità del capitale;

N = durata dell'investimento.

Il criterio del VAN è un metodo di valutazione che considera compiutamente i tre fattori alla base di un corretto giudizio di convenienza economica: la serie integrale dei flussi di cassa differenziali attesi; la loro distribuzione temporale; il valore finanziario del tempo.

Nel caso specifico il costo del capitale investito ("i" nella formula del VAN sopra riportata) viene calcolato come media ponderata del costo del capitale proprio e del costo del capitale di debito (WACC - Weigthed Average Cost of Capital).

E' opportuno ricordare che la formula del WACC di norma adottata nell'ambito delle valutazioni d'impresa risulta essere la seguente:

$$WACC = K_E \frac{E}{D+E} + K_D \frac{D}{D+E} (1-t)$$

dove:

E = capitale di rischio;

D = indebitamento;

K_E = tasso di rendimento del capitale di rischio;

K_D = tasso di rendimento sull'indebitamento;

t = aliquota fiscale per il calcolo del beneficio fiscale derivante dalla deducibilità, ai fini delle imposte dirette, degli oneri finanziari (cosiddetto scudo fiscale).

Critério di valutazione basato sul calcolo del TIR

Il Tasso Interno di Rendimento (TIR) viene definito come il tasso di sconto per il quale un investimento presenta un VAN pari a zero, in corrispondenza del quale, quindi, il risultato economico di un'operazione si annulla.

Il criterio di valutazione in esame prevede il confronto fra il TIR calcolato per il progetto e un tasso soglia che, coerentemente con quanto esposto a proposito del VAN, corrisponderà al costo stimato del capitale investito. Ogni qualvolta un investimento presenti un rendimento (misurato dal TIR) superiore al costo delle fonti necessarie per finanziarlo, risulta economicamente conveniente.

Non tutti gli investimenti economicamente convenienti risultano poi fattibili dal punto di vista finanziario. Con l'espressione **sostenibilità finanziaria** si intende fare riferimento alla capacità del progetto di generare flussi monetari sufficienti a garantire il rimborso dei finanziamenti e un'adeguata redditività per gli azionisti.

Quanto detto può essere rappresentato dalla semplice condizione secondo cui il flusso di cassa netto cumulato, determinato come somma dei flussi di cassa netti annuali, assuma un valore sempre positivo, al limite pari a zero, per ogni periodo di analisi considerato.

La sostenibilità finanziaria di un progetto può essere espressa anche in termini di bancabilità, facendo riferimento a particolari indicatori capaci di valutare il margine di sicurezza su cui i soggetti finanziatori possono contare per essere garantiti sul puntuale pagamento del servizio del debito.

I principali coefficienti di copertura considerati sono due:

- Debt Service Cover Ratio (DSCR);
- Loan Life Cover Ratio (LLCR).

Criterion of analysis based on the calculation of the Debt Service Cover Ratio

Il *DSCR* è pari al rapporto, calcolato per ogni dato periodo dell'orizzonte temporale previsto per la durata dei finanziamenti, fra il flusso di cassa operativo generato dal progetto e il servizio del debito comprensivo di quota capitale e quota interessi.

Il significato di tale indicatore risulta di facile e diretta interpretazione: un valore uguale o superiore all'unità rappresenta la capacità dell'investimento di liberare risorse sufficienti a coprire le rate del debito spettanti ai finanziatori. Il valore minimo del quoziente, per risultare accettabile, non può comunque essere pari ad uno poiché in tal caso risulterebbe compromessa, fino al totale rimborso del debito, la possibilità di erogare dividendi agli azionisti. Del resto, se il *DSCR* viene calcolato in una logica previsionale, è presumibile che anche i finanziatori dell'operazione richiedano un adeguato margine di garanzia.

Non esiste tuttavia un livello standard con cui confrontare gli indici di copertura del debito; il limite considerato ammissibile verrà di volta in volta negoziato in relazione alla rischiosità del progetto, alla garanzie fornite ed alla forza contrattuale delle parti.

Criterion of analysis based on the calculation of the Loan Life Cover Ratio

Il *LLCR* è definito come il quoziente tra la somma attualizzata dei flussi di cassa disponibili per il *Debt Service*, compresi fra l'istante di valutazione e l'ultimo anno previsto per il rimborso dei finanziamenti, e il debito residuo considerato allo stesso istante di valutazione.

Il numeratore del rapporto rappresenta quindi il valore (attuale) dei flussi generati dal progetto su cui i finanziatori possono contare per il futuro rientro delle somme ancora dovute (espresse al denominatore).

In virtù di quanto esposto, risulta pertanto chiaro che, più l'indice di copertura considerato assume valori superiori all'unità (punto di equilibrio), maggiore risulterà la solidità finanziaria dell'investimento e la garanzia del rimborso ottenuta dai finanziatori.

