

INSEDIAMENTI RURALI ALPINI: rigenerazione, ospitalità diffusa

Lorenzo Regazzoni 822599

Tesi di Laurea Magistrale

Relatore: Darko Pandakovic

Correlatore: Alessandro Verga



POLITECNICO
MILANO 1863

Scuola Architettura Urbanistica Ingegneria delle Costruzioni

Corso di Laurea Magistrale in Architettura:
Progetto e Tutela per il Patrimonio Costruito

Anno Accademico 2015-2016

INSEDIAMENTI RURALI ALPINI: rigenerazione, ospitalità diffusa

Lorenzo Regazzoni 822599

Tesi di Laurea Magistrale

Relatore: Darko Pandakovic

Correlatore: Alessandro Verga



POLITECNICO
MILANO 1863

Scuola Architettura Urbanistica Ingegneria delle Costruzioni

Corso di Laurea Magistrale in Architettura:
Progetto e Tutela per il Patrimonio Costruito

Anno Accademico 2015-2016

Indice

5	Introduzione
7	01. Dinamiche insediative e struttura del paesaggio alpino
7	1.1 Evoluzione dal Neolitico al XIX secolo: caratteri del paesaggio alpino tradizionale
9	1.2 Evoluzione dalla Rivoluzione Industriale ad oggi: trasformazione del paesaggio alpino nei secoli XIX-XXI
13	02. Rigenerazione del territorio alpino: recupero e valorizzazione dei nuclei storici minori
13	2.1 Evoluzione del concetto della tutela: restauro, recupero, conservazione, valorizzazione, rigenerazione
15	2.2 Strategie, progetti e finanziamenti a sostegno della rigenerazione
19	2.3 Progetti di rigenerazione di borghi e centri storici minori
22	2.4 Recupero del patrimonio edilizio esistente: approccio architettonico, tradizione e modernità, adeguamento energetico ed impiantistico
29	03. Turismo sostenibile: strumento di rigenerazione
29	3.1 Il turismo alpino tra il XVIII ed il XXI secolo: conseguenze sull'economia, sulla società e sul paesaggio
33	3.2 Stato dell'arte: definizione, strategie di sviluppo e forme di turismo sostenibile
35	3.3 Modello dell'ospitalità diffusa
47	04. Analisi e confronto dei casi studio: metodologia operativa
48	4.1 Inquadramento
48	4.2 Ambiente naturale
49	4.3 Paesaggio culturale
49	4.4 Insediamento
50	4.5 Patrimonio architettonico
51	4.6 Comunità, aspetti sociali e opportunità
51	4.7 Pianificazione territoriale
52	4.8 Intervento di recupero e rigenerazione
53	4.9 Fattibilità economico-finanziaria dell'intervento
59	05. Paesaggio terrazzato della Bassa Valtellina: Santa Apollonia
105	06. Paesaggio di transito e di sussistenza della valle Spluga: càrden a Uggia
143	07. Paesaggio del Lario: terrazzamenti e pascoli a Cascino (Palanzo)
199	08. Paesaggio della Val d'Aosta: castagneti e presidi militari a Machaby
251	09. Paesaggio di sussistenza della Valchiavenna: l'insediamento a mezzacosta di Lottano
311	10. Paesaggio dell'estivazione della Valchiavenna: Uschione, Ca' Nuova, Alpe Pesceda
385	11. Sostenibilità del processo di rigenerazione: idoneità degli insediamenti
385	11.1 Motivazioni dello studio
385	11.2 Paesaggio rurale alpino
386	11.3 Strumento di rigenerazione: ospitalità diffusa
388	11.4 Inquadramento storico e geografico
389	11.5 Identità e caratteri del luogo
393	11.6 Comunità locale
394	11.7 Vocazione turistica
396	11.8 Intervento di rigenerazione
399	11.9 Strumenti a sostegno dell'intervento
400	11.10 Strategia economica e gestionale
401	11.11 Conclusioni
407	Bibliografia

Introduzione

Il seguente lavoro è un approfondimento delle tematiche affrontate nel corso biennale di Laurea magistrale in *Architettura: Progetto e Tutela per il Patrimonio Costruito* inerenti il tema del recupero e della valorizzazione del patrimonio architettonico esistente approfondito nei progetti di: Villa Olmo a Como, ex-cementificio Italcementi ad Alzano Lombardo, colonia marina Ettore Motta a Marina di Massa, Basilica Palladiana a Vicenza, convento di San Francesco a Gallarate e centro storico di Vaprio d'Adda.

Ogni caso studio è stato affrontato ponendo una attenta riflessione sulle modalità di recupero e di valorizzazione, individuando la funzione più idonea da inserire in grado di rivitalizzare l'edificio e ipotizzando le modalità tecnico-operative più consone per il restauro. Una considerazione che non è stata affrontata in modo esaustivo è la sostenibilità, a livello funzionale, strategico ed economico, di recupero di questo patrimonio.

La tesi, che ha come oggetto la rigenerazione del patrimonio rurale alpino nei suoi aspetti paesaggistici ed architettonici, persegue la verifica della concreta possibilità di recupero attraverso il modello dell'ospitalità diffusa analizzando i fattori che sostengono l'operazione di rigenerazione a livello strategico, funzionale, architettonico ed economico.

L'iconoma del paesaggio alpino, ovvero l'immagine che sintetizza i caratteri e le peculiarità del territorio, si può descrivere come un paesaggio contraddistinto da piccoli nuclei compatti, disseminati tra verdi pascoli o estesi boschi, spesso arroccati su acclivi pendii

sovrastati da cime impervie, i cui edifici, di modeste dimensioni, sono realizzati in legno ed in pietra.

Il paesaggio alpino tradizionale è il risultato di specifiche dinamiche di antropizzazione del territorio montano messe in atto dall'uomo per garantire la propria sopravvivenza. L'edificazione degli insediamenti, la realizzazione dei terrazzamenti, l'uso del pascolo, lo sfruttamento dei boschi sono stati compiuti rispettando le regole della natura, senza mai sovrastarla, in un rapporto di reciproco scambio. Il risultato è un paesaggio equilibrato in cui il segno dell'uomo è ben integrato e in dialogo con l'elemento naturale.

Le trasformazioni socio-economiche avvenute tra la fine del XIX secolo e la metà del XX secolo hanno mutato profondamente il rapporto dell'uomo con la montagna. Il territorio, da fonte di vita, si è trasformato in oggetto di consumo e di sfruttamento. L'infrastrutturazione del territorio, il passaggio da un'economia agricola ad un'economia industriale e l'avvento del turismo hanno alterato il modo dell'uomo di relazionarsi con l'ambiente montano, con conseguenti effetti negativi sia sulla conformazione fisica dell'ambiente che sulla struttura della società. Il risultato è un'antropizzazione insensata e sregolata che ha distrutto l'equilibrio creatosi nel corso di millenni e ha generato paesaggi ibridi in cui le testimonianze residue della cultura tradizionale alpina si scontrano con le dinamiche insediative della città diffusa contemporanea. Il territorio alpino è oggi disseminato da molteplici insediamenti rurali tradizionali

che avendo perso la loro ragione funzionale hanno subito un inesorabile declino, seguito da un parziale o totale abbandono. Questi nuclei, alcuni dei quali risultano tuttora ben conservati, non solo testimoniano una cultura oramai dimenticata, ma posseggono ancora delle potenzialità da valorizzare per la rigenerazione dell'insediamento stesso e dell'intero territorio in cui sono inseriti. Negli ultimi quarant'anni studiosi, enti, università e privati cittadini hanno effettuato ricerche, elaborato strategie e messo in pratica interventi con l'obiettivo di tutelare, conservare e valorizzare questo ingente patrimonio, integrandolo nelle dinamiche economiche del territorio montano contemporaneo.

Il turismo sostenibile, ed in particolare il modello dell'ospitalità diffusa, è una strategia concreta e perseguibile per rigenerare i cosiddetti "paesaggi lenti" attraverso la valorizzazione delle risorse locali del territorio, quali il paesaggio naturale e culturale, la rete escursionistica, gli insediamenti tradizionali ed il patrimonio architettonico onde favorire una riscoperta autentica dei luoghi, delle popolazioni che vi risiedono e delle loro tradizioni.

Tale strategia risulta idonea per la rigenerazione degli insediamenti rurali tradizionali sia dal punto di vista funzionale, generando in loco attività stabili in grado di relazionarsi con le dinamiche economiche territoriali, che per quanto riguarda la tutela del patrimonio storico attraverso la conservazione dei caratteri identitari dei borghi e dei loro territori. Sembra favorire questo processo un'attitudine contemporanea che persegue la ricerca di un mondo equilibrato, risultato di una vita semplice a contatto ed in armonia con la natura, per ritrovare la propria identità e la propria origine. Tale fenomeno si può concepire come un'evasione dalla vita frenetica della città che ha generato spaesamento ed irricoscibilità nelle forme che la società ha costruito nell'ultimo secolo.

Per verificare le concrete possibilità di rigenerazione degli insediamenti rurali alpini, attraverso l'insediamento del modello dell'ospitalità diffusa, sono stati individuati e analizzati sei casi studio, differenti nella localizzazione e nelle caratteristiche.

Poiché un intervento risulti sostenibile sia dal punto di vista conservativo che economico il borgo ed il territorio in cui è insediato devono possedere una serie di caratteristiche senza le quali l'intervento non risulterebbe

efficace o addirittura sarebbe irrealizzabile. Occorre dunque svolgere un'analisi approfondita del luogo per comprenderne:

- le opportunità offerte dal territorio ed il posizionamento rispetto ai flussi turistici;
- i possibili turisti intenzionati a soggiornarvi, approfondendo i motivi che inducono le persone a visitare questi luoghi;
- la comunità, la cultura e le tradizioni locali;
- le dinamiche insediative che hanno supportato la sua nascita ed il suo declino;
- la localizzazione e l'accessibilità all'interno della regione alpina;
- l'identità ed il carattere posseduti dal luogo e dal territorio: ambiente naturale, patrimonio paesaggistico ed architettonico;
- lo stato di conservazione del patrimonio architettonico e paesaggistico;
- la forma ed il modello dell'ospitalità diffusa che meglio si adatta all'insediamento;
- le scelte funzionali, distributive, architettoniche e tecnologiche da adottare per garantire sia la conservazione dell'identità del luogo che la sostenibilità dell'attività turistica;
- le strategie da attuare sul patrimonio architettonico a livello funzionale, compositivo e tecnologico per garantire sia la rispondenza ai requisiti di comfort contemporanei che l'espressione dei valori architettonici e culturali della tradizione;
- la stima degli interventi da effettuare;
- la stima dei costi e dei ricavi della struttura ricettiva;
- gli attori pubblici e privati da coinvolgere nel processo di rigenerazione;
- l'eventuale supporto della pianificazione locale e di strategie macro-regionali volte alla conservazione ed alla valorizzazione del patrimonio locale;
- l'esistenza di finanziamenti a supporto dell'agricoltura, della valorizzazione del patrimonio culturale e della fruizione turistica;
- gli effetti che l'intervento genererebbe sull'economia locale del territorio.

01

Dinamiche insediative e struttura del paesaggio alpino

Le Alpi sono un territorio dotato di caratteristiche simili con origini e sviluppi comuni, frutto di millenni di antropizzazione in cui l'operare dell'uomo si è posto in rapporto simbiotico con la natura. Oggi l'area alpina, in seguito alle trasformazioni socio-economiche avvenute con la Rivoluzione Industriale, ha subito una profonda alterazione della struttura sociale e del territorio.

L'area posta al centro dell'Europa è circondata dalla grande conurbazione prealpina (Milano, Torino, Grenoble, Mittelland svizzero, Vienna) che attraverso le sue valli penetra a fondo in questi luoghi, generando un incontro tra strutture e modelli insediativi che non sempre si risolve positivamente. Il territorio alpino si può descrivere come un'isola dotata di specifici caratteri, pressata da un modello di gestione, di sfruttamento e di uso del territorio che vede nelle regioni montane aree vergini da sfruttare per generare profitto e arricchimento che non ricadranno sul territorio interessato, ma su soggetti economici esterni ad esso. Nell'arco alpino oggi dominano le stesse leggi del mondo capitalistico che hanno stravolto ed alterato la struttura originale del paesaggio rurale. A fianco del territorio urbanizzato, che si estende lungo i principali fondovalle, esistono aree marginali che conservano ancora i caratteri originari del paesaggio rurale alpino. Questi luoghi rappresentano una concreta e sostenibile opportunità di rigenerazione del territorio montano attraverso un modello economico e di uso del territorio strutturato sui caratteri del luogo e che valorizzi il paesaggio esistente.

1.1 Evoluzione dal Neolitico al XIX secolo: caratteri del paesaggio alpino tradizionale

Ritrovamenti archeologici nell'arco alpino testimoniano come l'area fosse già abitata fin dal Paleolitico da uomini dediti alla caccia, alla raccolta e alla pesca. Questo tipo di sfruttamento operato dall'uomo non ha generato trasformazioni della struttura e dell'aspetto del territorio, ma ha conservato le condizioni naturali preesistenti (Bartaletti, 2004, p.44). È nel Neolitico (4000-2000 a.C.) che si assiste nell'arco alpino all'insediamento di popolazioni stabili che trasformano profondamente l'ambiente naturale attraverso l'agricoltura (cereali) e l'allevamento (transumanza e alpicoltura). I cambiamenti ecologici, economici, ambientali, sociali e culturali innescati da questo processo di antropizzazione sono paragonabili, nell'area alpina, solo al passaggio dalla società agricola alla società industriale avvenuto nel XIX secolo (Consonni & Frigeni, 2014, p. 26). «*L'ubicazione degli insediamenti stabili nell'area alpina*», sin dal Neolitico, «è stata condizionata dalla morfologia del territorio. Le frequenti inondazioni dei fiumi [...] nei fondovalle, il pericolo di frane e valanghe, la necessità di provvedere all'approvvigionamento idrico e l'opportunità di lasciare liberi tutti i terreni più adatti all'agricoltura indussero l'uomo» a insediarsi «sui terrazzi vallivi e sulle sommità dei conoidi di deiezione di valli confluenti nel solco principale» (Bartaletti, 2004, p. 44).

La colonizzazione romana compiuta dal 16

a.C., attraverso la deportazione delle tribù native e l'insediamento di nuovi coloni, ha radicalmente trasformato il modo di sfruttare lo spazio alpino: da un'economia autarchica, volta al sostentamento delle popolazioni locali, si è passati ad un'economia di produzione a sostegno del fabbisogno alimentare delle città della Pianura Padana. In questo periodo si assiste in tutto all'arco alpino alla realizzazione di strade e valichi, alla nascita di piccole città, allo sviluppo dell'artigianato e del commercio e all'inserimento di nuove colture quali la vite ed il castagno che tutt'oggi caratterizzano il paesaggio delle vallate meridionali delle Alpi (Bartaletti, 2004, p. 46).

Le invasioni "barbariche" avvenute dopo la caduta dell'impero provocano tra il 500 ed il 1000 d.C. una diminuzione dello sfruttamento agricolo e della popolazione ed un aumento della superficie boscata. La colonizzazione germanica ebbe importanti ripercussioni culturali ed economiche, tutt'oggi riscontrabili nella struttura del paesaggio (Bartaletti, 2004, p. 47).

Dal 1000 d.C. si assiste ad una nuova espansione delle aree coltivate, al dissodamento di vaste superfici boscate, all'incremento di coltivazioni intensive, alla realizzazione di nuovi insediamenti e allo sviluppo dell'artigianato e del commercio. Da un'economia di tipo autarchico, che ha contraddistinto l'Alto Medioevo, si ritorna ad un'economia di produzione.

È in questo periodo, dal 1000 d.C. fino al xx secolo, che le Alpi subiscono un processo di antropizzazione che struttura il paesaggio alpino nei suoi caratteri tipici. Jakob Hunziker, Richard Weiss e Werner Bätzing, nei loro studi sulla colonizzazione del territorio alpino, definiscono le condizioni economiche, sociali, culturali ed ambientali che hanno conformato il paesaggio alpino individuando due sistemi di sfruttamento del territorio: il sistema "romanzo" o latino nelle Alpi meridionali ed occidentali e il sistema "germanico" nelle Alpi settentrionali e orientali (Bartaletti, 2004, p. 48). I due modelli sono contraddistinti da differenti sistemi sociali ed economici e da diverse forme di utilizzo e gestione del territorio.

Le vallate alpine di cultura romanza sono abitate da comunità autonome di contadini, proprietari di edifici e terreni. I villaggi presentano una struttura insediativa compatta e le case sono realizzate prevalentemente in pietra. L'economia, di tipo autarchico, è strut-

turata sull'agricoltura e sull'allevamento volti al sostentamento della popolazione locale. L'agricoltura, in conseguenza del clima favorevole e della migliore esposizione solare, è basata sulla coltivazione dei cereali, della vite e del castagno, strutturando il paesaggio dei pendii solivi in campi delimitati e terrazzamenti. Al di sopra del limite boschivo, sui siti meno favorevoli ad alta quota, si estendono prati e pascoli adibiti all'allevamento. Nel sistema romanzo l'economia dell'estivazione prevede lo spostamento del bestiame dal villaggio di fondovalle, passando per il maggengo fino all'alpeggio, sfruttando le diverse quote nelle differenti stagioni. Campi coltivati, terrazzamenti e prati concimati sono di proprietà privata, mentre pascoli e boschi sono di proprietà comunale. L'unità economica prevalente è costituita dalla famiglia. Alla morte del proprietario edifici e terreni vengono ogni volta suddivisi fra i diversi eredi e le particelle assumono dimensioni sempre più piccole, in linea con lo sfruttamento agricolo intensivo (Bartaletti, 2004, pp. 47-48).

Le vallate di cultura germanica sono invece caratterizzate dalla presenza di un'esigua popolazione dipendente da un piccolo signore feudale. Il paesaggio è caratterizzato da estesi prati e pascoli disseminati di piccoli nuclei o case isolate (masi) costruite in legno. Contrariamente alle regioni romanze, a causa delle sfavorevoli condizioni ambientali e del clima umido, l'allevamento di bovini per la produzione di latte e prodotti caseari è preferito all'agricoltura. Il territorio è contraddistinto da prati e pascoli che si estendono continuamente lungo i fondovalle al di sopra dei quali si sviluppano ampi boschi. Anche qui è presente la proprietà comunale, ma la maggior parte dei terreni è di proprietà privata, appartenente ad un unico soggetto. In queste regioni vige il diritto di maggiorascato (*Anerbenrecht*), per cui la proprietà viene ceduta indivisa al primogenito e si mantiene così di grosse dimensioni, il che è funzionale all'allevamento estensivo del bestiame e al mantenimento di popolazione stabile (Bartaletti, 2004, pp. 47-48).

La differenza di densità insediativa delle valli romanze, abitate da una popolazione quattro volte superiore alle valli di cultura germanica, è da ricercare nel fatto che l'agricoltura, nonostante richieda un'intensità di lavoro superiore, è in grado di dare sostentamento ad un maggior numero di persone per ettaro di superficie coltivata rispetto all'allevamento.

Cogliere le differenze tra il modello romanzo e germanico nei suoi aspetti strutturali, sociali, culturali, economici e giuridici permette di comprendere la situazione attuale delle Alpi in cui le vallate germaniche, a nord delle Alpi, non hanno subito la stessa crisi e spopolamento delle vallate meridionali romanze (Consonni & Frigeni, 2014, pp. 39-40).

Nei secoli XIV-XV le Alpi vivono un periodo economicamente florido, caratterizzato da ricchezza e benessere diffuso che interessa soprattutto le vallate settentrionali. La crescente domanda di carni e formaggi a pasta dura delle città europee supporta l'intensificazione dell'allevamento bovino nel territorio alpino, generando la nascita di professioni specializzate, quali i casari, lo sviluppo di particolari tradizioni e una maggiore consapevolezza della propria identità culturale.

Tra i secoli XVI e XVIII, a causa delle mutate condizioni sociali ed economiche in tutta Europa, il territorio alpino perde l'importanza avuta nei secoli precedenti ed il divario tra questo e i territori circostanti aumenta. L'allevamento bovino, che nei secoli precedenti ha trainato l'economia alpina, subisce un lieve declino a favore dell'agricoltura e da un'economia di produzione si ritorna ad un'economia di sussistenza (Bartaletti, 2004, pp. 52-57).

Tra l'XI ed il XIX secolo le Alpi hanno goduto di una condizione ecologica, economica, sociale e culturale stabile in cui l'antropizzazione del territorio, operata dall'uomo per ricavare i generi alimentari necessari al proprio sostentamento, ha strutturato i caratteri tipici

del paesaggio tradizionale alpino che ancora oggi si riscontrano in molte aree delle Alpi.

I cambiamenti socio-economici che dal XIX secolo interessarono l'arco alpino hanno radicalmente trasformato il modo di vivere e sfruttare il territorio generando, nella maggior parte dei casi, la perdita di questo vasto patrimonio culturale.

1.2 Evoluzione dalla Rivoluzione Industriale ad oggi: trasformazione del paesaggio alpino nei secoli XIX-XXI

Il passaggio da una società agricola ad una società industriale, avvenuto nelle Alpi in pochi decenni tra il XIX ed il XX secolo, ha prodotto profonde e radicali modifiche delle strutture economiche e sociali, alterando il secolare rapporto dell'uomo con lo spazio e l'ambiente naturale.

La Rivoluzione Industriale, che a partire dal Settecento ha interessato il continente europeo, si diffuse lentamente nell'area alpina a causa della scarsità di risorse, dell'acclive morfologia del territorio che da sempre ha ostacolato le comunicazioni, dalla presenza di una situazione politica frammentaria e da una mentalità chiusa. Tra il XVIII e il XIX secolo lo smantellamento delle tradizionali strutture di governo e l'abolizione del dominio feudale creano le condizioni per il cambiamento socio-economico. A partire dal 1880 la società industriale inizia a penetrare direttamente nelle Alpi portando numerose trasformazioni (Consonni & Frigeni, 2014, pp. 48-54).

1. Paesaggio alpino

Johann Ludwig Bleuler
1792-1850, Trun, 1818.

(Fonte: www.wikipedia.org)



Con la fine del XIX secolo viene facilitata l'accessibilità del territorio attraverso il miglioramento delle comunicazioni. Il perfezionamento delle strade di valico e la realizzazione di ferrovie e trafori rende le comunicazioni più semplici e veloci. La conseguente riduzione dei costi di trasporto porta all'abbandono delle forme tradizionali di comunicazione quali il trasporto a dorso di mulo e su slitta. Inoltre la presenza di energia idroelettrica a basso costo e la migliore accessibilità favoriscono l'insediamento dell'industria elettrochimica ed elettrometallurgica nei siti favorevoli del fondovalle (Bartaletti, 2004, pp. 62-70).

Una delle grandi innovazioni che accompagna la società industriale è lo sviluppo del turismo nell'arco alpino che a partire dal XIX secolo avrà un forte impatto sull'economia e sulla struttura del territorio. Nella prima metà del secolo si sviluppa un turismo estivo il cui soggiorno è legato alle imprese alpinistiche, alla scoperta di luoghi sconosciuti e pittoreschi, alle cure termali. Ad esso si aggiungono, nella seconda metà dell'Ottocento, soggiorni estivi per le cure mediche di malattie quali la tubercolosi. Alla fine del XIX secolo nelle Alpi svizzere, presso alcune rinomate località, si sviluppa il turismo invernale legato alla pratica dello sci. Fino ai primi anni del XX secolo il soggiorno sulle Alpi è ristretto alla nobiltà ed alla classe borghese, mentre dal secondo dopoguerra il territorio alpino sarà interessato dal turismo di massa (Guichonnet, 1987, pp. 307-316, 338-349). Le conseguenze socio-economiche sulla struttura del paesaggio causate dal turismo saranno analizzate nel capitolo successivo.

L'utilizzo della scienza e della tecnologia, la divisione e la meccanizzazione del lavoro comportano l'aumento della produttività con conseguente riduzione della manodopera e l'abbandono di metodi di produzione preindustriali, generando la crisi dell'industria tradizionale e dell'artigianato. Nel territorio alpino si assiste all'abbandono dello sfruttamento progressivo generalizzato dell'ambiente, tipico di una società agricola, a favore dello sfruttamento delle aree più produttive, tipico della società industriale. L'ambiente naturale viene ora inteso come risorsa da sfruttare ed il rapporto simbiotico uomo-natura, che ha contraddistinto l'operare dell'uomo fino a questo momento, si spezza.

La concorrenza dei prodotti agricoli delle aree pianeggianti, caratterizzate da produt-

tività maggiore e costi minori, ha decretato la crisi definitiva dell'agricoltura e dell'allevamento in montagna. Gradualmente le aree più marginali delle Alpi, contraddistinte da un'agricoltura autarchica, hanno subito l'abbandono con conseguente degrado di terreni, terrazzamenti e pascoli favorendo l'avanzata del bosco. Molti insediamenti rurali vengono abbandonati a favore dei maggiori centri del fondovalle in grado di assicurare una vita meno faticosa, più redditizia e ricca di opportunità. Il passaggio ad un'economia industriale ha indotto numerosi cambiamenti sociali tra cui la perdita di antichi usi e tradizioni e soprattutto la perdita del senso di comunità a favore dell'individualismo personale.

Bartaletti (2004, p. 153) riassume in modo preciso le trasformazioni socioeconomiche avvenute nel territorio alpino e le conseguenze sulla struttura del paesaggio precisando che *«l'avvento della Rivoluzione industriale, imponendo al sistema semi-chiuso dell'autosufficienza di confrontarsi coi grandi spazi economici europei ha rapidamente sgretolato la società alpina tradizionale, e il rapporto Alpi-pianura si è andato generalmente evolvendo in senso sfavorevole per la montagna. Naturalmente, questo processo non ha interessato ugualmente l'intero territorio alpino, e soprattutto non si è manifestato ovunque con la stessa intensità. Maggiormente colpite sono state le aree ad economia quasi esclusivamente rurale, soprattutto se caratterizzate dalla forte acclività delle pendici montane, dal grande frazionamento dei campi, dalla lontananza da centri urbani entro-alpini, da vie di comunicazione difficili e insicure: queste località sono state interessate da un massiccio spopolamento, che si è tradotto anche visivamente nel degrado delle strutture insediative e del paesaggio culturale. Nel dopoguerra questo processo è proseguito in molti casi con accentuata intensità, poiché in mancanza di interventi a sostegno di queste economie marginali, è stato avvertito, in modo ancor più netto, dai giovani, il divario con la società di pianura, anche per quanto concerne servizi elementari di svago e cultura, per non parlare dell'assistenza sanitaria, cosicché realizzazioni in sé positive, ma tardive, come l'allacciamento stradale di frazioni raggiungibili solo a piedi hanno persino accelerato l'abbandono di questi centri remoti».*

La regione alpina oggi è attraversata da una fitta rete di comunicazioni che funge da

struttura insediativa del territorio e che permette il transito di notevoli flussi di merci e persone tra le varie regioni d'Europa. Ferrovie, autostrade e strade rappresentano una rete gerarchica lineare che favorisce alcune aree e ne marginalizza altre ed in alcuni casi il passaggio delle Alpi avviene così velocemente da non permettere di intrattenere rapporti con le realtà locali.

Le valli alpine hanno subito negli ultimi cinquant'anni profonde trasformazioni della struttura del territorio causate dal mutamento delle dinamiche sociali, economiche ed ambientali. Lo spazio alpino oggi si può intendere come un territorio in continua trasformazione, un territorio ibrido, caratterizzato dalla compresenza di aree urbanizzate sul modello della città contemporanea e da paesaggi rurali che ancora mantengono le caratteristiche insediative tradizionali.

Roberto Dini (2010, p. 77) identifica cinque modelli insediativi del territorio alpino:

a) *"aree metropolitane"*: aree urbanizzate situate ai margini delle valli alpine e che hanno la tendenza ad insinuarsi tra queste. In altri casi sono aree urbane che si sviluppano direttamente all'interno della catena montuosa.

Presentano un modello insediativo diffuso tipico delle grandi città con forte sviluppo di attività secondarie e terziarie;

b) *"reti di paesi"*: aggregazioni di natura urbana in contesti prevalentemente rurali e naturali che si sviluppano in modo diffuso sui versanti o in modo lineare lungo i fondovalle;

c) *"resort alpini"*: insediamenti a natura turistica situati sul fondo delle testate delle valli, caratterizzati dalla presenza di impianti di risalita, parchi tematici, alberghi, seconde case, villaggi mono-funzionali;

d) *"paesaggi silenti"*: aree contraddistinte da una presenza antropica poco rilevante e che hanno mantenuto i caratteri naturali e rurali originari. Si presentano in condizioni di abbandono o sottoutilizzo;

e) *"paesaggi lenti"*: sono quelle aree marginali del territorio alpino che ancora conserva-

no la struttura originaria del paesaggio alpino tradizionale, costituito da terrazzamenti, pascoli, castagneti e insediamenti rurali. Questi territori, oggetto del seguente studio, rappresentano i luoghi più interessanti delle Alpi dove sperimentare nuovi modelli di sviluppo e rigenerazione del territorio attraverso fenomeni di "neo-ruralismo", "turismo soft", nuove forme di abitabilità e nuovi modelli di lavoro e di produzione legati alla montagna. Dematteis (2011) evidenzia un fenomeno particolarmente interessante in atto oggi nelle Alpi, quello del ripopolamento da parte di nuovi abitanti che alla ricerca di una qualità di vita migliore si trasferiscono dalla città in contesti rurali in stato di abbandono e declino. Dematteis identifica diverse categorie di persone, distribuite su tutte le fasce d'età, giovani, famiglie, pensionati, che non «rispondono più al vecchio stereotipo del montanaro» ma «per reddito, livello d'istruzione, abitudini di vita, sistemi di valori e aspirazioni» sono simili all'abitante urbano. Questa nuova tipologia di abitante, che compie «una scelta fatta con un'intenzionalità tesa a stabilire un legame autentico con i luoghi di vita attraverso un lento processo di permanenza e appartenenza al luogo», attraverso il riuso «in modo innovativo [delle] risorse territoriali precedentemente utilizzate in modo tradizionale» permette di «innescare dinamiche di ripresa sociale, culturale ed economica del territorio» del tutto nuovi. Prosegue: «essi si fanno portatori di nuove istanze per ciò che riguarda i servizi territoriali [...], di nuove progettualità (nel riproporre mestieri o nel sapersene inventare di nuovi), di culture diverse [...], di forme di socialità altre».

Concludendo si può affermare che attualmente nel territorio alpino si assiste ad «un processo di modernizzazione della cultura delle Alpi» (Zanzi, 2003) «basato su una sapiente rielaborazione della cultura tradizionale e su una sua integrazione con le istanze più innovative della cultura moderna» (Dematteis, 2011).



2. Paesaggio "romanzo"

Soglio, Val Bregaglia, Svizzera.



2. Paesaggio "germanico"

Ulrichen, Vallese, Svizzera.



3. Città alpina contemporanea

Morbegno, Valtellina.

02

Rigenerazione del territorio alpino: recupero e valorizzazione dei nuclei storici minori

2.1 Evoluzione del concetto della tutela: restauro, recupero, conservazione, valorizzazione, rigenerazione

La storia umana è sempre stata caratterizzata da cambiamenti sociali, economici e culturali che hanno mutato il modo dell'uomo di relazionarsi con l'ambiente fisico. Queste trasformazioni nell'uso di un territorio, di una città, di un villaggio, di un quartiere o di un edificio hanno determinato la perdita di autonomia funzionale, seguita prima dal decadimento della qualità della vita e poi dal degrado fisico dell'ambiente. Di conseguenza, come per esempio testimoniano il recupero del *Teatro Marcello* in *Palazzo Rossini* a Roma ed il recupero a *mercato del pesce* dell'*anfiteatro* di Lucca, si è da sempre intrapresa la rivalorizzazione del patrimonio esistente che ha perso la sua funzione e ha subito un degrado fisico. Nel corso dei secoli si è sviluppato un ampio dibattito tra diverse scuole di pensiero «che hanno visto il restauro stilistico, filologico, storico, scientifico, critico, conservativo fronteggiarsi nei dibattiti, negli scritti e nella pratica» (Briatore, 2011, p. 11). Dalle posizioni ottocentesche di restauro imperniate sulla conservazione del singolo monumento, si è assistito all'estensione del campo disciplinare fino all'approccio contemporaneo che considera bene da tutelare e conservare il paesaggio nel suo insieme quale risultato «dell'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni» (Convenzione Europea del paesaggio, 2000). L'oggetto di conservazione,

oggi, è dunque l'intero ambiente naturale ed antropizzato che rappresenta una testimonianza secolare, nei paesaggi, nelle città, nei villaggi e negli edifici, del sapiente ed equilibrato rapporto dell'uomo con la natura. Inoltre, mentre tra il XIX e l'inizio del XX secolo l'intervento era rivolto alla conservazione della struttura formale e materiale giungendo a volte alla mummificazione dell'edificio stesso, l'approccio contemporaneo prevede un apporto multidisciplinare che coinvolge fattori sociali, economici e culturali e che ha come obiettivo, oltre al recupero materiale e funzionale, quello di riattivare dinamiche socio-economiche nella comunità locale.

Nella seconda metà del XX secolo si assiste dunque ad un allargamento dei beni oggetto di tutela: dal restauro dei monumenti, delle chiese e dei palazzi signorili, emblemi del potere "feudale" che ha governato l'Italia fino a quel momento, al recupero di quel patrimonio minore caratterizzato da piccoli villaggi, spazi pubblici e singoli edifici, testimonianza di civiltà, memorie individuali e collettive della vita di tutti i giorni, oltre che testimonianza di processi formativi dell'architettura, della città e del territorio.

Gli anni Sessanta sono contraddistinti dal dibattito sul recupero dei centri storici delle città nel loro insieme ove si afferma che le problematiche di questi non possono essere considerate separatamente dal resto della città. Nel 1961, al termine del convegno promosso da Giovanni Astengo, la redazione della Carta di Gubbio afferma la necessità, dopo gli interventi speculativi che hanno al-

terato i centri storici di molte città italiane, di redarre piani di risanamento conservativi con la classificazione del patrimonio esistente e degli interventi possibili. Le prime esperienze applicative effettuate attraverso la redazione di piani di recupero dei centri storici di Bologna (Cervellati), Gubbio (Astengo), Urbino (De Carlo), Bergamo (Astengo e Dodi), sul piano reale presentano ancora delle difficoltà nel coniugare i principi del restauro degli edifici, incentrato sull'istanza storica ed estetica, con il recupero funzionale degli stessi, incentrato sulla dinamica economica dell'intervento e sui riflessi sull'economia locale e sul mercato immobiliare (Briatore, 2011, pp. 12-13).

Nella Carta del restauro del 1972 viene sancito l'allargamento dei beni oggetto di tutela a *«tutti gli insediamenti umani le cui strutture, unitarie o frammentarie, anche se parzialmente trasformate nel tempo, siano state costituite nel passato o, tra quelle successive, quelle eventuali aventi particolare valore di testimonianza storica o spiccate qualità urbanistiche o architettoniche [...]»*. Inoltre la carta prevede l'intervento sul centro storico come una azione complessiva che coinvolge anche il territorio circostante: *«Il restauro non va limitato ad operazioni intese a conservare solo i caratteri formali di singole architetture [...] ma esteso alla sostanziale conservazione delle caratteristiche d'insieme dell'intero organismo urbanistico [e perché esso] possa essere adeguatamente salvaguardato, anche nella sua continuità nel tempo e nello svolgimento in esso di una vita civile e moderna, occorre che i Centri Storici siano riorganizzati nel loro più ampio contesto urbano e territoriale [...] in modo da ottenere la salvaguardia e il recupero del centro storico a partire dall'esterno della città. Si potrà configurare così un nuovo organismo urbano, nel quale siano sottratte al centro storico le funzioni che non sono congeniali ad un suo recupero in termini di risanamento conservativo [inteso come] il mantenimento delle strutture viario-edilizie in generale, il mantenimento dei caratteri generali dell'ambiente che comportino la conservazione integrale delle emergenze monumentali ed ambientali più significative e l'adattamento degli altri elementi o singoli organismi edilizi alle esigenze di vita moderna, considerando solo eccezionali le sostituzioni, anche parziali, degli elementi stessi e solo nella misura in cui ciò sia compatibile con la conservazione del carattere*

generale delle strutture del centro storico». (Briatore, 2011, p. 13).

Negli anni Settanta, attraverso la *Legge 457/78. Norme per l'edilizia residenziale*, vengono disciplinati gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente prescrivendo l'identificazione delle zone di PRG da assoggettare ai piani di recupero. Alla scala edilizia la normativa *esigenziale-prestazionale* si affianca all'approccio *oggettivo-descrittivo*, identificando le esigenze richieste dall'utenza, i requisiti che la soluzione tecnica deve fornire e le prestazioni residue che l'edificio ancora possiede, definendo in modo scientifico l'intervento da attuarsi sul patrimonio esistente.

Negli anni Ottanta, in seguito ai danni provocati dalla speculazione edilizia nei decenni precedenti, si cerca una sintesi tra la conservazione e la trasformazione del territorio. È in questo momento storico che l'ambito di intervento della tutela e della conservazione si allarga fino a coinvolgere gli insediamenti rurali minori.

La Carta di Gubbio del 1990 anticipa temi oggetto di futuro dibattito negli anni Novanta e Duemila, estendendo il concetto di recupero dal centro storico a tutto il territorio. All'inizio del XXI secolo si afferma definitivamente il concetto di tutela e conservazione del paesaggio espresso dalla Convenzione Europea del Paesaggio redatta nel 2000 e dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio redatto nel 2004 (Briatore, 2011, pp. 13-15). Oggi l'intervento volto al recupero, alla riqualificazione, alla rivitalizzazione, alla valorizzazione di un determinato territorio, di una città o di parti di essa può essere definito come un intervento di *rigenerazione* ovvero la *«trasformazione di un luogo che mostra sintomi di declino ambientale (fisico), sociale e/o economico attraverso l'infusione di nuova vitalità nella comunità, nelle industrie e nei luoghi in declino, generando miglioramenti sostenibili a lungo termine alla qualità della vita locale in termini economici, sociali e ambientali»* (Evans & Shaw, 2004, p. 4).

Il processo di rigenerazione dunque non è esclusivamente un intervento volto al recupero fisico e materiale degli spazi e degli edifici, ma presuppone l'attivazione di processi locali in grado di sostenere l'intervento a lungo termine, generando sviluppo e occupazione nell'economia del luogo. È una soluzione strategica che coinvolge diversi attori alla scala locale, tra cui professionisti (economi-

sti, antropologi, sociologi ecc.), associazioni, enti, amministrazioni, soggetti privati e cittadini e che mira ad una strategia comune e condivisa che rafforzi il senso di comunità locale. L'intervento presuppone la riattivazione di alcuni nodi strategici del luogo attraverso il rafforzamento o l'inserimento di offerte a carattere culturale *«orientate al recupero dell'identità del luogo, della storia e dell'appartenenza alla comunità locale. Identità intesa non come ancoraggio a nostalgie passatistiche, ma come grado di consapevolezza e di coinvolgimento attivo nello sviluppo del proprio ambiente di vita»* (Celani e Zuppi, 2007, p.71).

La rigenerazione è quindi una strategia di riconversione del sistema socio-economico in declino che identifica nella cultura di un territorio il nodo attrattivo di sinergie esterne e il nodo attivatore di filiere locali. Cultura intesa non come "prodotto di consumo", ma come capacità creativa e produttiva del luogo di generare processi attivi che coinvolgano le comunità locali, garantendo una riqualificazione socio economica e rafforzando il senso di comunità del luogo. Il successo di questa strategia strutturale è di applicare un modello generale valido che sia in grado di calarsi nella realtà specifica del luogo (Sacco, 2007, pp. 35-36).

La rigenerazione, in sintesi, è una strategia che opera a livello strutturale su un luogo in declino *«cercando di rivitalizzarne la trama consolidata, combinando trasformazione fisica, interventi immateriali, produzione di spazi e di beni per la collettività, attivazione di nuove forme di partnership e partecipazione, generazione di valori e beni comuni»* (Calabrese).

2.2 Strategie, progetti e finanziamenti a sostegno della rigenerazione

Il processo di rigenerazione di un insediamento rurale minore, per una concreta e sostenibile riuscita dell'intervento, deve essere supportato da una strategia di rigenerazione complessiva che coinvolga il territorio in cui è situato. Non è da escludersi però che, in mancanza di una strategia che coinvolga attori e potenzialità del territorio locale, l'intervento sull'insediamento non abbia successo. Appare dunque fondamentale, per attuare un processo concretamente sostenibile, conoscere il luogo, il suo territorio, i suoi stakeholder e l'eventuale presenza di progetti a scala territoriale in corso di attuazione. Nel seguente studio, trattando la rigenerazione di borghi rurali alpini, è opportuno presentare una breve introduzione sulla situazione contemporanea delle Alpi e sulle attuali politiche di sviluppo in corso d'opera.

Il territorio alpino, allo stato attuale, è soggetto a diverse problematiche di carattere generale: spopolamento delle aree rurali, pressione antropica, forme di turismo non compatibili, cambiamenti climatici, fragilità dell'ecosistema, abbandono del patrimonio culturale, degrado del paesaggio ecc. Mercalli (2007) afferma che per perseguire uno sviluppo sostenibile delle Alpi occorre attuare delle strategie in grado di *«superare l'attuale disequilibrio tra la pressione antropica, la fragilità degli ecosistemi e la disponibilità di risorse»* e in grado di cogliere gli insegnamenti passati della cultura alpina applicandoli con l'innovazione e la tecnologia moderne.

Attualmente l'Unione Europea, i singoli Stati, le Regioni, le organizzazioni sovranazionali, le associazioni di vario genere, gli enti regionali e locali perseguono strategie integrate di sviluppo supportate da finanziamenti, studi, ricerche, progetti pilota per risolvere e migliorare le problematiche esistenti in un'ottica di sviluppo sostenibile:

- attuare politiche di sviluppo a scala macro-regionale per integrare il sistema alpino con le regioni europee confinanti dal punto di vista dell'agricoltura, dei trasporti, dell'industria, dei servizi ecc.;
- incentivare modelli economici e di consumo sostenibili che garantiscano l'equilibrio tra le risorse naturali e lo sfruttamento umano;
- tutelare le specie vegetali e animali au-

toctone ed il loro habitat naturale;

- garantire la protezione delle foreste mantenendo l'equilibrio tra l'uso della risorsa forestale e la sua rinnovabilità;
- tutelare e valorizzare i paesaggi rurali tradizionali incentivando le attività di agricoltura ed allevamento;
- sviluppare forme di cooperazione e partecipazione tra i diversi soggetti operanti nel territorio alpino;
- tutelare e valorizzare la cultura alpina, il suo patrimonio architettonico, le sue tradizioni, i suoi usi e le sue consuetudini;
- incentivare l'economia locale favorendo lo sviluppo di filiere corte e di attività artigianali e commerciali volte alla realizzazione di prodotti tipici;
- incentivare l'autosufficienza energetica degli insediamenti e della abitazioni attraverso l'uso di fonti rinnovabili;
- incentivare la mobilità dolce favorendo lo sviluppo del trasporto pubblico e l'uso della bicicletta;
- disincentivare il consumo del suolo evitando la realizzazione di nuovi edifici;
- disincentivare forme di turismo invernale incentrate esclusivamente sulla pratica dello sci;
- incentivare forme di turismo sostenibile strutturate sulle peculiarità dei luoghi ed in grado di attivare filiere locali.

In particolare molte strategie sono volte a politiche integrate per la rigenerazione del paesaggio rurale che attualmente risulta gravemente minacciato dalle pressioni delle città di fondovalle e dalle località del turismo invernale.

Di seguito vengono riportati alcuni esempi di organizzazioni, progetti ed iniziative presenti nel territorio alpino a sostegno della rigenerazione del territorio:

- *CulturAlp* è un programma attuato tra il 2002 ed il 2005 volto alla conservazione e valorizzazione degli insediamenti storici alpini attraverso la redazione di un sistema informativo e conoscitivo trasversale, lo sviluppo di progetti pilota integrati per la rigenerazione dei borghi rurali montani, la redazione e la diffusione di linee guida applicabili in tutto il territorio alpino.
- *PADIMA* è un progetto promosso dall'Unione Europea per prevenire lo spopolamento

delle aree montane.

- *Commissione Internazionale per la Protezione delle Alpi* (CIPRA) rappresenta un organo di ricerca e supporto che persegue lo sviluppo sostenibile del territorio alpino conciliando ecologia, economia e società.
- *Istituto di Architettura Montana* (IAM) del Politecnico di Torino persegue la conservazione e la valorizzazione del territorio montano e dell'architettura alpina attraverso numerose attività nel campo della ricerca e della didattica, realizzando linee guida ed elaborando progetti pilota.
- *Alleanza nelle Alpi* è un'associazione internazionale che raggruppa i comuni del territorio alpino per favorire uno sviluppo sostenibile attraverso lo scambio di informazioni ed esperienze, realizzando linee guida e pubblicazioni ed organizzando progetti pilota ed eventi.
- Progetto pilota *Politiche giovanili in territori montani* promosso dalla Regione Veneto è volto allo studio della condizione giovanile residente nei comuni di montagna.
- *Dolomiti contemporanee* è un progetto che persegue la rigenerazione dei luoghi attraverso la riqualificazione e la riattivazione di alcuni nodi funzionalmente strategici in disuso del territorio (siti produttivi, rifugi, villaggi turistici) trasformandoli in gallerie e spazi d'arte.
- *Strategie Aree Interne* sostengono lo sviluppo delle aree più fragili del territorio italiano (spopolamento, isolamento geografico, carenza di servizi) attraverso politiche integrate d'intervento.
- *Istituto di Ricerca per l'Ecologia e l'economia Applicate alle Aree Alpine* (IREALP) ha come finalità generale quella di incentivare la ricerca tecnologica e scientifica rivolta all'economia e all'ecologia applicate alle aree alpine e montane.
- Progetto *AlpBC*, successore del progetto *AlpHouse*, ha lo scopo di definire ed implementare strategie e misure volte a preservare e valorizzare il patrimonio architettonico tradizionale alpino. L'obiettivo è il recupero degli edifici conservando i caratteri dell'architettura alpina e adottando le misure tecnologiche ed energetiche necessarie per adeguarli ai requisiti di comfort moderni.

- *Unione Nazionale Comuni Comunità Enti Montani (UNCCEM)* è un'organizzazione che si occupa dello studio e della valorizzazione del territorio montano con particolare attenzione al patrimonio costruito e all'efficienza energetica.

Appare evidente come il territorio alpino è supportato da una serie di strategie di sviluppo che incentivano il recupero del patrimonio architettonico e culturale esistente. Per realizzare un progetto di rigenerazione concreto e sostenibile di un insediamento rurale minore è opportuno verificare l'esistenza sul territorio di un piano di sviluppo locale che preveda il ricorso a strategie integrate che sostengano l'intervento, oltre che sul piano economico anche sul piano strategico, aumentando quindi le possibilità di successo.