5.2.5.2. Dati di input

Le ipotesi effettuate per la redazione del Piano Economico Finanziario del rifugio diffuso, in base alle funzioni insediabili (10 camere per un totale di 40 posti letto; spazi comuni; bar/ristorante), sono le seguenti:

DURATA CONTRATTO DI GESTIONE

Si è ipotizzato un contratto di gestione di durata pari a 20 anni.

INVESTIMENTO INIZIALE

Tale voce di costo comprende l'ammontare necessario all'acquisto degli arredi e delle attrezzature delle camere, degli spazi comuni e dei locali bar e ristorante.

<i>Arredi:</i>			
camere quaduple	n° 10	4.000,00 €/cad	40.000,00 €
spazi comuni, bar, ristorante, ecc.		26.000,00 €	20.000,00 €
			60.000,00 €
Totale investimento iniziale			60.000,00 €

STRUTTURA FINANZIARIA DELL'INVESTIMENTO

Si è valutato che il *mix* di risorse finanziarie più idonee al finanziamento della realizzazione dell'ostello sia composto da un 30% di capitale di rischio (finanziamento sostenuto dal gestore) e da un 70% di capitale di debito (finanziamento sostenuto tramite l'accensione di un mutuo presso un istituto di credito). La durata del mutuo è stata ipotizzata pari a 10 anni.

AMMORTAMENTI

L'ammortamento dell'investimento iniziale totale è stato distribuito su 20 anni, con un'aliquota annua del 5%, pari a 3.000,00 €.

Si è poi ipotizzato un investimento ulteriore all'11° anno per la sostituzione parziale degli arredi (pari al 30% dell'investimento iniziale, ovvero di 18.000,00 €), il cui ammortamento, distribuito in 10 anni a partire dall'11°, prevede un'aliquota annua del 10% e pari a 1.800,00 €.

COSTI DI GESTIONE

Il quadro dei costi di gestione complessivi, calcolati sulla base di un periodo di attività delle funzioni insediate pari a 6 mesi/anno (150 giorni), include:

- ✓ spese di personale di esercizio (due responsabili ed una risorsa): si prevede in questo modo che la struttura possa restare aperta per 16 ore al giorno (dalle 7,00 alle 23,00);
- ✓ spese di promozione e pubblicità: queste attività vanno ricondotte ad una strategia generale che riguarderà la comunicazione della nuova struttura ricettiva;
- ✓ spese relative alle utenze: la fornitura elettrica, la fornitura idrica ed il riscaldamento (le stime relative ai consumi devono intendersi approssimative e basate sui dati disponibili nelle ipotesi progettuali). In particolare, per quanto riguarda il fabbisogno elettrico si è ipotizzata una spesa di 5,00 €/mq; per il riscaldamento di 6,00 €/mq; per la fornitura idrica di 1,30 €/mq;
- ✓ spese per materiale vario: in questo gruppo si considerano, ad esempio, le forniture di lenzuola, coperte, saponi, ecc., nonché la dispensa di bar e ristorante (l'importo è stimato pari al 30% delle entrate).

<i>Personale di esercizio:</i>			
2 responsabili		6 mesi/anno	20.000,00 €
1 risorsa		6 mesi/anno	8.000,00 €
			28.000,00 €
<i>Promozione/pubblicità</i>			5.000,00 €
<i>Elettricità</i>	500 mq	5,00 €/mq	2.500,00 €
<i>Riscaldamento</i>	500 mq	6,00 €/mq	3.000,00 €
<i>Acqua</i>	500 mq	1,30 €/mq	650,00 €
<i>Materiale vario</i>			8.984,00-11.140 €
<i>Totale costi annui di gestione</i>			48.134,00-50.290,00 €

COSTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

L'importo relativo ai costi di manutenzione è stato stimato pari allo 0,20% del costo di realizzazione dell'intervento (750.000,00 €, arredi esclusi) e cioè 1.500,00 € all'anno per i primi 5 anni.

Dal 6° al 10° anno tale aliquota è stata posta pari allo 0,40% (ovvero 3.000,00 €/anno) e dall'11° al 20° anno pari allo 0,60% (cioè 4.500,00 €/anno).

CANONE DI LOCAZIONE

Nella redazione del PEF si è ipotizzato che il gestore inizi a pagare il canone di locazione solo dal 5° anno. L'importo dell'affitto annuo è stato stimato pari a 9.000,00 € sulla base delle seguenti ipotesi:

- investimento iniziale = 750.000,00 €
- durata economica del bene = 80 anni
- quota ammortamento investimento iniziale = 9.375,00 €/anno
- arrotondamento per difetto della quota ammortamento investimento iniziale = 9.000,00 €/anno

ENTRATE DA OCCUPAZIONE CAMERE OSTELLO E DA SERVIZIO BAR/RISTORANTE

L'analisi dei ricavi esamina, sulla base di una ipotesi dei flussi di utenti, tutti i possibili introiti rapportati alle diverse tipologie di profitto che la complessiva offerta di servizi produce.

Queste tipologie sono costituite da:

- ✓ vendita dei posti letto nelle camere quaduple (scolaresche, giovani, ecc.);
- ✓ vendita delle camere doppie/triple/quaduple per famiglie;
- ✓ consumazioni nell'area di bar/ristorazione (colazioni, pranzi e cene) da parte degli utenti del rifugio;
- ✓ consumazioni nell'area di bar/ristorazione da parte degli utenti di passaggio.

A partire dall'ipotesi di apertura dell'attività per 150 gg/anno, si è valutata molto prudenzialmente una percentuale di occupazione dei posti letto/camere crescente dal primo al quarto anno, mantenendo invariata la tariffa (comprensiva di IVA) da praticare all'utenza (senza tenere conto delle modifiche relative all'adeguamento dovuto all'indice ISTAT dei prezzi al consumo su base annua per le famiglie di operai e impiegati):

	<i>Tariffa</i>	<i>% occupazione 1° anno</i>	<i>% occupazione 2° anno</i>	<i>% occupazione 3° anno</i>	<i>% occupazione dal 4° anno</i>
camere quaduple per scolaresche (12,50 €/bambino)	50,00 €	100 %	100 %	100 %	100 %
camere doppie	40,00 €	50 %	55 %	60 %	65 %
camere triple	50,00 €	50 %	55 %	60 %	65 %
camere quaduple	60,00 €	50 %	55 %	60 %	65 %

Come detto nei capitoli precedenti, l'offerta potenziale della struttura in progetto è pari a 1.500 camere/anno (ovvero 40 posti letto x 150 gg/anno = 6.000 notti-camere/anno). Tenuto conto che i bambini delle scuole in gita al PNGP sono in media 3.000 all'anno e ipotizzando che il 20% potrebbe usufruire della nuova struttura ricettiva, allora l'occupazione del rifugio da parte di questa specifica utenza rappresenta il 10% dell'offerta potenziale:

20% di 3.000 bambini/anno = 600 bambini/anno = 150 camere/anno occupate dalle scolaresche (camere con 4 posti letto ciascuna)

Tale ipotesi resta invariata per tutti gli anni della gestione e quindi rappresenta il 100% dell'occupazione delle camere per le scolaresche.

Per quanto riguarda l'offerta residua di camere-anno, si è stimato che essa possa soddisfare la domanda rappresentata dalle famiglie. In particolare si è ipotizzato che le restanti 1.350 camere/anno possano essere occupate da 2-3-4 persone fino al 65% massimo (sempre in un'ottica prudenziale).

Nel complesso, dunque, l'occupazione della struttura varia da un minimo del 55% nel 1° anno di gestione, ad un massimo del 68,50% dal 4° al 20° anno.

Per quanto riguarda il servizio di bar/ristorazione si è ipotizzato che:

- il 90% degli ospiti consumi la colazione nella struttura per una spesa media di 2,00 €/cad;

- il 50% degli ospiti consumi un pasto completo (pranzo o cena) per una spesa media di 12,00 €/cad;
- il 50% degli ospiti spenda mediamente al bar (panini, bibite, ecc.) 5,00 €/cad.

E' stata inoltre valutata una frequentazione "indipendente" del bar/ristorante, che è rappresentata da una percentuale degli utenti potenziali di passaggio:

<i>Utenti di passaggio</i>	<i>Consumatori potenziali</i>	<i>Spesa</i>	<i>Entrata annua totale</i>
4.000	50 %	3,00 €/cad	6.000,00 €

Si osservi che il numero totale degli utenti di passaggio è stato stimato sulla base dei dati relativi alle presenze di turisti (scolaresche ed escursionisti) nel Parco Nazionale Gran Paradiso nella zona di Noasca e dintorni.

IMPOSIZIONE FISCALE

Le imposizioni dirette considerate sono l'IRPEG, con un'aliquota annua del 32% e l'IRAP, con un'aliquota annua del 4,25%.

5.2.5.3. Sviluppo del PEF

Di seguito si riporta la tabella con lo sviluppo dei calcoli del piano economico-finanziario. Si osservi che per l'attualizzazione dei flussi di cassa è stato utilizzato un WACC pari all' 8,98%, ottenuto con la formula

$$WACC = K_E \frac{E}{D+E} + K_D \frac{D}{D+E} (1-t)$$

dove:

E = capitale di rischio, pari al 30% dell'investimento iniziale;

D = indebitamento, pari al 70% dell'investimento iniziale;

K_E = tasso di rendimento del capitale di rischio, pari al 22,00% (risk free = 2,00% + K_D = 5,00% + premium risk = 15,00%);

K_D = tasso di rendimento sull'indebitamento, pari al 5,00%;

t = aliquota fiscale, pari al 32%.