Finanziamenti e contributi a sostegno delle iniziative di recupero del paesaggio e degli insediamenti alpini

I progetti che perseguono il recupero di un borgo rurale, lo sviluppo di un'area rurale montana, la realizzazione di forme di turismo sostenibile, la conservazione e la valorizzazione del paesaggio e del patrimonio culturale locale possono essere sostenuti economicamente da diversi finanziamenti e contributi erogati da vari soggetti: Unione Europea, Stato, Regioni e Province.

A seconda dell'ambito e dell'ente finanziatore l'erogazione dei singoli contributi avviene in maniera differente individuando per ciascun caso l'oggetto del finanziamento, i requisiti necessari, le quote e le modalità del contributo.

Facendo riferimento agli ambiti di questo lavoro, l'Unione Europea, relativamente al periodo 2014-2020, ha stanziato fondi diretti (Fondi strutturali e di investimento) e fondi indiretti (Programmi di finanziamento) a sostegno delle politiche strutturali europee attuate attraverso specifiche iniziative e programmi:

- il *Fondo Europeo di Sviluppo Regionale (FESR)* sostiene la crescita economica, produttiva e sociale del territorio e del tessuto produttivo di una regione. La concessione di finanziamenti avviene attraverso i Programmi Operativi individuati dai singoli Stati membri e dalle Regioni (Commissione Europea, 2015);
- il *Programma Operativo Regionale (POR)* individua gli obiettivi, le strategie d'intervento e le modalità di finanziamento per i singoli progetti indirizzati allo sviluppo economico e sociale della regione. In particolare il POR Lombardia 2014-2020 nell'*Asse VI - Strategia turistica delle Aree Interne* identifica nel turismo il motore per lo sviluppo economico locale che, attraverso politiche integrate d'intervento, incentivi la tutela, la valorizzazione e la fruizione del patrimonio culturale del territorio. Nelle aree soggette a progetto pilota (Valchiavenna e Alta Valtellina) sono stanziati 19 milioni di euro pari all'1,96% dell'intero piano finanziario (Regione Lombardia, 2015);
- il *Fondo Sociale Europeo (FSE)* sostiene strategie volte al miglioramento dell'occupazione, lotta alla povertà e inclusione sociale. La concessione dei finanziamenti avviene tramite Programmi Operativi individuati dagli Stati Membri e dalle Regioni (Commissione Europea, 2015);
- il *Fondo di Coesione (FC)* sostiene economicamente politiche di coesione territoriale volte allo sviluppo di un'economia sostenibile, alla protezione dell'ambiente e all'uso efficiente delle risorse. Contributi e finanziamenti sono concessi attraverso Programmi Operativi redatti dagli Stati membri e dalle Regioni (Commissione Europea, 2015);
- il *Fondo Europeo Agricolo per lo Sviluppo Rurale (FEASR)* sostiene le iniziative per lo sviluppo del settore agricolo: promuovere l'agricoltura e la selvicoltura sostenibili, organizzare la filiera alimentare, preservare, ripristinare e valorizzare gli ecosistemi relativi all'agricoltura e alle foreste, incentivare l'inclusione sociale e lo sviluppo nelle aree rurali. La concessione di finanziamenti avviene attraverso i Programmi Operativi individuati dai singoli Stati membri e dalle Regioni (Commissione Europea, 2015);
- il *Programma LEADER* attraverso l'*Asse 4 del Fondo Europeo Agricolo per lo Sviluppo Rurale* sostiene lo sviluppo sostenibile dei territori alpini attraverso il finanziamento di programmi e progetti nelle aree rurali (Convenzione delle Alpi, 2013, p. 43);
- il *Programma di Sviluppo Rurale (PSR)*, che usufruisce dei fondi del FESR e del LEADER, è redatto a livello regionale e prescrive gli

obiettivi e le strategie necessarie per lo sviluppo delle aree rurali. I finanziamenti vengono concessi tramite bandi specifici che di volta in volta individuano l'oggetto del finanziamento, i soggetti a cui è indirizzato, i requisiti necessari e l'ammontare del contributo (Regione Lombardia, 2015);

- l'*Alpine Space Programme* prevede lo sviluppo della regione alpina attraverso strategie sostenibili che mirino alla coesione economica, sociale e territoriale. In particolare l'*Asse 1 - Spazio Alpino Innovativo* promuove lo «sviluppo di modelli di inclusione sociale attraverso la valorizzazione delle imprese sociali» (ospitalità diffusa), l'*Asse 3 - Spazio Alpino Vivibile* promuove «iniziative culturali per promuovere l'identità alpina», «sperimentazione di modelli per meglio capitalizzare e innovare il patrimonio culturale e naturale alpino», «sviluppo di modelli per combinare il turismo con la promozione e protezione del patrimonio culturale e naturale» ed infine l'*Asse 4 - Biodiversità ed ecosistemi* promuove lo «sviluppo di strategie e modelli per la gestione sostenibile e innovativa delle risorse, delle infrastrutture verdi e della biodiversità, della gestione del paesaggio e dei corridoi verdi», «definizione di modelli di negoziazione, mediazione, partecipazione e risoluzione dei conflitti nell'uso del suolo, nella gestione delle risorse e dei beni alpini» (Alpine Space, 2014). Il programma, attraverso il FESR, finanzia i progetti garantendo una copertura pari all'85% del costo totale. I soggetti che possono accedere a questi contributi sono: autorità pubbliche nazionali, regionali, locali, agenzie e fornitori di servizi pubblici, università, centri di ricerca, centri di istruzione e formazione, organizzazioni di supporto alle imprese, imprese, PMI e gruppi di interesse;
- il *Programme for Social Change and Innovation* (PSCI) / *Employment and Social Innovation* (EASI) ha come obiettivo l'incentivazione dell'occupazione e della solidarietà sociale, la lotta contro l'esclusione sociale, lo sviluppo delle imprese sociali e delle micro-imprese. I finanziamenti, compatibili con forme di turismo sostenibile e di ospitalità diffusa, prevedono una copertura compresa tra l'80% ed il 90% dei costi totali del progetto.

Possono accedervi: amministrazioni statali, autorità locali e regionali, centri di ricerca, imprese, associazioni, agenzie per l'occupazione, sindacati, università, ONG, intermediari finanziari (Europe Direct Alto Adige, 2015, p. 14);

- il programma *Competitiveness of enterprises and small and medium-sized enterprises* (COSME) è indirizzato allo sviluppo ed al sostegno delle piccole imprese tra le quali rientrano le strutture ricettive e l'ospitalità diffusa. Il finanziamento, concesso attraverso sovvenzioni o stanziamento di fondi, è pari ad una quota compresa tra il 60% ed il 95% dei costi ammissibili totali. Possono accedervi: imprese, PMI, organizzazioni di categoria, amministrazioni nazionali, autorità locali e regionali, intermediari finanziari (Europe Direct Alto Adige, 2015, p. 11);
- il programma *Horizon 2020: Sfide sociali* supporta strategie volte al miglioramento del benessere della popolazione e della società, all'equilibrio demografico, allo sviluppo dell'agricoltura e della selvicoltura sostenibile, all'uso di energia pulita, sicura ed efficiente, alla protezione del clima e dell'ambiente ed infine all'uso sostenibile delle risorse e delle materie prime. I finanziamenti, elargiti attraverso contributi a progetti che coprono una quota pari al 70% del costo totale, vengono concessi a: persone fisiche e giuridiche, università, istituti di ricerca, ricercatori, imprese, PMI, amministrazioni statali, autorità locali e regionali, associazioni, ONG (Europe Direct Alto Adige, 2015, p. 23);
- il programma *LIFE: Environment and Climate Action* promuove la tutela e la conservazione dell'ambiente, delle biodiversità e del paesaggio. Il finanziamento avviene attraverso sovvenzioni e attraverso l'allocazione di finanziamenti pubblici che coprono una quota compresa tra il 60% ed il 75% dei costi totali. Possono accedervi: amministrazioni statali, autorità locali e regionali, università, istituti di ricerca, imprese, PMI, associazioni, ONG (Europe Direct Alto Adige, 2015, p. 29).

Oltre all'Unione Europea gli Stati, le Regioni, le Province elargiscono contributi a progetti di rigenerazione di insediamenti e aree montane realizzati attraverso forme di turismo sostenibile. Considerando la presenza di

numerose e diversificate iniziative e sussidi si riportano, come esempio, i contributi erogati dalla Provincia Autonoma di Trento:

- il *Fondo per la riqualificazione degli insediamenti storici e del paesaggio* istituito dalla Provincia Autonoma di Trento con la legge provinciale n. 1 del 2008 *Pianificazione urbanistica e governo del territorio* è «finalizzato al sostegno di iniziative di recupero, valorizzazione e sviluppo degli insediamenti storici, alla conservazione e alla tutela del paesaggio, alla realizzazione di programmi e iniziative di particolare rilevanza degli ecomusei» e prevede il finanziamento di «progetti e interventi, pubblici e privati, finalizzati alla conservazione, alla sistemazione o al ripristino del paesaggio, sia a carattere puntuale che di area vasta» (Paesaggio Trentino, 2012);
- i contributi a fondo perduto previsti dalla *L.P. 6/99 Incentivi alle imprese* (Provincia Autonoma di Trento) sostengono forme imprenditoriali quali l'ospitalità diffusa (Ferrari E., Pezzato R. & Rossi I., 2009, p. 27);
- il *Bando territoriale per la riqualificazione delle aziende del turismo del Primero* promosso dalla Provincia Autonoma di Trento sostiene l'ospitalità diffusa (Ferrari E., Pezzato R. & Rossi I., 2009, p. 27).

Il quadro dei finanziamenti fornito mostra come un intervento di rigenerazione, in conseguenza delle caratteristiche del finanziamento stesso e del progetto realizzato, possa usufruire di percentuali di contributi differenti caso per caso. Per quantificare la stima sommaria della percentuale di contributi che un progetto possa ricevere si riportano alcuni esempi realizzati o ipotizzati:

- la realizzazione dell'Albergo Diffuso Vanoi può contare, oltre che sui finanziamenti del *Fondo per la riqualificazione degli insediamenti storici e del paesaggio*, anche sui contributi a fondo perduto previsti dalla *legge provinciale 6/99 Incentivi alle imprese* o, in alternativa, del *Bando territoriale per la riqualificazione delle aziende del turismo del Primero*. Complessivamente il progetto è sostenuto per il 30% da contributi a fondo perduto (Ferrari E., Pezzato R. & Rossi I., 2009, p. 27);
- la realizzazione dell'Albergo Diffuso di Santo Stefano di Sessanio ha potuto

usufruire di un contributo pari al 10% del costo totale dell'intervento (Briatore, 2011, pp. 40-51);

- la realizzazione dell'Albergo Diffuso di Lauco ha potuto usufruire di un contributo europeo pari al 54% del costo totale dell'intervento (Klarmann, 2014, p. 30);
- la realizzazione dell'Albergo Diffuso di Erto è stata sostenuta per un terzo (100.000 Euro) dalla Regione e per un terzo dall'Unione Europea (programma Montagna Leader) ovvero una quota pari al 66% (DISSET - Politecnico di Torino, 2006, p. 50);
- il recupero di Curzútt, situato in Svizzera e quindi fuori dall'Unione Europea, è stato sovvenzionato per il 59% da fondi pubblici (stato elvetico, cantoni, comuni, aziende pubbliche, Fondo svizzero per il paesaggio) (Klarmann, 2014, p. 34; Fondazione Curzútt).

2.3 Progetti di rigenerazione di borghi e centri storici minori

I borghi rurali, disseminati nelle Alpi e in generale in tutto il territorio italiano, sono stati per secoli i centri economici che hanno sostenuto il paese. L'uomo, che per secoli ha modellato il paesaggio attraverso l'agricoltura e l'allevamento, risiedeva in questi piccoli nuclei realizzati nelle posizioni geografiche più favorevoli ed inseriti in modo armonioso nel paesaggio circostante.

Le trasformazioni socio-economiche avvenute tra la fine del XIX e l'inizio del XX secolo hanno mutato le condizioni di carattere logistico e funzionale che reggevano la struttura paesaggistica storica e in poco tempo si è assistito ad un inesorabile abbandono della vita rurale verso la città che offriva maggiori opportunità, migliori condizioni di lavoro e una vita meno faticosa. Gli insediamenti rurali e il paesaggio in cui sono inseriti hanno subito una rapida decadenza contrassegnata prima da una perdita funzionale, seguita poi dal declino della vita e infine dal degrado fisico dell'ambiente. Oggi l'Italia, ed in particolare il territorio montano alpino caratterizzato da ulteriori problematiche legate all'ostilità dell'ambiente, è disseminato da numerosi borghi rurali in declino, alcuni dei quali tuttora abitati dagli ultimi e pochi anziani originari del luogo, mentre altri versano in completo stato di disuso e di rovina. L'abbandono di questi luoghi e di queste terre ha generato

diverse conseguenze: innanzitutto la perdita di un ingente patrimonio culturale che nelle architetture, negli insediamenti e nel paesaggio è espressione della cultura agricola italiana che per secoli, in un simbiotico rapporto dell'uomo con la natura, ha plasmato il territorio conferendogli le forme che ancora oggi sono riconoscibili. Inoltre vi è la perdita di quelle memorie individuali e collettive, tradizioni, usi e consuetudini che le popolazioni locali trasmettevano di generazione in generazione, ma che, con l'abbandono e l'emigrazione, si sono perse.

Dunque, come afferma il dibattito culturale contemporaneo, è di estrema urgenza frenare questo processo di abbandono dei territori lenti per evitare che il ricco patrimonio culturale, frutto di millenni di lavoro, vada perso. Nelle Alpi molte di queste testimonianze ormai sono già perdute completamente, mentre altre è ancora possibile recuperarle. L'intervento da perseguire però non deve essere unicamente volto al recupero dell'immagine del borgo nei suoi caratteri tradizionali, favorendo la mummificazione dello stesso, ma deve essere una vera e propria operazione di rigenerazione complessiva, in grado di recuperare il dinamismo e la vitalità perdute attraverso un attivatore capace di rivalorizzare funzionalmente l'insediamento coinvolgendo attivamente la popolazione locale, riattivando filiere e attività economiche e dunque garantendo la conservazione del patrimonio architettonico e paesaggistico.

Il recupero degli insediamenti rurali montano è oggi favorito dal fenomeno di ripopolamento che sta interessando l'arco alpino. Tale fenomeno, anche se tuttora marginale, vede la presenza di una nuova figura di abitante in cerca di una migliore qualità di vita (Dematteis, 2011), contraddistinto da un maggiore livello di reddito, istruzione e aspirazioni, in grado di attivare processi innovativi, supportati dalla tecnologia, che tengano in considerazione la cultura della tradizione alpina.

L'intervento di rigenerazione di un borgo storico minore, affinché risulti sostenibile e concretamente realizzabile, deve essere preceduto da una conoscenza approfondita del nucleo stesso e del paesaggio circostante, individuando «*le dinamiche demografiche, di crescita economica, dei rapporti topografici col territorio circostante, di sviluppo urbanistico nonché delle tipologie dell'edilizia storica e delle tecniche costruttive locali*» (Briatore, 2011, pp. 15-17). Le maggiori pro-

blematiche che influiscono sulla rigenerazione dei borghi montani sono il loro isolamento geografico e sociale. Sebastiano Monti (2004) afferma che «*La debolezza tradizionale dei centri storici minori, misurata in genere secondo la dimensione socio-demografica (spopolamento e invecchiamento), economica e della marginalità (bassi livelli occupazionali, scarsi investimenti produttivi), oltre che dell'abbandono del patrimonio abitativo per lo più fatiscente e repulsivo, va sicuramente combattuta ed eliminata innanzitutto con la costruzione di regole precise relative all'insediamento umano e all'affermazione di una cultura di auto-governo, capace di esprimere e rafforzare un adeguato progetto sostenibile in direzione di un razionale governo dei processi di trasformazione, utili a "riabilitare" ed a "fare riabitare" spazi altrimenti refrattari ad uno stabile e funzionale insediamento umano e produttivo, nel quadro di una politica complessiva mirante a riaffermare in modo prioritario una diffusa e variegata sostenibilità globale (sostenibilità ambientale, territoriale, sociale, politica ed economica), che consideri i centri storici minori non come organismi a sé stanti, ma come parti di un sistema organicamente articolato*».

Poiché l'intervento non sia vano la ricerca preliminare deve evidenziare i caratteri del borgo e del territorio, l'evoluzione, le cause che hanno portato al declino, le problematiche, le caratteristiche strutturali, insediative, architettoniche, in modo da avere un quadro esaustivo della condizione attuale, indispensabile per ipotizzare un intervento di rigenerazione compatibile con l'identità del luogo. La riuscita dell'intervento è garantita quando vi è un approccio multidisciplinare in grado di coinvolgere diverse discipline (economia, politica, turismo, urbanistica, architettura ecc.) e diversi attori sostenuti da programmi di sviluppo, da enti e amministrazioni locali, da associazioni, da imprenditori privati e dalla cittadinanza. Affinché il processo di rigenerazione risulti fattibile deve essere condiviso e partecipato dalla maggioranza dei cittadini, generando una concreta sinergia in grado di rafforzare la comunità locale.

Fattore fondamentale nel processo di rigenerazione, che non deve perseguire esclusivamente il recupero fisico del patrimonio edilizio e degli spazi aperti, è di individuare un attivatore funzionale in grado di rivitalizzare l'economia locale creando condizioni favorevoli allo sviluppo, potenziando le filiere locali,

favorendo la nascita di nuove attività agricole ed artigiane, incrementando le opportunità lavorative. Si tratta in pratica di rendere di nuovo vivo e dinamico l'insediamento. La funzione da insediare nel borgo deve essere compatibile con l'identità del luogo contribuendo alla sua conservazione e valorizzazione, evitando di alterare i caratteri materici e morfologici dell'esistente attraverso operazioni di recupero architettonico compatibili con le tipologie, i materiali e le tecniche costruttive locali. Il recupero architettonico deve avvenire in modo critico e misurato ponendo sì l'attenzione alla conservazione dei caratteri storici, ma allo stesso tempo deve garantire le trasformazioni ed integrazioni necessarie per adeguare gli edifici ai requisiti di comfort contemporanei. Un atteggiamento troppo conservativo, che si oppone rigidamente a criteri di trasformazione, rifunzionalizzazione, adeguamento e riuso, rischia di porre un limite alla valorizzazione dell'insediamento. Il pericolo è quello di mummificare il borgo in quanto un recupero esclusivamente formale dell'immagine della tradizione, senza considerare una funzione in grado di riattivare in modo concreto le dinamiche vitali del luogo, trasforma il borgo in un museo di sé stesso, paragonabile a una «conchiglia bellissima priva di mollusco» (Del Curto, 2015).

Dagli anni Ottanta si è assistito a diverse esperienze di recupero di borghi di piccole dimensioni, situati in aree rurali in declino, sostenute da differenti motivazioni che hanno spinto le persone ad acquistare, sistemare e risiedere in questi luoghi.

Alcuni processi di rivitalizzazione dei borghi sono caratterizzati da esperienze autonome di individui spinti dalla volontà di fuggire dalla vita frenetica e stressante della città globalizzata verso luoghi ameni contraddistinti da una migliore qualità di vita. Questa ricerca coinvolge tutte le fasce d'età: giovani, famiglie e pensionati. Tali esperienze, anche se frutto di differenti obiettivi e valori, sono accomunate dal fatto di essere operazioni spontanee e autonome, senza la presenza di un progetto condiviso. In alcuni casi si possono riscontrare esperienze di persone straniere (tedeschi e olandesi) che hanno acquistato e sistemato le case di alcuni borghi realizzando delle vere e proprie comunità forestiere in cui trascorrere le vacanze. Altre esperienze invece sono assimilabili agli eco-villaggi ed in generale alla ricerca di una vita comunitaria a stretto contatto con la natura ed il territo-

rio di cui il recupero di *Torri Superiori* (Briatore, 2011, pp. 53-63) e di *Calcata* (Briatore, 2011, pp. 64-72) ne sono un esempio.

In completa contraddizione con gli obiettivi e i valori delle esperienze appena esposte alcuni recuperi, attuati da comunità di professionisti e griffe internazionali, vedono nell'isolamento e nella chiusura di questi borghi un'opportunità per realizzare delle *gated community*, ovvero forme di residenza inclusive caratterizzate da una popolazione omogenea per reddito, religione, cultura, razza e abitudini che non vuole relazionarsi con il mondo esterno, in cui organizzare le proprie attività, convegni ed eventi. Queste esperienze, che accentuano la segregazione sociale, sono riscontrabili nel *Borgo di Vione*, un'ex grangia del 1400 recuperata per famiglie di professionisti e impiegati delle multinazionali, e nel borgo di *Solomeo* trasformato in sede del brand Brunello Cucinelli (Del Curto, 2015).

Gli esempi di rigenerazione più interessanti sono invece gli interventi che nel turismo sostenibile e nella cultura vedono quell'attivatore in grado di recuperare e valorizzare sia il patrimonio architettonico e paesaggistico di un luogo che la dinamicità della comunità locale, rivitalizzando l'economia del luogo. Negli ultimi anni la rigenerazione di centri storici minori, attraverso la realizzazione dell'*ospitalità diffusa*, ha visto il successo di numerose esperienze. Sia che si tratti di operazioni intraprese in modo unitario da imprenditori privati, come nel caso di *Santo Stefano di Sessanio* (Briatore, 2011, pp. 40-51; Klarmann, 2014, pp. 16-24) che di interventi partecipati, realizzati da un consorzio di attori e sostenuti da finanziamenti misti, come nel caso di *Comeglians*, *Erto*, *Forgaria Monte Prat*, *Sauris* (DISET - Politecnico di Torino, 2006) e *Colletta di Castelbianco* (Torricelli, 1997; Franchina, 2010) la forma dell'ospitalità diffusa, più di altre, sembra poter essere l'attivatore che meglio integri le istanze della tutela e della conservazione del patrimonio architettonico e paesaggistico con lo sviluppo dell'economia locale.

Si riscontrano anche altre metodologie di recupero fondate sulla valorizzazione della cultura locale e del turismo.

A *Curzùtt* l'intervento operato da soggetti privati e pubblici ha perseguito il recupero del patrimonio architettonico, del paesaggio agrario tradizionale (boschi, prati, terrazzamenti), il miglioramento dell'accesso al nu-

cleo e la localizzazione di un ostello, favorendo lo sviluppo turistico della montagna (Klarmann, 2014, pp. 32-39; Milan, 2006). L'intervento sul borgo di *Cadarese* prevede la valorizzazione del patrimonio architettonico esistente attraverso un programma integrato di interventi per potenziare l'offerta e l'indotto del vicino centro termale. Dunque il borgo, con la sua architettura, la sua storia, le sue tradizioni legate alla presenza di acqua termale, rappresenta un plusvalore dell'offerta del centro termale (KCity Rigenerazione Urbana). Alcuni interventi, borgata di *Valleira* e vallone del *Maurin*, prevedono l'integrazione della filiera locale alimentare (produzione casearia, vino, miele, castagne ecc.) con l'offerta turistica (Bricchi & Canavero, 2012; Olivero, 2015). Infine, numerosi sono i programmi di sviluppo ed i progetti attuati per la rigenerazione dei borghi minori in tutta Italia che mirano a frenare lo spopolamento, conservare il patrimonio culturale ed incentivare l'economia locale, come l'esperienza del *Ce.Re.Re.* in Calabria, la valorizzazione dei centri storici nella zona Pontina-Appia in Lazio, la rivitalizzazione del centro storico di *Colle di Val d'Elsa* e la valorizzazione dei nuclei costieri antichi nella Puglia Centrale (Franchina, 2010, pp. 221-240).

La rigenerazione deve essere supportata anche dalla messa in rete dei centri storici minori di uno stesso territorio in quanto «*accomunati da una caratteristica fisica, dall'appartenenza ad uno stesso territorio o da un'attività comune*» (Briatore, 2011, p. 17). Esempi di sistemi territoriali simili sono identificabili nei *Borghi sostenibili del Piemonte* e nel *PIT Borgo Terminio Cervialto*.

Inoltre varie associazioni ed iniziative contribuiscono alla comunicazione ed alla valorizzazione del nuclei storici con azioni volte alla conoscenza, alla diffusione ed alla promozione turistica. Citando alcuni esempi, tutt'oggi garantiscono lo sviluppo e la messa in rete del patrimonio minore, oltre a numerose iniziative di carattere locale, marchi quali *I Borghi più Belli d'Italia*, *Bandiere Arancioni*, *Ecolabel*, *Green Ecovillage Network* e *R.I.V.E* (Briatore, 2011, pp- 33-38).

Altre iniziative, come i progetti *Villages d'Europe* e *Borghi Vivi*, oltre che alle sperimentate esperienze degli *ecomusei* e degli *ecovillaggi*, mirano al recupero ed alla valorizzazione dei centri storici minori.

Concludendo, l'intervento di rigenerazione, per una concreta e sostenibile praticabilità,

deve possedere una serie di requisiti:

- analisi e comprensione dello stato attuale del borgo e del territorio e delle dinamiche attualmente in atto;
- essere un processo partecipato e condiviso da soggetti pubblici e privati che lavorano insieme per un unico obiettivo: quello della tutela e della valorizzazione del patrimonio e dell'economia locale;
- prevedere una funzione (turismo sostenibile ecc.) in grado di riattivare il borgo nella sua dinamicità, stimolando nuove opportunità e nuove attività garantendo la ripresa dell'economia locale;
- recupero del patrimonio edilizio storico e degli spazi pubblici;
- recupero del paesaggio agrario;
- incentivazione delle filiere corte con sviluppo e nascita di attività agricole, commerciali, allevamento e artigianato;
- potenziamento dei servizi esistenti;
- miglioramento dell'accessibilità e della mobilità;
- sviluppo dell'indotto e dell'occupazione.

2.4 Recupero del patrimonio edilizio esistente: approccio architettonico, tradizione e modernità, adeguamento energetico ed impiantistico

Il processo di rigenerazione da attuare su un insediamento montano, oltre ad interventi di carattere funzionale e strategico, deve prevedere il recupero architettonico del patrimonio edilizio esistente e degli spazi pubblici. Risulta fondamentale che l'intervento di recupero non alteri i caratteri della cultura costruttiva locale, garantendo la conservazione dell'identità del luogo.

Nella cultura alpina, sia a livello urbanistico che architettonico, l'uso di determinate forme e materiali rappresenta la miglior risposta possibile delle popolazioni locali alle difficoltà ed alle problematiche della morfologia e del clima montano.

La struttura urbanistica e la forma degli insediamenti, oltre a rispecchiare le specifiche culture costruttive delle diverse popolazioni locali (cultura romanza e germanica), esprimono la soluzione migliore alle condizioni morfologiche e climatiche del territorio. Nelle Alpi meridionali gli insediamenti, contraddistinti da una forma compatta e da una struttura labirintica che dimostra la volontà di sprecare meno spazio possibile alle coltivazioni, sorgono nei luoghi più favorevoli per

sfruttare al meglio i terreni più produttivi, la miglior esposizione al sole ed ai venti, la presenza di acqua e la facilità di difesa.

Le tipologie edilizie, contraddistinte da determinate caratteristiche spaziali, distributive, formali, costruttive e materiali, testimoniano la soluzione più semplice e razionale per fronteggiare le difficoltà dell'ambiente montano. La dimensione degli edifici è condizionata dai materiali locali: l'altezza dei tronchi delle specie arboree presenti condiziona la lunghezza delle travi usate nei solai e nelle coperture, conferendo omogeneità dimensionale a tutti gli edifici di una determinata area.

Funzione e distribuzione degli spazi interni sono la diretta conseguenza delle attività svolte dalle popolazioni locali (residenza, agricoltura e allevamento) e della ricerca del massimo comfort possibile: per esempio le stalle con gli animali sono posizionate ai piani terra in quanto sono i locali più insalubri e perché gli animali con il loro calore riscaldano gli spazi soprastanti destinati a residenza.

Forme, dimensioni, materiali e tecniche costruttive impiegate per realizzare gli elementi costitutivi degli edifici (coperture, solai, murature, porte e finestre, ballatoi e loggiati, scale, camini, particolari decorativi, arredi) sono soluzioni semplici volte ad offrire la migliore risposta agli agenti atmosferici esterni ed alle problematiche della vita quotidiana di tutti i giorni.

Nel progetto di recupero è dunque fondamentale comprendere i fattori che hanno portato alla definizione di una specifica soluzione formale-costruttiva per poter perseguire un intervento di trasformazione atto ad adeguare l'edificio alle esigenze contemporanee di fruibilità, benessere e sicurezza, senza stravolgere i caratteri formali e costruttivi dell'esistente.

Prima di intervenire è necessario redigere uno studio approfondito del patrimonio architettonico esistente del luogo volto a comprendere le dinamiche insediative, la struttura e la morfologia urbana, le tipologie degli edifici e degli spazi aperti presenti, i materiali e le tecniche costruttive impiegate, in modo da intraprendere delle scelte operative a livello distributivo, funzionale, tecnologico ed impiantistico compatibili ed idonee con l'architettura esistente.

Ad oggi sono stati effettuati numerosi studi e ricerche atti a redarre specifici manuali per il recupero degli edifici in area alpina, in cui per ogni singola tipologia edilizia, analizzata nei

singoli elementi costitutivi, vengono indicate le modalità d'intervento compatibili con l'esistente e le modalità inaccettabili che, utilizzando tecniche e materiali estranei al luogo, comporterebbero un'alterazione dei caratteri originali. Il *Manuale per la riattazione degli edifici* della Valle Bavona (Fondazione Valle Bavona, 2000), curato da Giovanni Buzzi, fornisce un elenco completo ed esaustivo degli interventi ammessi sul patrimonio architettonico locale esistente. Analogamente la ricerca effettuata da Monica Cirasa (2011), intitolata *Recupero degli spazi aperti di relazione nei centri storici minori*, rappresenta un esempio di studio delle tipologie degli spazi aperti negli insediamenti minori e le possibili modalità di recupero.

L'intervento di recupero dell'esistente non deve solo perseguire la conservazione dei caratteri formali e dell'aspetto dell'architettura rurale alpina, ma nell'operazione di adeguamento tecnologico ed impiantistico, deve comprendere ed integrare le soluzioni costruttive già adottate, evitando di apportare, utilizzando tecniche moderne, alterazioni non compatibili a livello tecnologico, snaturando il sistema costruttivo tradizionale ed in alcuni casi peggiorando le prestazioni complessive dell'edificio.

Un intervento di recupero volto alla conservazione dei caratteri formali e costruttivi dell'architettura alpina non solo tutela la cultura locale, espressione di un uso intelligente di materiali e tecniche messo in atto per difendersi dall'ostilità dell'ambiente montano, ma oggi l'aspetto tradizionale degli edifici e degli spazi aperti risulta essere un fattore fondamentale per l'attrattività turistica di questo patrimonio. Infatti le nuove tipologie di turisti sono alla ricerca, nei loro viaggi di scoperta dei luoghi, di un contatto vero e sincero con la cultura e la vita del luogo di cui architetture e spazi aperti ne sono l'espressione.

Attualmente sono riscontrabili diverse modalità di approccio al recupero dell'esistente nell'area alpina: da operazioni radicalmente conservative, che perseguono il criterio espresso da Giovanni Buzzi secondo cui «*il miglior intervento è quello che non si vede*» (Fondazione Valle Bavona, 2000, p. 6), a posizioni più "audaci" che affiancano all'esistente forme e materiali dell'architettura contemporanea, snaturando l'identità dell'architettura rurale alpina e riproponendo modelli decontestualizzati, frutto di presunti

pretesti intellettuali.

Il tema dell'architettura montana è un argomento ampiamente trattato da diversi studiosi ed architetti dalla metà dell'Ottocento fino ai giorni nostri tra cui, in particolare, *Eugène Viollet-le-Duc* (1814-1879) studia l'architettura montana per estrapolare dei principi per la progettazione, applicati poi nella costruzione dello Chalet de la Côte a Chamonix nel 1872; *Jakob Hunziker* (1827-1901), linguista, si concentra sulla tipologia e sulla denominazione degli ambienti della casa alpina; *Heinrich Brockmann-Jerosch* (1875-1939) approfondisce il tema delle origini della casa di montagna e *Richard Weiss* (1907-1962) analizza le caratteristiche costruttive dell'abitazione ed il suo rapporto con il luogo (Menini, 2015).

Da quanto afferma *Bruno Zevi* le posizioni contrastanti circa l'intervento architettonico, che da una parte vedono gli architetti *Culturalisti* e dall'altra gli architetti *Moderni*, si riscontrano già a partire dagli anni Venti e Trenta del XIX secolo. La posizione culturalista, la più conservatrice, che trae origine dal movimento dell'*Heimatschutz*¹ e più in generale dal *Romanticismo* e dalle teorie di *Pugin*, *Ruskin* e *Morris*, ricerca nelle forme della tradizione e dell'architettura rurale i valori morali della società che il mondo capitalistico sta annientando. Diversamente gli architetti del *Movimento Moderno*, tra i quali *Adolf Loos* (1870-1933), *Giovanni Muzio* (1893-1982), *Giuseppe Pagano* (1896-1945), *Carlo Molino* (1905-1973) e *Edoardo Gellner* (1925-1955), identificano nell'architettura rurale montana, la cui forma è il risultato razionale e funzionale a specifici bisogni, i principi compositivi da cui essi traggono ispirazione per i loro progetti (Menini, 2015; Favero, Franco & Frigerio, 2013, pp. 12-13).

L'intervento di recupero dell'esistente ed i nuovi interventi non devono né riproporre un modello di "architettura rural-kitsch" e "folkloristica" (Binel, 2012), immagine falsa dell'architettura montana (riproponendo ad esempio il modello dello chalet tirolese in legno con balconi colmi di gerani in luoghi e località in cui questa tipologia non è mai esistita), né realizzare nuove architetture che stravolgano l'identità dell'architettura locale, apportando trasformazioni di forma e linguaggio, frutto di pretesti intellettuali della contemporaneità. L'intervento altresì deve perseguire una "architettura della continuità" (Mamino, 2012, pp. 12-13) conservando

i caratteri autentici della architettura rurale alpina, ma allo stesso tempo garantendo le trasformazioni necessarie e compatibili in grado di adeguare l'esistente a nuovi bisogni ed esigenze.

Di seguito saranno riportati alcuni esempi di interventi sull'architettura montana per fornire un quadro complessivo delle modalità di recupero dell'esistente: da quelle più conservatrici a quelle più trasformative. Ogni singolo intervento è caratterizzato da una condizione di partenza e obiettivi da perseguire differenti, a cui fanno seguito riflessioni che prendono strade a volte opposte. Dunque per comprendere le scelte operate è opportuno riflettere su diversi fattori che condizionano l'intervento: stato di conservazione (integro o rudere), funzione da insediare (mantenimento di quelle originali o inserimento di nuove funzioni), tipo e quantità di interventi per adeguare l'edificio alle nuove esigenze, approccio formale (mimetizzare l'intervento o renderlo visibile), quale atmosfera e caratteri comunicare sia negli esterni che negli interni e quale rapporto stabilire con il luogo, con il paesaggio e con la cultura locale.

Esempi di interventi conservativi, come il recupero di *Santo Stefano di Sessanio*, *Colletta di Castelbianco* (Giancarlo De Carlo) e *Torri Superiori*, perseguono un intervento sull'esistente volto al mantenimento dei caratteri tipologici, strutturali, formali e materiali dell'architettura locale, in grado di conservare l'identità e l'atmosfera del luogo. Il recupero degli esterni e degli interni ha previsto la riproposizione dei caratteri dell'architettura locale eliminando le superfetazioni degli anni Sessanta e Settanta, conservando il più possibile strutture e materiali originari e riproponendo elementi storicamente esistenti. L'inserimento di soluzioni volte all'adeguamento dell'esistente alle esigenze di benessere moderne (soluzioni tecnologiche, impianti) sono state realizzate rendendole il meno invasive possibile. A livello architettonico l'intervento di recupero ha perseguito la conservazione delle cubature originarie, del numero e delle dimensioni delle aperture (porte e finestre), delle partizioni interne, della destinazione d'uso, il consolidamento delle strutture e delle finiture esistenti (murature, solai, intonaci, pavimentazioni). Ove resosi necessario sostituire parti tecnologiche dell'edificio non più rispondenti alle condizioni richieste (serramenti, copertura), queste sono state realizzate ex novo attraverso l'uso di forme

¹Heimatschutz

Movimento fondato in Germania nel 1904 che si pone l'obiettivo di preservare le radici profonde e l'identità della cultura tedesca (Favero, Franco & Frigerio, 2013, pp. 12-13).

e materiali della tradizione. Nel caso dell'Albergo Diffuso di *Santo Stefano di Sessanio* è stato considerato prioritario anche il recupero dell'arredo originario (madie, tavoli, sedie, letti, cassapanche, lenzuola) e ove non più esistente, è stato realizzato nuovo con uso di tecniche e materiali tradizionali. Per l'inserimento di elementi che storicamente non erano presenti nelle abitazioni rurali, quali i sanitari, si è optato per un design minimalista che risultasse neutro alla percezione ed esaltasse il patrimonio originario (Briatore, 2011, pp.40-63; Torricelli, 197, pp. 218-225).

Un altro esempio di conservazione del carattere dell'architettura rurale alpina è l'approccio "casa nella casa", perseguito in numerosi interventi di recupero sulle Alpi svizzere. Nei progetti di *Curzútt* (Guidotti, Snozzi, Rapetti, Rossini), *Pianezzo* (Michele Arnaboldi) e *Casa RA* a Soglio (Armando Ruinelli) l'intervento ha previsto il mantenimento dei caratteri esterni dell'edificio dal punto di vista formale, materico e costruttivo (consolidamento e recupero delle murature, delle coperture, dei ballatoi, delle scale ecc.), ma operando all'interno una radicale trasformazione degli spazi attraverso la realizzazione di un involucro in legno o in cemento armato per adeguare l'edificio ai comfort richiesti. Queste operazioni, supportate da una lettura critica dei caratteri formali e tipologici dell'esistente, nonostante perseguano uno sdoppiamento dell'identità dell'edificio tra esterno, mantenimento dei caratteri rurali locali, ed interno, realizzazione di soluzioni formali e spaziali contemporanee, rappresentano un buon compromesso tra conservazione e trasformazione. Alle altitudini di questi interventi (1000-2000 metri) l'inserimento di un involucro interno atto a consentire un sufficiente isolamento dall'esterno risulta un'operazione indispensabile per garantire il comfort ed il benessere interno (Milan, 2006, pp. 20-25; Piccolroaz, 2014, pp. 73-75; Corbella, 2014).

Gli interventi di recupero eseguiti su numerose case dell'Engadina (*chessa*) dall'architetto *Hans-Jörg Ruch* volti al recupero dell'esistente in residenze private ed in gallerie d'arte sono caratterizzate dalla conservazione dell'identità e dell'atmosfera, sia degli esterni che degli interni, della casa engadinese. L'intervento persegue il mantenimento dei caratteri tipologici, formali e strutturali adottando l'uso di arredi e finiture della tradizione locale. Ogni recupero è contraddistinto dalla presenza di un singolo ambiente dotato di caratteristi-

che formali e spaziali contemporanee (Dini, 2014, pp. 65-69).

Alcuni progetti di completamento, ricucitura e trasformazione, come la *Haus Ragonesi*, Bergün, Grigioni (Marques & Zurkirchen) e *A wardrobe in the landscape* a Madesimo (Scaramellini) testimoniano un approccio che evidenzia la diversità nella forma, nella struttura e nei materiali del nuovo intervento rispetto all'edificio esistente (Corbella, 2014).

Similmente alcuni progetti di recupero quali la *Borgata Paralup* (IAM) e il restauro della *Stockalpertum* a Gondo (Haefele-Schimid) rappresentano un esempio di ricostruzione, mediante materiali e forme moderne, di edifici rurali tradizionali in stato di rudere, che sottolinea la differenza tra nuovo intervento ed esistente (Corbella, 2014; Favero, Franco & Frigerio, 2013, p. 20).

Sempre in presenza di ruderi e di edifici in pessimo stato di conservazione, o nel caso di nuova realizzazione, l'intervento, come ad esempio *Casa UP* a Madesimo (Scaramellini) e l'*ostello* di *Curzútt* (Guidotti), persegue la realizzazione dell'edificio copiando forme, volumi e materiali dell'architettura locale per gli esterni e proponendo nuove soluzioni per gli interni (Milan, 2006).

La realizzazione del centro culturale *Lou Pourtoun* a Oстана (IAM), delle *stalle Sut Vitg* e della *Chesa da Morts* a Vrin (Gion Caminada), della *Single family house* a Falera (Hans-Jörg Ruch), dello *Chalet Henriod* a Sattarna (Galletti-Matter) e della *cascina all'Alpe Sceru* (Pedrozzi) testimoniano interventi che hanno reinterpretato le tipologie, le forme, i materiali e le tecniche costruttive della tradizione locale per realizzare nuovi edifici adibiti a funzioni moderne che si integrano armoniosamente nel paesaggio circostante, testimoniando la continuità con la cultura costruttiva del luogo (Crotti, 2015, pp.17-20; Favero, Franco & Frigerio, 2013; Mulazzani, 2015, pp. 74-77; Crespi, 2015, pp. 62-67).

In ultimo l'*Atelier Bardill* a Scharans (Valerio Olgiati), la *Das Gelbe Haus* a Flims (Valerio Olgiati), la *Casa Rezzonico* a Vogorno (Livio Vacchini), l'*unità residenziale* dell'Albergo Diffuso a Paluzza (Ceschia e Mentil) e la *Maison Roduit* a Chamoson (Savioz & Fabrizzi) sono invece la testimonianza di interventi "formalisti" in cui l'architettura perde ogni dialogo culturale e costruttivo con il luogo proponendo interventi dettati da presunti pretesti intellettuali. Questi progetti, che a volte interessano il patrimonio costruito at-

traverso operazioni particolarmente trasformatrice, e a volte anche distruttive mediante l'uso di forme e materiali contemporanei e astratti, operano una radicale trasformazione del linguaggio costruttivo della cultura architettonica rurale montana, contribuendo alla sua perdita, anziché alla sua valorizzazione (Dini, 2014; pp. 65-69; Favero, Franco & Frigerio, 2013).

Il recupero energetico ed impiantistico del patrimonio rurale minore è un tema fondamentale per adeguare le prestazioni dell'esistente alle esigenze di benessere e comfort contemporanee. L'intervento volto a migliorare le soluzioni tecnologiche in essere deve però adattarsi all'esistente senza stravolgere o alterare i caratteri dell'edificio. La casa alpina infatti è il risultato di una serie di procedimenti messi in atto dall'uomo per proteggersi dalle avversità del clima montano e quindi gli interventi volti al miglioramento dell'efficienza energetica devono considerare le soluzioni costruttive in essere (es. inerzia termica delle murature) per adottare soluzioni tecniche (es. cappotti) che, oltre a non alterare i caratteri formali dell'architettura stessa, non alterino il funzionamento del sistema edificio, causando un peggioramento, anziché un miglioramento, delle condizioni di benessere interne.

Negli ultimi anni numerosi studi e progetti hanno affrontato il problema dell'adeguamento energetico del patrimonio rurale tradizionale alpino. In particolare il progetto *AlpHouse* ed il progetto *AlpBC* hanno approfondito il tema attraverso studi, ricerche e progetti pilota volti a coniugare il recupero energetico del patrimonio edilizio e la valorizzazione dell'architettura rurale montana (*AlpHouse*). È utile, ai fini del seguente studio, introdurre il lavoro svolto nel contesto del progetto *AlpBC* in sinergia tra Regione Piemonte e Politecnico di Torino, volto al recupero energetico del patrimonio architettonico delle valli di Lanzo. In particolare per migliorare le prestazioni dell'esistente sono state studiate due modalità d'intervento combinate: una a livello territoriale ed una a livello architettonico. A livello territoriale vengono studiate ed analizzate diverse strategie energetiche volte a realizzare filiere corte di produzione di energia (es. filiera del legno) e distribuzione centralizzata, oltre che una ricerca dettagliata sulla conformazione del territorio, sulla struttura degli insediamenti, sul clima e la loro influenza sugli apporti ener-

getici dei diversi edifici. A scala architettonica invece lo studio, per ogni tipologia edilizia esistente (edilizia di matrice rurale, edilizia di matrice eclettica, edilizia recente ecc.), individua le diverse strategie possibili (realizzazione cappotto interno o esterno, sostituzione serramenti, isolamento copertura, realizzazione serra solare, installazione impianti solari termico e fotovoltaico ecc.) in grado allo stesso tempo di migliorare l'efficienza energetica dell'edificio e non alterare i caratteri formali ed architettonici del patrimonio edilizio (Berta, Corrado, De Rossi & Dini, 2015). L'intervento di adeguamento energetico del patrimonio rurale storico appare dunque un'operazione complessa e delicata sia per quanto riguarda l'aspetto della conservazione formale e costruttiva dell'esistente che la realizzazione di soluzioni tecnologiche ed impiantistiche adeguate per renderlo efficiente dal punto di vista energetico.

Come già descritto precedentemente alcuni interventi operati sulle Alpi svizzere (*Curzùtt, Pianezzo, Soglio*) prevedono la realizzazione di un involucro interno che allo stesso tempo svolga sia la funzione di isolamento dall'esterno che da cavedio per la distribuzione degli impianti. Anche se internamente lo spazio viene alterato nei suoi caratteri formali tradizionali, tale strategia risulta la più performante in quelle aree montane in cui il clima è particolarmente rigido e in cui l'isolamento delle murature è obbligatorio (Milan, 2006, pp. 20-25; Piccolroaz, 2014, pp. 73-75; Corbella, 2014).

Altri interventi di recupero operati a *Colletta di Castelbianco* e a *Santo Stefano di Sessanio* hanno previsto il minimo impatto possibile nella realizzazione degli impianti. Per non intervenire sulle murature esistenti scavando delle tracce per il passaggio delle tubazioni, la distribuzione degli impianti (telecomunicazioni, riscaldamento, impianto elettrico e idrico-sanitario) avviene nel pavimento. In entrambi i casi si prevede la sostituzione dei serramenti con soluzioni tecnologiche più performanti, ma che nella forma e nei materiali riprendano quelli esistenti. Per conservare i caratteri formali degli spazi interni e l'aspetto esteriore dell'edificio si è scelto di non realizzare l'isolamento delle murature. Gli unici strati isolanti sono stati posizionati nelle pavimentazioni controterra, nei solai e sulla copertura (Briatore, 2011, pp. 40-51; Torricelli, 197, pp. 218-225).

1. Esempi interventi di recupero

a. Santo Stefano di Sessanio (foto: www.qualcheriga.it);

b. Torri Superiore, Gianfranco Fava (foto: www.torri-superiore.org);

c. Colletta di Castelbianco, Giancarlo De Carlo (foto: www.pltcostruzioni.it);

d. Curzùtt, Guidotti, Snozzi, Rapetti, Rossini (foto: www.ticinotopten.ch);

e. Pianezzo, Michele Arnaboldi (foto: [Michele Arnaboldi](http://MicheleArnaboldi.com));

f. Casa RA, Soglio, Armando Ruinelli (foto: [Armando Ruinelli](http://ArmandoRuinelli.com));

g. Chesa Andrea, Madulain, Hans-Jörg Ruch (foto: [Hans-Jörg Ruch](http://Hans-JörgRuch.com));

h. Haus Ragonesi, Bergün, Marques & Zurkirchen (foto: www.provinz.bz.it);

i. A wardrobe in the landscape, Madesimo, Enrico Scaramellini (foto: www.dezeen.com);

j. Borgata Paralup, Tarpino, Regis, Cottimo (foto: [IAM](http://IAM.com));

k. Stockalpertum, Gondo, Haefele-Schimid (foto: www.oberwalliserheimatschutz.ch);

l. Casa UP, Madesimo, Enrico Scaramellini (foto: [Marcello Mariana](http://MarcelloMariana.com)).





m



n 1. Esempi interventi di recupero

m. Ostello, Curzútt, Guidotti (foto: www.groups.ch);

n. Lou Pourtoun, Ostana, Crotti, De Rossi, Forsans (foto: www.divisare.com);

o. Stalle Sut Vitg, Vrin, Gion Caminada (foto: www.dislivelli.eu);

p

p. Haus Walpen, Blatten, Gion Caminada (foto: www.holzbaum.ch);

q. Single Family House, Falera, Hans-Jörg Ruch (foto: Hans-Jörg Ruch);

r. Chalet Henriod, Sarmar, Galletti-Matter (foto: www.mc-2.ch);

s. Cascina, Alpe Sceru, Martino Pedrozzi (foto: Martino Pedrozzi);

r

t. Atelier Bardill, Scharrans, Valerio Olgiati (foto: www.swiss-architects.com);

u. Das Gelbe Haus, Flims, Valerio Olgiati (foto: www.baukultur.gr.ch);

v. Casa Rezzonico, Vogorno, Livio Vacchini (foto: www.costruttoriidifuturo.com);

t

w. Unità residenziale Albergo Diffuso, Paluzza, Ceschia & Mentil (foto: www.caandesign.com);

x. Maison Roudit, Chamoson, Savioz & Fabrizio (foto: www.freshpalace.com).



o



q



s



u



v



w



x

03

Turismo sostenibile: strumento di rigenerazione

3.1 Il turismo alpino tra il XVIII ed il XXI secolo: conseguenze sull'economia, sulla società e sul paesaggio

A partire dal XIX secolo il turismo nell'arco alpino assume un ruolo fondamentale nell'economia locale generando significative trasformazioni nella società e nella struttura del paesaggio.

Una prima forma di turismo, detta "pionieristica", inizia ad essere praticata nel XVIII secolo prima dell'avvento della ferrovia. Esclusivamente le persone ricche e viaggiatori attrezzati potevano permettersi un soggiorno sulle montagne alla ricerca di imprese alpinistiche o alla scoperta di luoghi sconosciuti. Questi primi soggiorni sono caratterizzati dal pernottamento presso il curato o l'abitante del luogo servendosi al piccolo caffè del villaggio. È un turismo di scoperta, sia degli aspetti naturali del territorio che delle tradizioni della popolazione locale, vissuto in maniera armoniosa ed integrata con il luogo (Guichonnet, 1987b, p. 309).

Nel XIX secolo, con il miglioramento dell'accessibilità reso possibile dalla ferrovia, le Alpi sono meta di personaggi della nobiltà e dell'alta borghesia che trascorrono qui lunghi periodi (più di un mese) durante l'estate per fuggire dallo stress e dalla frenesia della prima città capitalista. Le imprese di scalatori, le descrizioni e i ritratti effettuati da poeti e pittori romantici, le vedute panoramiche godute da celebri belvedere, l'ammirazione del paesaggio montano caratterizzato dalla presenza di verdi pascoli, vasti boschi e lingue

glaciali che scendono nei fondovalle, sono le motivazioni che spingono i turisti a soggiornare tra le montagne. Il turismo borghese della Belle Époque è strutturato dunque su passeggiate, escursioni, cure termali e vita mondana. I luoghi privilegiati sono località a quota medio-bassa, tra i 1000 e 1200 metri, situate in una estesa valle da cui è possibile godere di un'ampia vista sui ghiacciai e sulle vette soprastanti. Per raggiungere gli impervi belvedere vengono realizzate le prime ferrovie a cremagliera. La struttura ricettiva prediletta per il soggiorno è il "grand hotel" in cui vengono riproposti i comfort ed i riti della vita mondana di città con pranzi, concerti, feste e servizi di vario genere. Tali strutture, che caratterizzano le Alpi svizzere, sono grandi edifici austeri o pittoreschi, in grado di ospitare fino a cinquecento persone, che ripropongono un modello edilizio standard cittadino che non dialoga con il paesaggio e la cultura architettonica tradizionale locale. Questo turismo, nonostante metta a confronto due mondi lontani che a volte rimangono separati durante il soggiorno, rappresenta un'opportunità per l'economia locale in grado di fornire i prodotti alimentari derivanti dell'attività agricola e silvo-pastorale, oltre ad offrire lavoro per la popolazione locale come personale di servizio (Bartaletti, 2004, pp. 70-72, 173; Guichonnet, 1987b, pp. 309-311, 312-314).

Nella seconda metà del XIX secolo sulle Alpi, grazie ai benefici dell'altitudine e dell'aria di montagna per la cura di particolari patologie mediche, si sviluppano le prime stazioni

climatiche di Davos, Arosa e Leysin. In queste località, meta di soggiorni per curarsi da malattie quali la tubercolosi, ma anche la depressione, vengono realizzati i sanatori, grandi strutture ospedaliere per il soggiorno dei pazienti, che sorgono in ambienti particolarmente naturali e che a causa delle dimensioni, delle forme e dei materiali non dialogano con il luogo circostante (Guichonnet, 1987b, pp. 311-312).

Alla fine del XIX secolo nelle Alpi svizzere, presso alcune rinomate località, si sviluppa il turismo invernale, legato alla pratica dello sci, che prevede la realizzazione dei primi impianti di risalita che alterano la struttura delle montagne (Bartaletti, 1987, p. 174).

Questo primo turismo ha generato un forte impatto sulla struttura e sulla morfologia del territorio montano, fino ad allora conformato dalle attività di sussistenza della popolazione locale. Con la realizzazione di grandi complessi alberghieri e sanatoriali e la costruzione di impianti di risalita si è operata una radicale trasformazione della scala d'intervento dell'uomo nel paesaggio. Ora questi grandi segni sovrastano la struttura del territorio, perdendo ogni dialogo con il luogo.

Tra il 1918 e i primi anni successivi alla seconda guerra mondiale (1955), oltre alla nobiltà ed alla ricca borghesia, le Alpi sono meta di soggiorno da parte della classe medio-alta. In questo periodo si assiste allo sviluppo del turismo invernale legato alla pratica dello sci con il potenziamento di alcune località già precedentemente famose e con la realizzazione di nuove. Questa ricettività è strutturata su alberghi meno fastosi, appartamenti presi in affitto e seconde case (Bartaletti, 1987, p. 174).

Nel secondo dopoguerra il miglioramento delle condizioni sociali della classe media, la disponibilità di maggior ricchezza, la possibilità di godere di periodi di ferie pagati e la diffusione dell'automobile contribuiscono allo sviluppo del turismo di massa. Si tratta di un turismo praticato sia nel periodo invernale, legato allo sci, che in quello estivo, legato al relax, al benessere e alla pratica di sport vari, a cui si affiancano usi e costumi della vita di città. Il soggiorno non si protrae più per lunghi periodi, ma si tratta di brevi frequentazioni settimanali, durante il fine settimana o giornalieri. In questi anni si riscontra anche lo sviluppo di colonie estive per le vacanze dei dipendenti delle grandi aziende e il progressivo aumento delle scuole invernali di sci.

Si sviluppano e si realizzano nuove località legate sia alla pratica del turismo estivo che di quello invernale, che supportano un'offerta ricettiva mista strutturata in piccoli alberghi, seconde case, condomini e camping. Si assiste all'avvento della speculazione edilizia che altera il carattere tradizionale degli insediamenti e del paesaggio tramite la realizzazione selvaggia ed incontrollata di edifici in diversi stili e materiali, la costruzione di grandi complessi condominiali e di numerosi negozi, centri commerciali, bar e discoteche (Bartaletti, 1987, pp. 175-177; Guichonnet, 1987b, pp. 338-349).

Il turismo di massa, nonostante abbia rappresentato una fonte di reddito a sostegno dell'economia alpina, accentua la crisi del mondo agricolo tradizionale in quanto, non instaurando nessun rapporto con esso, ha contribuito all'abbandono delle attività agricole meno redditizie a favore del turismo e alla perdita di un vasto e ricco patrimonio paesaggistico e culturale.

A partire dagli anni Sessanta si sviluppa un modello di uso e sfruttamento del territorio che prevede la realizzazione di grandi villaggi residenziali mono-funzionali e avulsi dal luogo circostante, spesso delocalizzati rispetto agli insediamenti storici, realizzati secondo tecniche costruttive e forme moderne per rispondere meglio alla domanda del turismo di massa. Il turista, nella modernità delle forme, vede la conquista del benessere ed il raggiungimento di un determinato "status symbol", rinnegando le forme della tradizione in quanto espressione delle fatiche della vita passata di cui si ha vergogna.

Esempi di strutture del genere sorgono, a partire dagli anni Sessanta, in tutto l'arco alpino in diverse forme e modelli: abitazioni isolate e diffuse ("Chalet svizzero" a Grindenwald), villaggi costituiti da residenze isolate nel paesaggio (*Villaggio ENI* a Borca di Cadore, Edoardo Gellner e Carlo Scarpa, 1958), grandi complessi mono-funzionali delocalizzati (*Flaine* e *San Sicario*). Data la loro particolarità di essere strutture mono-funzionali delocalizzate, usate in limitati periodi dell'anno, non hanno nessun rapporto, né formale né funzionale, con il territorio circostante, contribuendo in modo limitato alla rivitalizzazione del sistema alpino nel suo complesso.

L'esempio di Flaine (Alta Savoia, Francia) è significativo per evidenziare la trasformazione del modello turistico di massa negli ultimi sessant'anni. Flaine venne realizzata nel

1968 in un ambiente naturale e disabitato per creare una "città dello sci". L'intervento prevede la costruzione ex-novo di un grande complesso residenziale unitario, con relativi impianti di risalita, progettato e finanziato da imprenditori privati esterni all'ambiente locale. Furono realizzati grandi edifici a stecca multipiano con uso di tecniche di prefabbricazione e cemento armato a vista, arredati con elementi all'ultima moda. Furono costruiti impianti di risalita collegati direttamente al complesso residenziale e servizi a complemento quali ristoranti, negozi, sale da ballo, piscine e piste da ghiaccio. L'intervento non dialoga con la scala naturale e l'ambiente circostante, ma è una trasposizione del modello di costruire la città di quegli anni, avulso dalla struttura del luogo. La località offre al turista un'immagine moderna della montagna legata alla pratica dello sport e agli usi, costumi e comfort della vita di città.

Bartaletti (2004, p. 183), trattando in generale il fenomeno delle stazioni integrali, afferma che: «*al di là delle diverse valenze architettoniche e dell'ordine o disordine urbanistico delle stazioni "integrate" o "selvagge", il giudizio su queste towns turistiche ad alta quota non può che essere negativo, non solo per l'evidente incompatibilità di forme urbane di stampo metropolitano con l'ambiente e il paesaggio alpino, ma anche perché esse sono espressione di gruppi economici che con le Alpi non hanno nulla a che vedere, i quali hanno "paracadutato" in montagna un prodotto turistico "perfetto" e finito, che non prevede contatti con la società e con la cultura locale. Le stazioni integrate sono dunque dei non-luoghi, che alla lunga contribuiscono ad appannare l'immagine stessa della montagna alpina, considerata sempre più come un prodotto "usa e getta", con stazioni-macchina che proiettano il turista sulle piste senza privarlo delle comodità e dello scenario edilizio del contesto urbano a lui familiare*».

A Flaine, a cavallo degli anni Novanta e Duemila, a causa del mutamento dei gusti della massa, gli investitori decidono di cambiare atteggiamento e la moderna "città dello sci", costruita qualche decennio prima, viene trasformata rendendola meno minimalista e realizzando poco distante dal complesso una frazione ex-novo (*Flaine Montsoleil*), caratterizzata da costruzioni lignee in stile che richiamano le forme delle case montane tradizionali. L'immagine che si vuole così offrire

al turista è quella di un'esperienza della montagna che richiami la tradizione, anche se in modo illusorio e falso, e rinneghi la città.

Dopo un breve successo delle stazioni integrate durato un decennio, negli anni Ottanta e Novanta si è preferito lo sviluppo di località di modeste dimensioni, con un patrimonio architettonico variegato, in cui gli abitanti del luogo fossero inseriti nel processo economico.

Oggi la crisi del modello legato esclusivamente alla pratica dello sci, in conseguenza della concorrenza di forme di turismo extraeuropee, vede il configurarsi di nuove tipologie di ricettività indirizzate a un'utenza diversificata. Similmente a quanto accaduto con le stazioni integrate degli anni Sessanta, nelle Alpi si assiste alla realizzazione di grandi complessi gestiti da un unico operatore e dotati di qualsiasi servizio (ristorazione, commercio, sport, cultura, relax, benessere, cura). I "resort" alpini prevedono da un lato la falsa riproposizione dei vecchi villaggi di montagna costruendo edifici ex-novo in stile tradizionale (*Pragelato Village Resort, Family and Wellness Hotel Tremalzo, Andermatt Alpine Destination*), mentre dall'altro pronosticano la realizzazione di costruzioni che esprimano spettacolarità, innovazione, stravaganza nelle forme e nei materiali, progettate da grandi firme dell'architettura mondiale (*torri a Celerina, Grand Hotel Schatzalp, residenze Edel Weiss a Katschberg, 7132 Tower a Vals*). In entrambi i casi si tratta di interventi speculativi, operati da grandi gruppi immobiliari, che sono incompatibili sia per l'ambiente montano che per la popolazione locale. Infatti queste operazioni volte al profitto degli investitori, non essendo in grado di attivare processi di sviluppo, risultano dannose in quanto genererebbero grandi squilibri economici e sociali all'interno delle già fragili comunità locali (Dini, 2010, pp. 8-10).

È evidente come il turismo contemporaneo non deve basarsi sullo sfruttamento della risorsa montagna, accentuando i fenomeni di crisi del mondo alpino, ma deve essere un incentivo per generare una vera e sostenibile proposta di riqualificazione del sistema montano. La riflessione sul turismo alpino contemporaneo deve porsi come obiettivo primario non lo stravolgimento del sistema montano preesistente, bensì partire da questo e dalle sue particolarità per realizzare una soluzione di rivitalizzazione del territorio che contempli le caratteristiche ambienta-

li, architettoniche, sociali e antropologiche, senza snaturare l'identità del luogo. Forme di turismo morbido, quali ricettività diffusa, agriturismi, percorsi escursionistici e culturali,

sembrano essere modelli in grado sia di tutelare il paesaggio e la cultura del luogo che di attivare un processo di rigenerazione complessivo del territorio alpino.



a



b 1. Evoluzione del turismo alpino

a. Grand Hotel di Caux alla fine del XIX secolo (foto: www.wikipedia.com);

b. Sanatorio di Leysin alla fine del XIX secolo (foto: www.ebay.it);

c. Hotel La Gran Baita, Cervinia, Carlo Mollino, 1936 (foto: www.retrofutur.org);

d. Villaggio ENI, Borca di Cadore, Edoardo Gellner anni Cinquanta (foto: www.ilgiornalediarchitettura.com);

e. Flaine, Marcel Breur, 1968 (foto: www.phaidon.org);

f. Sansicario, Laurent Chappis, 1969 (foto: www.livingsmart-sansicario.it);

g. Flaine Montsoleil, 2006 (foto: www.neufarchitectes.com);

h. Pragelato Village Resort, 2006 (foto: www.icastelli.net);

i. Progetto 7132 Tower, Vals, Morphosis, 2015 (foto: Morphosis);

l. Progetto Grand Hotel Schatzalp, Davos, Herzog & De Meuron, 2007 (foto: Herzog & De Meuron).



c



d



e



f



g



h



i



l

3.2 Stato dell'arte: definizione, strategie di sviluppo e forme di turismo sostenibile

Il film documentario *PEAK. Un mondo al limite* di Hannes Lang (2011) offre l'opportunità di fare una riflessione sull'antitetica condizione attuale del mondo alpino: da un lato le località "schiave" del turismo dello sci e dall'altro le piccole borgate rurali che lottano contro lo spopolamento.

Analizzando la condizione delle Alpi in un viaggio tra Austria, Italia e Francia il film esamina la situazione in modo oggettivo e distaccato, stimolando una riflessione nello spettatore: entrambi i casi sono "mondi al limite" che a fatica cercano di adeguarsi ai cambiamenti climatici, economici e culturali contemporanei con poche certezze riguardo al futuro.

Da un lato le località di Sölden, Pitztal, Tignes, Brunico, la cui industria dello sci e del turismo di sfruttamento, che ha rappresentato un'opportunità di lavoro per queste valli, sta lottando negli ultimi decenni contro i cambiamenti climatici. Si evidenzia anche il forte contrasto tra la stagione invernale, in cui le località fervono di vita e quella primaverile dove le località appaiono deserte ed abbandonate a sé stesse e ai rifiuti lasciati dai turisti. Il film inoltre pone una riflessione in merito alle ingenti spese che queste località sostengono per garantire la continuità della stagione dello sci, ostacolata dalla mancanza di neve. A Sölden l'innervamento artificiale costa centomila euro al giorno e richiede investimenti, esclusivamente per la produzione della neve, di dieci milioni di euro all'anno. Seppur considerando che l'industria turistica invernale per queste valli rappresenta, forse, l'unica opportunità di lavoro, investire enormi capitali contro gli inesorabili cambiamenti climatici risulta essere una folle ed irragionevole tendenza. Non sarebbe più opportuno reinvestire gli stessi capitali in modelli ricettivi ed economici più compatibili con l'ambiente ed il clima montano?

Dall'altro lato il film analizza la situazione delle valli caratterizzate ancora da un'economia rurale, che non hanno subito lo strapotere dei grandi investimenti del turismo dello sci. In particolare, mostrando la borgata di San Giacomo, posta in una stretta e remota valle italiana, Lang affronta il problema dell'emigrazione verso il fondovalle alla ricerca di lavoro. Oggi in questi luoghi risiedono pochi

anziani che continuano a portare avanti le attività legate al pascolo ed alla agricoltura. Essi stessi si domandano cosa accadrà quando non ci saranno più e se i giovani ritorneranno su queste montagne a vivere e a lavorare.

Anche in questo caso si tratta di una situazione al limite: il mondo rurale è in crisi da ormai un secolo e quelle poche persone che ancora continuano a mantenere la propria attività a costo di enormi fatiche potrebbero definirsi "eroiche".

A mio parere, la rigenerazione del mondo alpino deve partire da due concetti ben espressi dal film: turismo e mondo rurale. Si è constatato come il modello del turismo invernale, che sfrutta il "prodotto montagna", non è sostenibile né per il territorio né per la comunità che lo vive e d'altro canto come l'economia odierna sia incapace di conservare il mondo alpino rurale, patrimonio di secoli di lavoro dell'uomo. Il turismo sostenibile, nelle sue svariate forme, sembra poter essere quell'attivatore economico in grado da una parte di assicurare lavoro e opportunità per le comunità locali e dall'altra garantire la conservazione dell'ambiente naturale e del patrimonio culturale. Inoltre l'esperienza che offre al turista è quella di un mondo vero, sano, onesto e non un semplice prodotto del consumo.

Ad oggi numerose organizzazioni internazionali hanno introdotto molteplici concetti che definiscono il "turismo sostenibile". Non esiste quindi una singola definizione, ma quella introdotta dall'UNWTO (Organizzazione mondiale del turismo delle Nazioni Unite) sembra essere la più esaustiva: «*turismo che tiene pienamente conto delle sue ripercussioni economiche, sociali ed ambientali presenti e future, rispondendo alle esigenze dei visitatori, degli operatori, dell'ambiente e delle comunità ospitanti*». Il concetto di turismo sostenibile fu definito nella Conferenza Mondiale sul Turismo Sostenibile, tenutasi a Lanzarote nel 1995, ove venne elaborata la *Carta per il turismo sostenibile* conosciuta anche come "Carta di Lanzarote". Il documento stabilisce i principi e gli obiettivi su cui si fonda il turismo sostenibile, riassumibili da quanto espresso nella relazione Turismo Sostenibile nelle Alpi (Convenzione delle Alpi, 2013, p. 14):

- «*fare un uso ottimale delle risorse ambientali, che rappresentano un elemento chiave per lo sviluppo del turismo, limi-*

tandosi ai processi essenziali e contribuendo alla salvaguardia del patrimonio naturale e della biodiversità;

- *rispettare l'autenticità socio-culturale delle comunità ospitanti, preservarne il patrimonio culturale, sia naturale che costruito dall'uomo, e i valori tradizionali, nonché contribuire alla comprensione interculturale e alla tolleranza;*
- *garantire un esercizio sostenibile e duraturo di attività economiche che forniscano benefici socio-economici equamente ripartiti tra tutti gli stakeholder, tra cui stabili opportunità d'impiego e di reddito e servizi sociali per le comunità ospitanti, contribuendo inoltre alla lotta contro la povertà».*

Numerose organizzazioni internazionali ed enti quali le Nazioni Unite (ONU), l'Organizzazione mondiale del turismo delle Nazioni Unite (UNWTO), il Programma delle Nazioni Unite per l'Ambiente (United Nations Environment Programme, UNEP), l'Organizzazione delle Nazioni Unite per l'Educazione, la Scienza e la Cultura (United Nations Educational, Scientific and Cultural Organisation, UNESCO), l'Organizzazione per la cooperazione e lo sviluppo economico (OCSE), il Gruppo di lavoro internazionale per lo sviluppo del turismo sostenibile (GTI-DTD), il Gruppo per la sostenibilità del turismo (TSG), le organizzazioni non governative (ONG) e l'Unione Europea hanno definito linee guida, programmi d'intervento, studi di fattibilità, progetti pilota, marchi e certificazioni per attuare e sostenere i principi del turismo sostenibile. In particolare, nelle Alpi il World Wide Fund for Nature (WWF) e la Commissione per la protezione delle Alpi (CIPRA), hanno realizzato studi sulla situazione attuale del turismo e promosso linee guida e progetti sperimentali (ClimAlpiTour, Futuro nelle Alpi: proposte per una mobilità sostenibile, Alpen Retour, Turismo sostenibile Alpi 2015, Naturalizzazione comprensorio sciistico Immenstadt ecc.) per incentivare il turismo sostenibile.

Attualmente esistono alcune forme di turismo che rispecchiano i principi della sostenibilità (Convenzione delle Alpi, 2013, p. 15):

- *«“agriturismo” o turismo agricolo è un segmento del turismo rurale strettamente legato all'agricoltura, alle aziende agricole e alle aree rurali. Avvicina i turisti alla natura, coinvolgendoli in attività connesse alla coltivazione e alla gestione*

del paesaggio. I visitatori condividono il lavoro e gli stili di vita della popolazione locale e imparano a conoscere gli animali, i metodi di coltivazione delle piante e della produzione degli alimenti. Garantisce agli agricoltori un reddito integrativo che consente loro di diversificare la propria attività economica [...].

- *L'“ecoturismo” o “turismo verde” è il turismo in ambiente naturale e comprende elementi ambientali e di conservazione delle risorse, elementi educativi e benefici socio-economici locali (utilizzati principalmente nel contesto del turismo nei Paesi in via di sviluppo) [...].*
- *Il “geoturismo”, [...], promuove la salvaguardia dell'ambiente e delle risorse, basandosi sulle peculiarità geologiche, ma comprende anche una visione complessiva dello spazio includendo tutto quanto contraddistingue un luogo, come la storia, la cultura, il paesaggio, la cucina, le arti, la flora e la fauna.*
- *Il “turismo equo”, analogamente al marchio del “commercio equo”, prevede una redistribuzione di parte delle entrate provenienti dal turismo alle comunità locali. Si tratta per lo più di “turismo verde”, ma può anche essere rurale o urbano. Esso cerca di conciliare gli interessi del turismo con il rispetto per le popolazioni locali, la loro cultura e i loro stili di vita e viene spesso praticato nei Paesi in via di sviluppo, soprattutto nel sud del mondo.*
- *Il “turismo etico” o “turismo responsabile” rappresenta un intento morale, applicabile a tutte le forme di turismo sopra elencate [...]. Il suo scopo è quello di applicare gli obiettivi del “Codice mondiale di etica per il turismo”, approvato dalla UNWTO nel 1999, ovvero la tolleranza, i diritti umani e le libertà, il rispetto per la diversità etnica, i costumi e la religione, l'istruzione e la formazione nonché la Dichiarazione di Città del Capo sul Turismo Responsabile del 2002.*
- *Il “turismo sociale” è una forma di turismo rivolta a una clientela con esigenze specifiche: famiglie, giovani, pensionati, portatori di handicap [...]. I suoi obiettivi consistono nel garantire il diritto alle vacanze e l'offerta di un turismo accessibile a tutti.*
- *Il “turismo solidale” è direttamente le-*

gato a progetti socio-economici locali. I turisti e i tour operator possono partecipare, direttamente o indirettamente, a iniziative o progetti di sviluppo: workshop di riciclaggio, sviluppo di strutture o attrezzature, scavo di pozzi, progetti sociali o culturali e via di seguito. I campi di lavoro per giovani rientrano generalmente in questa definizione».

Appare evidente come il turismo sostenibile rappresenti, soprattutto per le regioni rurali del territorio alpino, un motore di sviluppo in grado al tempo stesso di sostenere e valorizzare l'economia locale e la conservazione dell'identità del luogo. Questa nuova forma di turismo è possibile grazie alla presenza di nuova figura di turista più matura che ricerca un'esperienza autentica del territorio, della sua comunità e delle sue tradizioni. Il turismo sostenibile, vendendo un'esperienza autentica del luogo, prevede la conservazione e la valorizzazione dell'ambiente naturale, del patrimonio paesaggistico e culturale, stimolando dunque l'economia locale attraverso l'incentivazione e lo sviluppo di attività agricole, commerciali e artigianali tipiche legate al territorio in questione. In questo modo l'operazione di recupero non è meramente formale nella ricreazione stereotipata dei caratteri della tradizione alpina, ma permette la concreta valorizzazione della cultura del luogo recuperando le attività e le professioni locali. Per far ciò è necessario stimolare una rete di conoscenze, scambi e sviluppo da attuarsi coinvolgendo i diversi stakeholder locali (enti, amministrazione, associazioni, popolazione). Da non sottovalutare poi come l'approccio sostenibile al turismo permetta la ricaduta degli introiti dell'attività turistica all'interno della comunità locale, sostenendo le piccole imprese e favorendo la nascita di numerose opportunità e posti di lavoro. Dunque si può affermare che questa strategia risulti la più consona per rigenerare quelle parti di territorio alpino contraddistinte da un'economia rurale il cui patrimonio paesaggistico e culturale, versando in condizioni di disuso e abbandono, necessita di essere recuperato e valorizzato. La forma di turismo sostenibile adottata in questo studio per le ipotesi di rigenerazione dei borghi rurali montani è il modello dell'ospitalità diffusa.

3.3 Modello dell'ospitalità diffusa

L'ospitalità diffusa è un modello ricettivo caratterizzato da una struttura alberghiera o simile, dotata di servizi in comune (accoglienza, ristorazione, spazi comuni), le cui camere sono collocate in edifici esistenti sparsi tra le abitazioni del paese. Giancarlo Dall'Ara, studioso e promotore di questo modello turistico, identifica varie di forme di ospitalità diffusa che si differenziano nella struttura e nelle caratteristiche: Albergo Diffuso, Albergo Diffuso di campagna, Residence Diffuso, Paese Albergo, Villaggio Albergo e Case Albergo (Dall'Ara 2015, p. 27-29). Ad oggi tra i vari modelli dell'ospitalità diffusa il più studiato, realizzato e normato risulta essere quello dell'Albergo Diffuso, pertanto in questo studio, per descriverne le caratteristiche e le modalità operative, si farà riferimento maggiormente a questa forma di ospitalità.

Il modello dell'ospitalità diffusa prende avvio nei primi anni Ottanta quando, in seguito al terremoto del Friuli del 1976, si ipotizzò di recuperare e utilizzare le borgate abbandonate a scopi turistici per rilanciare l'economia locale. L'intervento ipotizzato nel progetto pilota di Comeglians del 1982 non era però supportato da una corretta strategia di marketing, infatti l'approccio era esclusivamente orientato sul prodotto, ovvero sul recupero degli edifici e sullo sviluppo del territorio, non considerando invece le aspettative degli ospiti, fattore fondamentale per la riuscita dell'intera operazione. Per definire un modello funzionale, concreto e sostenibile è stato necessario individuare quale motivazione spinge gli ospiti a soggiornare presso un Albergo Diffuso, ovvero un'esperienza autentica del luogo vissuta all'interno della comunità locale per comprenderne l'identità come residente temporaneo e non come semplice turista. Partendo da questa basilare motivazione il modello ricettivo deve strutturarsi su una determinata strategia volta a soddisfare questa richiesta.

Dopo le prime esperienze immature degli anni Ottanta, sbilanciate sull'offerta piuttosto che sulla domanda, il modello dell'Albergo Diffuso viene definito nella struttura e nelle caratteristiche grazie all'esperienza maturata attraverso altri due diversi progetti: quello di San Leo nel Montefeltro del 1989 e quello di Bosa del 1994 (Dall'Ara 2015, p. 20-26).

Oggi questo modello ricettivo risulta norma-

to da leggi regionali e la ricerca di Garofalo (2010) mostra come a quella data sul territorio nazionale si contavano quarantacinque Alberghi Diffusi avviati (tra i quali Santo Stefano di Sessanio, Lauco, Comeglians, Colletta di Castelbianco) e numerose altre iniziative di ospitalità diffusa.

L'intervento da attuarsi per realizzare una struttura simile non deve esclusivamente basarsi sul recupero indistinto di case abbandonate, ma deve tenere conto, oltre alle aspettative degli ospiti, di una serie di fattori posseduti dal borgo e dal territorio che risultano fondamentali per la concreta riuscita dell'operazione. È da sottolineare come questo modello ricettivo, adeguato alla conservazione del patrimonio esistente, rappresenti una valida opportunità di rigenerazione di un borgo attraverso il recupero e la rivitalizzazione del patrimonio architettonico e paesaggistico e capace inoltre di generare una serie di ricadute positive sull'economia locale

Fruitori dell'ospitalità diffusa

Il successo di questo modello ricettivo è anche da attribuirsi ad una nuova generazione di turisti caratterizzata da specifiche esigenze. Giancarlo Dall'Ara (2015, p. 26) giustifica il successo della formula dell'ospitalità diffusa in quanto essa offre al turista contemporaneo la possibilità di vivere consapevolmente «*ciò che sa che sta perdendo*» ovvero «*già diversi anni fa Hans Magnus Enzensberger, poeta e sociologo aveva sostenuto che in futuro scarseggeranno alcuni beni come il tempo, lo spazio, la tranquillità, il silenzio, l'ambiente sano, la sicurezza; e questo fa già di loro dei beni sempre più desiderati, soprattutto in vacanza. Ai beni citati da Enzensberger il sociologo De Masi aggiunge la convivialità che permette di instaurare relazioni, altro bene scarso e rarefatto soprattutto nelle grandi città*» (Dall'Ara, 2015, p. 26).

Lo scenario attuale del turismo è uno scenario dinamico, in rapida trasformazione, in cui il "turismo di massa", che ha caratterizzato la domanda a partire dagli anni Sessanta, sta cedendo il passo a nuove forme di ricettività più consone alle nuove esigenze della cultura contemporanea. La ricettività turistica, che ha caratterizzato gran parte dell'offerta nella seconda metà del xx secolo, proponeva una vacanza all'insegna della comodità e dei comfort contraddistinta da usi e abitudini della città, dunque un'offerta standard e omologata, indifferente al contesto culturale

e geografico.

Nell'ultimo decennio del xx secolo, a fianco della generazione dello standard, compare una nuova tipologia di turista «*caratterizzata da una diversa maturità, da una maggiore esperienza*» e dotata di una «*capacità di scegliere e confrontare*» l'offerta più adatta alle proprie esigenze (Dall'Ara, 2015, pp. 13-19). Questa generazione di turisti, spesso appartenente a categorie sociali definite medio-alte e che viaggia alla ricerca di destinazioni meno affollate e meno scontate, si contraddistingue per:

- capacità di organizzarsi in base alle proprie esigenze richiedendo servizi specifici e mirati diffidando di pacchetti già definiti;
- diffidenza verso ciò che è dichiaratamente finto o artefatto;
- maggiore ritualità comportamentale: la vacanza acquista un valore simbolico per chi la sceglie;
- flessibilità di passaggio da un tipo di vacanza all'altra;
- atteggiamento flessibile e dinamico, distaccato da comportamenti rigidi, impegnati, fondamentalisti (es. ecoturismo);
- scoperta e comprensione del territorio, della sua architettura, del suo paesaggio, della sua comunità e delle sue tradizioni per implementare le proprie conoscenze;
- ricerca di esperienze autentiche legate alla ricerca identitaria personale, conseguenza del senso di sradicamento che caratterizza la società globalizzata;
- ricerca di un'esperienza fondata su aspetti personali, immateriali ed intimi, non più basata sulla cose da fare e vedere assolutamente, ma caratterizzata da un'indagine introspettiva affrontata con la "cultura del momento";
- ricerca di relazioni sociali con gli abitanti del luogo cercando d'integrarsi il più possibile, anche se in modo temporaneo, nella comunità locale per vivere esperienze comunitarie, intraprendendo nuove amicizie e sentirsi parte di un gruppo;
- bisogno del nuovo e di innovazione che si esprime anche nelle scelte dell'alloggio verso forme sostenibili, diffuse, originali, tipiche e autoctone, senza disdegnare contaminazioni con arredi e servizi di design e tecnologici.

Questa tipologia di turista, per cui il modello dell'ospitalità diffusa sembra soddisfarne le esigenze, è distribuita in tutte le fasce di età ed in tutti i mercati di provenienza.

Requisiti necessari posseduti dal borgo e dal territorio

Giancarlo Dall'Ara (2015, pp. 33-35) afferma che nonostante l'Albergo Diffuso sia un modello flessibile, esso non si adatta a tutte le realtà e a tutti i centri storici, ma necessita di alcune condizioni e requisiti indispensabili per la concreta fattibilità dell'intervento:

- essere situato in un contesto a vocazione turistica di interesse culturale ed ambientale contraddistinto da un patrimonio architettonico e paesaggistico di pregio, espressione della cultura locale del luogo;
- essere abitato da una comunità stabile, viva, estroversa, con spiccato senso dell'ospitalità che garantisca agli ospiti di intrattenere relazioni sociali durante tutto il periodo dell'anno;
- offrire uno stile di vita piacevole e autentico;
- non essere abbandonato;
- disporre di alcuni edifici di pregio disabitati, vicini tra di loro, adatti ad una ristrutturazione a fini ospitali tale da configurare un punto di accoglienza, camere, spazi comuni, sala piccole colazioni, un eventuale ristorante, uffici, magazzini;
- possibilità di localizzare le strutture comuni in posizione centrale rispetto alle camere e facilmente raggiungibili;
- disporre di una buona accessibilità rispetto ai principali flussi turistici;
- essere un polo attrattore in grado di generare l'effetto calamita (logiche di marketing) senza il quale ogni piano d'intervento sarebbe difficile (BIC Lazio, 2007, p. 23);
- disporre di tutti i servizi di base propri di una comunità viva (passeggiata, negozi, farmacia, chiesa, edicola, bar, Pro Loco);
- presenza di produzioni locali che generano interesse e notorietà;
- presenza di iniziative ed eventi organizzati da enti e associazioni che valorizzino la località e la cultura dell'accoglienza (feste, sagre, mercatini) (BIC Lazio, 2007, p. 23);
- presenza di tradizioni (culturali, gastro-

nomiche) da valorizzare;

- interesse di soggetti e operatori privati a sperimentare forme di gestione coerenti con il progetto;
- supporto da parte dell'amministrazione locale e facilitazione da parte della normativa regionale;
- presenza di diverse opportunità:
 - itinerari escursionistici
 - attività per il tempo libero
 - visite a musei, castelli, chiese
 - relax, riposo, evasione.

Caratteristiche dell'Albergo Diffuso

L'Albergo Diffuso è «una proposta di soggiorno integrata nel territorio, nella sua cultura e nella sua comunità, che diventano componenti di base dei servizi ospitali offerti» (Dall'Ara, 2015, pp. 20-26). È un modello di ospitalità italiano che rispecchia la cultura del Paese e che risulta essere attraente soprattutto per gli stranieri. La struttura, per essere funzionante ed efficiente, deve possedere determinate caratteristiche (Dall'Ara, 2015; BIC Lazio, 2007):

- offrire l'esperienza di vivere il luogo, la sua comunità e la sua cultura cercando di trasmettere all'ospite l'idea di essere un residente temporaneo e non un semplice turista;
- organizzazione e gestione della struttura ricettiva in modo unitario ed in forma professionale e imprenditoriale;
- offrire servizi alberghieri (accoglienza, assistenza, ristorazione, piccola colazione, pulizie, spazi comuni);
- essere un ambiente autentico caratterizzato dalla presenza di un patrimonio architettonico e paesaggistico di pregio, espressione della cultura del luogo;
- disporre di edifici inutilizzati dai caratteri locali, sparsi tra le abitazioni del paese, ristrutturati e ammobiliati in modo tale da coniugare i comfort contemporanei con l'autenticità tradizionale;
- disporre di edifici o locali da adibire a servizi comuni per gli ospiti (ricevimento, sale comuni, bar, punto ristoro);
- distanza tra le singole unità abitative e la struttura con i servizi comuni non superiore a 200 metri;
- riconoscibilità della struttura ricettiva, sia nell'aspetto formale che nell'offerta ricettiva, dotandola di una propria iden-

tità;

- modello gestionale originale e specifico per l'Albergo Diffuso: il gestore deve possedere competenze diverse da quelle tradizionali in quanto assume la posizione di mediatore tra la cultura del luogo e l'ospite, aiutandolo nella scoperta dell'identità del territorio. Deve possedere, oltre a capacità relazionali, professionali, imprenditoriali e di marketing, la passione per la valorizzazione del territorio e per la cultura locale;
- elaborare una strategia di marketing indirizzata verso una clientela specifica e con particolare attenzione al turismo di nicchia;
- presenza di due hall distinte: una interna, caratterizzata dagli spazi comuni, e una esterna, rappresentata dalle strade e dalle piazze del borgo in cui l'ospite può intrattenersi con gli abitanti del luogo;
- caratteristiche formali degli spazi (spazi aperti, hall, camere, ristorante) che richiama la tradizione. Gli spazi devono essere conviviali per permettere al gestore di avviare una gestione relazionale personalizzata e calda in cui gli ospiti si trovino a proprio agio;
- materiali, tecnologia, finiture, dotazioni, arredi devono trasmettere l'autenticità della cultura locale garantendo il massimo comfort e benessere richiesto dalle esigenze contemporanee;
- la reception deve rappresentare il fulcro dell'Albergo Diffuso dove i clienti vengono accolti, ove possono recuperare informazioni e materiali sul borgo e sul soggiorno, approfondire la storia degli immobili e dell'idea imprenditoriale, conoscere le opportunità offerte dal territorio. Appare dunque fondamentale dotare questo spazio di un carattere proprio, espressione dell'atmosfera tradizionale del borgo, che consenta convivialità, evitando di riproporre il modello banale delle reception degli alberghi standard;
- nello stesso edificio della reception è conveniente, per comodità gestionale ed organizzativa, localizzare gli spazi comuni quali locale pranzo, sala lettura, sala televisione ecc. Inoltre, oltre alle funzioni ricettive, in questo edificio si devono svolgere anche le operazioni di ufficio (contabilità, gestione, archivio). Risulta

fondamentale che gli spazi comuni siano vicini e in posizione centrale rispetto alle camere in modo da essere raggiungibili in pochi minuti e con qualsiasi condizione di tempo;

- le camere devono essere progettate evitando soluzioni standard, proponendo spazi dotati di caratteristiche autentiche e tradizionali. Ogni camera deve essere dotata di una particolare caratteristica e si differenzia dalle altre nell'aspetto, nelle dimensioni, nell'arredo, nei posti letto, in modo da accogliere utenze con esigenze diverse e permettere una differenziazione dei prezzi. Le camere rappresentano un rifugio dalla vita quotidiana, un ambiente in cui si possono prendere le distanze con il mondo esterno e coltivare le proprie emozioni e passioni in modo riservato;
- il ristorante, oltre a essere dotato delle attrezzature necessarie e rispondere ai requisiti normativi, deve essere caratterizzato da un'atmosfera tradizionale che richiami la cucina del luogo senza proporre soluzioni standard e banali.

Modelli e forme dell'ospitalità diffusa

Il modello ricettivo dell'ospitalità diffusa si configura in diverse forme in base alle caratteristiche del luogo e del territorio in cui è insediato ed in conseguenza del modello funzionale e gestionale della struttura ricettiva. Giancarlo Dall'Ara (2015, pp. 27-29) identifica le seguenti forme che contraddistinguono l'offerta attuale:

- *Albergo Diffuso*;
- *Albergo Diffuso di campagna*: struttura simile al modello principale dal quale differisce per il fatto di trovarsi in ambito rurale anziché all'interno di un borgo;
- *Residence Diffuso*: struttura ricettiva a gestione unitaria che differisce dal modello principale per l'assenza di servizi alberghieri, ad esclusione dei servizi di accoglienza ed assistenza e della centralizzazione dell'ufficio di ricevimento;
- *Paese Albergo*: modello ospitale che punta alla valorizzazione di un paese tramite un servizio di booking centralizzato che gestisca la rete delle offerte locali (camere, case, bar, ristoranti, agenzie di viaggio, informazioni turistiche, opportunità commerciali e culturali ecc.) pure in assenza di una gestione unitaria;

- *Villaggio Albergo*: struttura ricettiva alberghiera gestita in forma unitaria, realizzata tramite il recupero, la ristrutturazione e la valorizzazione di un borgo disabitato e contraddistinta da camere e servizi dislocati in edifici vicini tra loro;
- *Case Albergo*: modello ospitale con punto di accoglienza unitaria strutturato su una rete di gestori-famiglie che ospitano i turisti in casa e che offrono i servizi dell'ospitalità familiare.

Dall'Ara afferma che le varie forme di ospitalità diffusa, nonostante siano un modello più semplice da avviare rispetto al modello dell'Albergo Diffuso, sono meno strutturate e quindi più deboli sotto l'aspetto strategico nel mercato turistico. Per evitare fallimenti e sprechi di risorse ingenti occorre valutare correttamente le strategie d'intervento, evitando lo spontaneismo e prediligendo una gestione professionale ed imprenditoriale.

Punti di forza e debolezza dell'ospitalità diffusa

L'analisi dei benefici che la realizzazione di un Albergo Diffuso comporta sul borgo in questione e sul territorio circostante è stata condotta incrociando le informazioni deducibili dal Manuale dell'Albergo Diffuso (Dall'Ara, 2015) e dai quaderni BIC Notes (BIC Lazio, 2007).

Punti di forza

- risulta essere in linea con le esigenze di una domanda esperta che richiede servizi, personalizzazione, autenticità e che desidera fare esperienza della cultura locale integrandosi nella comunità del luogo;
- propone una formula di offerta che mette in rete le risorse di un territorio, che permette la loro fruibilità secondo modalità relazionali tipiche della cultura ospitale del Paese;
- garantisce la conservazione dell'identità culturale del luogo attraverso il recupero del patrimonio architettonico e paesaggistico del luogo;
- rappresenta un attivatore culturale ed economico permettendo di rivitalizzare i centri storici stimolando il potenziamento e la nascita di nuove attività artigiane, commerciali, ecc.;
- possiede le potenzialità per incrementare il reddito e l'occupazione dei piccoli centri, per mantenere o incrementare la popolazione, senza generare impatti negativi nei confronti della cultura, dell'ambiente e dell'identità dei luoghi;
- coinvolge diversi soggetti ed attori locali quali enti, gestori di esercizi pubblici, associazioni, commercianti, produttori agricoli, artigiani, proprietari alloggi, residenti;
- possibilità di utilizzare un patrimonio appartenente a diversi proprietari con possibile divisione degli utili tra diversi soggetti locali invece che arricchire un unico investitore esterno;
- autenticità dell'offerta: a differenza degli alberghi tradizionali, l'Albergo Diffuso permette ai turisti di vivere l'esperienza di un soggiorno in case e palazzi progettati per essere vere abitazioni, con aspetti strutturali, quali muri, spazi, infissi, arredi ed impianti diversi da quelli progettati per "turisti";
- articolazione della proposta: il turista ha a sua disposizione una vasta gamma di scelte e offerte dallo stesso operatore ricettivo. 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 quindi una politica di differenziazione (anche di prezzi) con l'intendimento di rivolgersi con proposte diverse a diverse fasce di utenza;
- novità della proposta: è una soluzione ricettiva in gran parte originale che comporta immediatamente una maggior visibilità ed offre numerosi vantaggi in termini di strategia di posizionamento nel mercato turistico;
- originalità della proposta: è una formula grazie alla quale è possibile "vendere" il territorio, o meglio permettere di sperimentare lo stile di vita del luogo. Ogni Albergo Diffuso mette di fatto in rete anche le risorse extra-ricettive presenti nel territorio, e da questo punto di vista ogni Albergo Diffuso è un'esperienza unica. Tutto ciò ha come conseguenza un forte grado di originalità, che comporta una maggior visibilità nel mercato e offre numerosi vantaggi in termini di strategia di posizionamento;
- offre tutti i servizi ed i comfort alberghie-

ri con la possibilità di personalizzarli;

- flessibilità e capacità di adeguarsi al territorio, ai progetti di sviluppo locale, di caratterizzarsi sulla base di un tema o di un prodotto tipico o di una formula gestionale particolare;
- offre agli ospiti uno dei beni oggi più scarsi: le relazioni. Per favorire ciò assumono notevole importanza il luogo di accoglienza, gli spazi comuni e la hall esterna della struttura che offrono la possibilità di inserirsi nel vicinato, di vivere cioè il luogo come residente temporaneo.