anni	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
camere giovani/bambini	0	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500
camere famiglie doppie	0	9.000	9.900	10.800	11.700	11.700	11.700	11.700	11.700	11.700	11.700	11.700	11.700	11.700	11.700	11.700	11.700	11.700	11.700	11.700	11.700
camere famiglie triple	0	11.250	12.375	13.500	14.625	14.625	14.625	14.625	14.625	14.625	14.625	14.625	14.625	14.625	14.625	14.625	14.625	14.625	14.625	14.625	14.625
camere famiglie quadruple	0	13.500	14.850	16.200	17.550	17.550	17.550	17.550	17.550	17.550	17.550	17.550	17.550	17.550	17.550	17.550	17.550	17.550	17.550	17.550	17.550
colazioni	0	4.185	4.604	5.022	5.441	5.441	5.441	5.441	5.441	5.441	5.441	5.441	5.441	5.441	5.441	5.441	5.441	5.441	5.441	5.441	5.441
pranzi/cene	0	13.950	15.345	16.740	18.135	18.135	18.135	18.135	18.135	18.135	18.135	18.135	18.135	18.135	18.135	18.135	18.135	18.135	18.135	18.135	18.135
consumazioni bar utenti rifugio	0	5.813	6.394	6.975	7.556	7.556	7.556	7.556	7.556	7.556	7.556	7.556	7.556	7.556	7.556	7.556	7.556	7.556	7.556	7.556	7.556
consumazioni bar utenti di passaggio	0	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
RICAVI TOTALE	0	71.198	76.967	82.737	88.507	88.507	88.507	88.507	88.507	88.507	88.507	88.507	88.507	88.507	88.507	88.507	88.507	88.507	88.507	88.507	88.507
costo di investimento	60.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
costi di gestione :																					
personale	0	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000
canone affitto	0	0	0	0	0	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000
energia elettrica	0	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
acqua	0	650	650	650	650	650	650	650	650	650	650	650	650	650	650	650	650	650	650	650	650
riscaldamento	0	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
pubblicità	0	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Dispensa-materie prime ristoro	0	8.984	9.703	10.421	11.140	11.140	11.140	11.140	11.140	11.140	11.140	11.140	11.140	11.140	11.140	11.140	11.140	11.140	11.140	11.140	11.140
costi di manutenzione ordinaria:	0	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500
COSTI TOTALE	0	49.634	50.353	51.071	51.790	60.790	62.290	62.290	62.290	62.290	81.790	63.790	63.790	63.790	63.790	63.790	63.790	63.790	63.790	63.790	63.790
accantonamento Fondo TFR	0	2.333	2.333	2.333	2.333	2.333	2.333	2.333	2.333	2.333	2.333	2.333	2.333	2.333	2.333	2.333	2.333	2.333	2.333	2.333	2.333
Margine Operativo Lordo	0	19.230	24.281	29.333	34.384	25.384	23.884	23.884	23.884	23.884	23.884	4.384	22.384	22.384	22.384	22.384	22.384	22.384	22.384	22.384	22.384
ammortamenti	0	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800
REDDITO OPERATIVO	0	16.230	21.281	26.333	31.384	22.384	20.884	20.884	20.884	20.884	20.884	-416	17.584	17.584	17.584	17.584	17.584	17.584	17.584	17.584	17.584
oneri finanziari netti	0	149	151	153	155	182	187	187	187	187	187	245	191	191	191	191	191	191	191	191	191
interessi passivi su investimento	0	2.100	1.933	1.758	1.574	1.380	1.177	964	741	506	259	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
interessi passivi su finanziamento soci	0	1.260	1.134	1.008	882	756	630	504	378	252	126										
UTILE ANTE IMPOSTE	0	13.981	19.197	24.422	29.655	20.821	19.520	19.733	19.956	20.191	20.438	-661	17.393	17.393	17.393	17.393	17.393	17.393	17.393	17.393	17.393
imposte	0	6.023	7.916	9.812	11.710	8.616	8.155	8.223	8.294	8.370	8.449	1.328	7.218	7.429	7.429	7.429	7.429	7.429	7.429	7.429	7.429
recupero IVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UTILE NETTO	0	7.958	11.281	14.610	17.945	12.205	11.365	11.510	11.662	11.822	11.989	-1.990	10.175	9.963	9.963	9.963	9.963	9.963	9.963	9.963	9.963
ammortamenti (+)	0	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800	4.800
MOL NETTO	-60.000	10.958	14.281	17.610	20.945	15.205	14.365	14.510	14.662	14.822	14.989	2.810	14.975	14.763	14.763	14.763	14.763	14.763	14.763	14.763	14.763
Entrate gestione ordinaria		71.198	76.967	82.737	88.507	88.507	88.507	88.507	88.507	88.507	88.507	88.507	88.507	88.507	88.507	88.507	88.507	88.507	88.507	88.507	88.507
Uscite gestione ordinaria		55.476	55.904	56.323	56.734	65.442	66.617	66.278	65.928	65.567	65.195	84.368	66.314	66.314	66.314	66.314	66.314	66.314	66.314	66.314	66.314
Rimborso quote capitale mutuo		3.339	3.506	3.681	3.866	4.059	4.262	4.475	4.699	4.934	5.180										
Rimborso finanziamento soci (n° anni)	10	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800										
Flusso di cassa (al netto delle imposte)		4.559	7.841	11.120	14.397	8.591	7.673	7.731	7.785	7.836	7.883	2.810	14.975	14.763	14.763	14.763	14.763	14.763	14.763	14.763	14.763