Punti di debolezza

- investimenti iniziali mediamente più elevati rispetto agli alberghi tradizionali. Il recupero del patrimonio edilizio esistente deve essere condotto secondo criteri di conservazione della tipologia esistente, delle forme, dei materiali e delle tecniche costruttive originarie richiedendo capitali importanti;
- costi di gestione maggiori in quanto la distribuzione nello spazio delle unità abitative comporterà alcune diseconomie gestionali rispetto agli alberghi tradizionali che possono centralizzare e standardizzare maggiormente;
- difficoltà normative;
- essendo un prodotto di nuova generazione, che richiede una nuova cultura ospitale, necessita di prevedere nuove competenze sia nella gestione della struttura che nell'erogazione dei servizi e nella messa in rete delle risorse diffuse nel territorio, così che agli ospiti possa essere offerta non solo un'esperienza alberghiera, ma uno stile di vita.

Strumento di rigenerazione del territorio

Il modello ricettivo dell'Albergo Diffuso può essere inteso come un prodotto d'area che «permette d'integrare l'offerta ospitale con i servizi e i prodotti locali» ovvero un «sistema ospitale flessibile, che si caratterizza attraverso le relazioni tra gli elementi tangibili e intangibili che lo compongono, e che ha l'obiettivo di valorizzare la qualità e la vocazione di un territorio, nonché di aumentare il potere d'attrattività di una destinazione» (BIC Lazio, 2007, p. 20). Riferendosi a quanto espresso nel quaderno BIC Notes gli effetti che l'Albergo Diffuso genera sul territorio, si-

milamente a «*progetti di sviluppo che fanno perno su forme di ospitalità originale*», sono:

- sviluppare un prodotto turistico di qualità, espressione del territorio e della cultura locale, senza generare impatti negativi;
- sviluppare forme di integrazione e di rete tra le offerte e le risorse locali;
- facilitare il recupero e la valorizzazione del patrimonio architettonico e paesaggistico del territorio;
- promuovere la conoscenza di destinazioni culturali e naturalistiche, in linea con un'operazione di diversificazione dell'offerta in sintonia con la domanda;
- promuovere la cultura dell'accoglienza, la cultura del luogo, i prodotti locali e la cucina tradizionale;
- incrementare forme di turismo sostenibile nelle aree interne, nei borghi e nei centri storici;
- incrementare il valore degli immobili;
- incrementare lo sviluppo delle filiere locali con conseguente creazione di attività commerciali ed artigiane;
- disincentivare la costruzione di nuovi immobili che risulterebbero non compatibili nel contesto architettonico e paesaggistico di riferimento;
- rafforzare l'identità del luogo incentivando le sue peculiarità;
- essere un presidio sociale che freni lo spopolamento e contribuisca a rendere vivo il borgo;
- offrire un'alternativa alla "disneyficazione" e alla "musealizzazione" dei centri storici minori.

Maurizio Droli (2006) afferma che il modello dell'ospitalità diffusa permette di valorizzare:

- «*patrimoni immobiliari di cui si fruisce poco*;
- *culture fino a qualche anno addietro definite marginali, minori o peggio ancora socialmente squilibrate*;
- *risorse (climatiche, storiche, naturalistiche, artistiche)*;
- *infrastrutture, strutture, impianti, attrezzature, servizi*;
- *organizzazioni e iniziative turistiche*;
- *eventi e manifestazioni*;
- *persone in possesso di competenze specifiche*;

- *relazioni tra persone, organizzazioni e Istituzioni».*

In conclusione si può affermare che l'ospitalità diffusa è una modalità d'intervento di rivitalizzazione dei borghi in grado d'inserire il turismo all'interno della filiera locale, tenendo conto degli aspetti architettonici, culturali, sociali, produttivi ed artistici, garantendo la sostenibilità economica dell'intervento e generando ricadute positive sul territorio circostante.

Alberghi Diffusi nel 2010

La ricerca effettuata da Garofolo (2010) sul modello ricettivo dell'Albergo Diffuso mostra che:

- il 75% degli Alberghi Diffusi è situato nei centri storici;
- la popolazione residente è nel 33% dei casi tra le 1000 e le 5000 unità e nel 34% meno di 1000;
- le dimensioni sono medio piccole con al massimo 30 camere;
- i prezzi medi per notte sono abbastanza contenuti, vanno da un minimo di 30 euro per una normale singola ad un massimo di 500 euro per una suite.

Fattibilità dell'intervento: analisi preliminari del luogo

Si riporta nella totalità quanto documentato nel quaderno trimestrale BIC Notes (BIC Lazio, 2007, pp. 25-27) in quanto i temi sono già espressi in modo chiaro e sintetico:

«A) Risorse del territorio

Occorre esaminare le varie componenti della realtà territoriale del centro in cui deve essere costituito l'Albergo Diffuso; si tratta sia di elementi fisici che antropici. In altre parole, occorre valutare le caratteristiche del territorio alla ricerca degli attrattori turistici.

- *Superficie dell'intero territorio e del centro abitato;*
- *caratteristiche morfologiche;*
- *caratteristiche climatiche;*
- *localizzazione e distanza rispetto alle principali vie di comunicazione; accessibilità rispetto ai principali bacini di origine di flussi turistici;*
- *abitanti, densità, cenni demografici, con particolare riferimento al centro;*
- *attività economiche (occupati per settore di attività), attività artigianali, attività commerciali (dimensione, settore merceologico, qualità);*
- *risorse ambientali, culturali, artistiche*

presenti nel territorio.

B) Potenzialità turistiche

- *Analisi dell'offerta turistica: ricettiva (quantità, qualità, percentuale di occupazione), ristorativa (quantità, qualità, percentuale di occupazione), servizi complementari (culturali, ricreativi, sportivi);*
- *analisi della domanda attuale: provenienza dei flussi, motivazioni, profilo sociodemografico dei vari segmenti, comportamento di vacanza.*

C) Urbanistica e arredo urbano

Il centro in cui si realizza l'Albergo Diffuso va visto come una microstruttura economica, che riesce a mantenere al suo interno quella complessità di funzioni (residenziale, commerciale, artigianale) che hanno da sempre caratterizzato la vitalità dei nuclei urbani. Sono perciò da considerare i seguenti elementi:

- *caratteristiche urbanistiche del centro storico. Claudio Ricci afferma che il nucleo storico ideale conta 800 abitanti ed ha un'estensione territoriale di 100 mila metri quadrati;*
- *numero abitanti residenti fissi (verifica della sussistenza di una dimensione demografica tale da garantire la familiarità nei rapporti interpersonali);*
- *emergenze di pregio storico architettonico, artistico;*
- *aspetti culturali caratterizzanti e valorizzabili;*
- *attività commerciali artigianali a valenza turistica;*
- *patrimonio di edifici non utilizzati all'interno dell'area storica, con accessibilità e caratteristiche tali da essere utilizzati ristrutturati in funzione di Albergo Diffuso.*

D) Risorsa umana: imprenditorialità e professionalità locali

- *Operatori ricettivi (numero, dinamismo);*
- *operatori ristorativi (numero, dinamismo);*
- *operatori culturali;*
- *associazionismo culturale e turistico;*
- *soggetti interessati alla creazione dell'Albergo Diffuso e coinvolgibili.*

E) Cultura dell'accoglienza

- *Vocazione turistica dell'area;*
- *iniziative di politica dell'accoglienza;*
- *sensibilità ai temi dello sviluppo compa-*

tibile.

F) Individuazione delle dimore, delle unità abitative, degli spazi comuni

Censimento degli immobili potenzialmente utilizzabili e analisi delle caratteristiche generali delle unità abitative disponibili:

- pianta degli spazi e delle abitazioni;
- elenco degli arredi disponibili (quantità, qualità);
- descrizione degli impianti;
- valutazione del grado di comfort;
- verifica dell'esistenza dei requisiti minimi necessari, ovvero della possibilità di effettuare interventi di ristrutturazione/ ammodernamento che possano consentire di ottenere:
 - un numero sufficiente di camere dislocate in edifici diversi: benché la normativa definisca albergo una struttura che ha almeno 7 camere, si può ritenere che il numero delle camere sia realmente adeguato quando l'Albergo Diffuso ha la possibilità di gestire almeno 12/15 camere in 2 o 3 stabili. Naturalmente il numero delle camere va considerato anche in rapporto al ricavo medio che si può ipotizzare;
 - spazi adatti all'accoglienza in posizione centrale o baricentrica rispetto agli stabili e con una distanza massima non superiore ai 200 metri rispetto agli alloggi.

G) Analisi della normativa regionale

Analisi delle opportunità normative (permessi, classificazione) e degli eventuali incentivi».

Dimensionamento della struttura ricettiva

«Le dimensioni dell'Albergo Diffuso (numero e ampiezza delle camere e degli spazi destinati ai servizi ricettivi) dipende dalla tipologia dei flussi che si intendono accogliere, dalla tipologia di servizi che si intendono offrire e dal numero delle unità ricettive» (BIC Lazio, 2007, p. 28).

Riassumendo in sintesi quanto espresso da Dall'Ara (2015, p. 38-40):

- il numero delle camere va considerato sia in rapporto al ricavo medio che si può ipotizzare che alla luce di una ipotesi di espansione dopo la prima fase di lancio dell'Albergo Diffuso;
- dal punto di vista normativo un albergo è tale se ha almeno 7 camere;
- il numero delle camere è adeguato alla

nascita di un Albergo Diffuso quando si ha la possibilità di gestire un minimo di 12/15 camere dislocate in 2 o 3 stabili;

- in base ad un indice sintetico complessivo e generale, riferito in media ad aziende alberghiere di varia tipologia, si stima una superficie lorda complessiva di 30 m² per ciascuna camera. Il parametro comprende sia l'area specifica relativa all'unità abitativa che della quota, ripartita per ogni camera, di area necessaria per le altre funzioni alberghiere. Il parametro varia in base alla tipologia di struttura ricettiva: 25/30 m² per strutture con servizi limitati e 50/55 m² per strutture di grand comfort. In una struttura alberghiera tradizionale la superficie occupata dall'area alloggi è circa tra il 70% e l'80% dell'area complessiva.

Valutazione economica dell'intervento

Per valutare la concreta sostenibilità dell'intervento è necessario prevedere la redditività della struttura ricettiva, prefigurando gli investimenti necessari, i costi e i ricavi derivanti dalla gestione. Nel quaderno BIC Notes (2007, p. 28) si riporta che in base alle esperienze maturate in campo alberghiero il budget da destinare per una struttura ricettiva è così ripartito:

- «ristrutturazione e recupero: 65%
- mobili, accessori, finiture: 14-16%
- costi di sviluppo (onorari di architetti, ingegneri, consulenti, spese assicurative, assistenza legale): 7-10%
- interessi finanziari: 6-8%
- spese pre-apertura (addestramento, stime di pre-apertura, pubblicità e promozione, inaugurazione): 3-4%».

L'acquisto degli immobili per realizzare la struttura ricettiva può avvenire tramite acquisizione dell'edificio stesso o tramite la stipula di specifici contratti o convenzioni con i relativi proprietari. «In alcune esperienze, gli edifici sono stati ceduti in comodato d'uso gratuito per 10 anni, alla fine dei quali una quota di proprietà è stata trasferita alla società di gestione dell'Albergo Diffuso, mentre una parte è ritornata al proprietario» (BIC Lazio, 2007, p. 29).

Riferendosi al caso di Sauris (DISET - Politecnico di Torino, 2006, pp. 54-55) un fattore da non sottovalutare nell'acquisto degli edifici è rappresentato dalla difficoltà di rintraccia-

re i proprietari e convincerli a cedere i loro immobili per la realizzazione della struttura ricettiva.

Per stimare l'intervento di recupero del patrimonio esistente (progettazione, opere murarie, impianti elettrici, impianti idraulici, arredi) si tiene conto di un parametro generale che secondo il livello dei prezzi attuale si attesta tra i 1.200 e i 1.500 euro a m² + IVA (BIC Lazio, 2007, p. 32).

Costi e ricavi dell'Albergo Diffuso

Si riporta nella totalità quanto espresso nel quaderno BIC Notes (2007, p. 32):

- *«in funzione delle diverse situazioni locali, e possono essere diversi per l'attività ricettiva e per l'attività ristorativa, che può mirare anche a clientela diversa da quella dell'Albergo Diffuso. Per il ristorante si può fare riferimento a un'ipotesi di apertura per almeno l'80% delle giornate di apertura dell'Albergo Diffuso, mentre il servizio ricettivo può essere sia stagionale che annuale. È però dimostrato che un Albergo Diffuso che riesca a vendere l'esperienza di un territorio a vocazione turistica è in gran parte svincolato dalla stagionalità tradizionale e può puntare ad una apertura annuale;*
- *i costi relativi agli acquisti di materiali di consumo (materie prime, utenze) e dei servizi (telefonia, lavanderia, assicurazioni, pubblicità, trasporti) incidono di solito tra il 20% e il 25% dei ricavi netti;*
- *per il costo del lavoro si può fare riferimento al quinto livello del CCNL, ovvero a un importo di 25 mila Euro annui per addetto e a un'incidenza media percentuale pari al 30-35% sui ricavi netti;*
- *un'azienda alberghiera tradizionale occupa circa 1 addetto ogni 3/4 camere. Tuttavia è bene attenersi a un rapporto 1 a 3 visto che, dal punto di vista della tecnica alberghiera, l'organizzazione dell'azienda Albergo Diffuso comporta alcune diseconomie;*
- *nella fase di avvio per i prezzi e per i tassi di occupazione da utilizzare per prevedere i ricavi, si possono usare quelli medi della località (o delle località vicine e simili), opportunamente adeguati nel caso che tra il livello dei servizi del nuovo Albergo Diffuso e quello delle vecchie strutture ci siano divari sostanziali».*

Per effettuare una stima dei ricavi della strut-

tura ricettiva si è adoperato il metodo del criterio fisiologico (BIC Lazio, 2007, p. 69):

$$Fpf = [Dmv \times Pal] \times Pml$$

Fpf - fatturato minimo espresso in Euro;

Dmv - numero posti letto effettivi;

Pal - numero giornate di apertura annue;

Pml - Euro per persona.

Prezzi dell'Albergo Diffuso

Un'analisi generale dei prezzi degli alberghi diffusi, considerando un alloggio medio, ha evidenziato la presenza dei seguenti prezzi che variano in base alla località ed ai servizi offerti:

Santo Stefano di Sessanio

Camera notte (2 persone):

Classic	250 Euro
Super	310 Euro
Suite	410 Euro
E-Suite	530 Euro

Sauris

Camera notte (2 persone):

Stavolo 11.1	140-160 Euro
Stavolo 6.3	100-120 Euro
Lida	80-100 Euro
Bivera	80-90 Euro

Lauco

Camera notte (2 persone):

In Giumilin	90 Euro
Cjase di Giulio	80 Euro
In Lenós	80 Euro
La Questarie	75 Euro

Comeglians

Camera notte (2 persone):

Bevorchia	109 Euro
Pulsatilla	100 Euro
Pasca	100 Euro
Cjampais	80 Euro

Strategia gestionale e finanziaria

Un'analisi di esperienze già realizzate o in fase di studio ha evidenziato modalità operative, gestionali e finanziarie della struttura ricettiva diffusa del tutto differenti. Per avere un quadro complessivo dell'operazione è utile individuare i soggetti coinvolti nel progetto, le forme e le modalità d'investimento ed il ricorso a particolari contributi.

Lo studio di fattibilità per la realizzazione dell'Albergo Diffuso del Vanoi prevede l'istituzione di una società cooperativa composta da soci pubblici (Comune), soci privati (proprietari degli alloggi, prestatori di servizi) e

da soci finanziatori (Cassa Rurale delle valli di Primerio e Vanoi) che ha lo scopo di promuovere e commercializzare la struttura ricettiva, organizzare i servizi quali reception, pulizie, manutenzione e trasporto e l'erogazione dei servizi complementari al pernottamento come ristorazione, servizi culturali e sportivi. Lo studio (Ferrari E., Pezzato R. & Rossi I., 2009) riporta una casistica di soluzioni possibili relative alle proprietà degli immobili:

«A) Il singolo proprietario indipendente (non partecipa alla Coop. Albergo Diffuso Vanoi Scarl):

- realizza e finanzia in proprio la ristrutturazione;
- apre la P. Iva come affittacamere;
- stipula con la società Coop. A.D. Vanoi Scarl un contratto di affitto della propria azienda per un certo numero di anni (non meno di dieci) per la gestione e la vendita dei posti letto disponibili nella struttura affittata, l'organizzazione e la fornitura dei servizi complementari alla ricettività. Il canone di affitto rapportato ai posti letto può essere determinato secondo criteri diversi (una quota minima fissa garantita oltre ad una parte variabile proporzionata alle effettive presenze e al prezzo di vendita delle singole unità ricettive).

B) Il singolo proprietario è socio della Coop. A.D. Vanoi Scarl:

- realizza e finanzia in proprio la ristrutturazione;
- apre la partita Iva come affittacamere;
- conferisce alla Coop. A.D. Vanoi Scarl l'uso esclusivo della struttura per non meno di quindici anni per la gestione alberghiera in ogni suo aspetto;
- partecipa al reddito della cooperativa ripartito fra i soci secondo un regolamento interno che tiene conto di vari fattori quantitativi e qualitativi fissati annualmente dall'Assemblea che approva il bilancio d'esercizio della società.

C) La società Coop. A.D. Vanoi Scarl acquisisce dal socio in concessione per la durata di almeno trenta anni le singole unità ricettive al grezzo, le ristruttura assumendone l'onere del finanziamento e le gestisce in proprio.

I singoli soci conferenti rimangono proprietari dell'immobile ristrutturato e disporranno di un reddito solo dopo che la cooperativa, attraverso la gestione, coprirà gli oneri della

ristrutturazione.

Anche in questo caso si terrà una contabilità analitica sia dei costi che dei ricavi delle singole unità ricettive, alle quali si attribuirà la quota parte dei ricavi della gestione con criteri analoghi a quelli adottati per il caso B)».

Lo studio di prefattibilità per la realizzazione di un Rifugio Diffuso a Varda (Diset - Politecnico di Torino, 2006) prevede l'acquisto ed il recupero degli edifici esistenti (circa 500 m²) ed il recupero della mulattiera di collegamento con il paese. Il costo complessivo dell'intervento, pari a 1.200.000 Euro, è completamente a carico dell'Amministrazione Pubblica, la quale affida a terzi la gestione del rifugio percependo un canone di locazione annuale. Il soggetto privato dovrà sostenere un investimento pari a 60.000 Euro per l'acquisto degli arredi e delle attrezzature di camere, bar e ristorante.

La realizzazione dell'Albergo Diffuso a Santo Stefano di Sessanio (Briatore, 2011, pp. 40-51), che ha interessato una superficie di 4.000 m² realizzando 42 camere, 8 spazi conviviali, sala ristorante, sala convegni e concerti, 6 botteghe e un centro relax, è costato 4.500.000 Euro con un costo di ristrutturazione degli edifici pari a 1.600 Euro/m². Il capitale investito per l'operazione è così suddiviso:

- fondi privati (Sextantio S.p.A. di Daniel Kilghren): 90%;
- fondi misti e pubblici (banche, camera di commercio, enti, fondazioni, imprese): 10%.

La realizzazione dell'Albergo Diffuso di Lauco è stata possibile mediante un investimento di 1.200.000 Euro sostenuto per il 54% (650.000 Euro) da contributi europei (Klarmann, 2014, p. 30).

Per l'avvio dell'Albergo Diffuso di Erto (Diset - Politecnico di Torino, 2006, p. 50), tramite il recupero di 4 edifici esistenti e la realizzazione di 24 posti letto, si è reso necessario un investimento finanziario di 300.000 Euro. Il progetto prevede il mantenimento della proprietà degli immobili nelle mani dei proprietari attuali. Le risorse impiegate per il recupero degli edifici e per l'avvio del progetto sono state sostenute in parti uguali dai soggetti partecipanti:

- privati;
- Regione Friuli-Venezia Giulia;
- contributi Unione Europea: programma Montagna Leader.

L'intervento di rigenerazione del borgo di Curzútt (Klarmann, 2014, p. 34; Fondazione Curzútt), ultimato nel 2012 e costato 3.714.198 di Euro, ha perseguito il recupero del patrimonio architettonico e paesaggistico e la realizzazione di un ostello. L'operazione è stata finanziata mediante un investimento misto così strutturato:

- fondi pubblici (stato elvetico, cantoni, comuni): 38,27%;
- fondi misti (Aziende Municipalizzate Bellinzona - AMB, Azienda Elettrica Ticinese - AET, Fondo svizzero per il paesaggio - FSP): 20,95%;
- fondi privati (persone fisiche e giuridiche private): 31,78%;
- volontariato: 5,45%;
- scoperto e prestiti bancari: 11,48%.

Il recupero del borgo di Torri Superiore (Briatore, 2011, pp. 53-63), che ha perseguito la realizzazione di abitazioni private e di una struttura ricettiva turistica, è stato possibile mediante:

- l'acquisto ed il recupero degli immobili da parte dei singoli proprietari;
- il recupero del patrimonio edilizio e degli spazi aperti tramite il coinvolgimento di organismi ambientalisti e del Servizio Civile Internazionale e attraverso l'organizzazione di campi di lavoro per giovani volontari;
- il sostegno della Regione Liguria, della Provincia di Ventimiglia, dell'Agenzia Regionale Protezione Ambiente Ligure - ARPAL e dei comuni di Ventimiglia, Airole e Olivetta San Michele.

2. Esempi di Albergo Diffuso

a-f. Santo Stefano di Sessanio (foto: www.sex-tantio.it);

g-l. Sauris (foto: www.albergodiffusosauris.com);

m-n. Comeglians (foto: www.albergodiffuso.it).



a



b



c



d



e



f



g



h



i



l



m



n

04

Analisi e confronto dei casi studio: metodologia operativa

L'intervento di rigenerazione di un insediamento e di un territorio in declino, per far sì che abbia successo, necessita di un approccio multidisciplinare che preveda la partecipazione di diversi attori privati e pubblici, nonché il coinvolgimento della popolazione locale a livello pianificatorio ed operativo. Il processo di rigenerazione, sia che preveda la realizzazione di modelli ricettivi volti ad incrementare l'attrattività turistica che singoli interventi privati, deve tener conto di una serie di caratteri e fattori strategici posseduti dal luogo e dal territorio in assenza dei quali qualsiasi intervento risulterebbe vano. Si rende dunque necessaria un'analisi approfondita a scala territoriale sulle dinamiche socio-economiche del contesto e a scala architettonica dell'insediamento, degli spazi aperti e degli edifici. Un'analisi completa ed esaustiva permette di realizzare un intervento di rigenerazione concreto e sostenibile che sia consona e rispettoso della preesistenza, che conservi le caratteristiche originarie del paesaggio e dell'edificato e soprattutto che non stravolga l'identità del luogo. Oggi se si vuole fare di un borgo un polo attrattivo turistico, con conseguenti ricadute positive sull'economia locale, non si devono seguire le logiche di mercato standardizzate, ma si deve agire con un intervento calato nel contesto locale che esprima i valori della comunità residente.

Nei capitoli successivi verranno analizzati sei casi d'intervento di rigenerazione di borghi montani affrontati nei Laboratori di Progettazione 3 tra il 2006 e il 2014, tenuti dai professori Darko Pandakovic, Angelo Dal Sasso,

Barbara Croce, Alessandro Verga, Alessandro Carelli e Lara Giamporcaro. Per ciascun caso verranno analizzate le caratteristiche del borgo a scala territoriale e a scala architettonica, confrontandole con le scelte di progetto sviluppate durante il corso, onde verificare la concreta e reale sostenibilità dell'intervento di rigenerazione. Ogni singolo caso sarà analizzato secondo diversi criteri in modo da individuare l'identità e le potenzialità specifiche possedute dal luogo. Successivamente sarà valutata la congruità con l'ipotesi di recupero e quantificata la spesa economica da sostenere. Per ogni singolo caso saranno prodotti i seguenti elaborati:

- cartografia d'inquadramento generale 1:50000 o 1:25000;
- planimetria scala 1:500 con orografia del terreno, idrografia, vegetazione, strade, edifici su cui persiste il progetto;
- disegni, piante, prospetti, sezioni, schemi per la comprensione di temi specifici;
- analisi delle caratteristiche del borgo in forma discorsiva;
- fotografie a supporto delle analisi;
- analisi dell'intervento di recupero e riqualificazione in forma discorsiva;
- confronto e valutazione delle potenzialità e dell'intervento di rivitalizzazione in forma discorsiva e tabellare.

Per definire la sostenibilità e la fattibilità dell'intervento di rigenerazione si deve tenere conto di una molteplicità di fattori in grado di influenzare in modo significativo l'intero processo.

4.1 Inquadramento

Localizzazione geografica e accessibilità

L'analisi risulta fondamentale per comprendere la posizione dell'insediamento nel contesto territoriale alpino, verificandone la vicinanza o lontananza rispetto alle reti di comunicazione ed ai poli attrattori maggiori. È necessario considerare innanzitutto l'eventuale presenza di insediamenti di dimensioni maggiori in grado di svolgere un ruolo attrattivo rispetto al distretto territoriale, con presenza di una comunità stabile ed attiva e una dotazione di servizi funzionanti.

Per una concreta rigenerazione del luogo è essenziale analizzare anche l'accessibilità al borgo, verificando la presenza di vie di comunicazione quali strade, ferrovie e mezzi pubblici. Infatti un centro difficilmente accessibile, considerando la minore praticabilità di strade nella stagione invernale, rischia di rimanere marginalizzato rispetto ai flussi principali.

Analisi storica ed evoluzione dell'insediamento

Capire l'evoluzione storica e socio-economica che ha portato alla nascita, allo sviluppo e al declino dell'insediamento è utile per comprendere quali siano le cause che hanno portato all'abbandono e al degrado del borgo e soprattutto è importante individuare le potenzialità residue ancora possedute dal punto di vista territoriale, sociale ed economico su cui la strategia di rigenerazione dovrebbe farne un punto di forza per ottenere un risultato concreto ed efficace.

4.2 Ambiente naturale

Morfologia e struttura del territorio

Identificare la conformazione del territorio dal punto di vista geomorfologico (fondovalle alluvionali, fondovalle stretti, versanti, conche, crinali ecc.) individuando le caratteristiche del terreno su cui sorge l'insediamento quali giacitura, pendenza, presenza di versanti acclivi, presenza di rocce e pareti, caratteristiche geologiche e pedologiche dei terreni.

Conoscere la struttura e conformazione del terreno è fondamentale per indirizzare le scelte di progetto sia a scala paesaggistica (consolidamenti, piantumazioni, movimentazioni del terreno ecc.) che a quella architettonica (posizione, giacitura, rapporto con il terreno ecc.).

Idrografia

Identificare la presenza di corsi d'acqua in base alla loro dimensione e portata per comprendere la loro eventuale pericolosità associata al rischio idrogeologico e in quanto rappresentano una strategia progettuale quale fonte di captazione idrica e produzione energetica.

Altitudine, esposizione, clima

Conoscere l'altitudine e l'esposizione del borgo è utile per comprendere la quantità di energia solare che riceve, a quali venti è soggetto, il tipo e la quantità di precipitazioni, le variazioni di temperatura nel corso delle stagioni e le escursioni termiche giornaliere. La conoscenza di questi fattori, *«che storicamente hanno guidato le popolazioni alpine nei loro processi di antropizzazione del territorio»* [definendo] *«modelli insediativi e architettonici»* (Berta, Corrado, De Rossi & Dini, 2015, p. 16), è indispensabile in fase di progetto in quanto supporta le decisioni formali, compositive, tecnologiche ed impiantistiche sia nella progettazione degli spazi aperti che nei singoli edifici.

Vegetazione

Una delle caratteristiche dell'ambiente montano è la successione di piani altitudinali caratterizzati da flora e vegetazione omogenea. Infatti col crescere dell'altitudine aumentano le precipitazioni e l'escursione termica diurna e diminuisce il periodo vegetativo. Conoscere la vegetazione naturale presente, nel tipo e nella quantità, aiuta nella decisione delle scelte progettuali a scala territoriale e

architettonica sia dal punto di vista formale e produttivo (quali essenze piantumare) che da quello energetico (schermatura radiazione solare, influenza correnti d'aria, risorsa del legno come fonte energetica).

4.3 Paesaggio culturale

Paesaggio agrario tradizionale

Le attività economiche praticate dall'uomo nel corso dei secoli per garantire il proprio sostentamento (agricoltura, silvicoltura, allevamento) hanno conformato l'attuale struttura del paesaggio. L'individuazione ed il recupero degli elementi e delle colture residue (vigneti, castagneti, pascoli ecc.), oltre a conservare l'identità del territorio, permette di riattivare filiere di produzione agro-alimentari locali, generando un'economia a circuito chiuso con conseguente occupazione e produzione di risorse da immettere sul mercato turistico.

Patrimonio architettonico

L'identificazione, il recupero e la messa in rete di luoghi che hanno sempre avuto un ruolo nodale e strutturale per il territorio quali chiese, palazzi signorili, castelli, borghi, malghe, alpeggi e siti archeologici è una strategia efficace per incrementare l'attrattività turistica, generando occupazione e indotto, oltre che il completo recupero e la valorizzazione di questo ingente patrimonio culturale.

Percorsi storici: selciati, mulattiere, sentieri

Individuare la presenza, lo stato di conservazione ed il conseguente recupero dei percorsi esistenti consente di implementare la rete escursionistica di collegamento tra i siti e i borghi incrementando l'attrattività turistica.

Qualità estetiche del paesaggio: varietà e panorama

La presenza di un paesaggio vario e di qualità, con viste panoramiche privilegiate sul territorio e sulle montagne, risulta essere una buona strategia in grado di dare visibilità al territorio. Si rende quindi necessario individuare questi luoghi, rendendoli accessibili e integrandoli nella rete dei percorsi escursionistici.

4.4 Insediamento

Struttura e morfologia urbana

La disposizione, la forma, la struttura e i materiali degli insediamenti alpini rispecchiano il delicato e armonioso equilibrio tra uomo e natura nel processo di antropizzazione del contesto montano. L'analisi della morfologia e della struttura dell'insediamento, delle tipologie edilizie, delle funzioni, delle tecniche costruttive e dei materiali impiegati è fondamentale per compiere delle scelte di progetto consapevoli e rispettose che non stravolgano l'equilibrio creatosi tra edificato e paesaggio nel corso dei secoli. Conservare l'identità ed il carattere del luogo sono fattori fondamentali per l'attrattività turistica, specialmente per la realizzazione dell'ospitalità diffusa.

Spazi collettivi: tipologia e caratteristiche

Nell'insediamento tradizionale alpino, considerando che la vita si svolgeva per la maggior parte del tempo all'aria aperta, gli spazi collettivi rivestono grande importanza in quanto luogo della comunità, luogo del lavoro, luogo di incontro e di scambio, luogo della festa e della tradizione.

È fondamentale identificare luoghi ed edifici collettivi nelle tipologie e nel ruolo strutturale che svolgono all'interno dell'insediamento, cogliendo quali relazioni instaurano tra di essi, con l'edificato minore e con il paesaggio circostante: chiese, palazzi, lavatoi, abbeveratoi, fontane, forni, mulini, torchi, segherie, piazze, strade, muri, recinzioni ecc.

Gli spazi aperti collettivi degli insediamenti rivestono grande importanza nella definizione del progetto dell'ospitalità diffusa in quanto rappresentano la "hall" dell'albergo stesso: spazio di vita, incontro e relazione con la comunità residente. Per l'efficacia del progetto di rivitalizzazione si deve intervenire in modo consistente su questi spazi qualora siano in stato di pessima conservazione.

Stato di conservazione generale

Il grado di conservazione dell'edificato in generale, dei percorsi, degli spazi aperti collettivi e del contesto paesaggistico (prati da sfalcio, pulizia bosco, consolidamenti del terreno ecc.) influisce in maniera consistente sulla quantità e sui costi degli interventi da sostenere per il recupero. L'atmosfera che il borgo riesce a trasmettere è fondamentale per l'attrattività turistica, quindi edifici e spazi aperti in buono stato di conservazione rappresentano una condizione necessaria per

la buona riuscita dell'intervento di recupero.

Censimento edifici abbandonati

L'analisi e la quantificazione degli edifici in stato di abbandono consente di stimare gli interventi da effettuare ed il relativo costo da sostenere per il completo recupero del borgo, sia che si tratti di singoli interventi da parte di soggetti privati che di un intervento unitario volto alla realizzazione dell'ospitalità diffusa.

Servizi esistenti

Constatata la presenza di servizi per il pubblico (farmacia, medico, uffici pubblici, scuole ecc.) è utile per comprendere il livello di vita continuativa e stabile che si svolge nell'insediamento e di conseguenza impostare le relative strategie di progetto: appoggiarsi a nuclei situati nelle vicinanze o realizzare i servizi fondamentali di prima necessità nell'insediamento stesso. Si ricorda che l'ospitalità diffusa necessita di una quantità di servizi sufficiente e stabile che garantisca la vita della comunità.

Infrastrutture e reti

La presenza o meno di reti per la distribuzione dell'energia elettrica, acqua, gas, internet ecc. identifica la tipologia e la quantità di interventi da sostenere in fase progettuale per rendere confortevole la vita nell'insediamento. Nel caso di mancanza di reti di energia è possibile pensare a soluzioni di produzione di energia centralizzata per l'intero borgo tramite uso di centrali a biomassa, sfruttando il legname dei boschi.

4.5 Patrimonio architettonico

Analisi tipologica

Per poter intervenire in modo rispettoso e conservativo sul patrimonio architettonico esistente è indispensabile catalogare ciascun edificio presente in base alla destinazione d'uso, alle funzioni insediate e alla distribuzione degli spazi interni.

Per l'intero insediamento si rende necessaria un'analisi delle tipologie edilizie presenti identificando gli elementi costitutivi dei singoli edifici, indicando il tipo, le tecniche costruttive, i materiali impiegati, lo stato di conservazione e gli interventi di restauro e adeguamento tecnologico necessari per il recupero:

- fondazioni;
- murature perimetrali: murature a diretto contatto con l'esterno, murature controterra, intonaci esterni ed interni;
- solai e pavimenti: controterra, primo piano, sottotetto;
- partizioni interne: pareti e rivestimenti;
- coperture: forma, andamento, orientamento, pendenza, manto di copertura, struttura portante, coibentazioni, sporti e gronde, comignoli;
- aperture: forme e disposizioni, architravi, soglie e davanzali, porte, finestre, inferriate;
- scale: esterne, interne, parapetti e corrimani;
- ballatoi e loggiati;
- particolari decorativi: particolari costruttivi, opere di finitura, decorazioni e pitture, arredi e oggetti d'uso comune.

L'ipotesi di recupero o di rifunionalizzazione deve essere rispettosa degli spazi e della distribuzione esistente con interventi e tecniche che siano il meno possibile invasive dal punto di vista formale, architettonico e tecnologico, prediligendo l'uso di materiali e tecniche della tradizione locale.

L'inserimento di impianti ed elementi tecnologici estranei alla tradizione (impianti di approvvigionamento idrico, fognatura e impianto di depurazione, impianto di riscaldamento, impianto elettrico, cablaggi ed altre tecnologie) non deve alterare la struttura e la composizione formale dell'edificio (Comi & Nava, 2003; Tronconi, 2008).

Stato di conservazione e degrado edifici

Il rilievo e l'analisi dei degradi e delle presta-

zioni in essere dell'edificio è essenziale per capire quali interventi e quali costi sostenere per soddisfare le esigenze di comfort e di normativa richieste.

4.6 Comunità, aspetti sociali e opportunità

Popolazione residente: analisi demografica e propensione all'ospitalità

Nell'ipotesi di rigenerazione dell'insediamento è utile conoscere il numero e l'età della popolazione residente che abita il borgo in maniera stabile e continuativa durante l'anno e che svolgendo delle attività lavorative contribuisce a mantenere vivo il luogo. È altresì importante stimare sia il numero degli abitanti della zona che risiedono sul posto in maniera saltuaria (secondo case usate nei fine settimana e durante le vacanze) che il numero di turisti e le relative attività ricettive atte ad ospitarli.

Occorre evidenziare che un borgo in stato di abbandono difficilmente si presta ad essere rigenerato, soprattutto nel caso dell'Albergo Diffuso in quanto questo modello di ricettività necessita di una comunità viva e stabile per la riuscita dell'intervento.

Un fattore da non trascurare è la propensione della comunità locale a investire tempo, energie e capitale nel processo di rigenerazione del territorio, riqualificando l'ambiente, recuperando edifici, riattivando o aprendo nuove attività lavorative e soprattutto mostrandosi ospitali e accoglienti, qualità essenziali per il modello dell'ospitalità diffusa.

Attività commerciali ed artigiane

Nella definizione delle strategie di rigenerazione è utile quantificare le attività presenti nell'insediamento quali botteghe, ristoranti, cantine, aziende agricole, tisanerie, liquorifici ecc. La loro presenza o meno è indispensabile ai fini del successo dell'operazione di recupero (soprattutto nel caso dell'ospitalità diffusa) in quanto, oltre a rappresentare attività stabili già presenti e con possibilità di sviluppo ulteriore, consente ai turisti di entrare in contatto con le attività tradizionali del luogo, realizzando quell'esperienza di comunità che l'ospitalità diffusa propone.

Associazioni ed enti

Nel processo di rigenerazione del territorio è fondamentale coinvolgere nelle strategie e nella pianificazione associazioni ed enti locali di varia natura per conseguire un apporto multidisciplinare su svariati temi ed in grado

di comunicare ed attivare diverse sinergie tra la popolazione locale.

Aspetti sociali: tradizioni, usi e consuetudini locali

Conoscere, sostenere e diffondere gli aspetti sociali del contesto territoriale rappresenta un elemento basilare nella realizzazione dell'ospitalità diffusa in quanto l'ospitalità si basa sulla ricerca di valori autentici e caratteristici del luogo. L'attenzione verso queste attività da un lato porta al recupero di maestrie dimenticate e dall'altro genera ricadute positive nella comunità locale con la creazione di nuovi posti di lavoro legati alle attività tradizionali.

Opportunità

Nelle definizioni delle strategie valutare le offerte che il territorio dispone quali natura, sport, relax, fiere, convegni ecc. e integrarle nel progetto risulta essere efficace nella rigenerazione e nell'attrattività turistica dell'insediamento.

4.7 Pianificazione territoriale

Pianificazione locale

Importante, da non trascurare, sono le strategie adottate per la tutela, conservazione, gestione e amministrazione del territorio che i vari enti a livello regionale, provinciale e locale attuano. È utile capire se i piani e le strategie di trasformazione del territorio tengano conto della sensibilità di questi luoghi e se le scelte che questi prescrivono siano adeguate al valore culturale dei territori presi in considerazione.

Progetti e strategie di tutela e sviluppo

È necessario ai fini del successo dell'intervento conoscere la presenza di progetti di sviluppo e di rivitalizzazione già in atto sui territori interessati (AlpBC, AlpHouse, CIPRA, WWF ecc.) e valutarne la possibile integrazione nelle strategie di progetto.

4.8 Intervento di recupero e rigenerazione

Strategia generale di rigenerazione

Per realizzare un concreto e sostenibile intervento di rigenerazione occorre individuare la strategia più corretta che tenga conto dei caratteri e dell'identità del luogo, dei potenziali fruitori, degli attori privati e pubblici da coinvolgere, delle condizioni del patrimonio architettonico e paesaggistico, della fattibilità degli interventi tecnici da attuare per il recupero funzionale e tecnologico, dei costi da sostenere per realizzare l'intervento e dei ricavi stimati dall'attività insediata.

Risulta indispensabile stabilire come primo obiettivo la tipologia d'intervento da perseguire e la funzione più idonea da insediare:

- Albergo Diffuso;
- Albergo Diffuso di campagna;
- Residence Diffuso;
- Paese Albergo;
- Villaggio Albergo;
- Case Albergo;
- Ostello della gioventù;
- Residenze private;
- Bed and Breakfast.

Interventi alla scala paesaggistica

Per garantire una concreta rigenerazione del territorio è necessario intervenire sul contesto per recuperare e riqualificare quegli elementi del territorio in grado di attivare filiere economiche, produttive e turistiche generando posti di lavoro, occupazione e reddito, oltre che migliorare l'immagine estetica del luogo:

- consolidamenti del terreno;
- regimentazione corsi d'acqua;
- ripristino selciati, mulattiere e sentieri storici;
- ripristino terrazzamenti e muri a secco;
- pulizia e ripristino bosco;
- pulizia e ripristino pascoli;
- interventi su alberi secolari e/o rari;
- realizzazione di affacci e punti panoramici.

Interventi relativi al patrimonio architettonico del contesto

Il recupero e l'inserimento nella rete escursionistica e culturale locale dei manufatti che testimoniano l'antropizzazione del territorio è un'operazione fondamentale per incre-

mentare l'attrattività turistica del luogo. È opportuno valutare la presenza ed il relativo stato di conservazione di:

- chiese;
- palazzi signorili;
- castelli, torri, forti militari;
- cascine, malghe, alpeggi;
- siti archeologici.

Interventi relativi all'insediamento

Interventi volti al recupero funzionale e tecnologico dell'insediamento nel suo insieme:

- miglioramento dell'accessibilità;
- potenziamento o realizzazione servizi;
- potenziamento o realizzazione attività commerciali ed artigiane;
- potenziamento o realizzazione attività culturali e di svago;
- potenziamento o realizzazione reti tecnologiche.

Interventi relativi agli spazi aperti collettivi

Interventi volti al recupero funzionale degli spazi aperti:

- riqualificazione piazze;
- riqualificazione strade;
- riqualificazione muri e recinzioni.

Interventi relativi al patrimonio architettonico

Interventi volti al recupero ed alla riqualificazione funzionale e tecnologica dei seguenti edifici:

- chiese;
- palazzi signorili;
- lavatoi, abbeveratoi, fontane;
- forni, mulini, torchi, segherie;
- edifici residenziali di matrice rurale integra;
- edifici residenziali di matrice rurale alterata;
- edifici residenziali recenti;
- manufatti produttivi e commerciali recenti;
- realizzazione nuovi edifici.

Metodologia di recupero architettonico

Descrizione delle tipologie, dei metodi d'intervento, delle tecniche costruttive adottate e dei materiali impiegati per il recupero degli edifici:

- conservazione cubature originarie;
- conservazione destinazione d'uso;
- nuova destinazione d'uso;
- intervento sulle fondazioni;
- conservazione muri originari esterni;
- aggiunta elementi architettonici esterni;
- conservazione muri originari interni;
- realizzazione contro murature interne;
- conservazione partiture interne originarie;
- modifica partiture interne;
- realizzazione partiture interne;
- conservazione intonaci storici interni;
- rifacimento intonaci interni;
- rifacimento solai controterra;
- conservazione solai originali;
- rifacimento solai tecniche tradizionali;
- rifacimento solai tecniche moderne;
- rifacimento pavimenti;
- realizzazione nuova pavimentazione;
- recupero copertura esistente;
- rifacimento copertura tecniche tradizionali;
- rifacimento copertura tecniche moderne;
- conservazione forma e dimensione aperture;
- modifica forma e dimensione aperture;
- conservazione scale originarie esterne;
- realizzazione nuove scale esterne;
- conservazione scale originarie interne;
- realizzazione nuove scale interne;
- recupero ballatoi e loggiati;
- realizzazione nuovi ballatoi e loggiati;
- restauro elementi decorativi;
- utilizzo materiali di recupero;
- utilizzo materiali locali;
- utilizzo nuovi materiali;
- mantenimento riscaldamento tradizionale;
- nuovi impianti;
- utilizzo arredo restaurato;
- utilizzo arredo moderno in stile locale;
- utilizzo arredo moderno.

4.9 Fattibilità economico-finanziaria dell'intervento

La riuscita dell'intervento di rigenerazione di un borgo rurale alpino attraverso la realizzazione del modello ricettivo dell'ospitalità diffusa è condizionata da una corretta strategia economica e gestionale che tenga conto di una molteplicità di fattori.

Come già espresso in precedenza in riferimento alla fattibilità dell'intervento (cfr. par. 3.3) e come deducibile dallo *studio di prefattibilità per la realizzazione di un Albergo Diffuso nel centro storico del Comune di Sorso* (Morandi, 2012), la realizzazione di una struttura ricettiva deve essere supportata da uno studio di fattibilità preventivo, redatto da diversi professionisti (economisti, esperti di turismo e marketing, architetti, ingegneri, ecc.), atto ad individuare il mercato turistico potenziale, la corretta strategia di marketing e comunicazione, la stima degli interventi da effettuare, gli investimenti necessari ed i soggetti da coinvolgere. Lo studio di fattibilità deve dunque verificare la sostenibilità economica dell'intervento prevedendone la redditività e perseguendo il ritorno dell'investimento iniziale nel minor tempo possibile. L'obiettivo del processo di recupero è «l'ottimizzazione tra il numero degli alloggi oggetto d'intervento, i costi ed i relativi tempi di intervento» (BIC Lazio, 2007 p. 71).

Da considerarsi solo come indicazione di carattere generale, nel seguente studio sarà effettuata una valutazione economica di massima dell'intervento riferita a procedimenti operativi perseguiti nella stima di casi simili quali lo *studio di prefattibilità per la rifunzionalizzazione di una borgata alpina: il caso di Varda* (DISET - Politecnico di Torino, 2006), lo *studio di fattibilità per la realizzazione di un Albergo Diffuso nel Vanoi* (Ferrari E., Pezzato R. & Rossi I., 2009), lo studio atto ad individuare le località nei *Monti Ausoni (Castro dei Volsci)* più adatte ai fini della creazione di un Albergo Diffuso (BIC Lazio, 2007), l'intervento di recupero del borgo di *Curzùtt* (Klarmann, 2014, pp. 32-39; Fondazione Curzùtt), la tesi di laurea *Ripensare Mondonico. Modello di recupero di un piccolo agglomerato diffuso* (Corbella, 2014) e infine l'esercitazione del corso di Urbanistica tenuto dal professore Fabietti relativa allo *studio di prefattibilità dell'Albergo Diffuso di Pretoro* (Verdecchia, 2010).

L'analisi economica da effettuare per preve-

dere la redditività dell'intervento ipotizzato per ogni singolo caso studio deve valutare:

- il mercato potenziale della struttura ricettiva;
- il dimensionamento della struttura ricettiva;
- i ricavi della struttura ricettiva;
- i costi di esercizio e gestione della struttura ricettiva;
- i costi relativi all'acquisto degli immobili;
- i costi dell'intervento di recupero a scala architettonica e paesaggistica;
- la strategia finanziaria dell'intervento.

Mercato potenziale

Per dimensionare il numero dei posti letto della struttura ricettiva (DISET - Politecnico di Torino, 2006, pp. 75-79; Corbella, 2014, pp. 204-208) occorre effettuare l'analisi del mercato turistico del territorio (provincia o comune) onde individuare:

- il *numero di presenze annue* di turisti (complessivo o per tipologia di esercizio);
- il *numero delle strutture ricettive* esistenti (complessivo o per tipologia di esercizio);
- i *tassi di occupazione* ed i *prezzi medi* per tipologia e target di utenti delle strutture esistenti nelle località vicine.

I dati relativi al segmento turistico sono visualizzabili nelle banche dati dell'ISTAT (ISTAT).

Dividendo le presenze annue di turisti di un determinato territorio per il numero delle strutture ricettive presenti in esso si ottiene il *numero di notti annue* che la struttura in progetto deve soddisfare.

Dimensionamento della struttura ricettiva

Per quantificare l'investimento da sostenere ed i ricavi della struttura ricettiva è necessario individuare il *numero* e la *superficie degli edifici* sui quali persiste l'intervento di recupero ed il *numero dei posti letto* ricavati.

Questi parametri, sintetizzati in tabelle per ciascun caso studio, sono deducibili dai progetti realizzati dagli studenti. In alcuni casi per ricavare i posti letto della struttura si è fatto riferimento ad un parametro standard che mette in relazione la superficie della camera con la superficie complessiva lorda della struttura ricettiva (cfr. par. 3.3, Dimensionamento della struttura ricettiva).

Si ritiene utile, per paragonare i singoli casi

studio, confrontare il numero dei posti letto ricavati con il numero e la superficie degli edifici recuperati onde comprendere qual è l'intervento che massimizza il recupero dell'esistente. Occorre precisare che alcuni edifici sono stati destinati interamente a funzioni collettive (pranzo, soggiorno, sala studio, ecc.).

Il *numero delle notti annue* che la struttura ricettiva è in grado di offrire dipende dal periodo d'apertura dell'attività (annuale o stagionale). Inoltre bisogna considerare che inizialmente la struttura avrà un tasso medio di occupazione che varia dal 55% del primo anno di gestione al 70% del quinto anno di gestione (DISET - Politecnico di Torino, 2006, pp. 97-105).

Ricavi della struttura ricettiva

L'analisi dei ricavi della struttura deve comprendere sia i guadagni della struttura ricettiva propria (Albergo Diffuso, Residence Diffuso, Ostello Diffuso, ecc.) che dei servizi complementari quali il bar, il ristorante ed il centro polifunzionale.

È utile precisare che la stima dei ricavi ipotizzata, fondata sul flusso turistico previsto e sui prezzi offerti, è cautelativa. La struttura, dopo una prima fase di avvio, in base alla qualità del servizio offerto e del target di utenza a cui si indirizza, potrebbe avere dei ricavi maggiori.

Ospitalità diffusa

La stima del fatturato minimo della struttura ricettiva viene effettuata tramite il metodo del criterio fisiologico (cfr. par. 3.3, Costi e ricavi dell'Albergo Diffuso):

$$F_{pf} = [D_{mv} \times P_{al}] \times P_{ml}$$

D_{mv} - numero posti letto effettivi

P_{al} - numero giornate di apertura annue

P_{ml} - Euro per persona/notte a parità di standard.

I prezzi medi delle strutture, come visto in precedenza (cfr. par. 3.3, Prezzi dell'Albergo Diffuso), variano in base alla località, al servizio offerto, alla tipologia dell'alloggio e al target di utenza. Per ogni singolo caso studio si adotterà il prezzo più consono.

Bar e ristorazione

Per quanto riguarda i servizi offerti si ipotizza che (DISET - Politecnico di Torino, 2006, pp. 97-105):

- «il 90% degli ospiti consuma la colazione nella struttura per una spesa media di 2 Euro/cad»;

- *il 50% degli ospiti consuma un pasto completo (pranzo o cena) per una spesa media di 12 Euro/cad;*
- *il 50% degli ospiti spende mediamente al bar (panini, bibite) 5 Euro/cad»;*
- *il 50% degli utenti di passaggio (25 persone al giorno) sono potenziali consumatori per una spesa di 3 Euro/cad.*

Centro polifunzionale

Si prevede di affittare la sala polifunzionale ipotizzando un utilizzo pari ad un decimo dei giorni di apertura della struttura ricettiva differenziando l'offerta come segue:

- sala lettura 100 Euro/giorno
- sala conferenze 500 Euro/giorno

La struttura ricettiva inoltre potrebbe offrire altri servizi quali cure termali, centro massaggi, attività sportive, ecc. per i quali si rende necessaria una stima dei costi di realizzazione e gestione e dei ricavi ottenuti.

In ultimo si ritiene utile calcolare il ricavo netto pari al 75% del ricavo lordo (Corbella, 2014, p. 209).

Costi di esercizio e gestione della struttura ricettiva

Per quantificare le spese annue sostenute per l'esercizio della struttura ricettiva occorre valutare la stima dei costi relativa a diversi fattori:

- personale di servizio: si ipotizza 1 addetto ogni 4 camere con relativo costo del lavoro, riferito al quinto livello del CCNL, pari a 25.000 Euro/anno e ad un'incidenza media percentuale pari al 30-35% sui ricavi netti (cfr. par. 3.3, Costi e ricavi dell'Albergo Diffuso);
- materiali di consumo (materie prime, fornitura elettrica, fornitura idrica, riscaldamento) e servizi (telefonia, lavanderia, assicurazioni, pubblicità, trasporti) che incidono tra il 20% e il 25% dei ricavi netti (cfr. par. 3.3, Costi e ricavi dell'Albergo Diffuso);
- manutenzione ordinaria: si ipotizza una spesa annua pari allo 0,20% del costo dell'intervento (DISET - Politecnico di Torino, 2006).

Costi relativi all'acquisto degli immobili

Come approfondito in seguito l'acquisto della proprietà degli immobili della struttura ricettiva può avvenire secondo diverse modalità. In qualsiasi caso diviene opportuno stimare il valore dell'edificio prima dell'inter-

vento di ristrutturazione.

Il valore di acquisto dell'immobile dipende dalla località in cui è situato e dalla condizione di conservazione: un edificio in buono stato, che non ha bisogno di ingenti interventi di ristrutturazione, ha un valore completamente diverso rispetto ad uno in condizioni di rudere.

La stima del valore degli edifici sarà valutata facendo riferimento all'acquisto di immobili in casi simili ed ai valori di vendita di edifici venduti in loco:

- a Pretoro, borgo di 1000 abitanti situato ai piedi della Majella, il valore di un immobile in buone condizioni, ma da assoggettare a ristrutturazione, è stato stimato intorno ai 500 Euro/m² (Verdecchia, 2010);
- a Varda, un alpeggio disabitato in valle dell'Orco, il valore di un immobile in discrete condizioni da assoggettare a ristrutturazione è stimato intorno agli 80 Euro/m² (DISET - Politecnico di Torino, 2006, pp. 86).

Successivamente, consultando l'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI (Agenzia delle Entrate, 2015) e analizzando le quotazioni immobiliari della località oggetto dell'intervento, sarà possibile, riferendosi ad *abitazioni di tipo economico in condizioni normali*, stimare il *valore di mercato* (Euro/m²) ed il *valore di locazione* (Euro/m² per mese) adeguato alle condizioni di conservazione dell'immobile preso in considerazione.

Costi dell'intervento di recupero

La valutazione economica degli interventi operati sul patrimonio architettonico, sull'insediamento e sul paesaggio prevede una stima di carattere generale utile a comprendere il budget dell'investimento. Infatti, considerando le particolarità del patrimonio esistente, del diverso stato di conservazione e del livello di qualità che si intende perseguire, una valutazione economica dettagliata sarà da effettuarsi nelle fasi di progettazione definitiva ed esecutiva.

I costi parametrici delle singole operazioni, utilizzati in questa valutazione di carattere generale, sono stati dedotti da un'analisi dei costi d'intervento riferiti a casi simili (*Curzùtt, Varda, Pretoro*) confrontati con i valori contenuti nel *Listino prezzi per l'esecuzione di opere pubbliche e manutenzioni* del comune di Milano (2016), nel *Prezzario regionale agroforestale* della Regione del Veneto

(2009), nel *Prezzario regionale dell'agricoltura* della Regione Sardegna (2005) e nel listino *Prezzi informativi per opere a verde* (Assoverde, 2012).

Riguardo al recupero del patrimonio architettonico si effettuano le seguenti ipotesi:

- ristrutturazione edifici esistenti a funzione abitativa: 1.500 Euro/m² + IVA comprensivo di progettazione, opere murarie, impianti, adeguamento a normative attuali;
- ristrutturazione di parti dell'edificio a funzione cantina, deposito e magazzini: 700 Euro/m² + IVA;
- ristrutturazione edifici esistenti a funzione produttiva:
 - a) ristorante: 1.800 Euro/ m² + IVA;
 - b) stalle, produzione alimenti caseari: 1.200 Euro/ m² + IVA;
 - c) laboratorio apicoltura: 1.000 Euro/ m² + IVA;
- demolizione edifici fatiscenti: 11,49 Euro/m³;
- costruzione nuovo edificio polifunzionale: 2.000 Euro/m² + IVA;
- costruzione nuovi edifici a funzione abitativa: 1.200 Euro/m² + IVA;
- costruzione nuovi edifici a funzione produttiva (laboratorio apicoltura, stalle, produzione alimenti caseari, teleferica) : 1.500 Euro/m² + IVA).

Riguardo alla valutazione dei costi degli arredi e delle attrezzature si effettuano le seguenti ipotesi:

- arredi camere: 4.000 Euro per ciascuna camera;
- attrezzature ed arredi spazi comuni (soggiorno, cucina, ristorante, bar, sala lettura, sala conferenze): spesa complessiva di 40.000 Euro;
- attrezzature ed arredi attività produttive: 50.000 Euro complessivi.

Riguardo alla realizzazione di sistemi di produzione ad energia rinnovabile:

- fotovoltaico: 2.500 Euro/kW ovvero 10.000 Euro/abitazione.

Per la valutazione degli interventi relativi all'insediamento ed al paesaggio si effettuano le seguenti ipotesi:

- pulizia del bosco ceduo: 5.300 Euro/ha - 0,53 Euro/m²;
- pulizia del castagneto da frutto: 2.300

Euro/ha - 0,23 Euro/m²;

- pulizia del pascolo e del prato da sfalcio: 1.100 Euro/ha - 0,11 Euro/m²;
- recupero terrazzamenti e muri a secco: 136,5 Euro/m² - 205 Euro/m;
- piantumazione vigneti: 2,17 Euro/m²;
- piantumazione frutteti: 0,93 Euro/m²;
- piantumazione essenze orticole: 1,2 Euro/m²;
- piantumazione essenze arbustive, erbacee e floreali: 10 Euro/m²;
- rinaturalizzazione e sistemazione argini corso d'acqua: 90 Euro/m²;
- pulizia vegetazione infestante dai sentieri e dagli spazi aperti: 3,5 Euro/m;
- recupero mulattiere e sentieri: 6,2 Euro/m;
- realizzazione nuove mulattiere e sentieri: 17 Euro/m;
- realizzazione passerelle lignee: 79 Euro/m;
- recupero e/o realizzazione recinzioni lignee: 39 Euro/m;
- realizzazione apiario costituito da 10 arnie e relative famiglie di api: 1.500 Euro/cad;
- realizzazione affaccio panoramico, area riposo, area pic-nic: 770 Euro/cad;
- realizzazione sedute: 310 Euro/cad;
- posizionamento cestini: 161 Euro/cad;
- realizzazione parco giochi: 15.000 Euro complessivi per la realizzazione di 6-7 elementi;
- realizzazione cartellonistica didattica: 380 Euro/cad;
- realizzazione o ampliamento parcheggio in ghiaia o pietrisco: 30 Euro/m²;
- realizzazione o potenziamento reti tecnologiche (acqua, elettricità, fognatura, smaltimento acque meteoriche): 250 Euro/m.

Strategia finanziaria dell'investimento

Per concretizzare la rigenerazione di un borgo attraverso la realizzazione dell'ospitalità diffusa è fondamentale individuare i soggetti interessati ad investire nel progetto, le forme e le modalità di partecipazione e di investimento e l'esistenza di eventuali finanziamenti ed incentivi europei, nazionali, regionali e provinciali a sostegno dell'operazione. Un'analisi di casi simili ha evidenziato modalità

operative, gestionali e finanziarie del tutto differenti (cfr. par. 3.3, Strategia gestionale e finanziaria).

Un intervento simile, volto alla realizzazione di una struttura ricettiva diffusa, richiede la partecipazione di diversi attori:

- enti pubblici (stato, regione, provincia, comune);
- soggetti privati (proprietari degli alloggi, proprietari degli esercizi commerciali, imprese, associazioni, organizzazioni, ecc.);
- soggetti finanziatori (banche, istituti, fondi, ecc.).

Per facilitare la realizzazione del progetto ed i rapporti tra i soggetti coinvolti è opportuno costituire delle forme associative (consorzi, cooperative, Società di Trasformazione Urbana - STU, ecc.) che hanno lo scopo di realizzare e gestire la struttura ricettiva curando l'acquisto delle proprietà degli immobili, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, la promozione e la commercializzazione, l'organizzazione dei servizi quali accoglienza, pulizie, manutenzione e l'erogazione di servizi complementari al pernottamento quali attività culturali e sportive.

L'acquisto degli immobili può avvenire tramite acquisizione dell'edificio stesso da parte del consorzio, della società o del comune o attraverso la stipula di particolari contratti e convenzioni con i relativi proprietari.

Riguardo alla gestione della proprietà degli immobili e della struttura ricettiva si è constatato che esistono diverse possibilità (cfr. par. 3.3, Strategia gestionale e finanziaria):

- i singoli proprietari ristrutturano le unità abitative in modo indipendente e successivamente le affittano alla cooperativa che gestirà la struttura ricettiva;
- i singoli proprietari, in qualità di soci, ristrutturano le unità abitative in modo indipendente e successivamente conferiscono l'uso esclusivo della struttura alla cooperativa partecipando al reddito della stessa;
- i singoli proprietari cedono in comodato d'uso gratuito per 10 anni la proprietà degli immobili, alla fine dei quali una quota verrà trasferita alla società di gestione, mentre una parte ritornerà al proprietario;
- la società cooperativa acquista in concessione dal socio l'unità abitativa per almeno 30 anni assumendone l'onere

della ristrutturazione e della gestione. Il socio, che rimarrà proprietario dell'immobile, percepirà un reddito dell'attività turistica nel momento in cui la società coprirà gli oneri della ristrutturazione;

- il comune si fa carico dell'acquisto e della ristrutturazione degli edifici affidando la gestione a terzi dai quali percepirà un canone di locazione annuale;
- la società privata si fa carico direttamente dell'acquisto degli immobili, della loro ristrutturazione e della gestione della struttura ricettiva.

La soluzione più sostenibile e realizzabile dal punto di vista economico e gestionale sembra essere quella valutata nello studio di fattibilità dell'Albergo Diffuso Vanoi in cui la proprietà dell'edificio rimane dei soci conferenti nella cooperativa la quale, avuto in concessione l'edificio per la durata di almeno 30 anni, lo ristruttura e lo gestisce. I soci proprietari dell'unità abitativa riceveranno un reddito derivante dall'attività solo dopo che la cooperativa attraverso la gestione, coprirà gli oneri della ristrutturazione.

L'intervento di recupero da attuare su un insediamento per realizzare una struttura ricettiva diffusa può essere sostenuto economicamente e finanziariamente attraverso diverse modalità:

- autofinanziato dai proprietari o dalla società di gestione;
- partecipazione finanziaria di soggetti privati (imprese, associazioni, organizzazioni, ecc.);
- finanziamento di banche ed istituti;
- contributi europei (cfr. par. 2.2);
- contributi statali (stato, regione, provincia, comune) (cfr. par. 2.2).

Riferendosi a interventi simili già realizzati si è potuto constatare come l'intervento di rigenerazione più sostenibile dal punto di vista finanziario è quello che ricorre ad un investimento misto di fondi pubblici e privati e che usufruisca di contributi e sovvenzioni della Comunità europea.

Oggi in Italia gli enti pubblici, ed in particolare i Comuni, non hanno la capacità di recuperare ed investire i capitali necessari per la realizzazione di un'operazione simile. Il ruolo del Comune può essere dunque quello di:

- creare le condizioni di sviluppo nel contesto locale attraverso una campagna di comunicazione ed informazione atta a

sviluppare l'attrattività turistica locale;

- favorire l'insediamento e lo sviluppo della nuova attività ricettiva attraverso un'azione di coordinamento tra i diversi soggetti interessati e facilitando lo svolgimento delle pratiche burocratiche ed amministrative necessarie;
- mettere a disposizione eventualmente beni pubblici (casa dell'ospite, sala conferenze esistenti, ecc.);
- accollarsi le spese relative alla sistemazione degli spazi aperti dell'insediamento, dell'arredo urbano, dei servizi esistenti (sportivi, ecc.), della realizzazione delle reti, del recupero del patrimonio paesaggistico del territorio.

L'intervento di rigenerazione potrà usufruire di finanziamenti europei, statali, regionali e provinciali (cfr. par. 2.2) relativi allo sviluppo di aree rurali, alla realizzazione di forme di turismo sostenibile, alla conservazione e alla valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio. Considerando le quote dei finanziamenti disponibili confrontate con i casi di studio analizzati si ipotizza che il 40% dell'intervento sia finanziato da fondi pubblici.

Il recupero dell'insediamento e l'avvio della

struttura ricettiva sarà realizzato gradualmente in un periodo di cinque anni. Così facendo le spese per l'intervento di recupero saranno sostenute in parte dal ricavo annuo della struttura ricettiva limitando prestiti e finanziamenti. Inoltre nei primi anni si prevedono minori flussi di utenti rispetto alla massima capacità prevista.

Riassumendo, dal punto di vista gestionale e finanziario l'intervento ipotizzato nei casi di studio sarà così strutturato:

- i proprietari cedono in concessione le unità abitative alla cooperativa percependo un utile dal momento in cui saranno coperte le spese sostenute per la ristrutturazione;
- la cooperativa si fa carico dell'intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente con un contributo di finanziamenti pubblici pari al 40%;
- la cooperativa si fa carico delle spese di gestione e dei ricavi dell'attività turistica;
- l'ente pubblico (Comune) si fa carico del recupero degli spazi aperti dell'insediamento e degli interventi sul paesaggio con un contributo di finanziamenti europei pari al 40%.

05

Paesaggio terrazzato della Bassa Valtellina: Santa Apollonia

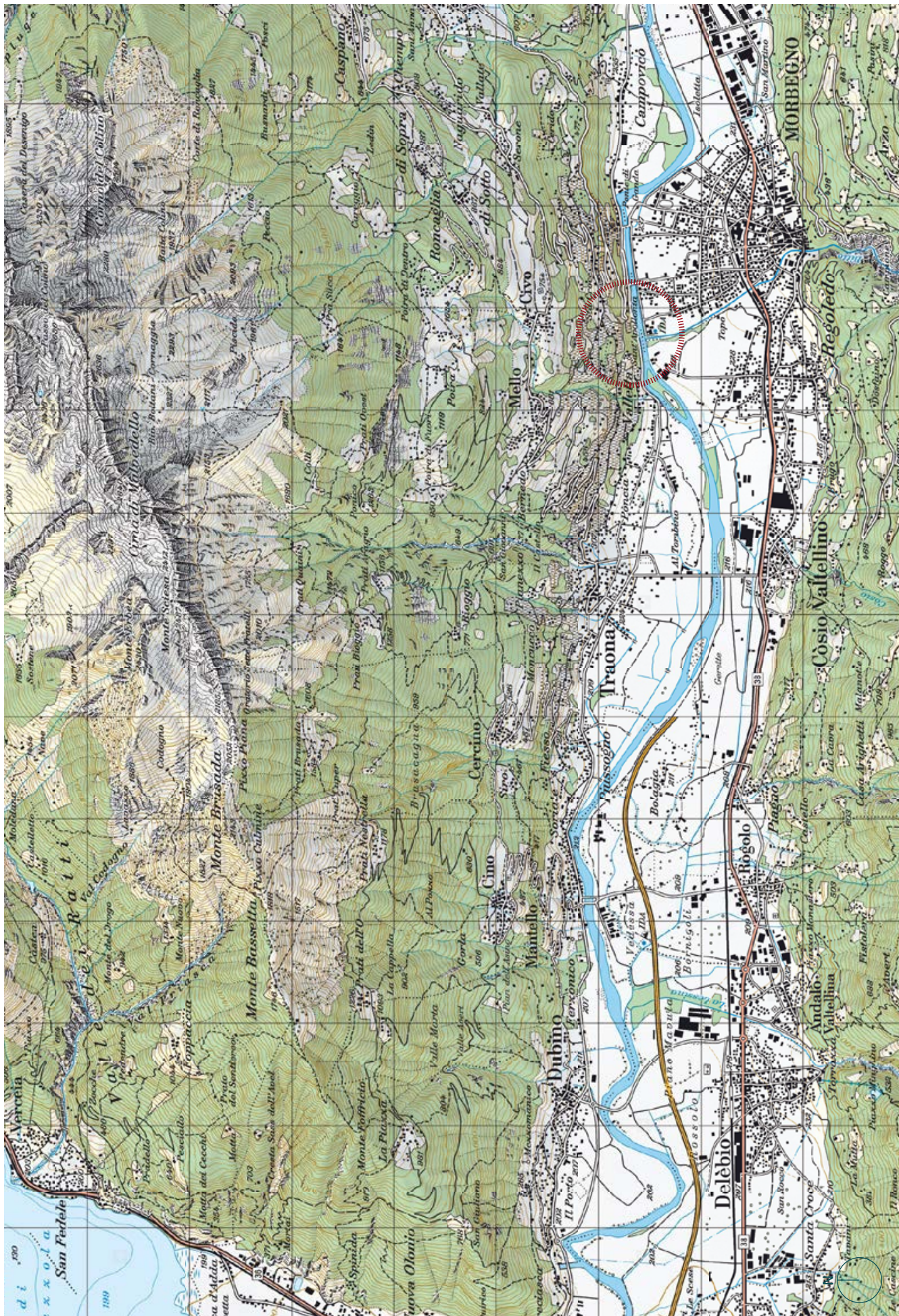
Sul versante solivo della bassa Valtellina, caratterizzato da estesi terrazzamenti coltivati a vite, poco al di sopra del fondovalle, sorge il piccolo nucleo abbandonato di Santa Apollonia. L'abitato, costruito nel XVII secolo come residenza estiva a supporto della coltivazione dei vigneti, prende il nome dall'omonima santa a cui è dedicata la chiesa presente nel villaggio. Nel secondo dopoguerra, a causa delle trasformazioni socio-economiche che hanno mutato il rapporto dell'uomo con il territorio, la popolazione è emigrata nel fondovalle alla ricerca di una vita meno faticosa. Oggi l'insediamento è in pessimo stato di conservazione, con parte degli edifici crollati e buona parte dei terrazzamenti, una tempo coltivati a vite, colonizzati dal bosco.

La *Costiera dei Cèch*, di cui Santa Apollonia rappresenta un elemento strutturale, è un paesaggio di valore riconosciuto, testimonianza dell'opera dell'uomo. Questo territorio, che si estende nella bassa Valtellina da Dubino, passando per Cino, Mello, Traona, Cercino, Civo fino a Dazio, è caratterizzato da estesi terrazzamenti coltivati a vite tra i quali sorgono piccoli insediamenti rurali in pietra. La posizione solatia e panoramica, la vicinanza al fondovalle e la tranquillità rendono il luogo appetibile quale residenza giovanile di transito: ostello diffuso. L'intervento persegue la rigenerazione del borgo attraverso la riqualificazione del paesaggio e degli spazi esterni e attraverso il recupero del patrimonio architettonico esistente.

1. Costiera dei Cèch

Paesaggio terrazzato della bassa Valtellina osservato dalla Chiesa di S. Alessandro a Traona.





2. Cartografia

Scala 1:50000.

(Fonte: www.swisstopo.admin.ch)

5.1 Inquadramento

Localizzazione geografica e accessibilità

Il nucleo di Santa Apollonia sorge a mezzacosta sul pendio solivo della bassa Valtellina. Questo versante, denominato anche *Costiera dei Cèch*, si caratterizza per gli estesi terrazzamenti coltivati a vite tra i quali sorgono piccoli borghi rurali di supporto all'agricoltura. Amministrativamente Santa Apollonia appartiene al comune di Traona e gode di buona accessibilità rispetto ai flussi turistici del fondovalle. La frazione, sorta nel XVII secolo come residenza estiva per la coltivazione dei vigneti, è raggiungibile in diversi modi: a piedi, in quindici minuti di cammino, dalla strada Valeriana, antica via di collegamento della Valtellina che scorre nel fondovalle a fianco del fiume Adda, e in auto tramite una strada locale che si inerpica sul pendio coltivato al di sopra della frazione. In quest'ultimo caso si può ipotizzare la realizzazione di un parcheggio nelle immediate vicinanze del borgo. In merito all'accessibilità tramite mezzi pubblici, la stazione ferroviaria di Morbegno, distante circa due chilometri, è raggiungibile in autobus da Traona paese in sette minuti. In fase di progetto, soprattutto nell'eventualità di realizzare un ostello della gioventù, sarebbe utile ipotizzare un servizio navetta dal paese

di Traona o dalla stazione di Morbegno per facilitare l'accesso a Santa Apollonia.

Analisi storica ed evoluzione dell'insediamento

Il nucleo di Santa Apollonia, situato a mezzacosta sul pendio terrazzato, sorge nel XVII secolo come residenza estiva per la coltivazione dei vigneti e come punto di appoggio per l'attività della pastorizia svolta a quote più elevate sulla montagna.

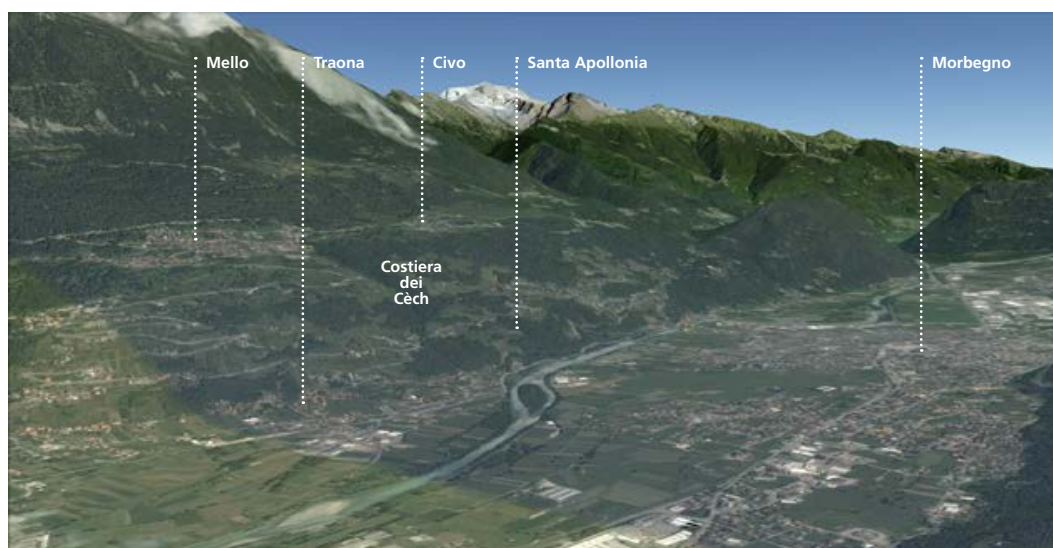
L'insediamento, composto da un numero modesto di edifici tra cui la chiesa che dà il nome all'abitato, ha assunto per tre secoli la funzione di luogo di residenza e lavoro per lo sfruttamento stagionale dei terrazzamenti coltivati a vite quale fonte di sostentamento per la popolazione locale. Nel secondo dopoguerra il miglioramento delle condizioni generali di vita ha contribuito allo spopolamento, a favore del fondovalle, con conseguente abbandono degli edifici e dei terrazzamenti circostanti.

Oggi il nucleo risulta abbandonato ed in avanzato stato di degrado. I terrazzamenti, in passato coltivati, sono in gran parte trascurati e solo alcuni di questi sono produttivi. Il bosco di latifoglie ha colonizzato i terrazzamenti laddove è venuta meno la cura dell'uomo.

3. Costiera dei Cèch

Vista della bassa Valtellina e della Costiera dei Cèch.

(Elaborazione dell'auto-re, fonte: Google Earth)

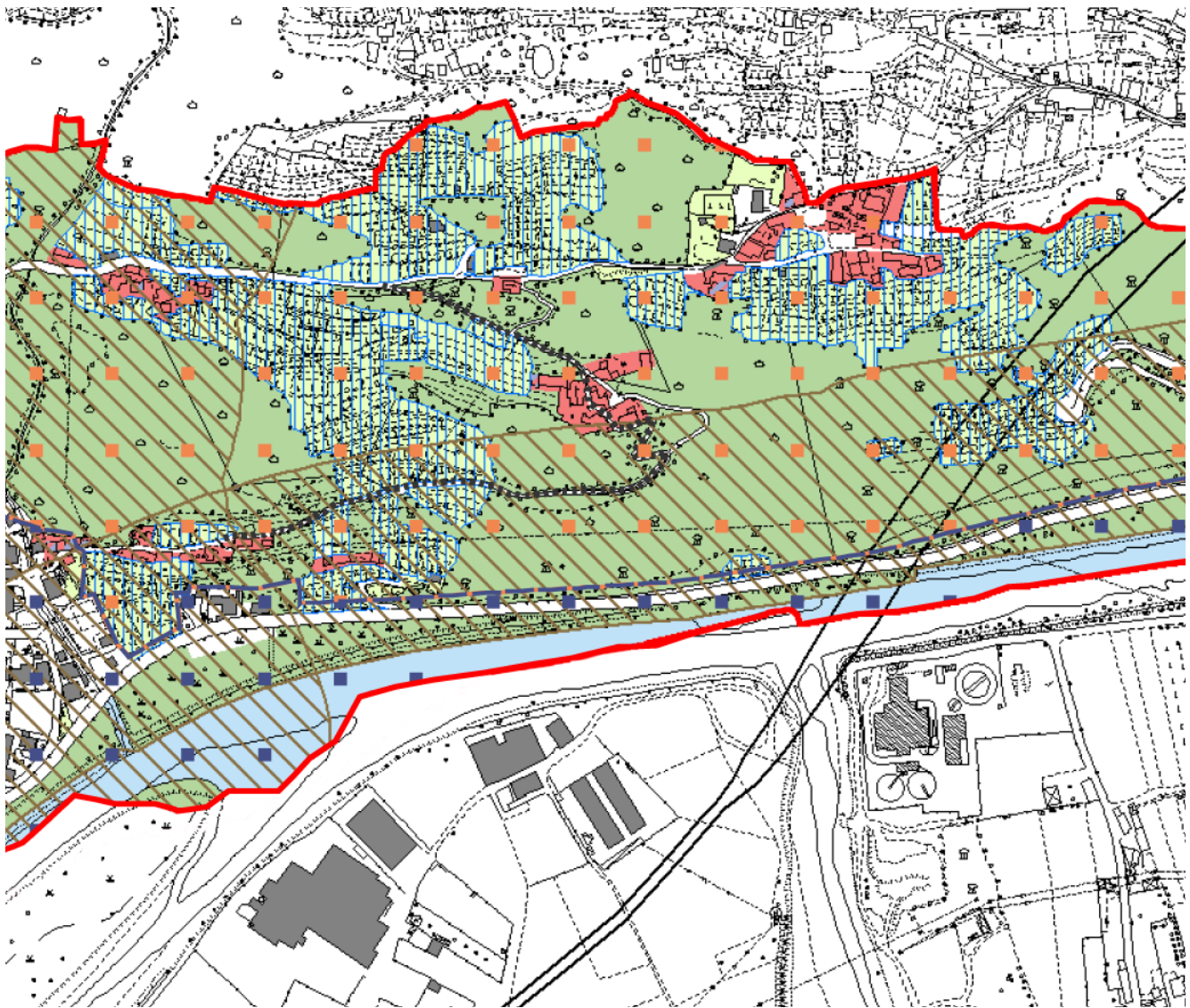


4. Santa Apollonia

Localizzazione del nucleo.

(Fonte: Bing)





Legenda

- ▭ Confine comunale

- Macrounità di paesaggio**
- Macrounità 1 - paesaggio delle energie di rilievo
- Macrounità 2 - Paesaggio di fondovalle
- Macrounità 3 - Paesaggio di versante

- Elementi di valore del paesaggio**
- Tessuto Storico Consolidato
- Comparto boschivo
- Area agricola
- Praterie naturali di alta quota
- Accumuli detritici e affioramenti litoidi
- Fiumi
- Alberi monumentali
- Rete sentieristica

- Elementi di tutela del paesaggio**
- Territori alpini
- Territorio contermini ai fiumi
- Ambiti di elevata naturalità
- Corridoi ecologici definitivi
- Terrazzamenti

- Elementi di criticità**
- Ambiti e fabbricati che necessitano di mitigazione ambientale

5. Paesaggio

Scala 1:5000.

(Fonte: A.01.09.bis Carta condivisa del paesaggio, PGT Traona, Stefanelli P., Patroni A., Ruffoni L.)

5.2 Ambiente naturale

Morfologia e struttura del territorio

Il pendio, lievemente acclive e solivo della valle, si presta all'antropizzazione. Fenomeno dimostrato dalla scelta del luogo da parte delle popolazioni antiche che hanno fatto di questo declivio una fonte di alimenti per il proprio sostentamento.

Idrografia

Nelle vicinanze dell'insediamento vi è la presenza di ruscelli di piccola portata, a natura torrentizia, che si riempiono solo in caso di piogge. Il fiume Adda scorre ad una quota inferiore (cento metri al di sotto del borgo) e risulta essere inutilizzabile sia per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico che per la produzione di energia. In fase progettuale è da verificare la possibilità di allacciarsi all'acquedotto comunale.

Altitudine, esposizione, clima

Santa Apollonia sorge sul pendio della montagna cento metri al di sopra del fondovalle ad un'altitudine di 300 m s.l.m. Essendo il pendio esposto a sud, gode di un ottimo soleggiamento durante l'intera giornata in tutte le stagioni dell'anno. In conseguenza dell'altitudine e dell'esposizione il clima è mite e non troppo severo, con precipitazioni nella norma.

Vegetazione

Secondo la classificazione dei piani altitu-

dinali Santa Apollonia è situata nel piano collinare con vegetazione di latifoglie. Nel contesto dell'insediamento, a causa dell'abbandono dei terrazzamenti coltivati a vite, si è sviluppato un folto bosco di latifoglie.

5.3 Paesaggio culturale

Paesaggio agrario tradizionale

Come accennato precedentemente l'elemento fondativo dell'insediamento è il supporto alla coltivazione della vite sul pendio terrazzato che caratterizza il versante solivo della bassa Valtellina. Numerosi progetti e iniziative di valorizzazione di questo patrimonio sono attivi in tutta la valle.

Nelle vicinanze di Santa Apollonia persistono solo alcune iniziative di coltivazione della vite e purtroppo molti terrazzamenti sono in stato di abbandono e soggetti alla colonizzazione da parte del bosco di latifoglie. Nel processo di rigenerazione sarebbe utile recuperare questo patrimonio inutilizzato allo scopo di riattivare le filiere alimentari locali e generare nuove opportunità lavorative.

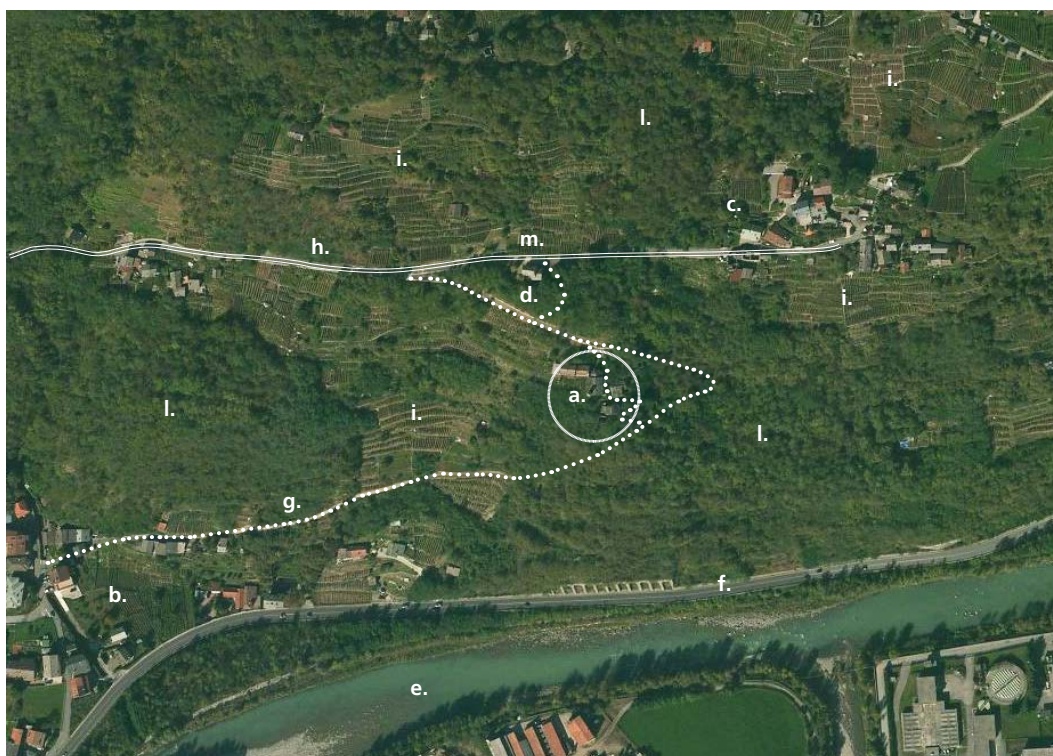
Patrimonio architettonico

Nell'insediamento e nelle vicinanze sorgono due chiese, Santa Apollonia e Santa Caterina di Corlazzo, che testimoniano la forte religiosità delle popolazioni locali. Sul pendio terrazzato circostante sorgono numerosi edifici tradizionali, testimonianza dell'attività agricola, quali edifici rurali per il ricovero degli attrezzi e un torchio del XVI secolo.

6. Inquadramento

- a. Santa Apollonia
- b. Traona località Valletta
- c. Corlazzo
- d. Santa Caterina di Corlazzo
- e. Fiume Adda
- f. Strada provinciale Valeriana
- g. Mulattiera
- h. Strada carrozzabile
- i. Terrazzamenti coltivati a vite
- l. Bosco di latifoglie
- m. Parcheggio

(Elaborazione dell'autore, fonte: Google Maps)



Percorsi storici: selciati, mulattiere, sentieri

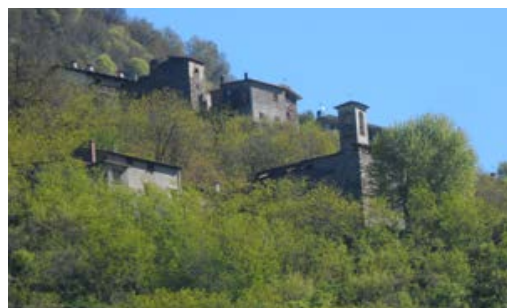
Esistono numerose mulattiere e sentieri che si estendono sul pendio collegando il fondovalle ai diversi nuclei che sorgono sulla montagna e percorsi che, sviluppandosi a mezzacosta, collegano le frazioni della Costiera dei Cèch da Dubino a Dazio. Alcuni di questi percorsi sono in buone condizioni e percorribili, altri invece risultano in stato di abbandono. Per una strategia di rivitalizzazione e di attrazione turistica bisogna prevedere il loro recupero e la messa a rete nei percorsi escursionistici della Valtellina.

Qualità estetiche del paesaggio: varietà, panorama, affacci

Il paesaggio dei vigneti, che caratterizza questo pendio della Valtellina, rappresenta una testimonianza riconosciuta e di valore dell'operare dell'uomo nella natura. In anni recenti, con esito negativo, si è inoltrata la richiesta per inserire il paesaggio terrazzato nella lista del patrimonio dell'UNESCO. Il borgo di Santa Apollonia, per la sua posizione privilegiata rispetto al fondovalle, gode di una buona vista sulla Valtellina, a volte ostacolata dalla vegetazione che avvolge la frazione.



a



b 7. Insediamento e paesaggio

a. Vista sul fondovalle
b. Santa Apollonia immersa nel bosco di latifoglie



c



d

c. Paesaggio terrazzato della Costiera dei Cèch
d. Chiesa Santa Caterina di Corlazzo



e



f

e-f. Terrazzamenti coltivati a vite nei pressi dell'abitato
g-h. Tipologie edilizie rurali (edificio 3 e 4)



g



h

5.4 Insediamiento

Struttura e morfologia urbana

L'insediamento è composto da un insieme raccolto di edifici omogenei «*assimilabili nel complesso ad un edificio articolato in più cellule abitative la cui struttura planimetrica [...] è labirintica*» (Tronconi, 2008).

Gli edifici, simili per forma e materiali, si dispongono sul pendio assecondando la conformazione del terreno e sono orientati il più possibile verso sud onde ricevere una maggior quantità di radiazioni solari.

Il nucleo, il cui centro è rappresentato dalla chiesa di Santa Apollonia, è caratterizzato da spazi minimi sia per quanto riguarda gli edifici che gli spazi aperti in modo da non consumare terreno alle coltivazioni.

L'insediamento, per le caratteristiche morfologiche e strutturali e per i materiali impiegati, si inserisce in modo armonioso nel contesto ambientale.

Spazi collettivi: tipologia e caratteristiche

La chiesa, nella sua posizione e forma, rappresenta il fulcro dell'insediamento. Oggi è sconosciuta e i suoi spazi interni si prestano ad una rifunzionalizzazione.

La disposizione raccolta degli edifici genera una serie di spazi aperti collettivi di collegamento che assolvono anche la funzione di luoghi per lo scambio, per il lavoro e per la festa.

Lo spazio che più di altri si identifica come centro del nucleo è quello antistante la chiesa, spazio che si apre verso il paesaggio terrazzato e gode di una buona vista sulla Valtellina.

Il valore espresso dagli spazi aperti, previo intervento di recupero e riqualificazione, è d'importanza fondamentale in quanto gli stessi posseggono tutte le caratteristiche funzionali e formali per fungere da "hall" dell'insediamento in cui intrattenere scambi, rapporti sociali e conversazioni. Si prestano inoltre come spazi per il riposo, per il lavoro, per la festa ecc.

Stato di conservazione generale

L'insediamento è in stato di abbandono e presenta un generale degrado che coinvolge sia gli spazi aperti collettivi, colonizzati da vegetazione infestante, che gli edifici, alcuni dei quali sono in discrete condizioni, altri in stato di rudere. Sentieri e mulattiere sono soggetti a smottamenti ed invasi dalla vegetazione.

Riguardo ai terrazzamenti coltivati a vite nelle immediate vicinanze dell'insediamento, si può constatare che alcuni sono curati e produttivi, altri in disuso da anni e colonizzati dal bosco di latifoglie.

Il progetto deve provvedere ad un'ingente quantità di interventi per il recupero sia a scala paesaggistica dei terrazzamenti a vite che a scala architettonica dell'insediamento.

Censimento edifici abbandonati

La maggior parte degli edifici della frazione risulta essere in stato di abbandono. Due edifici invece sono adibiti al supporto dell'attività agricola, utilizzati come ricovero per gli attrezzi agricoli e come magazzino.

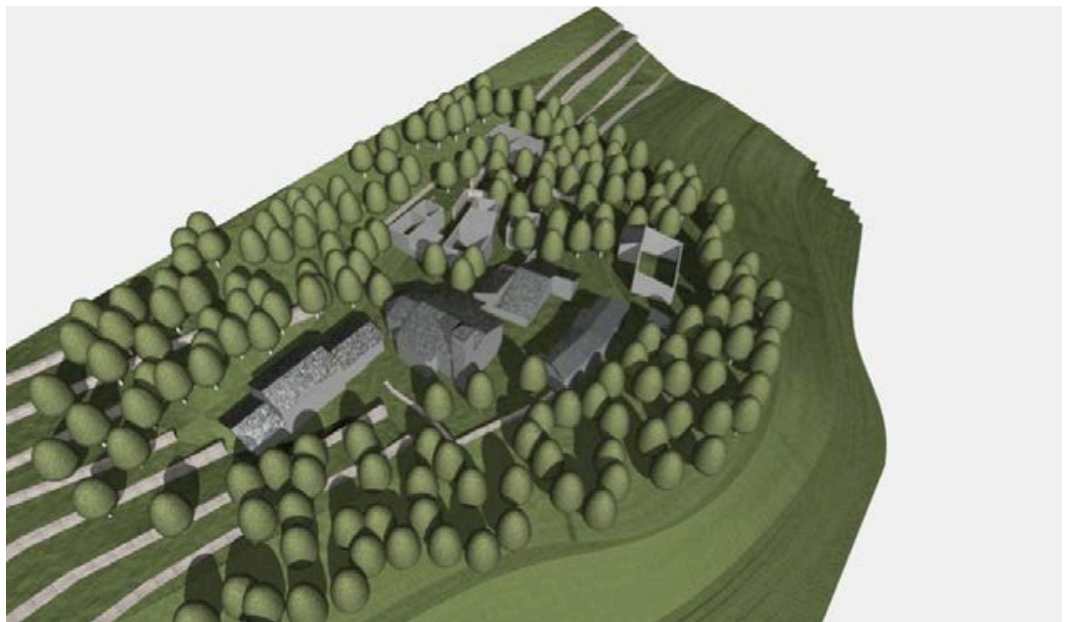
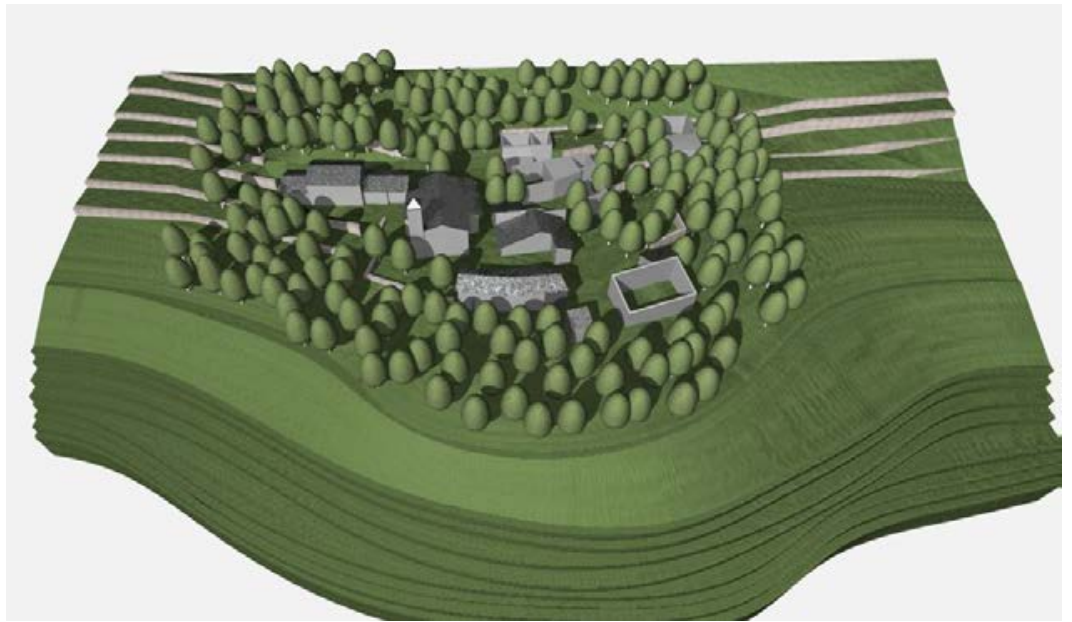
Servizi esistenti

Il nucleo, essendo abbandonato, non presenta servizi di alcun tipo. Per qualsiasi necessità si deve fare riferimento al paese di Traona, distante cinque minuti in auto e quindici minuti a piedi.