VAN	90.413																				
TIR	#DIV/0!	#DIV/0!																			
WACC	8,98%																				
DSCR		3,54	4,46	5,39	6,32	4,67	4,39	4,39	4,39	4,39	4,39										
LLCR		4,72	5,59	6,15	6,71	7,28	7,84	9,11	11,32	15,70	28,80										

CALCOLO AMMORTAMENTO

investimento iniziale	60.000	arredi	11° anno	18.000,00
anni di ammortamento	20			10
aliquota ammortamento	5,00%			10,00%

FINANZIAMENTO

tasso d'interesse primo anno	4,50%	al netto dell'inflazione									
spread	0,50%										
durata in anni	10										
capitale	42.000	70,00% investimento									
quota di capitale rimborsata nel periodo	100%										
preammortamento in anni	1										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
rata annua	0	5.439	5.439	5.439	5.439	5.439	5.439	5.439	5.439	5.439	5.439
interessi	0	2.100	1.933	1.758	1.574	1.380	1.177	964	741	506	259
capitale rimborsato	0	3.339	3.506	3.681	3.866	4.059	4.262	4.475	4.699	4.934	5.180
debito residuo	42.000	38.661	35.155	31.473	27.608	23.549	19.287	14.812	10.114	5.180	0
cash out effettivo	0	5.439	5.439	5.439	5.439	5.439	5.439	5.439	5.439	5.439	5.439
tasso rinegoziato	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%

IMPOSTE

aliquota IRPEG	32%																				
aliquota IRAP	4,25%																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
flusso ai fini IRPEG	0	13.981	19.197	24.422	29.655	20.821	19.520	19.733	19.956	20.191	20.438	-661	16.731	17.393	17.393	17.393	17.393	17.393	17.393	17.393	17.393
IRPEG	0	4.474	6.143	7.815	9.490	6.663	6.246	6.314	6.386	6.461	6.540	0	5.354	5.566	5.566	5.566	5.566	5.566	5.566	5.566	5.566
flusso ai fini IRAP	0	36.454	41.720	46.987	52.254	45.954	44.904	44.904	44.904	44.904	44.904	31.254	43.854	43.854	43.854	43.854	43.854	43.854	43.854	43.854	43.854
IRAP	0	1.549	1.773	1.997	2.221	1.953	1.908	1.908	1.908	1.908	1.908	1.328	1.864								

5.2.5.4. Risultati

A partire dalle ipotesi gestionali sviluppate, emerge come la fattibilità economica-finanziaria dell'attività ricettiva "rifugio diffuso" prevista all'interno delle baite ristrutturate sia complessivamente verificata.

In sintesi, a fronte di un investimento iniziale da parte del gestore di 60.000,00 €, di cui solo il 30% di capitale proprio ed il restante 70% di capitale di prestito, i flussi di cassa sviluppati nei 20 anni successivi (fase di gestione) risultano positivi già dal 2° anno.

La *convenienza economica* del progetto, ovvero, come detto nella nota metodologica, la capacità dell'intervento di creare valore e generare un livello di redditività per il capitale investito adeguato alle aspettative dell'investitore privato, è confermata dall'indicatore ottenuto tramite lo sviluppo dei calcoli del piano economico-finanziario:

$$\text{VAN} = 90.413,00 \text{ €}$$

La *sostenibilità finanziaria*, espressa in termini di bancabilità, ovvero la capacità del progetto di generare flussi monetari sufficienti a garantire il rimborso dei finanziamenti attivati, è analizzata attraverso due principali coefficienti di copertura: il Debt Service Cover Ratio (DSCR) e il Loan Life Cover Ratio (LLCR).

Nel caso specifico del rifugio diffuso entrambi gli indici assumono valori ampiamente superiori all'unità (punto di equilibrio):

- il DSCR è pari a 3,54 nel primo periodo considerato e raggiunge il valore di 4,39 nell'ultimo anno di finanziamento (il 10°);
- il LLCR è pari a 4,72 nell'istante di valutazione e diventa 28,80 nell'ultimo anno previsto per il rimborso dei finanziamenti.

6. LA CONVENIENZA ECONOMICA

La valutazione dei piani e dei progetti pubblici assume un ruolo determinante per assicurare alle risorse investite livelli di efficienza e di equità soddisfacenti. Ancora di più il problema di efficienza della spesa pubblica si pone nel momento in cui la competizione tra aree urbane diverse si gioca proprio sul livello e sulla qualità dei servizi offerti.