Infrastrutture e reti

L'abitato è servito dall'acquedotto comunale. Altresì non è presente alcuna rete di distribuzione dell'energia, né sistemi di smaltimento delle acque, fognatura e reti tecnologiche. L'intervento di rigenerazione deve prevedere un ingente investimento per adeguare la frazione alle esigenze richieste.

9. Render
Stato di fatto.



10. Analisi del patrimonio architettonico esistente

10a. Tipologia edilizia

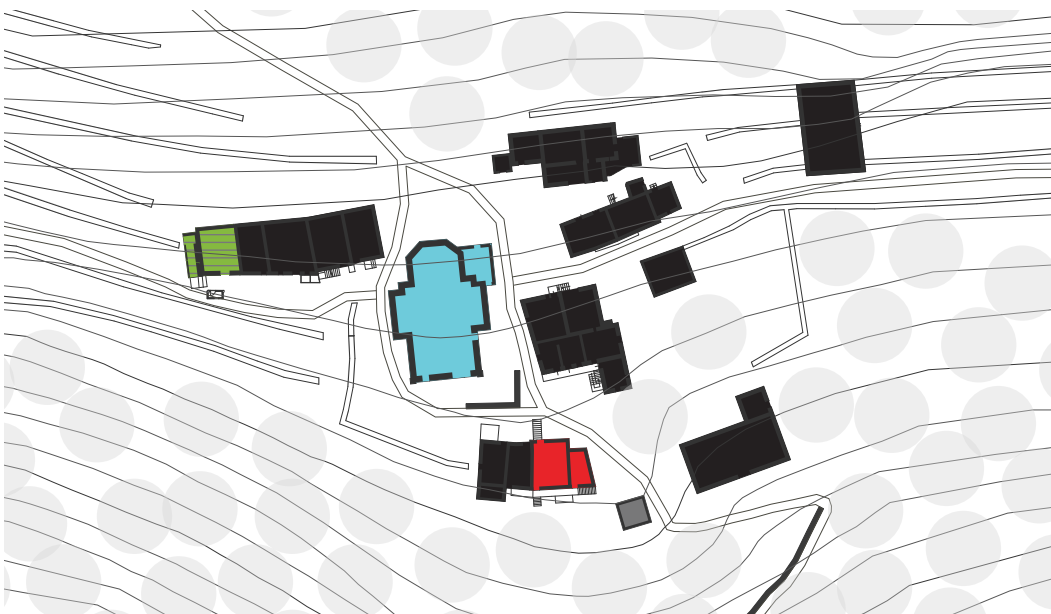
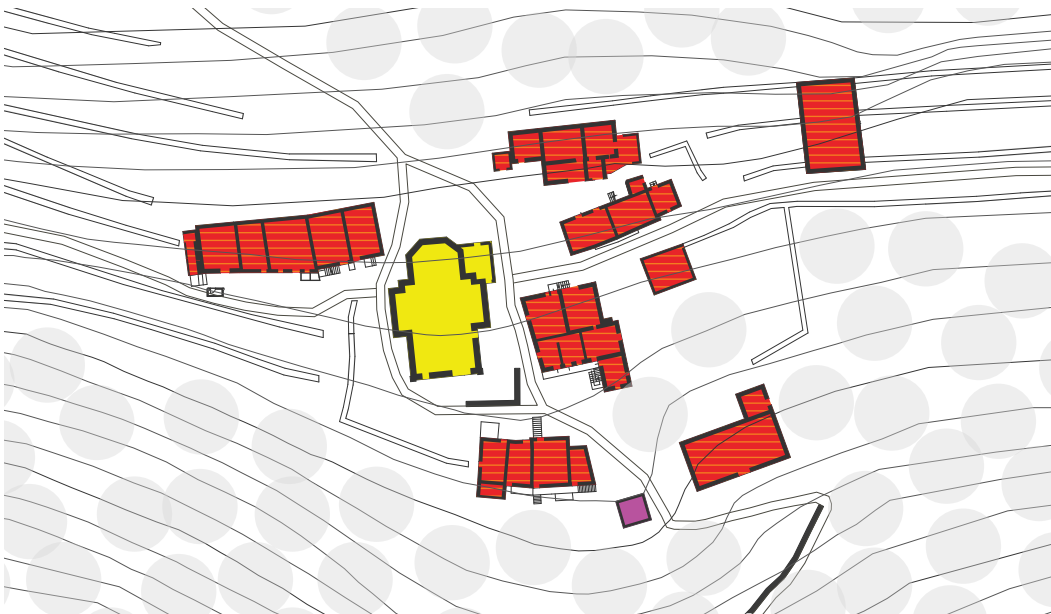
- chiesa
- cascina
- graa
- stalla-fienile
- piccolo ed. rurale (pollaio, ricovero attrezzi)
- cantina
- abitazione
- abitazione con stalla
- abitazione con cantina
- pergola

10b. Destinazione d'uso

- residenza
- residenza e agricoltura
- residenza e allevamento
- residenza, agricoltura, allevamento
- agricoltura e deposito
- agricoltura
- allevamento
- cantina
- magazzino - deposito
- culto
- in trasformazione
- disuso
- pergola

10c. Grado di utilizzo

- permanente
- stagionale
- in abbandono
- in trasformazione



10d. Autenticità e integrità dell'edificato

- autentico
- parzialmente autentico
- aggiunte improprie
- stravolto
- nuova edificazione
- riedificato
- in ristrutturazione



10e. Livello di cura

- costante
- scarsa
- assente
- rudere
- in ristrutturazione



5.5 Patrimonio architettonico

Tipologie

Nel nucleo di Santa Apollonia, essendo un insediamento sorto a supporto della coltivazione dei vigneti, sono riconoscibili tipologie edilizie legate all'attività agricola che presentano i caratteri tipici dell'architettura minore alpina. Considerando il pessimo stato di conservazione in cui versa la maggior parte dell'edificato e dato che numerose costruzioni sono in stato di rudere, molte considerazioni si basano su supposizioni dedotte da casi simili. Il rilievo e l'analisi dell'edificato esistente ha permesso di identificare le caratteristiche dimensionali, distributive e organizzative delle costruzioni esistenti:

- grandi edifici caratterizzati da tre piani fuori terra ed articolati in diversi ambienti singoli. Gli edifici, più che volumi compatti, esito di un processo costruttivo unitario, si presentano come aggregati disomogenei nei volumi e nei materiali, conseguenza delle diverse stratificazioni costruttive avvenute nel tempo;
- dal punto di vista funzionale la maggior parte degli edifici sono stati realizzati per adempiere a diverse funzioni: piani terra destinati all'attività agricola (stalle, depositi, cantine ecc.) e piani superiori adibiti ad abitazione;
- locali interni caratterizzati da un unico ambiente dotato di accesso indipendente e sprovvisto di qualsiasi partizione divisoria;
- l'accesso ai diversi piani ed ai singoli ambienti avviene in modo autonomo attraverso collegamenti verticali esterni (scale e ballatoi);
- le murature esterne, di spessore modesto, sono realizzate in granito (pietra locale) a vista;
- le aperture dell'edificio sono di piccole dimensioni e spesso contraddistinte da una cornice intonacata di colore bianco. Nella maggior parte degli edifici le aperture sono dotate di infissi lignei o di grate in ferro. Porte ed architravi sono realizzati in legno;
- nelle costruzioni si evidenzia l'esistenza di due tipologie di solai: ai piani interrati si riscontrano volte in pietra, mentre ai piani superiori solai con struttura e assito lignei;

- la copertura è caratterizzata da una struttura portante lignea e da un manto in piode di granito;
- due edifici sono dotati sulla facciata di lobbie (ballatoi coperti) in legno.

Nel borgo di Santa Apollonia, oltre all'edificato minore, è presente una costruzione dedicata al culto. L'omonima chiesa è caratterizzata da un'unica navata affiancata da un lato da un piccolo volume destinato a sagrestia e dall'altro lato dal campanile. Forma, struttura e materiali (murature in pietra a vista, copertura composta da struttura lignea e manto in piode) esprimono semplicità costruttiva e povertà di mezzi.

Stato di conservazione e degrado edifici

Gli edifici del borgo di Santa Apollonia si presentano in diverse condizioni:

- la maggior parte degli edifici, in stato di abbandono da diversi anni e in mancanza di manutenzione, ha subito crolli ingenti delle parti costitutive dell'edificio stesso, quali coperture, solai e murature. Alcune costruzioni sono in stato di rudere;
- alcuni edifici, conseguentemente ad una parziale attività manutentiva, si presentano in discrete condizioni di conservazione;
- la maggior parte degli edifici, seppur in stato di abbandono, sono espressione dei caratteri della cultura architettonica tradizionale alpina, mentre altri hanno subito alterazioni con superfetazioni realizzate negli anni Sessanta e Settanta che non si integrano con la preesistenza e manifestano la loro estraneità.

Sull'edificato esistente sono identificabili i seguenti problemi causati dal degrado e dalla mancanza di manutenzione:

- deterioramento e dissesto del manto di copertura in piode;
- assenza di sistemi di smaltimento delle acque meteoriche;
- dissesti e crolli delle strutture lignee della copertura e dei solai;
- dissesti e crolli delle murature in pietra;
- cedimenti e crolli di scale e ballatoi;
- degrado degli infissi;
- dissesto e deterioramento della pavimentazione;
- infiltrazioni d'acqua ed umidità di risalite;

ta;

- presenza di vegetazione infestante.

Le prestazioni residue degli edifici, in merito al loro adeguamento funzionale da uso agricolo ad uso abitativo, non soddisfano le esigenze di fruibilità, benessere e sicurezza moderni:

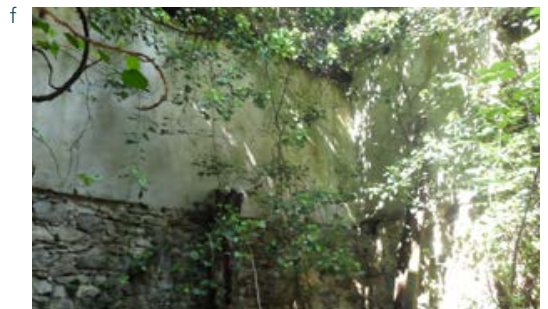
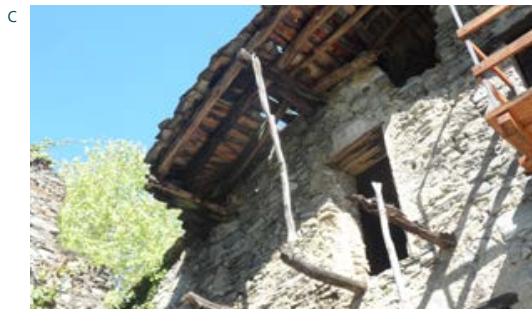
- rischi strutturali dovuti alle nuove funzioni da insediare in edifici con strutture non adeguate ai carichi richiesti;
- assenza di collegamenti verticali interni e inidoneità di quelli esterni;

- insalubrità degli ambienti interrati e controterra;
- presenza di spazi che per la loro conformazione e dimensione necessitano di interventi di adeguamento per renderli accessibili e fruibili dalle persone;
- inadeguatezza dei rapporti aeroilluminanti degli ambienti interni;
- assenza di infissi;
- inadeguatezza delle unità tecnologiche in riferimento al risparmio energetico;
- assenza di impianti e reti tecnologiche.

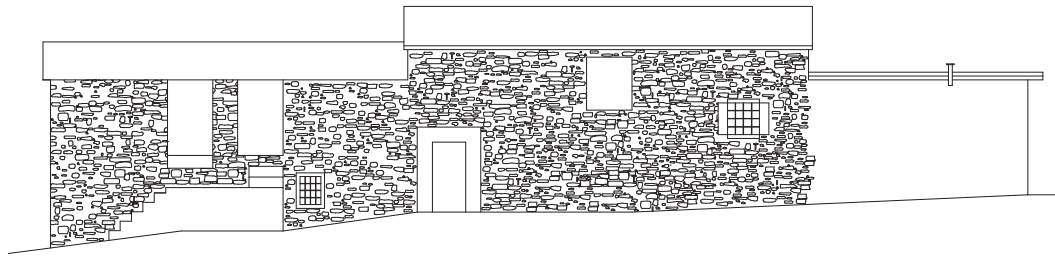
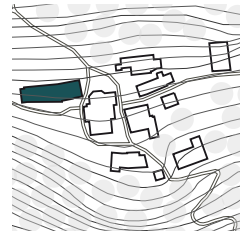
11. Tipologie edilizie

Tipologie architettoniche presenti e stato di conservazione:

- a. Edificio 1
- b. Edificio 2
- c. Edificio 3
- d. Edificio 4
- e. Edificio 5
- f. Edificio 6
- g. Edificio 7
- h. Edificio 8



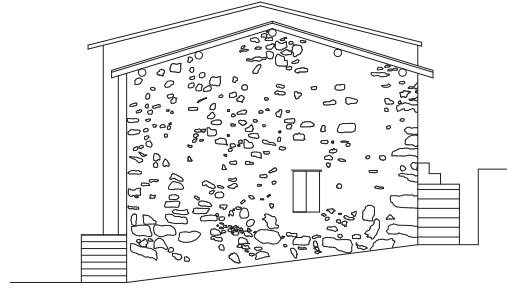
Edificio 1
Rilievo scala 1:200.



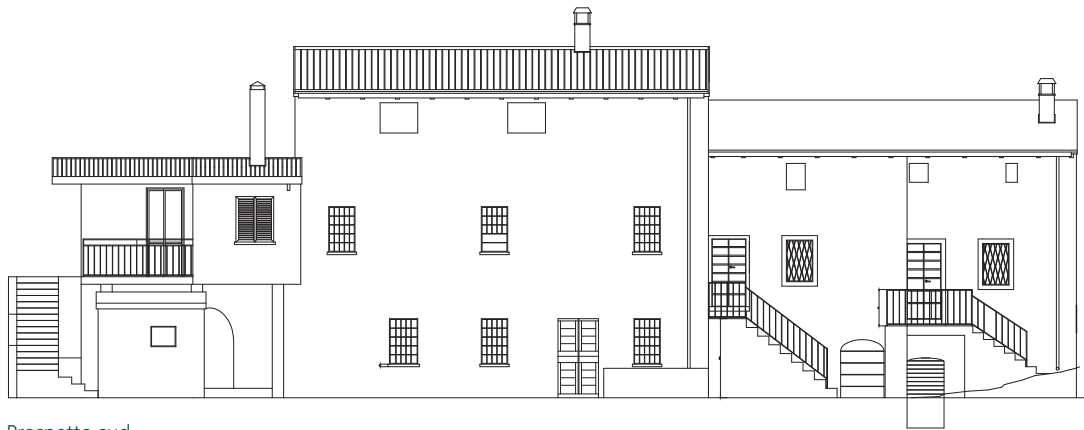
Prospetto nord



Prospetto ovest

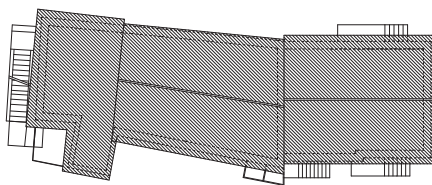


Prospetto est

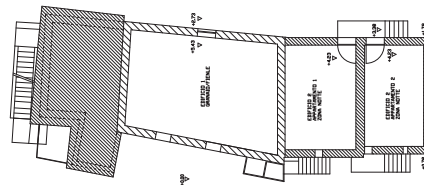


Prospetto sud

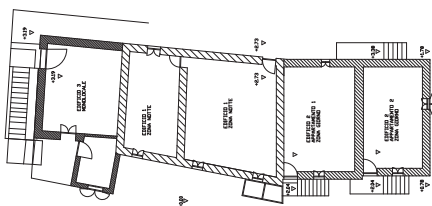
Piante: scala 1:500



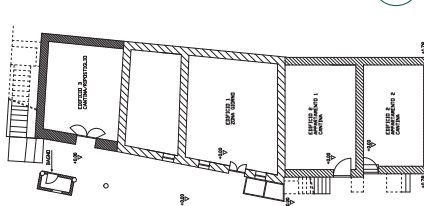
Copertura



Sottotetto



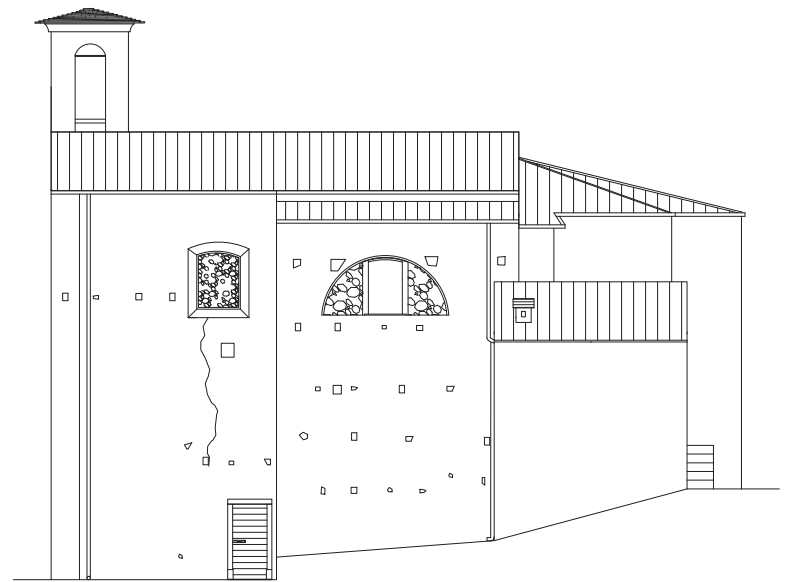
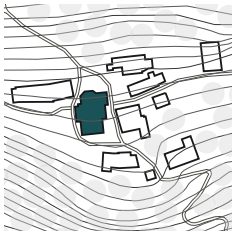
Piano primo



Piano terra



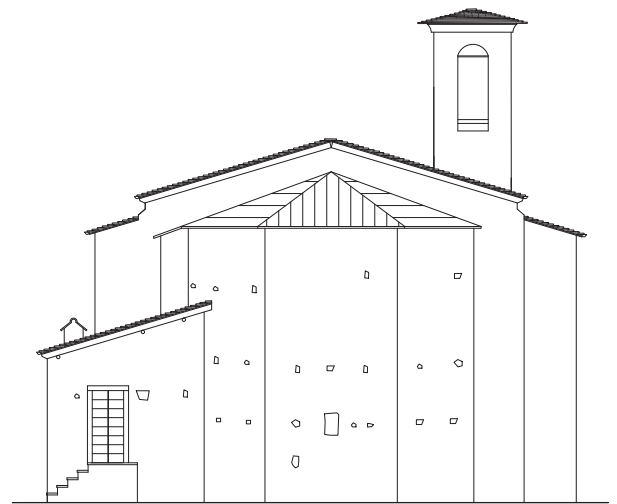
Edificio 2
 Rilievo scala 1:200.



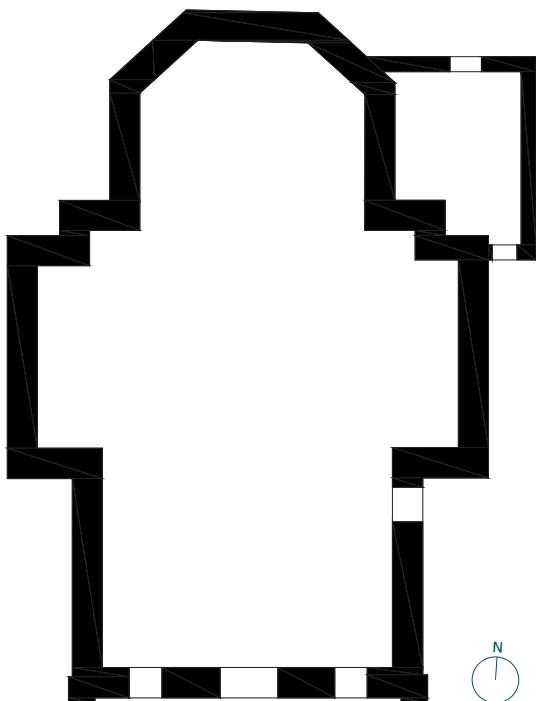
Prospetto laterale



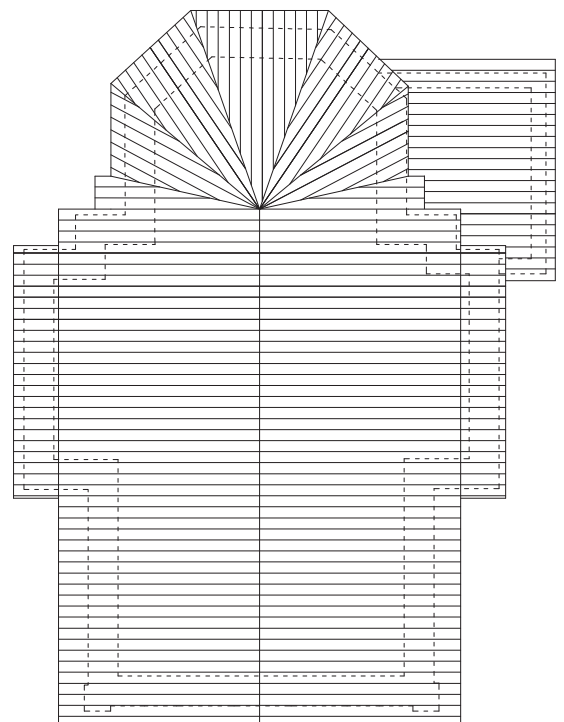
Prospetto anteriore



Prospetto posteriore



Pianta piano terra



Pianta copertura

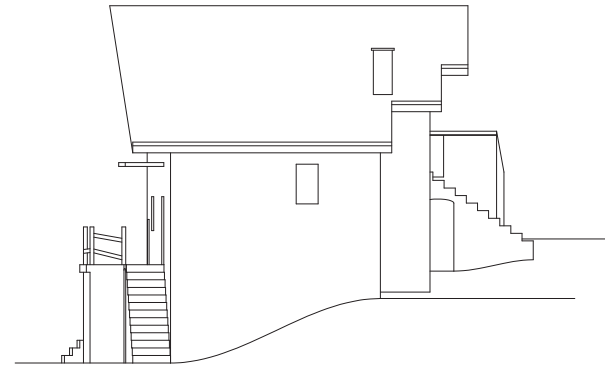
Edificio 3
Rilievo scala 1:200.



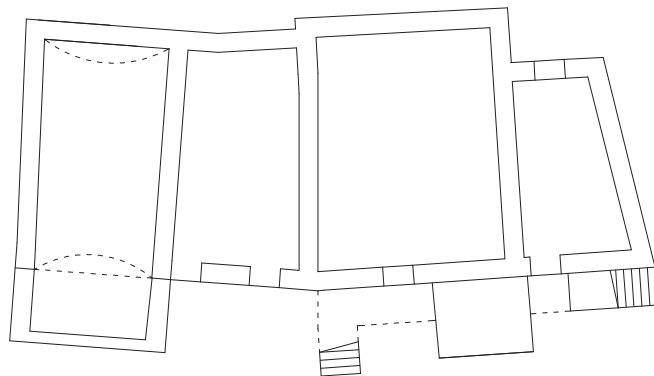
Prospetto nord



Prospetto sud



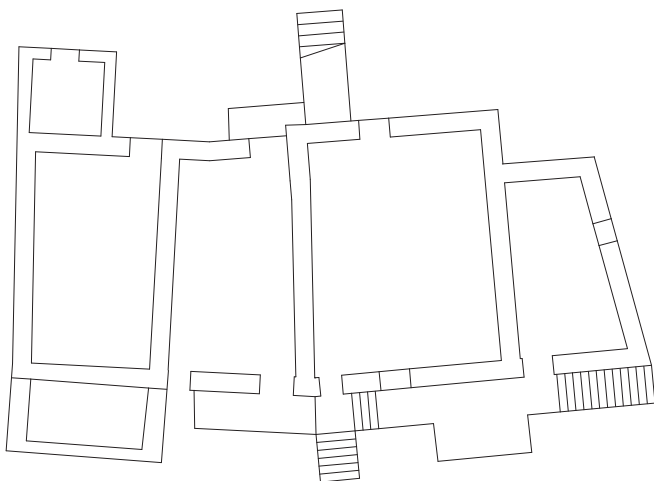
Prospetto est



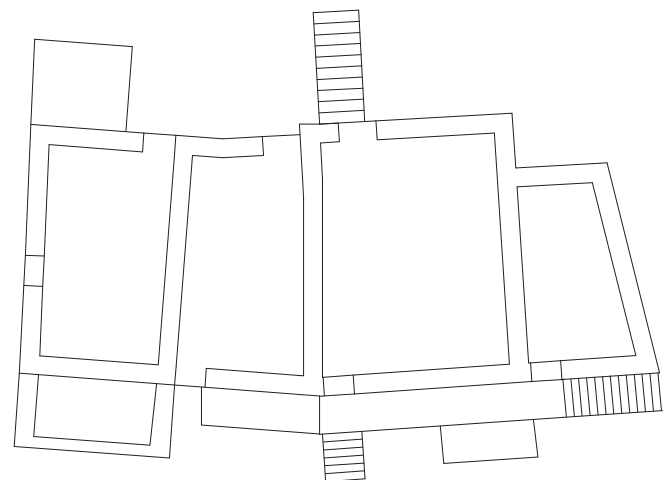
Pianta piano interrato



Piante: scala 1:200

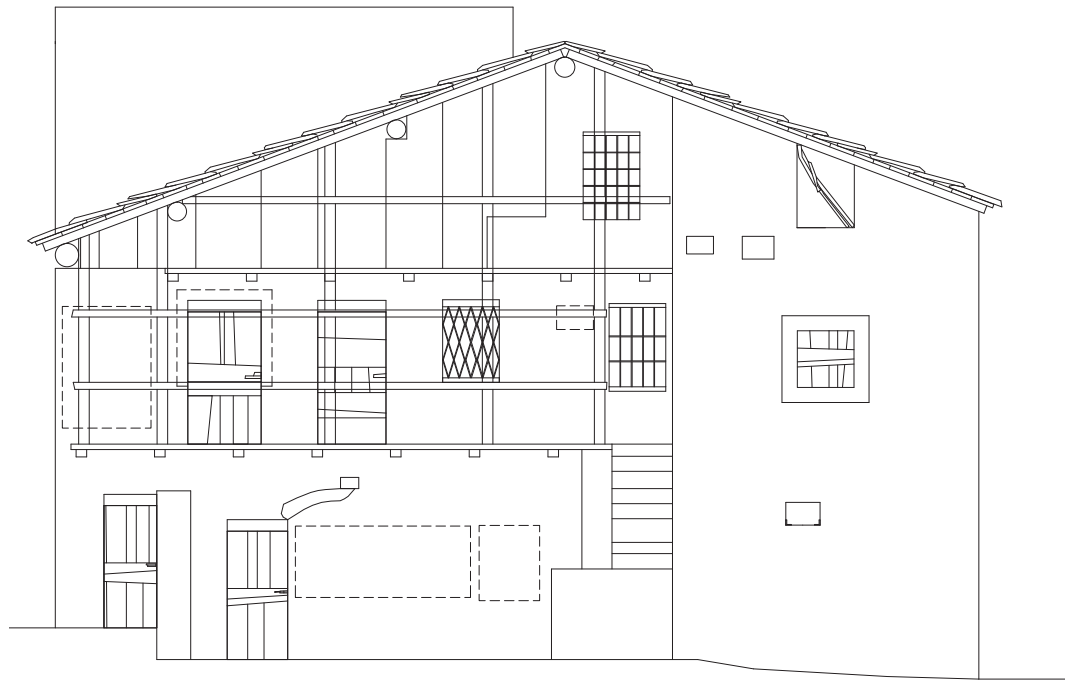
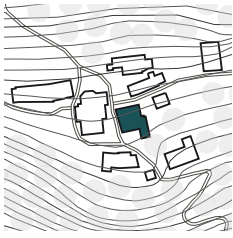


Pianta piano terra



Pianta piano primo

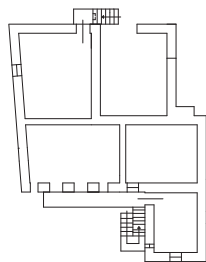
Edificio 4
Rilievo scala 1:200.



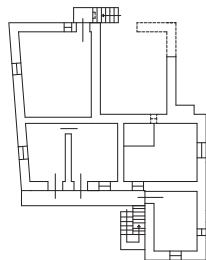
Prospetto sud: scala 1:100



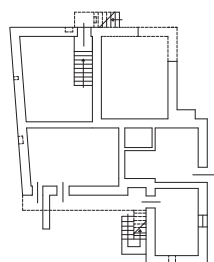
Piante: scala 1:500



Piano primo



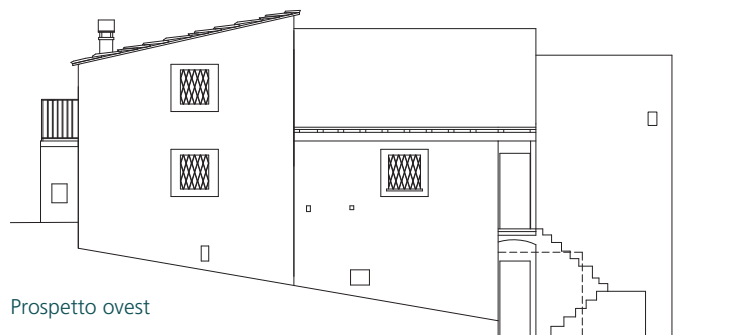
Piano terra



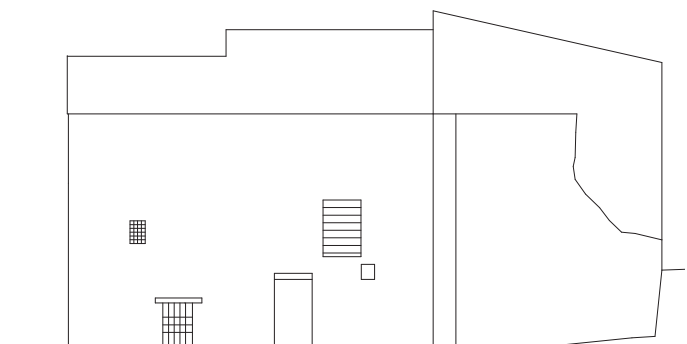
Piano interrato



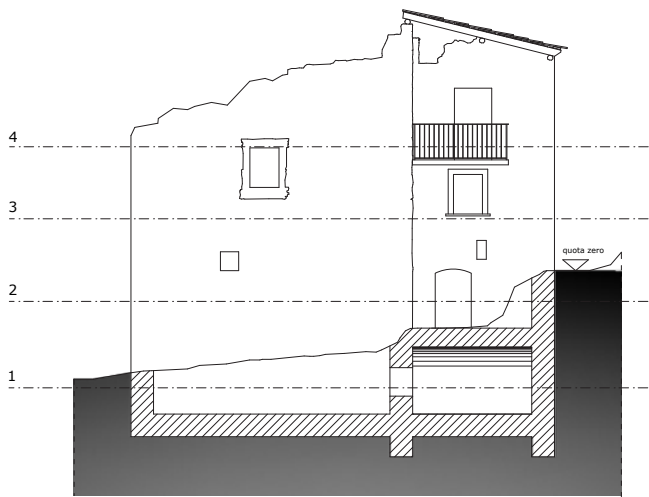
Prospetto nord



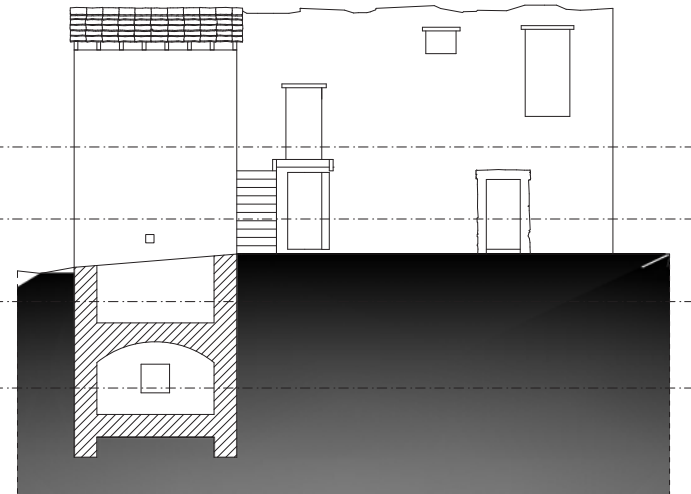
Prospetto ovest



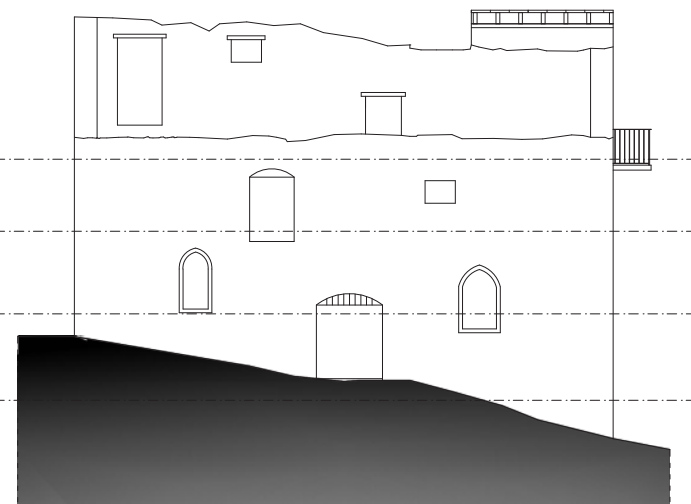
Prospetto est



Prospetto est



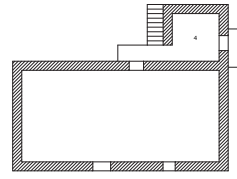
Prospetto nord



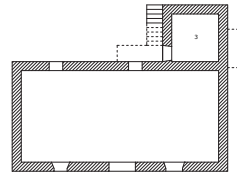
Prospetto sud



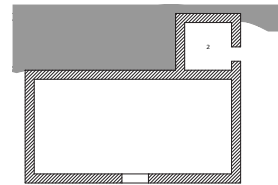
Piante: scala 1:500



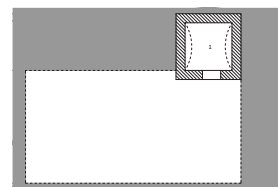
Livello 4



Livello 3

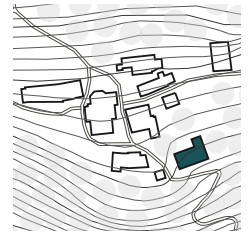


Livello 2



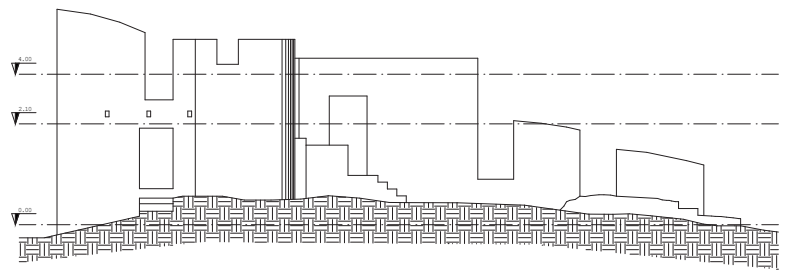
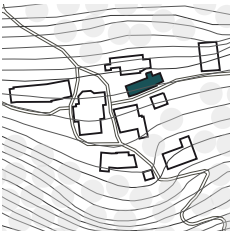
Livello 1

Edificio 5
Rilievo scala 1:200.



Edificio 6

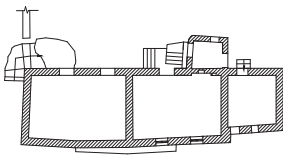
Rilievo scala 1:200.



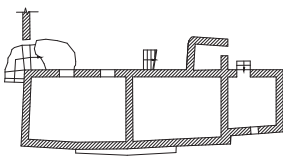
Prospetto nord



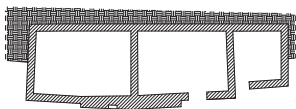
Piante: scala 1:500



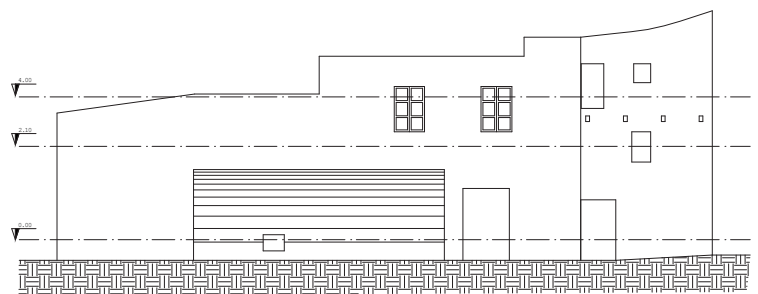
Piano primo



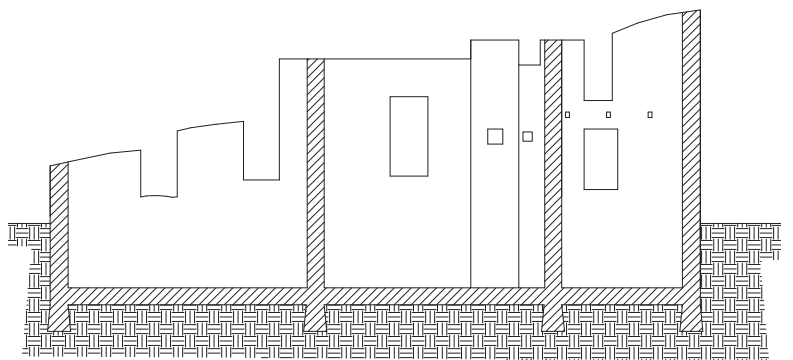
Piano terra



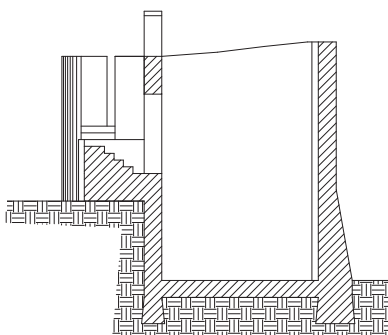
Piano interrato



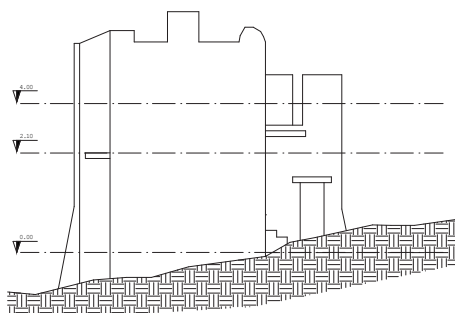
Prospetto sud



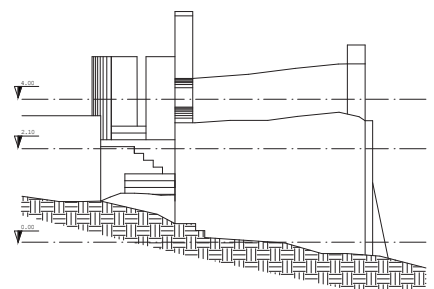
Sezione longitudinale



Sezione trasversale

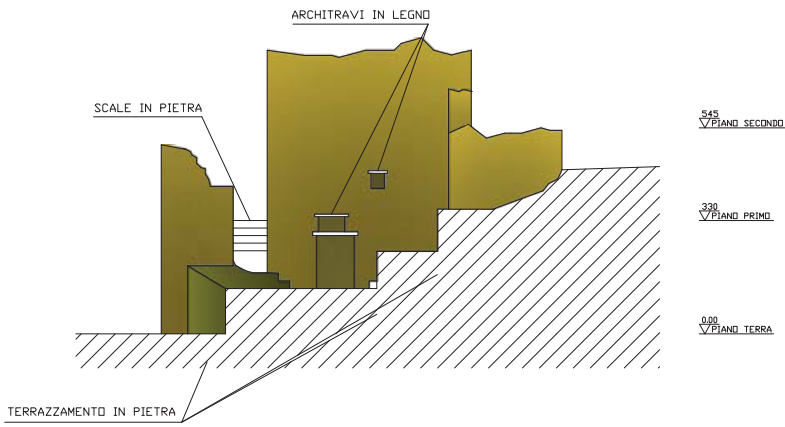
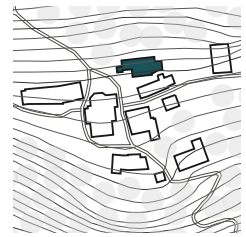


Prospetto est

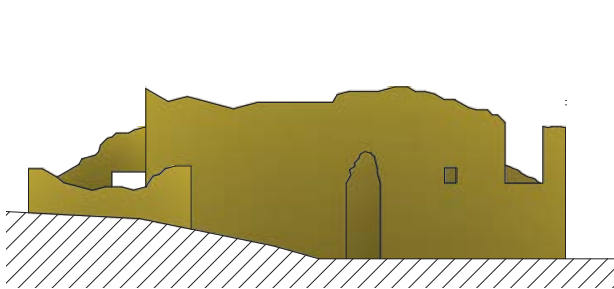


Prospetto ovest

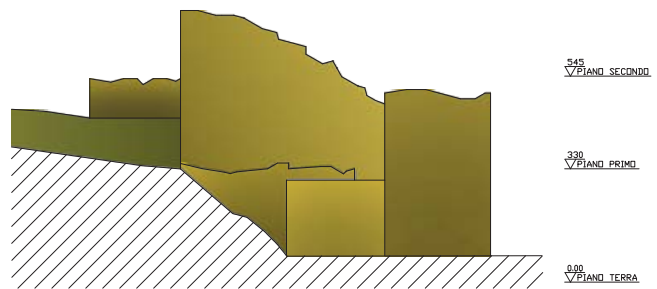
Edificio 7
Rilievo scala 1:200.



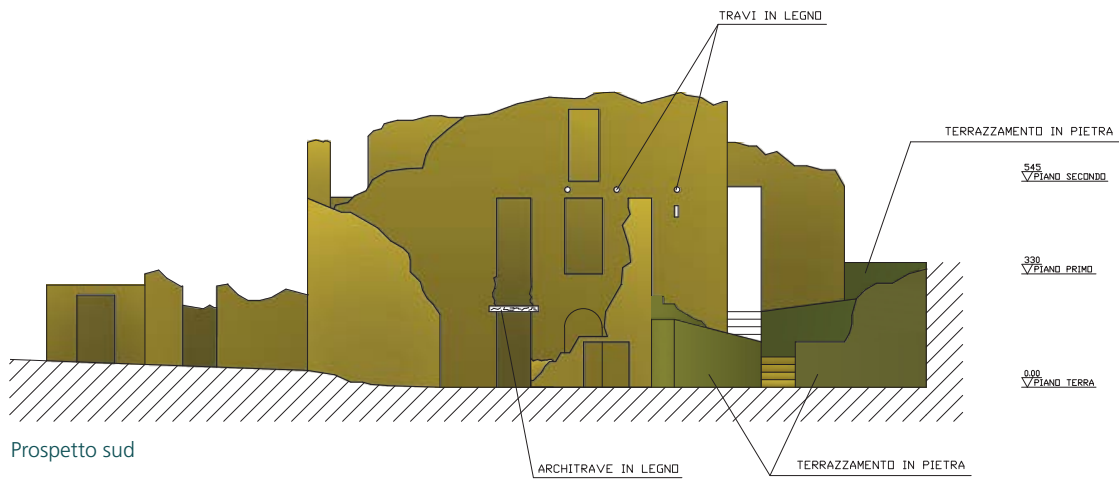
Prospetto est



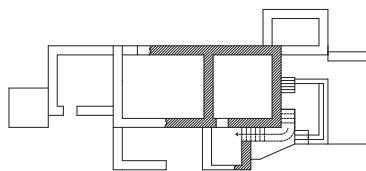
Prospetto nord



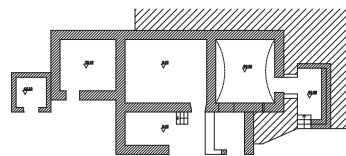
Prospetto ovest



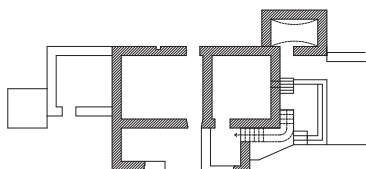
Prospetto sud



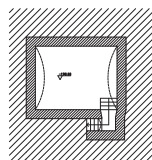
Piano secondo



Piano terra



Piano primo



Piano interrato



Piante: scala 1:500

5.6 Comunità, aspetti sociali e opportunità

Popolazione residente: analisi demografica e propensione all'ospitalità

Santa Apollonia risulta in stato di abbandono e non vi è comunità residente. Alcuni edifici sono usati come abitazione temporanea nei fine settimana e durante le vacanze o come deposito per l'attività agricola.

Attività commerciali ed artigiane

Essendo il nucleo disabitato non vi è alcun tipo di attività. È indispensabile conoscere la presenza di attività commerciali ed artigiane nel contesto territoriale, legate alla tradizione locale, per inserirle nel processo di rigenerazione, ipotizzando di insediare una di queste attività nel borgo di Santa Apollonia. In considerazione della vocazione agricola del nucleo si può supporre di insediare un'attività relativa ai prodotti della terra ed in particolare al vino.

Associazioni ed enti

Nel processo di rigenerazione del territorio è fondamentale coinvolgere associazioni ed enti di Traona, Morbegno e della bassa Valtellina in grado di comunicare le strategie e gli obiettivi del progetto, attivando diverse sinergie tra la popolazione locale e assicurando la riuscita dell'intervento.

Aspetti sociali: tradizioni, usi e consuetudini locali

Conoscere, sostenere e diffondere gli aspetti sociali del contesto territoriale della bassa Valtellina rappresenta un elemento fondamentale nel processo di rigenerazione in quanto l'ospitalità si basa sulla ricerca di valori autentici e caratteristici del luogo, espressi dalle tradizioni, dalle feste e dagli usi locali.

Opportunità

La bassa Valtellina offre numerose opportunità dal punto di vista culturale, gastronomico, escursionistico e naturalistico. Inserire la frazione di Santa Apollonia nella rete di offerta turistica rappresenterebbe una fonte di attrazione e di recupero dell'insediamento. Il nucleo, per l'ottima posizione facilmente raggiungibile dai flussi che percorrono la valle, si presta come luogo di sosta per viaggiatori che percorrono a piedi, in bici ed in moto la Valtellina. Per la tranquillità del luogo e per la presenza di un'ampia rete di sentieri che si sviluppano sulla Costiera dei Cèh (*Via dei Terrazzamenti*), è appetibile per soggiorni di

relax o all'insegna dell'escursionismo. Per gli aspetti enogastronomici locali e per le tradizioni locali si presta come luogo per la scoperta della cultura locale (*Strada dei Vini*).

5.7 Pianificazione territoriale

Pianificazione locale

La pianificazione a livello regionale (PTR Regione Lombardia), provinciale (PTCP Sondrio) e comunale (PGT Traona) prescrive la tutela e la conservazione del paesaggio terrazzato della Valtellina. Il PGT di Traona nella tavola C.03 *Approfondimento Tessuti Storici Consolidati - Sud* identifica Santa Apollonia come «*Tessuto storico consolidato - Vecchi Nuclei ed edifici di valore storico e ambientale*».

Le norme espresse nel PGT garantiscono trasformazioni adeguate e rispettose dell'edificio prescrivendo l'inedificabilità per interventi di nuova costruzione in grado di compromettere la struttura e la morfologia dell'insediamento.

La pianificazione comunale prevede azioni ed interventi a livello strategico di rigenerazione del territorio che includono il patrimonio architettonico rurale storico ed il paesaggio terrazzato. Il PGT nel documento A.02.01 *Piano di sviluppo socioeconomico* prevede una serie di strategie a livello comunale e territoriale che mirano contemporaneamente al rilancio dell'attività agricola ed al recupero dei terrazzamenti coltivati a vite, valorizzazione dei prodotti tipici locali e sviluppo dell'artigianato, realizzazione di nuove strutture ricettive, sviluppo di strategie di marketing per promuovere l'offerta del territorio, recupero del patrimonio architettonico tradizionale e delle frazioni abbandonate, sviluppo della rete dei sentieri escursionistici con percorsi etnografici (Comune di Traona, 2013).

Nella pianificazione è previsto il prolungamento della ss 36 attraverso la realizzazione di una galleria nei pressi della frazione di Santa Apollonia con conseguenze negative sul territorio.

Progetti e strategie di tutela e sviluppo

In anni recenti, con esito negativo, si è inoltrata la richiesta per riconoscere il paesaggio terrazzato della bassa Valtellina patrimonio dell'UNESCO. Esistono inoltre alcuni progetti e strategie rivolti alla tutela del paesaggio terrazzato e dei relativi nuclei. Quali azioni e strategie concrete siano attuabili e quali modalità e tempi d'intervento siano previsti è difficile prevederle.

5.8 Intervento di recupero e rigenerazione

Strategia generale di rigenerazione

Santa Apollonia, un tempo luogo di produzione agricola, versa in stato di abbandono da decenni: degli estesi terrazzamenti coltivati a vite che circondavano l'abitato oggi ne sono rimasti una cospicua testimonianza, mentre la maggior parte degli edifici è crollata. Diviene fondamentale ed urgente intervenire per evitare la perdita di questa importante testimonianza dell'antropizzazione del territorio.

L'intervento di rigenerazione da attuare sull'insediamento e sul territorio circostante non deve solo recuperare da un punto di vista formale il patrimonio architettonico e paesaggistico, ma soprattutto deve garantire il suo recupero funzionale. Assicurare una nuova funzione all'insediamento, in grado di riattivare filiere locali e generare ricadute positive sull'economia locale, contribuisce a far rivivere il luogo e dotarlo nuovamente di una comunità in grado di viverlo, curarlo e conservarlo. Il processo di rigenerazione, traendo origine dalle potenzialità residue del luogo e attraverso una serie di scelte consapevoli che siano il giusto equilibrio tra conservazione e trasformazione, deve rivitalizzare il patrimonio architettonico e paesaggistico di Santa Apollonia. L'intero processo, per essere concretamente sostenibile e realizzabile, deve valutare una serie di fattori a livello multidisciplinare:

- identità del luogo;
- opportunità offerte dal territorio;
- possibili fruitori;
- funzione e modello ricettivo da insediare;
- condizione del patrimonio paesaggistico ed architettonico;
- potenzialità residue;
- stima degli interventi da effettuare;
- stima dei costi e dei ricavi dell'intero processo di rigenerazione.

Il piccolo borgo di Santa Apollonia, posizionato sul ripido versante della Costiera dei Cèch, gode di un'esposizione solare costante per l'intero arco della giornata e di un bellissimo affaccio panoramico sul fondovalle della Valtellina. Il luogo, immerso tra le testimonianze residue del paesaggio terrazzato e il bosco di latifoglie, gode di un'atmosfera di estrema tranquillità e pace, nonostante sia

facilmente accessibile dal fondovalle da cui dista poche centinaia di metri. In particolare il luogo presenta una serie di caratteristiche e opportunità in grado di renderlo appetibile:

- è inserito in un contesto paesaggistico di valore (terrazzamenti a vite) riconosciuto e tutelato;
- risulta facilmente e velocemente raggiungibile dal fondovalle;
- gode di tranquillità e pace lontano dalla frenesia del fondovalle;
- presenta opportunità legate alla naturalità dell'ambiente ed alla possibilità di svolgere escursioni lungo le mulattiere ed i sentieri che si sviluppano sulla Costiera dei Cèch (*Via dei Terrazzamenti*);
- presenza di una vasta rete ciclo-pedonale che si sviluppa per il fondovalle della Valtellina e lungo il pendio terrazzato;
- presenza di prodotti tipici e tradizioni enogastronomiche locali legate ai prodotti della terra ed al vino in particolare (*Strada dei Vini*).

Considerando le potenzialità offerte dal territorio i possibili fruitori che troverebbero appetibile soggiornare nel borgo sarebbero:

- escursionisti attratti dalla vasta rete di sentieri e mulattiere che si estendono lungo la Costiera dei Cèch, testimonianza culturale dell'antropizzazione del territorio, ricca di elementi naturali e di elementi del paesaggio agrario tradizionale quali terrazzamenti coltivati a vite, edifici rurali, chiese, cappelle, piccoli borghi ecc.;
- ciclisti che percorrono la rete ciclo-pedonale della valle;
- motociclisti che effettuano escursioni lungo le numerose strade e passi che caratterizzano questa fascia delle Alpi.

In generale appare evidente come il possibile fruitore sia una persona di passaggio, di età tendenzialmente giovane, che soggiornerebbe a Santa Apollonia una o due notti.

Considerate le caratteristiche del luogo, le opportunità offerte dal territorio e le possibili categorie d'utenza, si prevede di insediare nel borgo una residenza giovanile di transito (ostello diffuso). La struttura, che prevede la dislocazione delle differenti funzioni nei diversi edifici, dovrà essere in grado di accogliere tra i quaranta e i sessanta posti letto e sarà dotata di camere da letto con relativi servizi igienici, di un locale pranzo per la pri-

ma colazione con relativa cucina e dispensa e di uno o più locali di soggiorno per trascorrere la serata o sostare in giorni di pioggia. Inoltre si prevede di realizzare per il gestore dell'ostello un alloggio in grado di accogliere la sua famiglia composta da cinque persone (tre camere da letto).

L'intervento persegue alla scala paesaggistica la riqualificazione degli spazi aperti, la realizzazione di affacci panoramici, il recupero degli elementi del paesaggio agrario tradizionale ed alla scala architettonica il recupero degli edifici storici e la realizzazione di nuovi volumi. Il progetto di recupero ha come obiettivo un'attenta considerazione delle preesistenze architettoniche e del loro rapporto con la morfologia circostante per realizzare un intervento che non alteri, ma conservi i caratteri del luogo.

Interventi alla scala paesaggistica

L'intervento di rigenerazione da attuare sul borgo di Santa Apollonia, oltre al recupero del patrimonio architettonico, deve perseguire, per una reale e sostenibile strategia, la rivitalizzazione degli elementi del paesaggio circostante. Per esempio il recupero dei sentieri e delle mulattiere esistenti ed il recupero delle colture tradizionali può favorire la riattivazione di filiere locali legate al turismo ed all'artigianato, generando effetti positivi sull'intera economia locale che a sua volta sarà in grado di sostenere la rigenerazione del borgo stesso. In merito al paesaggio circostante Santa Apollonia si prevede:

- il recupero a vigneto dei terrazzamenti in stato di abbandono;
- la pulizia del bosco di latifoglie;
- la manutenzione ed il recupero delle mulattiere e dei sentieri esistenti ed il loro inserimento nella rete escursionistica della Costiera dei Cèch (*Via dei Terrazzamenti*).

Interventi relativi al patrimonio architettonico del contesto

Non si rendono necessari interventi sul contesto in quanto la chiesa di Santa Caterina di Corlazzo ed il torchio del XVI secolo, che sorgono nelle vicinanze, sono entrambi in perfette condizioni di conservazione e inseriti nella rete culturale ed escursionistica della zona.

Interventi relativi all'insediamento ed al patrimonio architettonico

Il progetto di rigenerazione del borgo di Santa Apollonia prevede l'insediamento di un ostello diffuso, realizzando, secondo le esigenze che tale destinazione richiede, una serie di spazi e funzioni da attuarsi attraverso la riqualificazione degli spazi esterni, il recupero dell'architettura rurale esistente e l'inserimento di nuove costruzioni integrative. L'intervento necessita di una verifica dell'idoneità degli spazi e degli edifici esistenti ad ospitare nuove funzioni, garantendo che l'operazione di recupero non comporti un'alterazione dei caratteri architettonici tradizionali.

La realizzazione dell'ostello diffuso prevede la dislocazione delle singole funzioni (reception, mensa, sala polifunzionale, sala soggiorno, sala lettura, camere) nei diversi edifici che compongono l'insediamento, in modo che gli spazi aperti collettivi del borgo diventino la "hall" di distribuzione e comunicazione dell'ostello ove intrattenere relazioni sociali. Oltre alle funzioni ricettive il progetto prevede l'inserimento di magazzini, depositi e di una casa per il custode.

L'intervento si realizza attraverso il recupero degli edifici rurali tradizionali esistenti, nei quali saranno disposte le funzioni di magazzini e depositi ai piani terra e camere private ai piani superiori. La reception si situa nella parte centrale del nucleo, nell'edificio a fianco della chiesa e di fronte alla biblioteca/sala lettura, marcando l'importanza nodale dello spazio aperto che si sviluppa tra questi tre edifici. La chiesa, essendo sconosciuta, viene pensata come spazio polifunzionale adatto ad organizzare attività di diverso tipo quali riunioni, attività didattico-organizzative, musicali ecc. Il recupero di questo spazio non prevede trasformazioni architettoniche.

La casa del custode, che funge da accesso al borgo, rimane più distaccata dal resto dell'edificio per dotarla della giusta privacy.

Si prevede la realizzazione di due nuovi edifici che sorgeranno nella stessa posizione di edifici esistenti che, a causa della loro pessima condizione di conservazione, saranno demoliti. Il primo edificio, che sorgerà nella parte esterna del borgo a fianco dei terrazzamenti, ospiterà la mensa e l'area soggiorno, mentre il secondo, che sorgerà a fianco dell'area reception, sarà destinato a camere private.

Riassumendo, l'intervento prevede la seguente distribuzione funzionale:

Edificio 1: mensa, cucina, sala soggiorno,

sala relax

Edificio 2: sala riunioni e attività collettive

Edificio 3: sala studio, sala lettura, camere, depositi, magazzini

Edificio 4: accoglienza, camere, depositi, magazzini

Edificio 5: residenza del custode

Edificio 6: camere, depositi, magazzini

Edificio 7: camere, depositi, magazzini

Edificio 9: camere.

L'intervento di recupero da attuare sul borgo di Santa Apollonia non deve alterare l'immagine dell'insediamento, ma conservare, apportando le adeguate trasformazioni, i caratteri tipologici degli spazi aperti e degli edifici esistenti.

La riqualificazione perseguirà il recupero dell'edificato storico per insediarvi le nuove funzioni, adeguandolo alle richieste funzionali, distributive e di benessere moderne, senza alterare le caratteristiche tipologiche dell'architettura rurale storica. A causa dell'avanzato stato di degrado di alcuni edifici si interviene demolendoli e ricostruendoli. Nel-

la realizzazione del nuovo edificio si prevede di utilizzare forme e materiali locali per meglio integrarlo con l'esistente.

L'intervento persegue inoltre il miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità dell'insediamento e la riqualificazione degli spazi aperti:

- pulizia dalla vegetazione e sistemazione dei percorsi e degli spazi aperti;
- realizzazione di affacci panoramici;
- manutenzione e ripristino dei muri a secco;
- manutenzione e ripristino delle recinzioni esistenti;
- ampliamento parcheggio sulla strada carrozzabile nei pressi della chiesa di Santa Caterina di Corlazzo;
- potenziamento delle reti esistenti (elettricità, fognatura, smaltimento acque meteoriche);
- installazione di sistemi di produzione di energia rinnovabili.

Edificio	Piano	Superficie m ²	Camera ostello	Numero posti letto
Edificio 1	piano terra	137	Mensa, cucina	
	piano primo	137	Sala relax	
Edificio 2	piano terra	198	Sala riunioni	
Edificio 3	piano terra	54 (113)*	Deposito	
	piano primo	68 (107)*	Sala lettura	
	piano secondo	51 (91)*	1	4
Edificio 4	piano terra	122	Accoglienza	
	piano primo	135	4	11
	piano secondo	125 (109)*	4	8
Edificio 5	piano terra	102	Residenza del custode	
	piano primo	102		
	piano secondo	102		
Edificio 6	piano terra	73	Deposito	
	piano primo	71 (85)*	2	6
Edificio 7	piano terra	70 (106)*	Deposito	
	piano primo	60 (71)*	2	5
Edificio 9	piano interrato	115	4	12
	piano terra	115	4	12

Tabella 1

Sintesi dell'intervento: superfici da recuperare e alloggi ricavati.

(*)*. L'intervento di recupero non ha interessato l'intero edificio, ma solo una parte. Tra parentesi la superficie complessiva del piano dell'edificio.

Progetto di recupero
Distribuzione funzionale ostello diffuso.
(Delmiglio Stefano)



Planimetria generale insediamento



Sezione trasversale



Piante piano primo

- 1. Locale soggiorno
- 2. Biblioteca
- 3. Taverna custode
- 4. Camere da letto con servizi



Piante piano secondo

- 1. Zona giorno casa custode
- 2. Camere da letto con servizi

Piante piano terzo

- 1. Zona notte casa custode



EDIFICIO 5
residenza custode e famiglia
zona notte

Recupero edifici esistenti

L'intervento sugli edifici esistenti prevede un recupero rispettoso della preesistenza in grado di renderli fruibili e fornirli delle dotazioni necessarie al comfort degli utenti, senza alterare le caratteristiche formali dell'architettura tradizionale alpina.

Il recupero del patrimonio architettonico tradizionale a nuove funzioni deve garantire l'adeguamento delle prestazioni dell'edificio alle esigenze di fruibilità, benessere e sicurezza odierni:

- miglioramento dell'accessibilità degli spazi con particolare attenzione ai sistemi di collegamento verticali;
- miglioramento della fruibilità degli spazi modificando l'attuale distribuzione funzionale;
- miglioramento delle condizioni di benessere termigrometrico;
- miglioramento delle condizioni d'illuminazione;
- miglioramento delle condizioni di sicurezza dovute al rischio di caduta e da rischi strutturali.

La rigenerazione del borgo quindi deve essere poco invasiva, operando scelte consapevoli volte al minimo intervento, conservando, ove possibile, le soluzioni formali, architettoniche e tecnologiche della tradizione:

- conservare le volumetrie esistenti;
- conservare le murature esterne;
- conservare le partizioni interne;
- conservare forma e dimensione delle aperture esistenti;
- conservare la copertura esistente;
- conservare i solai esistenti;
- conservare le scale esistenti;
- utilizzare materiali locali.

Dal punto di vista funzionale e distributivo sono state attuate le seguenti scelte:

- piani terra adibiti a locali di servizio quali depositi e magazzini, mentre i piani superiori adibiti a locali ad uso collettivo e camere;
- recupero ed utilizzo nella maggior parte degli edifici dei collegamenti verticali ed orizzontali esterni esistenti (scale e ballatoi). In un solo caso si è provveduto alla realizzazione di una nuova scala interna all'edificio;
- conservazione, ove possibile, della di-

stribuzione interna degli edifici senza demolire murature e realizzando, per adeguare gli spazi alle nuove funzioni, nuove partiture interne per la divisione degli ambienti.

Per adeguare gli edifici esistenti alle nuove funzioni si prevede di intraprendere i seguenti interventi:

- recupero e consolidamento strutturale della copertura prevedendo l'inserimento di strato isolante. Nel caso sia necessario ricostruirla si è optato per tecniche e materiali locali (struttura lignea e manto di copertura in piode). Inoltre si prevede all'installazione di gronde, ove non presenti, per lo smaltimento dell'acqua piovana;
- consolidamento strutturale delle murature esistenti attraverso iniezioni;
- conservazione all'interno della muratura a vista senza realizzazione di cappotto;
- nella costruzione di nuove murature interne si prevede di differenziarle dall'esistente nella forma e nei materiali;
- per migliorare la salubrità degli ambienti controterra si ipotizza d'intervenire sulle murature perimetrali realizzando all'esterno uno strato impermeabile con sistema di drenaggio delle acque;
- non si ipotizza di intervenire sulla pavimentazione controterra e di conseguenza, per l'insalubrità degli ambienti, i locali ai piani terra non potranno essere adibiti a funzioni abitative;
- recupero e consolidamento dei solai esistenti; nel caso siano crollati o in cattive condizioni si ipotizza di realizzarli secondo le tecniche del luogo: struttura lignea composta da travi, travetti, assito e tavolato;
- per migliorare le condizioni di illuminazione degli ambienti interni e per adeguare gli spazi alle nuove funzioni insediate, si prevede di realizzare delle nuove aperture che in dimensione e forma riprendano il linguaggio architettonico tradizionale;
- realizzazione di infissi lignei in grado di garantire una certa efficienza termica;
- nel recupero e consolidamento si prevede l'utilizzo di materiali locali che posseggano lo stesso aspetto di quelli già in opera;

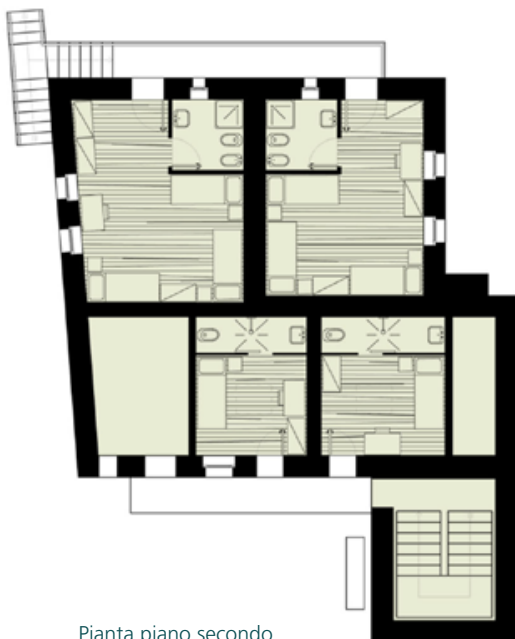
- pulitura della vegetazione infestante;
- realizzazione dell'impianto di riscaldamento, dell'impianto elettrico, dell'impianto idrosanitario e della fognatura;
- recupero e consolidamento dei ballatoi e dei loggiati lignei.

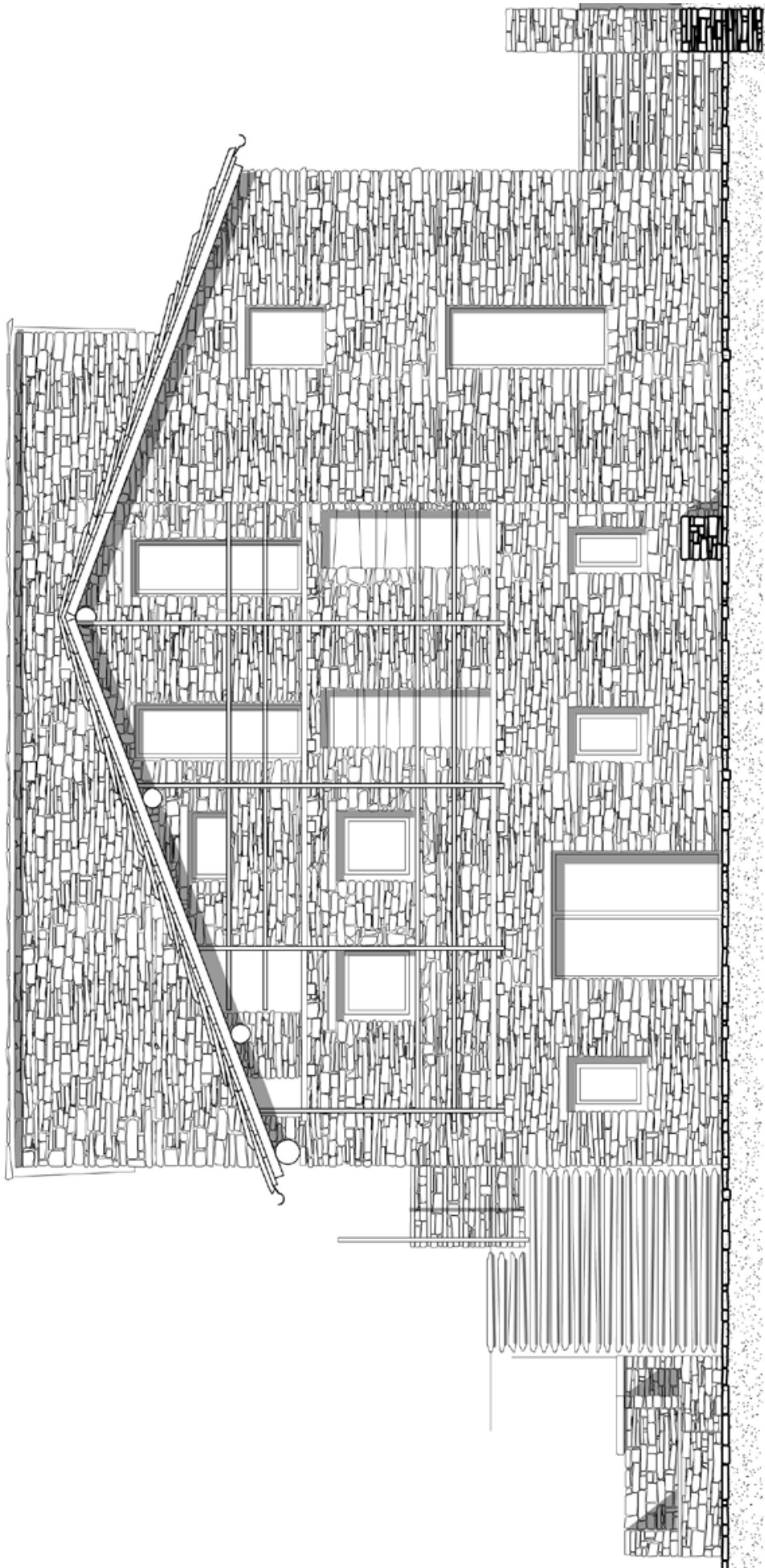
Considerato che la maggior parte del patrimonio edilizio di Santa Apollonia si trova in stato di rudere occorre prevedere la ricostruzione delle parti mancanti. Il nuovo volume non si differenzia nelle forme e nei materiali, ma si integra il più possibile con l'esistente.

Recupero dell'esistente

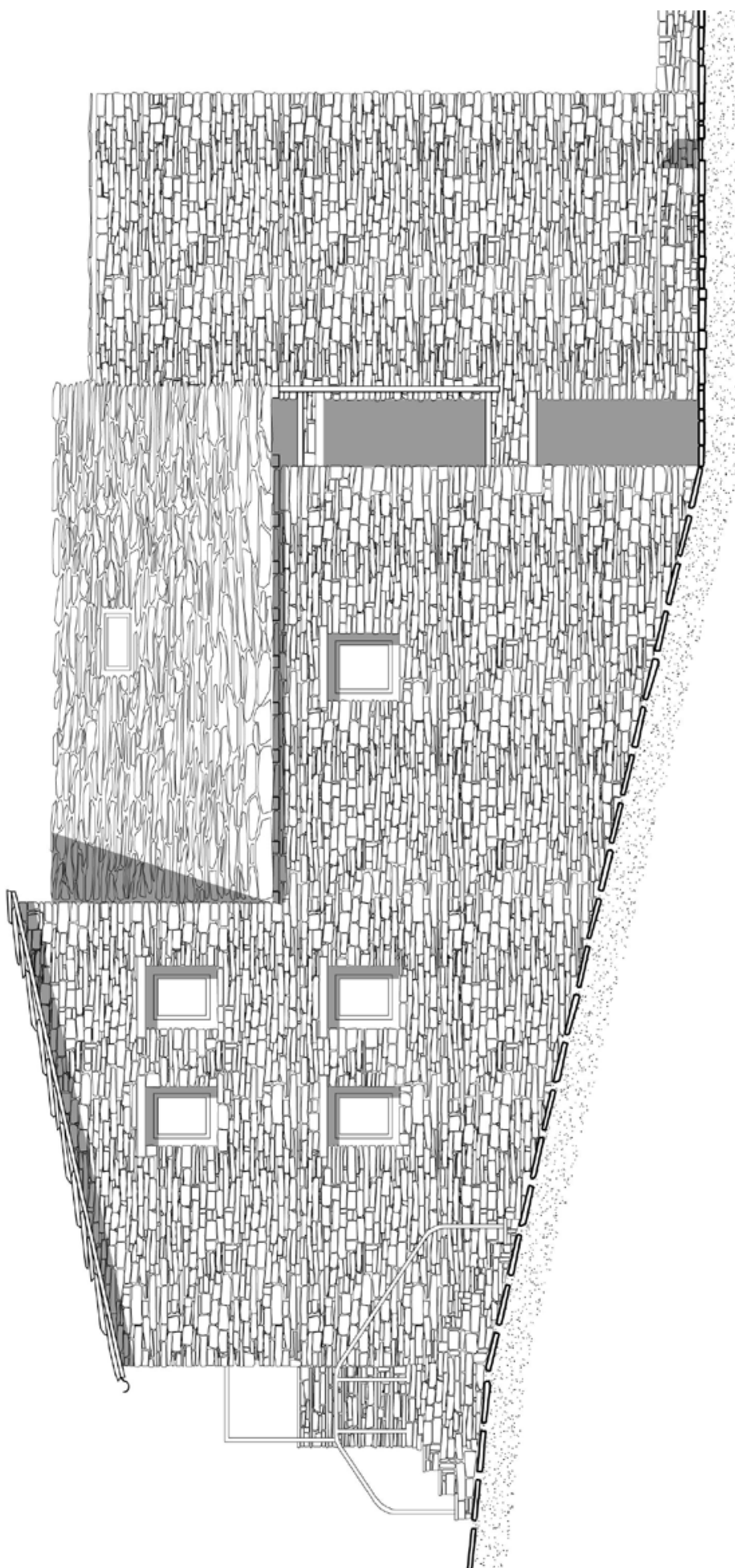
Edificio 4: scala 1:200.

(Delmiglio Stefano)

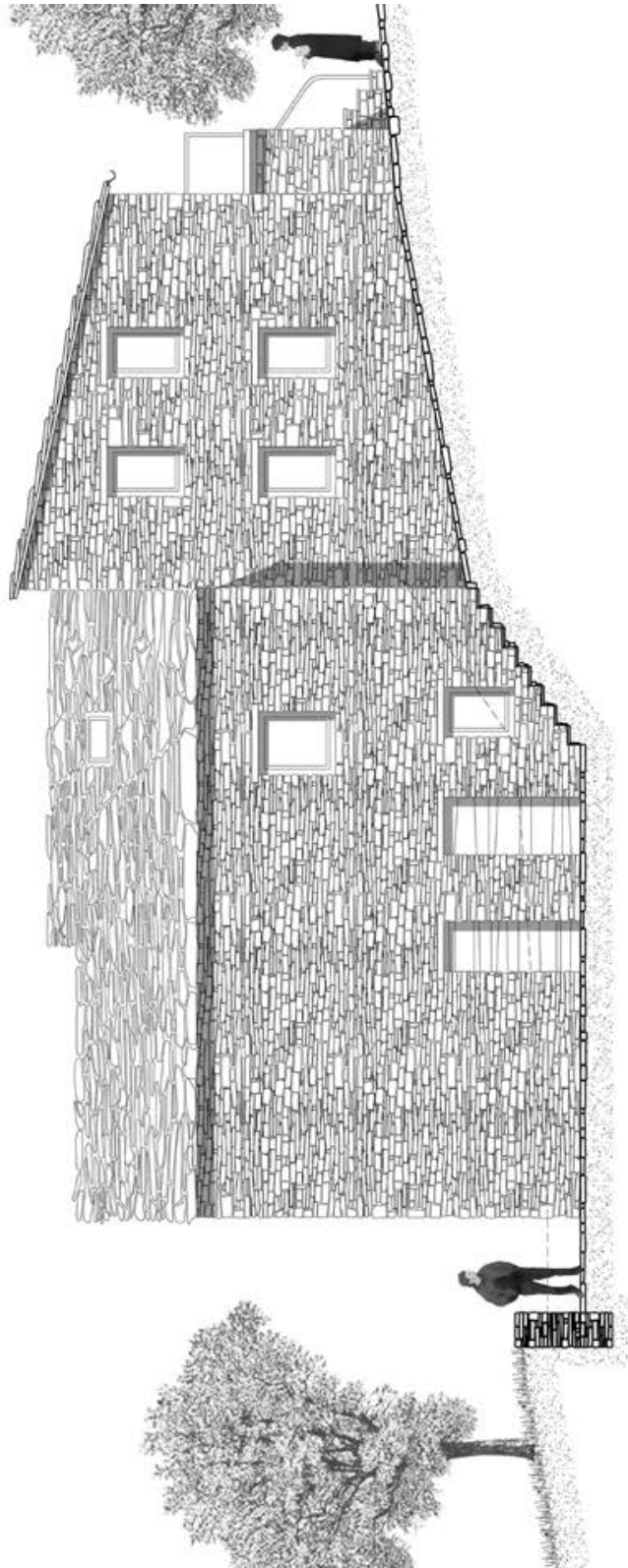




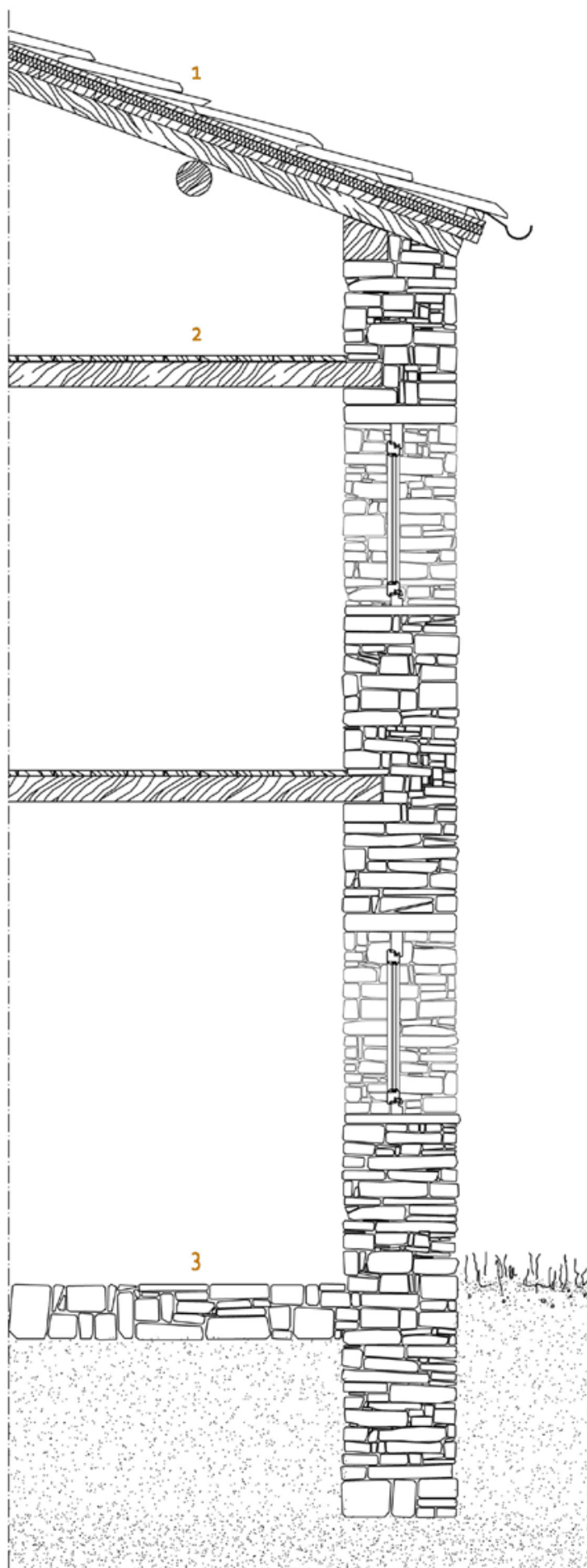
Prospetto sud: scala 1:50



Prospetto ovest: scala 1:50



Prospetto est: scala 1:100



Sezione stratigrafica

1. Copertura

- manto di copertura in lastre di pietra
- gronda in rame
- tavolato esterno di contenimento
- strato termoisolante
- tavolato interno di contenimento
- travatura secondaria
- travatura principale

2. Solaio intermedio

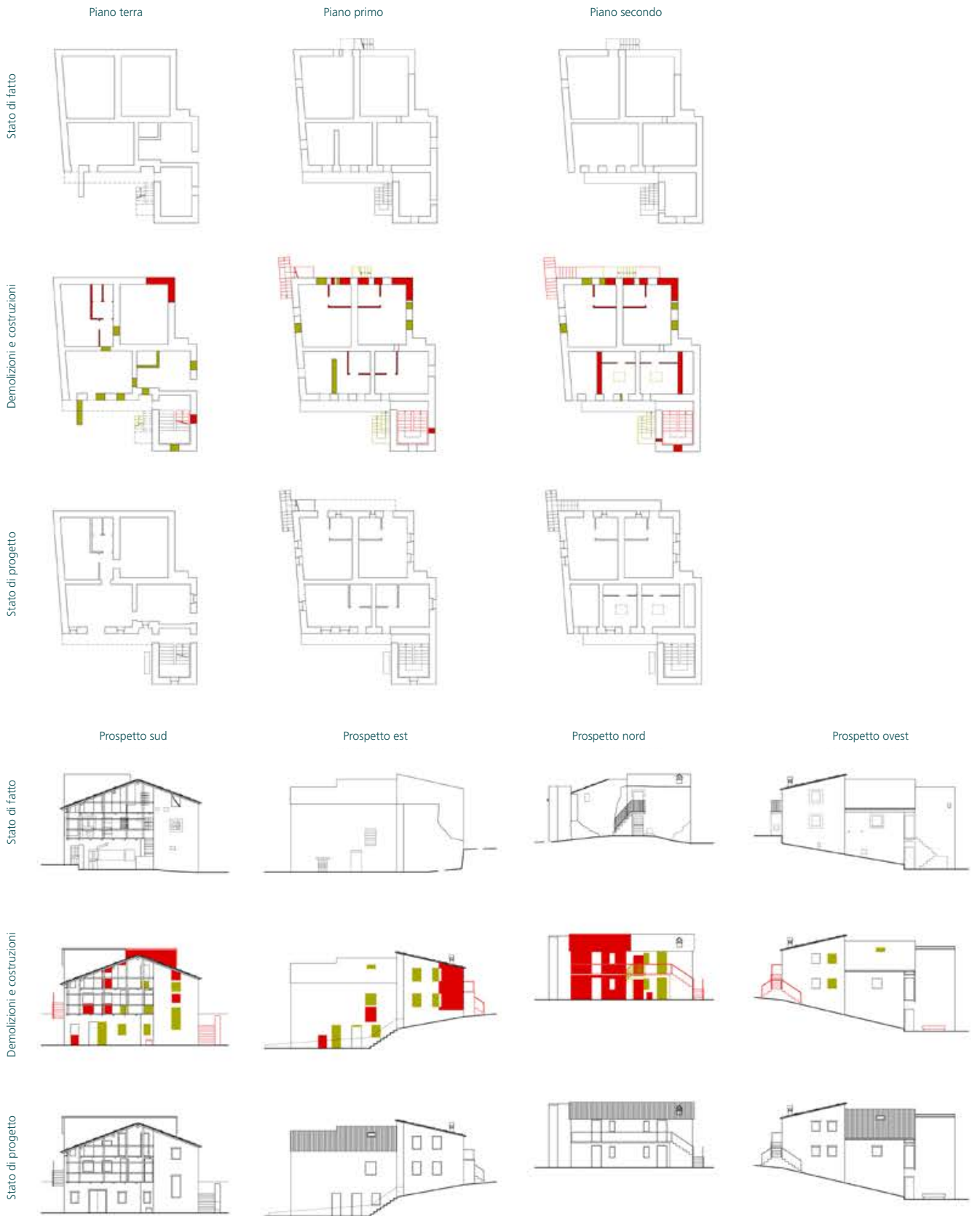
- pavimentazione in tavolato di legno
- travatura principale

3. Pareti perimetrali e basamento

- muratura portante in pietra
- solaio controterra in pietra (ammorsato alla muratura)
- muro di fondazione in pietra
- terreno incoerente
- terreno resistente

Confronto stato di fatto e progetto

Scala 1:500.



Nuovo edificio

Le tipologie esistenti e le loro superfici rendono problematico un loro utilizzo intensivo, si rende quindi necessario realizzare nuovi spazi e volumi al fine di soddisfare le esigenze richieste. Inoltre, considerato l'avanzato stato di degrado di due edifici (n.1 e n.9), si è optato per demolirli e ricostruirli. I nuovi edifici sorgeranno nelle stesse posizioni di quelli esistenti, rispettando l'ingombro planimetrico e le volumetrie esistenti. L'intervento prevede la realizzazione di due edifici con aspetti architettonici e formali in grado di mantene-

re l'unità percettiva e formale del borgo. Gli edifici, con copertura piana e disposti assecondando la struttura dell'insediamento e del terreno, saranno costruiti con tecniche e tecnologie moderne. Solai, murature e copertura saranno realizzati mediante materiali e tecniche che non appartengono alla tradizione, con uso di laterizio, inserimento di strati isolanti e realizzazione di copertura piana. Per integrare l'edificio nel contesto le murature esterne saranno rivestite in pietra locale con lo stesso taglio e disposizione degli edifici esistenti.

Demolizione e ricostruzione

Edificio 1: scala 1:200.

(Delmiglio Stefano)

Pianta piano terra

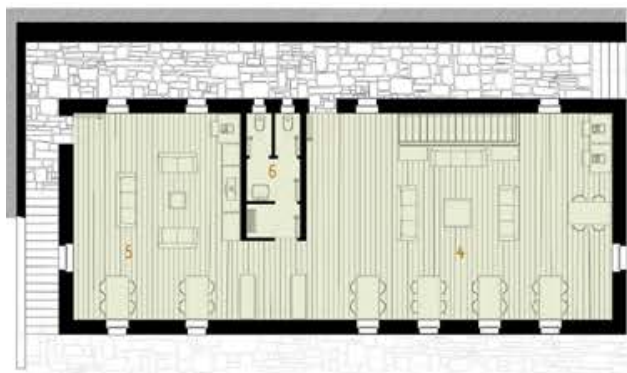
1. cucina
2. dispensa
3. mensa
4. salotto
5. salotto con tv
6. servizi



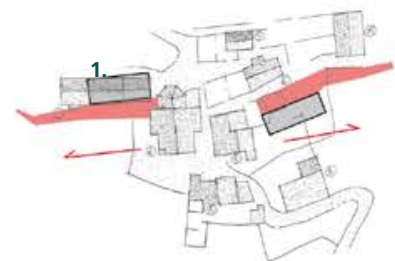
Vista

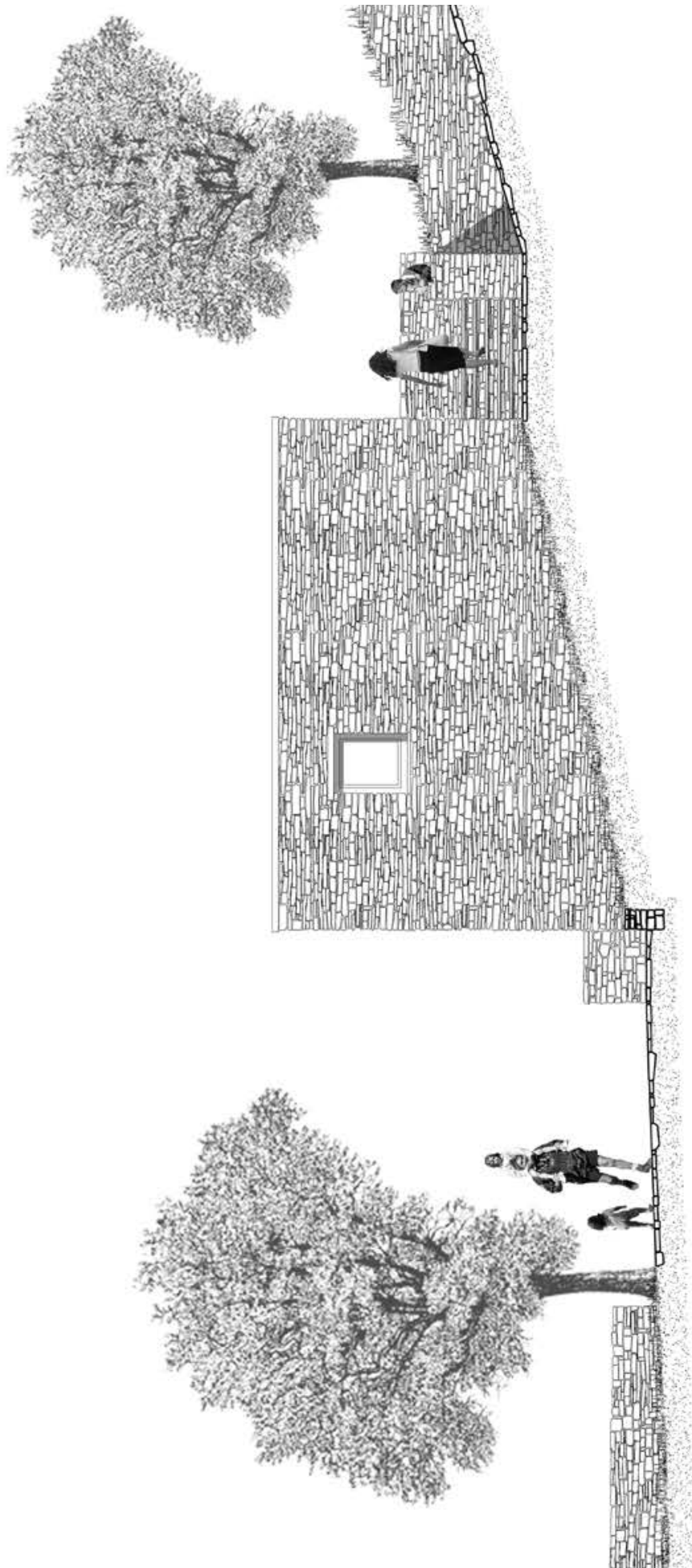


Piano primo

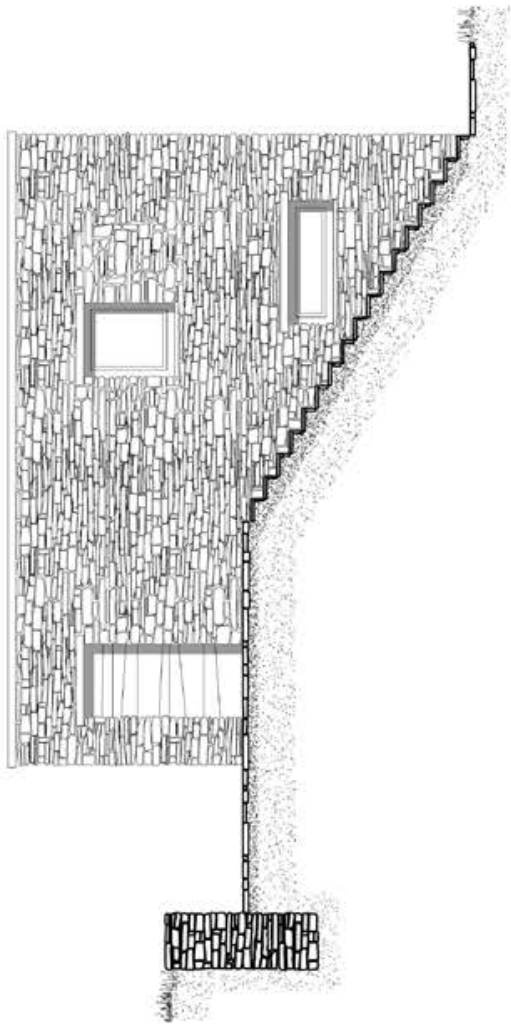


Nuove costruzioni

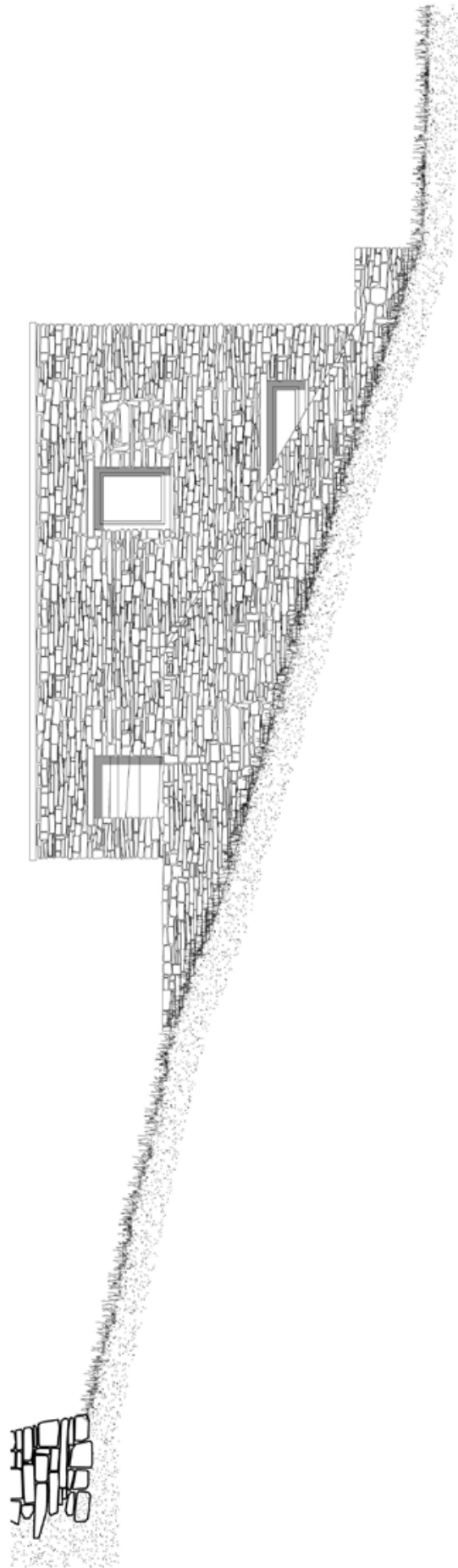




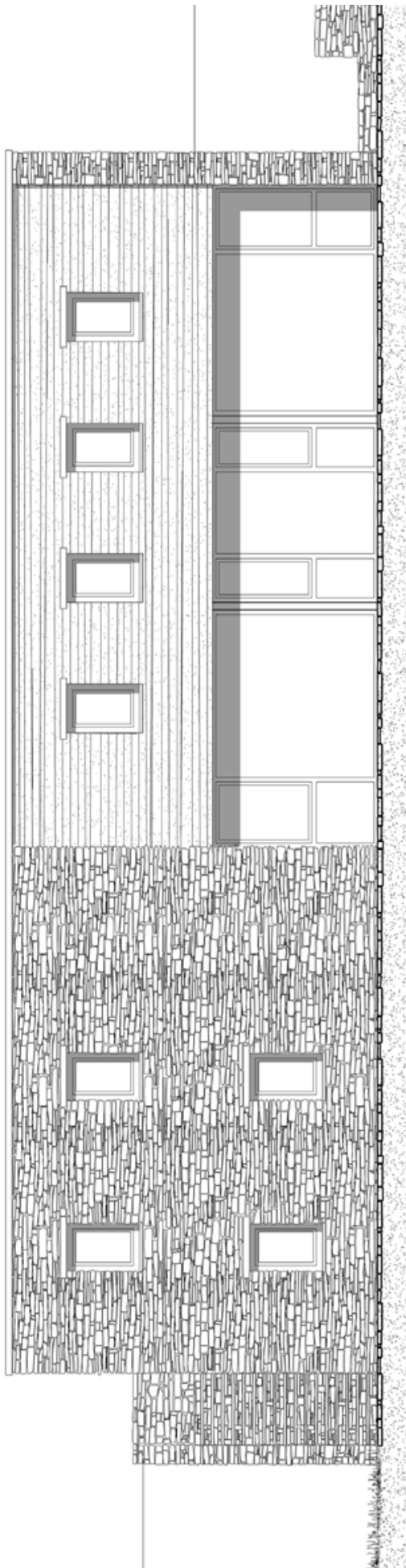
Prospetto est: scala 1:100



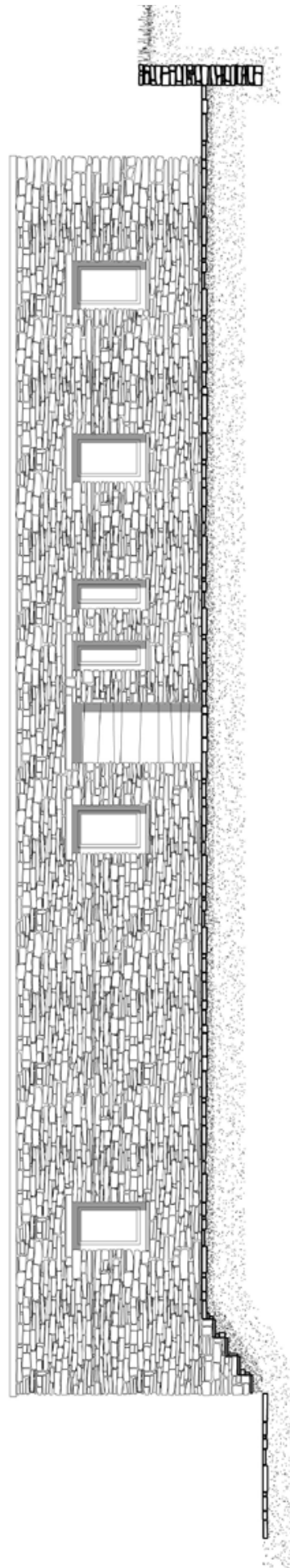
Sezione su scala esterna - vista ovest: scala 1:100