L'analisi dei flussi di cassa, del tipo *Analisi Costi-Benefici (ACB)*, nelle sue linee generali è un metodo di valutazione dei progetti pubblici in funzione dei risultati ottenibili e dei loro costi. Essenzialmente si tratta di confrontare una o più proposte d'investimento con l'ipotesi di lasciare la situazione immutata: in presenza di più alternative si sceglierà quella che consente il "guadagno" più elevato.

L'ACB viene elaborata sulla base di alcune ipotesi fondamentali: il passaggio dall'analisi finanziaria a quella economica, la classificazione dei benefici e dei costi, il sistema dei prezzi, l'attualizzazione e gli indicatori di redditività.

6.1. Nota metodologica

Un qualsivoglia investimento di capitale ha convenienza diversa a seconda del soggetto che lo intraprende, per cui il valore dei benefici e dei costi varia e seconda dei gruppi sociali che fruiscono dei benefici o pagano i costi.

E' pertanto necessario che nell'ACB venga operata una distinzione fondamentale tra analisi finanziaria ed economica; mentre nel primo caso l'ottica di valutazione è quella del soggetto cui compete la realizzazione e la gestione del piano (o progetto), nel secondo caso invece la valutazione viene effettuata dal punto di vista della collettività.

In particolare, l'analisi economica differisce da quella finanziaria in due aspetti sostanziali da un lato il tipo di benefici e di costi, dall'altro l'eventuale diverso sistema dei prezzi.

I benefici ed i costi nell'analisi economica possono anche non risultare gli stessi dell'analisi finanziaria: esistono infatti alcuni benefici e costi che possono considerarsi tali per la collettività interessata dal progetto, ma non toccare i soggetti che realizzano l'opera (si tratta, cioè, di benefici e costi esterni o indiretti).

Per quanto riguarda il sistema dei prezzi, va detto che mentre nell'analisi finanziaria beni e servizi vengono valutati a prezzi di mercato, nell'analisi economica, invece, possono essere utilizzati i prezzi "ombra", ovvero i prezzi che riflettono il costo di opportunità ed il valore che per la collettività assumono le risorse assorbite dalla realizzazione del progetto ed i beni e servizi da questo prodotti.

I *costi di realizzazione* di un'opera pubblica nell'ACB vengono solitamente così distinti:

di tipo diretto:

- costo di investimento che la Pubblica Amministrazione deve affrontare per la realizzazione dell'opera;
- costo di gestione, cioè le spese che devono essere affrontate per utilizzare l'opera;

di tipo indiretto:

- costi di investimento per la realizzazione di opere complementari e necessarie per la fruizione dell'opera madre;
- mancati redditi nel dato contesto territoriale per effetto della presenza dell'opera;
- costi di esercizio per le nuove attività indotte dalla presenza dell'opera;

di tipo ambientale:

- costi che la collettività deve sostenere per effetto dell'eventuale alterazione negativa dell'ambiente.

I *benefici*, come i costi, vengono distinti in:

di tipo diretto (user benefits):

- benefici che riguardano principalmente gli utenti futuri dell'opera;

di tipo indiretto (social benefits):

- benefici a vantaggio di opere complementari per effetto diretto dell'opera madre;

- produzione di esternalità (incremento di valore degli immobili o delle attività situate nell'area di influenza dell'opera, ecc.);

di tipo ambientale:

- benefici che ne scaturiscono per effetto della riqualificazione di aree urbane e non, degradate o da valorizzare.

Si considerano costi di investimento quelli che si riferiscono alla realizzazione dell'opera pubblica e quelli delle opere indotte o derivate, compresi i rinnovi, le riparazioni e le manutenzioni straordinarie. I costi di esercizio sono quelli derivanti dalla gestione dell'opera pubblica e di quelle indotte o derivate, comprese le spese per le manutenzioni ordinarie.

Un problema di notevole importanza che si pone nell'ACB è costituito dalla disomogeneità temporale di costi e benefici, visto che essi maturano in tempi diversi.

La valutazione dei costi e dei benefici dovrebbe essere calcolata entro un arco di tempo che li vede sequenziali e che è di difficile determinazione:

- i costi di investimento, rispetto ai benefici, in linea di massima vengono sostenuti in momenti determinati dai tempi progettuali necessari per la realizzazione dell'opera;
- i benefici invece cominciano ad aversi gradualmente nel tempo dopo la realizzazione dell'opera.

Per poter procedere al confronto delle due grandezze occorre dunque riportarle allo stesso momento, ovvero attualizzarle, dopo averle collocate nell'arco temporale lungo il quale si estende il progetto.

Un qualunque investimento comporta una rinuncia a parte del consumo presente, per avere un maggior consumo in futuro. Da un punto di vista metodologico e per i progetti di più lunga durata, la valutazione di questo maggior consumo è tutt'altro che semplice, in quanto le scale di preferenza dei consumatori-utenti sono funzione del tempo, nel senso che risultano storicamente determinate. Nella pratica valutativa il problema viene sostanzialmente eluso considerando le preferenze degli utenti costanti.

Quando si parla di omogeneizzazione temporale di costi e benefici ci si limita dunque operativamente ad utilizzare un fattore di sconto che renda suddetti valori omogenei e comparabili in un dato istante, solitamente l'anno d'inizio dell'investimento.

Qualunque sia l'arco temporale di vita economica dell'investimento da valutare sorge quindi l'esigenza di scegliere, come detto, un opportuno saggio di attualizzazione.

Nel caso dell'analisi finanziaria tale scelta non comporta particolari problemi, visto che il tasso è calcolabile sulla base dei rendimenti finanziari ottenibili da impieghi alternativi delle risorse investite, quali possono essere gli interessi su depositi bancari, il rendimento dei titoli di Stato, ecc.

Sulla misura del saggio da adottare nell'analisi economica esistono invece opinioni piuttosto varie. Una proposta suggerita è, ad esempio, quella di adottare i tassi di sconto correnti per i titoli di Stato; altri autori sostengono invece l'adozione di un saggio il più vicino possibile al tasso sociale di preferenza temporale della risorsa reddito che lo Stato destina a fini di sviluppo.

I *criteri di scelta* dei progetti nell'Analisi Costi-Benefici più frequentemente adottati sono:

- valore attualizzato della differenza tra ricavi e costi, ovvero dei benefici netti del progetto, il cosiddetto VAN (valore attualizzato netto);
- rapporto benefici/costi attualizzati (RBCA);
- tasso di rendimento interno del capitale investito (TIR o SRI);
- la minimizzazione del tempo di restituzione (di recupero) del capitale (PAY BACK PERIOD).

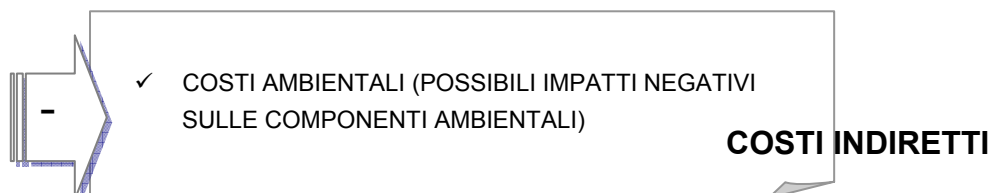
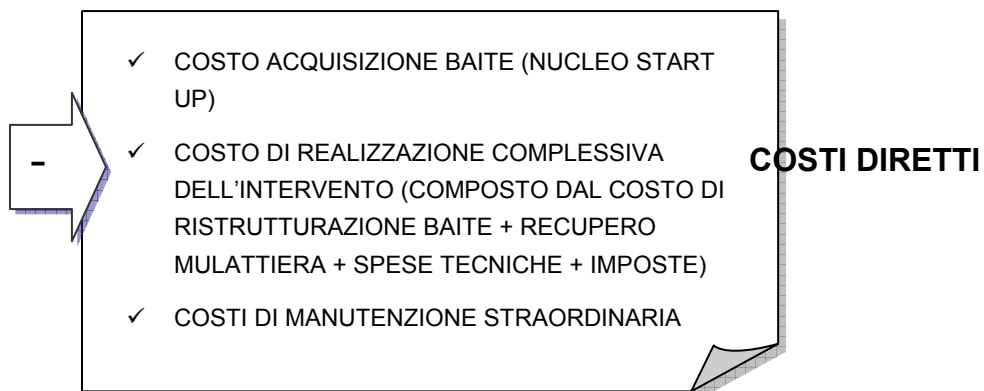
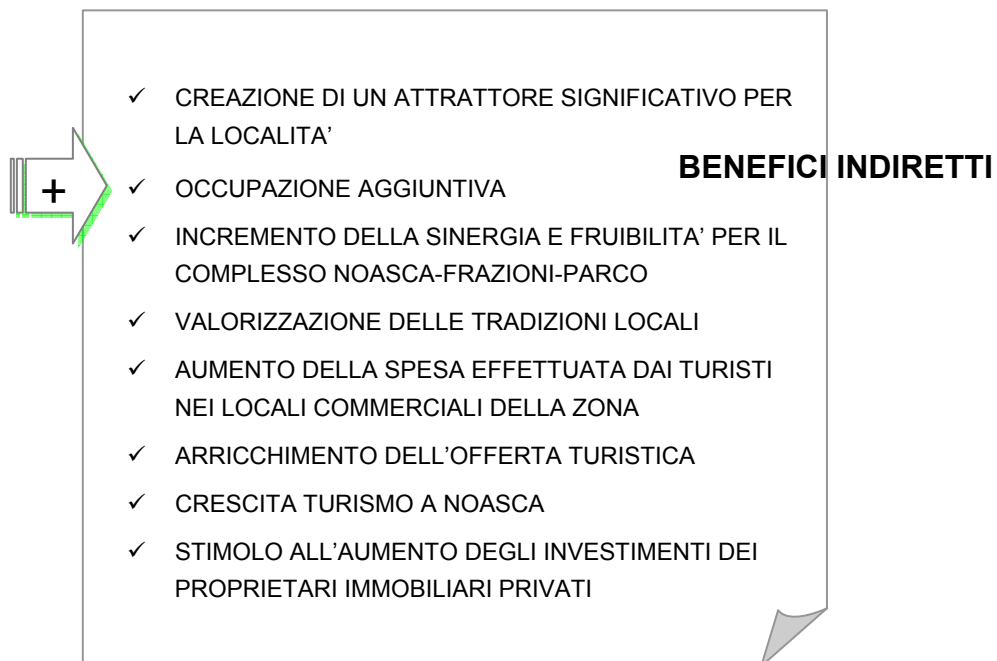
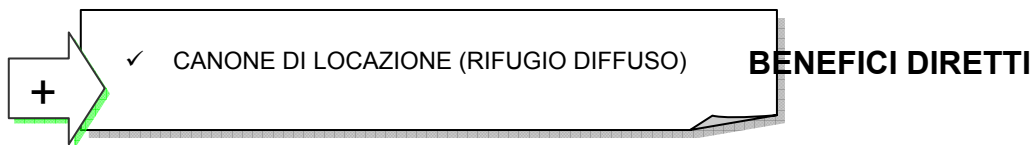
In conclusione se è indiscutibile che l'utilizzo più proprio della ACB, data una certa aleatorietà nella definizione e nella misura sia dei costi, sia dei benefici, è quello di confrontare progetti diversi, o diverse alternative, al fine di giungere ad una "graduatoria" determinata dagli indicatori sintetici utilizzati nella valutazione, rimane comunque il fatto che questa tecnica offre elementi di valutazione circa la validità di un progetto (investimento) che comporta una spesa pubblica, attraverso una ricerca empirica tendente a soppesarne i vantaggi (benefici) e gli svantaggi (costi).

6.1. Schema di Analisi Costi Benefici

Nel caso in questione non è stata sviluppata una vera e propria Analisi Costi-Benefici, tuttavia si sono volute rilevare le convenienze più evidenti e, più o meno facilmente, monetizzabili in un'ottica di valutazione di tipo economico.

Qui di seguito vengono riportati in sintesi i costi ed i benefici, diretti ed indiretti, che potranno svilupparsi con la realizzazione del progetto proposto.

Il Comune di Noasca si impegna in questo investimento nell'interesse generale rivalorizzando una frazione abbandonata con benefici positivi per tutta la collettività; nella tutela delle finalità pubbliche dell'operazione complessiva si può comunque ipotizzare un beneficio economico per l'Amministrazione grazie all'affitto derivante dalla gestione privata del rifugio diffuso.



7. BIBLIOGRAFIA

Testi, studi e pubblicazioni

C. Bottino Tessitori, L. Converso Campanaro, A. Foglietto Errante, a cura di, *Il vallone del Roc: un angolo pittoresco ed incontaminato del Parco del Gran Paradiso*, Centro Servizi Didattici della Provincia di Torino, ristampa 1993;

P.N.G.P., *Piano del Parco, Documento Preliminare*, dicembre 2003;

F. Marchetto, *Studio di fattibilità tecnica per l'accessibilità alla frazione Varda*, settembre 2005;

F. Prizzon, *Gli investimenti immobiliari*, ed. Celid, 2001;

A. Ciribini, F. Prizzon, D. Senzani, *La programmazione triennale dei lavori pubblici*, ed. Il Sole 24Ore, 2001;

R. Roscelli, a cura di, *Misurare nell'incertezza*, ed. Celid 1990;

L. F. Girard, *Risorse architettoniche e culturali: valutazioni e strategie di conservazione*, ed. FrancoAngeli, 1990;

M. Massari, *Finanza aziendale- Valutazione*, ed. McGraw Hill, 1998;

L. Ingaramo, M. Rebaudengo, *Valutazione di alternative di intervento per il recupero e la rifunzionalizzazione di borgate alpine: il caso di Varda*, in atti della XXVI Conferenza Italiana di Scienze Regionali, Napoli, ottobre 2005;

Siti

www.cm-valliorcosoana.to.it

www.pngp.it

www.parks.it

www.montagnapiemonte.it

www.montagnaleader.org

www.alpcity.it

www.canavese-vallilanzo.it

www.ilroc.it

www.borghiautenticiditalia.it

www.climalp.it

www.alpmedia.net

www.cipra.org
www.albergodiffuso.it
www.albergodiffuso.com
www.albergodiffuso.org
www.alberghiana.it
www.alberghidiffusi.com
www.sauris.com
www.sextantio.it
www.smerillo.com
www.comune.forgarianelfriuli.ud.it
www.istat.it
www.regione.piemonte.it
www.provincia.torino.it