Prospetto ovest: scala 1:100



Prospetto sud: scala 1:100



Prospetto nord: scala 1:100

Sezione stratigrafica

1. Copertura

- solaio in latero-cemento, 200+40 mm
- strato termoisolante, 60 mm
- cappa inclinata in dis. 50-200 mm
- manto impermeabilizzante
- strato di ghiaia, 50-100 mm

2. Solaio intermedio

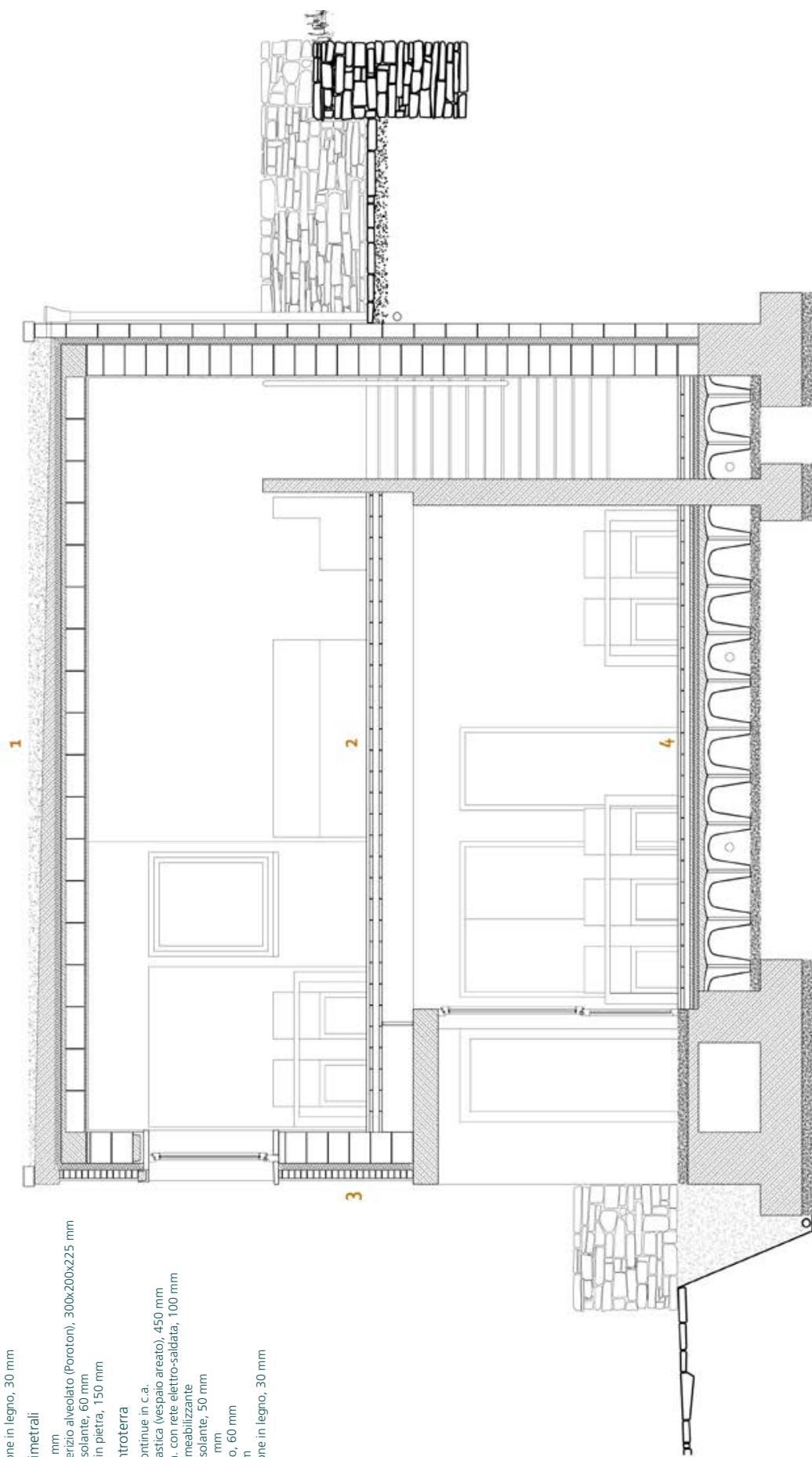
- travatura in legno lamellare, 80x300 mm
- assito, 30 mm
- listelli di legno, 60 mm
- assito, 30 mm
- pavimentazione in legno, 30 mm

3. Pareti perimetrali

- intonaco, 20 mm
- blocchi di laterizio alveolato (Poroton), 300x200x225 mm
- strato termoisolante, 60 mm
- rivestimento in pietra, 150 mm

4. Solaio controterra

- fondazioni continue in c.a.
- cupolini in plastica (vespaio areato), 450 mm
- gettata in c.a. con rete elettrosaldata, 100 mm
- manto impermeabilizzante
- strato termoisolante, 50 mm
- massetto, 50 mm
- listelli di legno, 60 mm
- assito, 30 mm
- pavimentazione in legno, 30 mm



5.9 Fattibilità economico-finanziaria dell'intervento

Riguardo alla spiegazione della metodologia applicata per la valutazione economica si rimanda a quanto espresso precedentemente (cfr. par. 4.9).

Dimensionamento della struttura ricettiva

La tabella 1 (cfr. par. 5.8) riassume l'intervento operato sul patrimonio architettonico dell'insediamento:

- numero edifici oggetto d'intervento: 8 (di cui 6 recuperati e 2 ricostruiti);
- superficie recuperata a funzione abitativa: 1.018 m²;
- superficie recuperata a funzione cantina e deposito: 299 m²;
- volume demolizione edifici fatiscenti: 1.764 m³;
- superficie di nuova realizzazione edificio polifunzionale: 274 m²;
- superficie di nuova realizzazione a funzione abitativa: 230 m²;
- superficie totale oggetto d'intervento: 1.821 m²;
- numero posti letto ricavati: 58;
- numero camere/alloggi: 21.

La struttura ricettiva, stimando un periodo d'apertura di 8 mesi pari a 240 giorni (marzo - ottobre) e ipotizzando un tasso medio di occupazione pari al 65%, soddisferà nei primi cinque anni un *numero di notti annue*, ovvero il numero di turisti che alloggeranno presso la struttura, pari a 9.048 unità.

Ricavi e costi di gestione della struttura ricettiva

La valutazione dei ricavi dell'attività e dei costi di gestione è consultabile nelle tabelle 2 e 3. Riguardo alle metodologie di calcolo applicate si rimanda a quanto espresso precedentemente (cfr. par. 4.9, Ricavi della struttura ricettiva, Costi di esercizio e gestione della struttura ricettiva).

Considerando la qualità del servizio offerto ed il target della clientela si assume un prezzo medio per persona relativo ai primi cinque anni di servizio pari a 50 Euro.

Costi relativi all'acquisto degli immobili

Considerando quanto espresso precedentemente (cfr. par. 4.9, Costi relativi all'acquisto degli immobili) e tenendo conto delle valutazioni immobiliari della località (a Santa

Apollonia una *abitazione di tipo economico* in condizioni *normali* ha un valore di mercato pari a 750 Euro/m² ed un valore di locazione pari a 2,3 Euro/m² per mese) e dello stato di conservazione dell'immobile, si stima un valore medio degli edifici dell'insediamento pari a 100 Euro/m².

Nell'ipotesi di acquistare l'intera proprietà dell'insediamento si deve fare fronte ad una spesa di 203.400 Euro.

Costi dell'intervento di recupero

La stima dei costi da sostenere per il recupero del patrimonio architettonico, dell'insediamento e del paesaggio è consultabile nella tabella 4. Riguardo alle metodologie di calcolo applicate si rimanda a quanto espresso precedentemente (cfr. par. 4.9, Costi dell'intervento di recupero).

Strategia finanziaria dell'investimento

Riassumendo quanto già espresso in precedenza (cfr. par. 4.9), dal punto di vista gestionale e finanziario l'intervento ipotizzato nei casi di studio sarà così strutturato:

- i proprietari cedono in concessione le unità abitative alla cooperativa e ne diventano soci;
- l'intervento di recupero del patrimonio architettonico stimato 2.704.568 Euro sarà sostenuto dalla cooperativa con un contributo di finanziamenti europei pari al 40% della spesa sostenuta (1.081.827 Euro);
- l'intervento di recupero dell'insediamento e del paesaggio stimato 486.236 Euro sarà sostenuto dagli enti pubblici (comune, provincia e regione) con un contributo di finanziamenti europei pari al 40% della spesa sostenuta (194.494 Euro);
- l'intervento di recupero complessivamente è stimato 3.190.804 Euro sostenuto per il 51% circa dalla cooperativa (1.622.741 Euro), per il 9% circa dagli enti pubblici (291.741 Euro) e per il 40% da fondi europei (1.276.322 Euro);
- i costi annui di gestione della struttura ricettiva sostenute dalla cooperativa ammontano a 180.508 Euro;
- il ricavo annuo della struttura ricettiva percepito dalla cooperativa è pari a 583.994 Euro.

Parametri di sintesi

L'intervento di rigenerazione previsto può essere riassunto come segue:

- si prevede di ricavare 58 *posti letto* recuperando 8 *edifici*;
- si prevede di ricavare 58 *posti letto* recuperando 1.821 m² di *superficie edilizia esistente*;
- per ricavare un posto letto si stima una spesa di 46.630 Euro (considerando esclusivamente il recupero del patrimonio architettonico);
- per ricavare un posto letto si stima una spesa complessiva di 55.014 Euro;
- al quinto anno di esercizio della struttura ricettiva l'intervento non risulta ammortizzato dai ricavi con una perdita complessiva pari a 200.075 Euro (40.015 Euro/anno).

Ricavi struttura ricettiva	Tariffa €/cad	Quantità *	Totale €
Camere	50	9.048	452.400
Bar e ristorazione			
colazione	2	8.143	16.286
pasto completo	12	4.524	54.288
bar	5	4.524	22.620
utenti di passaggio	3	3.000	9.000
Centro polifunzionale			
affitto sala lettura	100	24	2.400
affitto sala conferenze	500	24	12.000
Ricavi vari (attività commerciali, sportive, ecc.)	-	-	15.000
			€ 583.994

Tabella 2

Sintesi dei ricavi della struttura ricettiva diffusa (cfr. par. 4.9).

* I calcoli, effettuati con un software apposito, sono stati riportati in tabella 2 e 3 approssimando il valore della quantità, se espressa in decimali, all'unità. Di conseguenza, essendo il totale ricavato con la quantità espressa in valore decimale, la lettura del calcolo in tabella non sempre appare immediata e corretta.

Costi di gestione struttura ricettiva	Costo unitario €/cad	Quantità *	Totale €
Personale di servizio	16.667	5	87.500
Materiale di consumo e servizi	-	-	87.599
Manutenzione ordinaria	-	-	5.409
			€ 180.508

Tabella 3

Sintesi dei costi di gestione della struttura ricettiva diffusa (cfr. par. 4.9).

Tabella 4

Sintesi dei costi dell'intervento di recupero (cfr. par. 4.9).

Costi intervento di recupero	Costo unitario €/m ^(*) €/m ² ^(**) €/m ³ ^(***) €/cad ^(****)	Quantità m ^(*) m ² ^(**) m ³ ^(***) cad ^(****)	Totale €
Patrimonio architettonico			
Ristrutturazione edifici esistenti			
funzione abitativa (**)	1.500	1.018	1.527.000
funzione cantina e deposito (**)	700	299	209.300
funzione produttiva			
ristorante (**)	1.800	-	-
stalla, produzione alimenti caseari (**)	1.200	-	-
laboratorio apicoltura (**)	1.000	-	-
Demolizione edifici fatiscenti (***)	11,49	1.764	20.268
Costruzione nuovi edifici			
polifunzionale (**)	2.000	274	548.000
funzione abitativa (**)	1.200	230	276.000
funzione produttiva (**)	1.500	-	-
Arredi ed attrezzature			
arredi camere (****)	4.000	21	84.000
attrezzature ed arredi spazi comuni	-	-	40.000
attrezzature ed arredi attività produttive	-	-	-
Realizzazione sistemi produzione energia rinnovabile	10.000	-	-
<i>Totale patrimonio architettonico</i>			€ 2.704.568
Insedimento e paesaggio			
Pulizia del bosco			
ceduo (**)	0,53	16.220	8.597
castagneto da frutto (**)	0,23	-	-
Pulizia del pascolo e del prato da sfalcio (**)	0,11	5.000	550
Recupero terrazzamenti e muri a secco (*)	205	1.900	389.500
Piantumazioni			
vigneti (**)	2,17	15.000	32.550
frutteti (**)	0,93	-	-
essenze orticole (**)	1,2	1.000	1.200
essenze arbustive, erbacee e floreali (**)	10	400	4.000
Rinaturalizzazione e sistemazione corso d'acqua (**)	90	-	-
Percorsi			
pulizia vegetazione infestante (*)	3,5	750	2.625
recupero mulattiere e sentieri (*)	6,2	750	4.650
realizzazione nuove mulattiere e sentieri (*)	17	-	-
realizzazione passerelle lignee (*)	79	-	-
recupero e/o realizzazione recinzioni lignee (*)	39	100	3.900
Realizzazione apiario (****)	1500	-	-
Fruizione turistico-ricreativa			
realizzazione affaccio panoramico e area pic-nic (****)	770	2	1.540
realizzazione sedute (****)	310	10	3.100
posizionamento cestini (****)	161	4	644
realizzazione parco giochi (****)	15.000	-	-
realizzazione cartellonistica didattica (****)	380	4	1.520
Realizzazione o ampliamento parcheggio (**)	30	62	1.860
Realizzazione o potenziamento reti tecnologiche (*)	250	120	30.000
<i>Totale insediamento e paesaggio</i>			€ 486.236
			€ 3.190.804

Tabella 5 Sintesi delle condizioni e dei fattori determinanti per la riuscita dell'intervento

Fattori determinanti per la riuscita dell'intervento	Requisito insufficiente	Requisito sufficiente	Requisito buono
Inquadramento generale			
Localizzazione			○
Accessibilità		○	
Territorio e ambiente naturale			
Morfologia e struttura del territorio			○
Idrografia		○	
Altitudine			○
Esposizione			○
Clima			○
Vegetazione e ambiente naturale			○
Elementi del paesaggio culturale			
Paesaggio agrario tradizionale		○	
Patrimonio architettonico di valore			○
Percorsi storici		○	
Qualità estetiche del paesaggio			○
Insedimento			
Struttura e morfologia urbana			○
Spazi aperti collettivi		○	
Stato di conservazione	○		
Edifici abbandonati	○		
Servizi esistenti	○		
Infrastrutture e reti	○		
Patrimonio architettonico			
Chiesa		○	
Palazzo signorile			
Lavatoi, abbeveratoi, fontane		○	
Forni, mulini, torchi, segherie			
Edifici residenziali di matrice rurale integra	○		
Edifici residenziali di matrice rurale alterata	○		
Edifici residenziali recenti			
Manufatti produttivi e commerciali recenti			
Comunità, tradizioni, opportunità			
Comunità residente	○		
Attività commerciali ed artigiane	○		
Associazioni ed enti		○	
Aspetti sociali: tradizioni, usi e consuetudini locali		○	
Opportunità			○
Gestione e amministrazione			
Pianificazione			○
Progetti e strategie di tutela e sviluppo			○
Potenziali stakeholder		○	

Tabella 6a Sintesi della strategia di rigenerazione e di recupero dell'insediamento

Strategie e tipologie d'intervento	Non praticabile Intervento non praticabile in quanto l'oggetto dell'intervento non esiste nel caso specifico	Non necessario Intervento non necessario in quanto la condizione allo stato attuale risulta soddisfatta	Non ipotizzato Intervento non ipotizzato per scelta progettuale e strategica	Ipotizzato Intervento di adeguamento e recupero ipotizzato
Strategia generale di rigenerazione				
Albergo Diffuso			○	
Residence Diffuso			○	
Ostello Diffuso				○
Residenze private			○	
Interventi alla scala paesaggistica				
Consolidamenti del terreno			○	
Regimentazione corsi d'acqua			○	
Ripristino selciati, mulattiere e sentieri storici				○
Ripristino terrazzamenti e muri a secco				○
Pulizia e ripristino bosco				○
Pulizia e ripristino pascoli			○	
Interventi su alberi secolari e/o rari			○	
Realizzazione di affacci e punti panoramici				○
Interventi relativi al patrimonio architettonico del contesto				
Chiese		○		
Palazzi signorili	○			
Castelli, torri, forti militari	○			
Cascine, malghe, alpeggi		○		
Siti archeologici	○			
Interventi relativi all'insediamento				
Miglioramento dell'accessibilità				○
Potenziamento o realizzazione servizi				○
Potenziamento o realizzazione attività commerciali ed artigiane				○
Potenziamento o realizzazione attività culturali e di svago				○
Potenziamento o realizzazione reti tecnologiche				○
Interventi relativi agli spazi aperti collettivi				
Riqualificazione piazze				○
Riqualificazione strade				○
Riqualificazione muri e recinzioni				○
Interventi relativi al patrimonio architettonico				
Chiesa				○
Palazzo signorile	○			
Lavatoi, abbeveratoi, fontane			○	
Forni, mulini, torchi, segherie	○			
Edifici residenziali di matrice rurale integra				○
Edifici residenziali di matrice rurale alterata				○
Edifici residenziali recenti	○			
Manufatti produttivi e commerciali recenti	○			
Realizzazione nuovi edifici				○
Strategia economica e gestionale				
Strategie e progetti di sviluppo			○	
Individuazione mercato potenziale			○	
Analisi dei costi e dei ricavi			○	
Individuazione stakeholder			○	
Analisi sviluppo indotto locale			○	

Tabella 6b Sintesi della strategia di rigenerazione e di recupero dell'insediamento

Strategie e tipologie d'intervento	Non praticabile Intervento non praticabile in quanto l'oggetto dell'intervento non esiste nel caso specifico	Non necessario Intervento non necessario in quanto la condizione allo stato attuale risulta soddisfatta	Non ipotizzato Intervento non ipotizzato per scelta progettuale e strategica	Ipotizzato Intervento di adeguamento e recupero ipotizzato
Metodologia di recupero architettonico				
Conservazione cubature originarie				○
Conservazione destinazione d'uso			○	
Nuova destinazione d'uso				○
Intervento sulle fondazioni			○	
Conservazione muri originari esterni				○
Aggiunta elementi architettonici esterni			○	
Conservazione muri originari interni				○
Realizzazione contro murature interne			○	
Conservazione partiture interne originarie				○
Modifica partiture interne				○
Realizzazione partiture interne				○
Conservazione intonaci storici interni			○	
Rifacimento intonaci interni			○	
Rifacimento solai controterra			○	
Conservazione solai originali				○
Rifacimento solai tecniche tradizionali				○
Rifacimento solai tecniche moderne			○	
Rifacimento pavimenti				○
Realizzazione nuova pavimentazione				○
Recupero copertura esistente				○
Rifacimento copertura tecniche tradizionali				○
Rifacimento copertura tecniche moderne			○	
Conservazione forma e dimensione aperture			○	
Modifica forma e dimensione aperture				○
Conservazione scale originarie esterne				○
Realizzazione nuove scale esterne				○
Conservazione scale originarie interne			○	
Realizzazione nuove scale interne				○
Recupero ballatoi e loggiati				○
Realizzazione nuovi ballatoi e loggiati			○	
Restauro elementi decorativi			○	
Utilizzo materiali di recupero			○	
Utilizzo materiali locali				○
Utilizzo nuovi materiali				○
Mantenimento riscaldamento tradizionale			○	
Nuovi impianti				○
Utilizzo arredo restaurato			○	
Utilizzo arredo moderno in stile locale			○	
Utilizzo arredo moderno			○	

06

Paesaggio di transito e di sussistenza della valle Spluga: càrden a Uggia

La valle Spluga, denominata anche valle di San Giacomo e *val di Giüst*, è la prosecuzione della Valchiavenna che dall'omonimo centro si sviluppa fino al confine elvetico posto nei pressi del passo dello Spluga. La valle, stretta e acclive, è stata per secoli, dall'epoca romana fino al XIX secolo, luogo di transito per il passaggio delle Alpi. Con lo spostamento dei traffici lungo l'asse del Gottardo, le attività legate al trasporto ed al commercio hanno subito un rapido declino, generando una forte crisi nella comunità locale e favorendo lo spopolamento dei nuclei minori e l'emigrazione verso le città. A fianco delle attività commerciali nella valle è fiorita, nel corso dei secoli, un'economia di sussistenza basata sullo sfruttamento dei castagneti e dei pascoli

che ha contribuito, oltre alla realizzazione di insediamenti nel fondovalle, alla nascita di numerosi borghi minori atti allo sfruttamento del territorio. Uggia, che ben rappresenta uno di questi piccoli borghi, sorge nei pressi di San Giacomo Filippo su di un terrazzo della spalla sinistra della valle, circondato da castagneti e da residui di pascoli. L'insediamento, attualmente in stato di abbandono, conserva ancora i caratteri autentici dell'architettura alpina ed è caratterizzato dalla presenza dei *càrden*, una particolare tipologia edilizia lignea che testimonia l'influenza della cultura germanica delle vicine valli grigionesi. Il progetto di rigenerazione prevede il recupero dell'insediamento a fini turistico-ricettivi valorizzando le sue peculiarità.

1. Uggia

In primo piano il *càrden* seicentesco appartenuto alla famiglia Fibioli.





2. Cartografia

Scala 1:50000.

(Fonte: www.swisstopo.admin.ch)

¹ Tabula Peutingeriana

Copia del XII-XIII secolo di un'antica carta romana che riportava le vie militari dell'Impero. È attualmente conservata presso la Hofbibliothek di Vienna.

6.1 Inquadramento

Localizzazione geografica e accessibilità

La valle Spluga, la val Bregaglia e la Valchiavenna sono tutt'oggi luoghi di transito e di soggiorno, frequentati sia nel periodo invernale per la pratica dello sci che in quello estivo come meta di escursioni e arrampicate. Uggia sorge a settecento metri d'altitudine sulla spalla orientale della valle Spluga. La frazione, situata all'imbocco della valle, appartiene amministrativamente al comune di San Giacomo Filippo ed è raggiungibile percorrendo la strada carrozzabile che sale dal centro del paese in dieci minuti a piedi e cinque in auto. San Giacomo Filippo è facilmente accessibile tramite autobus dalla stazione ferroviaria di Chiavenna.

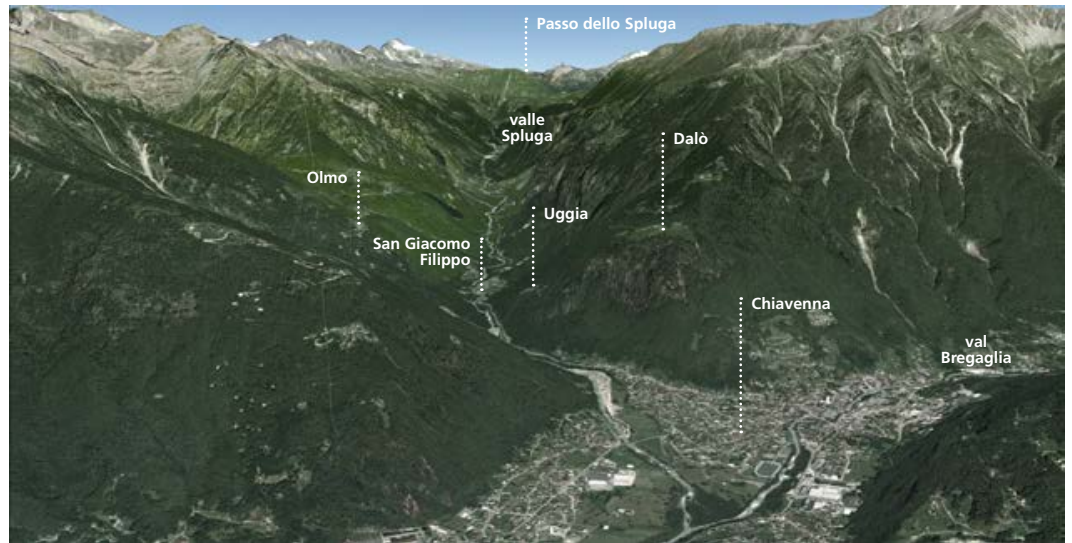
Analisi storica ed evoluzione dell'insediamento

La valle Spluga, per la sua disposizione nord-sud, è stata uno dei corridoi naturali più utilizzati fin dalla preistoria per l'attraversamento delle Alpi. La "via Spluga", come testimonia la Tabula Peutingeriana¹ ove compaiono i tragitti e le stazioni di viaggio, è stata utilizzata a periodi alterni nel corso della storia con non poche difficoltà a causa dell'acclive morfologia del terreno, caratterizzato da strette gole frequentemente soggette a frane, alluvioni e valanghe che rendevano la via pericolosa e spesso impraticabile. Nonostante ciò, nei secoli la via ha garantito un notevole flusso di traffici e merci con conseguente accumulo di ricchezza nella valle. Ciò ha contribuito all'insediamento di una popolazione stabile dedita, oltre che alle attività di commercio, ad un'economia di sussistenza basata sulla castanicoltura e sull'allevamento degli animali. Numerosi insediamenti sono sorti nel fondovalle e sui

3. Valle Spluga

La Valchiavenna, nei pressi dell'omonimo centro, si dirama nelle più piccole valle Spluga e val Bregaglia.

(Elaborazione dell'auto-re, fonte: Google Earth)



4. Uggia

L'abitato sorge sul versante sinistro della valle lungo la strada per Dalò.

(Elaborazione dell'auto-re, fonte: Google Earth)



pendii della montagna per sostenere lo sfruttamento agricolo del territorio. Non sempre la valle ha fornito gli alimenti necessari alla sussistenza della popolazione locale che nei secoli, a periodi alterni, è stata costretta ad emigrare verso città quali Napoli e Roma, le cui testimonianze si possono riscontrare nei dipinti e nelle chiese fatte realizzare in valle mediante i regali delle "Scole"².

L'identità assunta dalla valle quale terra di confine e di scambio tra diverse culture è testimoniata dalla presenza dei *càrden*, particolari costruzioni realizzate in legno, tipiche della cultura costruttiva germanica giunta qua dalle vicine valli del cantone Grigioni di cui la valle San Giacomo ne ha fatto parte per tre secoli.

Alla fine del XIX secolo, con lo spostamento dei traffici sulla direttrice del Gottardo, la valle ha subito un rapido declino che ha favorito lo spopolamento e l'emigrazione. Tra il XIX ed il XX secolo la valle ha visto lo sviluppo di un turismo climatico ed idroterapico e di un turismo invernale legato alla pratica dello sci. Le trasformazioni socio-economiche avvenute dopo la seconda guerra mondiale hanno accentuato il fenomeno dell'emigrazione con conseguente abbandono dei centri minori. Uggia, le cui testimonianze risalgono ai *càrden* realizzati tra XVI ed il XVII secolo, è stato vissuto, come testimoniato dal buono stato di conservazione, fino a qualche decennio fa, mentre oggi è in completo stato di abbandono.

6.2 Ambiente naturale

Morfologia, idrografia e vegetazione

La valle Spluga è caratterizzata da un ambiente naturale di pregio, costellato da piccoli insediamenti rurali, in gran parte intatto e che non ha subito, ad esclusione dei centri di Campodolcino e Madesimo, grandi trasformazioni. La valle, scavata dai ghiacciai e dal torrente Liro, si sviluppa lungo una trentina di chilometri per un dislivello di 1880 metri. Questa particolarità rende la morfologia del territorio acclive, caratterizzato da strette gole rocciose, spesso soggette a frane, alluvioni e valanghe. Il fondovalle, circondato da verticali pareti rocciose che si alternano a folti castagneti, è contraddistinto da estesi prati costellati da grandi massi, lascio delle numerose frane. Al di sopra delle incombenti pareti di gneiss, da cui scendono alte cascate, si sviluppano estesi boschi di pini e larici che lasciano poi spazio, ad una quota maggiore, ad ampi prati. Uggia sorge su di un piccolo terrazzo esposto della spalla orientale della valle, terrazzo che si affaccia sull'abitato di Chiavenna. Il pendio sottostante è caratterizzato da una verticale parete che precipita nella vallata, mentre il pendio superiore, che si estende fino all'abitato di Dalò, è caratterizzato da un esteso bosco di castagni. Circostante all'insediamento si estende un ampio prato ancora sfruttato parzialmente a pascolo. Nei pressi di una ripida valletta del pendio scorre un torrente di modeste dimensioni.

² "Scole"

Gli emigrati costituivano in genere nei luoghi delle loro mete società di emigrati dette "Scole" ed erano soliti inviare alle chiese dei paesi di origine offerte, paramenti, dipinti ed oggetti di oreficeria (Comune di San Giacomo Filippo, 2013, Piano di governo del territorio, Relazione illustrativa del Documento di Piano, p. 16).



5. Valle Spluga

Vista da Uggia verso il passo dello Spluga. Nel fondovalle è possibile osservare il paese di San Giacomo Filippo.

Altitudine, esposizione, clima

Uggia sorge a settecento metri di altitudine ad una quota di quattrocento metri superiore rispetto al fondovalle di Chiavenna.

I dati climatici riferiti alla stazione meteorologica di Chiavenna mostrano «una temperatura media di 12,8 °C con medie mensili sempre superiori allo 0 [...]. La piovosità è caratterizzata da valori significativi con una media annuale attorno ai 1300 mm» (Relazione di sintesi quadro conoscitivo e ricognitivo, PGT Chiavenna, 2011, p. 158). Il quadro climatico di Uggia subisce delle variazioni in conseguenza della maggiore altitudine.

A motivo della particolare morfologia della vallata, caratterizzata da una stretta ed alta gola, il terrazzo su cui sorge l'insediamento gode di una buona esposizione solare da metà mattinata fino a pomeriggio inoltrato.

6.3 Paesaggio culturale

Paesaggio agrario tradizionale

La valle Spluga, analogamente alle valli circostanti, per le particolari condizioni climatiche ed ambientali si è prestata allo sfruttamento dell'uomo che ha trasformato il pendio attraverso la pratica della coltivazione della vite, della castanicoltura e dell'allevamento.

Della coltivazione della vite praticata a Uggia, citata in un documento del 1169, oggi non ne rimane testimonianza. Sul versante opposto, nel periodo invernale quando gli alberi che hanno colonizzato il pendio sono spogli, è possibile ammirare la struttura dei terrazzamenti che dal fondovalle si sviluppano su quasi tutto il pendio. Testimonianze locali affermano che fino agli anni Cinquanta erano coltivati a vite e successivamente tenuti a prato da sfalcio. Oggi sono completamente colonizzati da un bosco di latifoglie, ma salendo lungo il pendio si possono ancora ammirare i muri a secco e le cascine a servizio

della coltivazione.

Tutt'oggi tra il nucleo di Uggia di Sopra e quello di Uggia di Sotto è ancora osservabile la radura prativa destinata a pascolo, tuttora mantenuta parzialmente da pastori che propongono qui la loro attività.

Interessante testimonianza dell'uso agricolo del territorio è l'esteso secolare castagneto che a partire dall'insediamento si estende sul pendio fino al nucleo di Dalò. Nel castagneto, disseminato da numerosi edifici rurali adibiti alla conservazione delle castagne, si possono ammirare i ciglionamenti realizzati per evitare che il terreno, a causa della forte acclività, precipitasse a valle.

Patrimonio architettonico

Ad Uggia, oltre ad un'edilizia minore di matrice rurale tradizionale, non è presente alcun edificio di pregio. L'insediamento, come già detto, rappresenta una testimonianza dell'influenza della cultura costruttiva germanica lungo il versante italiano delle Alpi. La tipologia del *càrden*, analizzata in seguito, è tipica delle vicine valli svizzere con le quali la valle Spluga, nel corso dei secoli, ha intrattenuto numerosi scambi.

Percorsi storici:

selciati, mulattiere, sentieri

Da Uggia, nel bosco di castagni, si inerpica fino all'abitato di Dalò una storica mulattiera in sasso, usata in passato per condurre il bestiame e trasportare le castagne lungo la montagna e tutt'oggi percorsa dagli escursionisti.

Qualità estetiche del paesaggio:

varietà, panorama, affacci

Dal terrazzo su cui sorge l'abitato di Uggia è possibile ammirare uno splendido panorama sulla valle Spluga fino all'omonimo passo, su Chiavenna e sulle cime circostanti.

6. Uggia

L'insediamento visto dal versante opposto nei pressi dell'abitato di Olmo.





a



7. Caratteri del paesaggio

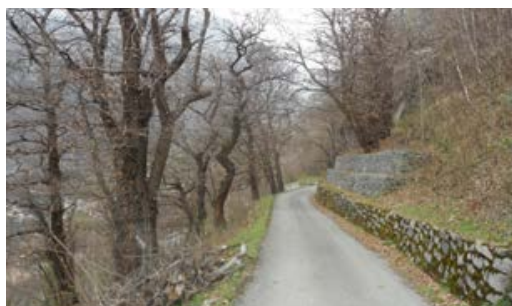
- a. Spalla montuosa con i nuclei di Uggia e Dalò
- b. Cascata
- c. Pascolo di fondovalle
- d. Residui di terrazzamenti
- e-f. Strada carrozzabile
- g-h. Castagneto e cigli-namenti
- i. Bosco di latifoglie
- l. Pendio visto da Olmo
- m-n. Pascoli nei pressi di Uggia



c



d



e



f



g



h



i



l



m



n

6.4 Insediamiento

Struttura e morfologia urbana

L'insediamento è composto da due nuclei separati (Uggia di Sopra e Uggia di Sotto), situati a diverse quote, tra i quali si estende un ampio prato disseminato di castagni adibito a pascolo. Entrambi i nuclei, di cui quello inferiore composto da ventuno edifici e quello superiore, oggetto dell'intervento, composto da dodici edifici, hanno una forma raccolta strutturata lungo la strada carrozzabile che li attraversa e che porta a Dalò. Entrambi sorgono su una porzione di declivio in forte pendenza e quindi presentano accentuati dislivelli tra le abitazioni poste nella parte bassa del nucleo e quelle poste nella parte alta.

Nel nucleo di Uggia di Sopra, essendo un insediamento nato per lo sfruttamento dei castagneti e dei pascoli del pendio, sono presenti specifiche tipologie legate a queste attività (abitazione, stalla-fienile). In particolare Uggia è uno dei pochi insediamenti della bassa valle in cui si riscontra la presenza del *càrden*, specifica tipologia edilizia caratterizzata dalla presenza della stalla e dell'abitazione sotto lo stesso tetto, realizzata mediante tecniche costruttive che prevedono l'uso del legno. Questa costruzione, tipica delle valli alpine di cultura germanica, sarà approfondita nel paragrafo successivo. Ad Uggia si riscontra la presenza di tre *càrden* in buono stato, di cui uno è in fase di ristrutturazione. L'analisi ha inoltre evidenziato la presenza di due ruderi che, per le dimensioni e la struttura residua, possono essere ricondotti alla tipologia del *càrden*. Oltre a questi sono presenti edifici adibiti a stalla-fienile.

Spazi collettivi: tipologia e caratteristiche

Il nucleo, essendo piccolo e raccolto, non presenta dei veri e propri spazi adibiti a piazza e a funzioni collettive. Oltre alla strada carrozzabile asfaltata, Uggia è attraversato dalla storica mulattiera in pietra che conduce all'abitato di Dalò. Tra gli edifici posti a diverse quote si sviluppano scale e sentieri in pietra. Nei pressi del *càrden* Fibioli è presente una piccola area destinata a parcheggio (quattro posti auto).

Stato di conservazione generale

Mentre il nucleo inferiore è tutt'oggi abitato da quattro famiglie che risiedono stabilmente nel luogo praticando la coltivazione di ortaggi e l'allevamento di capre, il nucleo superiore, oggetto dell'intervento, è in stato di

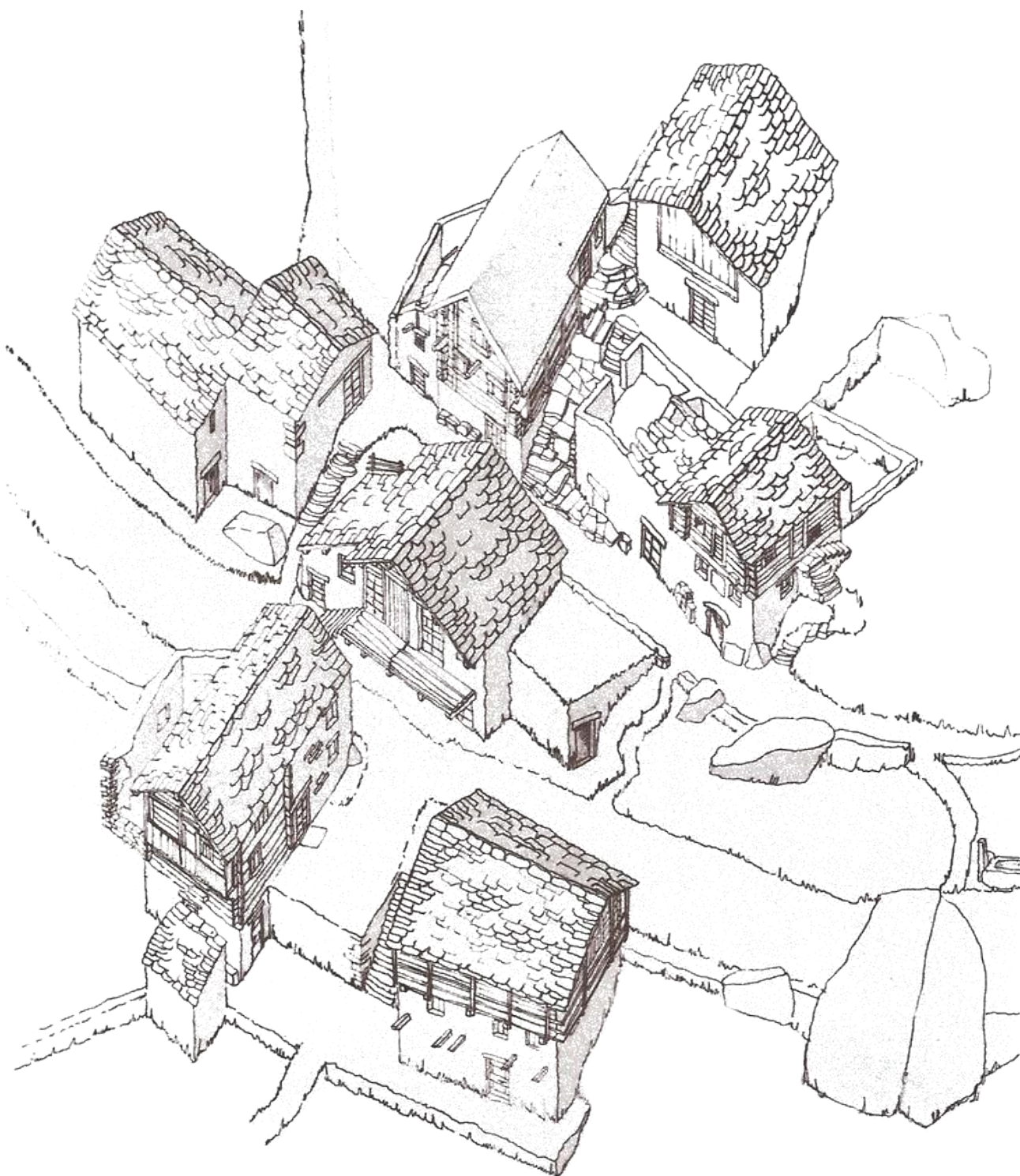
abbandono. Uggia di Sotto invece continua ad essere curato e mantenuto sia negli edifici che nel paesaggio (pascoli, muri a secco, castagneto). La maggior parte degli edifici ha però subito ristrutturazioni che hanno completamente alterato la tipologia originaria di matrice rurale riproponendo modelli abitativi della "città di pianura".

Uggia di Sopra, oggetto dell'intervento, nonostante l'abbandono ed il pessimo stato di alcuni edifici, conserva ancora l'atmosfera di un borgo rurale alpino. In particolare l'analisi ha evidenziato:

- il paesaggio circostante caratterizzato da castagneti ciglionati e pascoli risulta parzialmente conservato e tutt'oggi si possono riscontrare ancora i segni di manutenzione e pulizia effettuati nel sottobosco e la prosecuzione dell'allevamento delle capre nei prati circostanti il borgo;
- la strada carrozzabile asfaltata che conduce al nucleo e prosegue per Dalò è in ottime condizioni;
- la mulattiera che da Uggia, percorrendo il castagneto, porta a Dalò è curata e frequentata dagli escursionisti;
- sentieri e scale in pietra che si sviluppano tra gli edifici sono in condizioni medio-crisi, alcuni presentano dissesti, mentre la maggior parte sono invasi da vegetazione infestante;
- dei dodici edifici presenti due risultano adibiti a deposito agricolo, uno ad abitazione temporanea, uno è in ristrutturazione, i rimanenti sono in disuso;
- a parte cinque edifici oramai in stato di rudere, gli altri si possono ritenere in ottimo stato di conservazione, soggetti a cura costante nel tempo;
- il nucleo tuttora conserva integralmente i caratteri autentici di un insediamento alpino ove la presenza dei *càrden* incrementa la particolarità di questo luogo.

Infrastrutture e reti

Sia per il nucleo di Uggia di Sotto, abitato stabilmente, che per il nucleo di Uggia di Sopra, in cui una casa è adibita a residenza temporanea ed una è in fase di ristrutturazione, si ipotizza la presenza della linea elettrica, della rete idrica e della fognatura, probabilmente realizzate quando si è provveduto a sistemare la strada carrozzabile. Inoltre, in una valletta poco distante dall'abitato, sono presenti due punti di captazione dell'acquedotto del paese di San Giacomo Filippo.

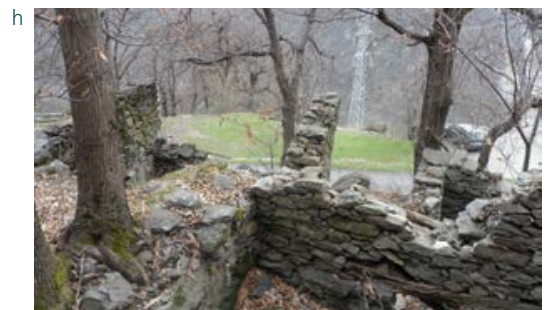


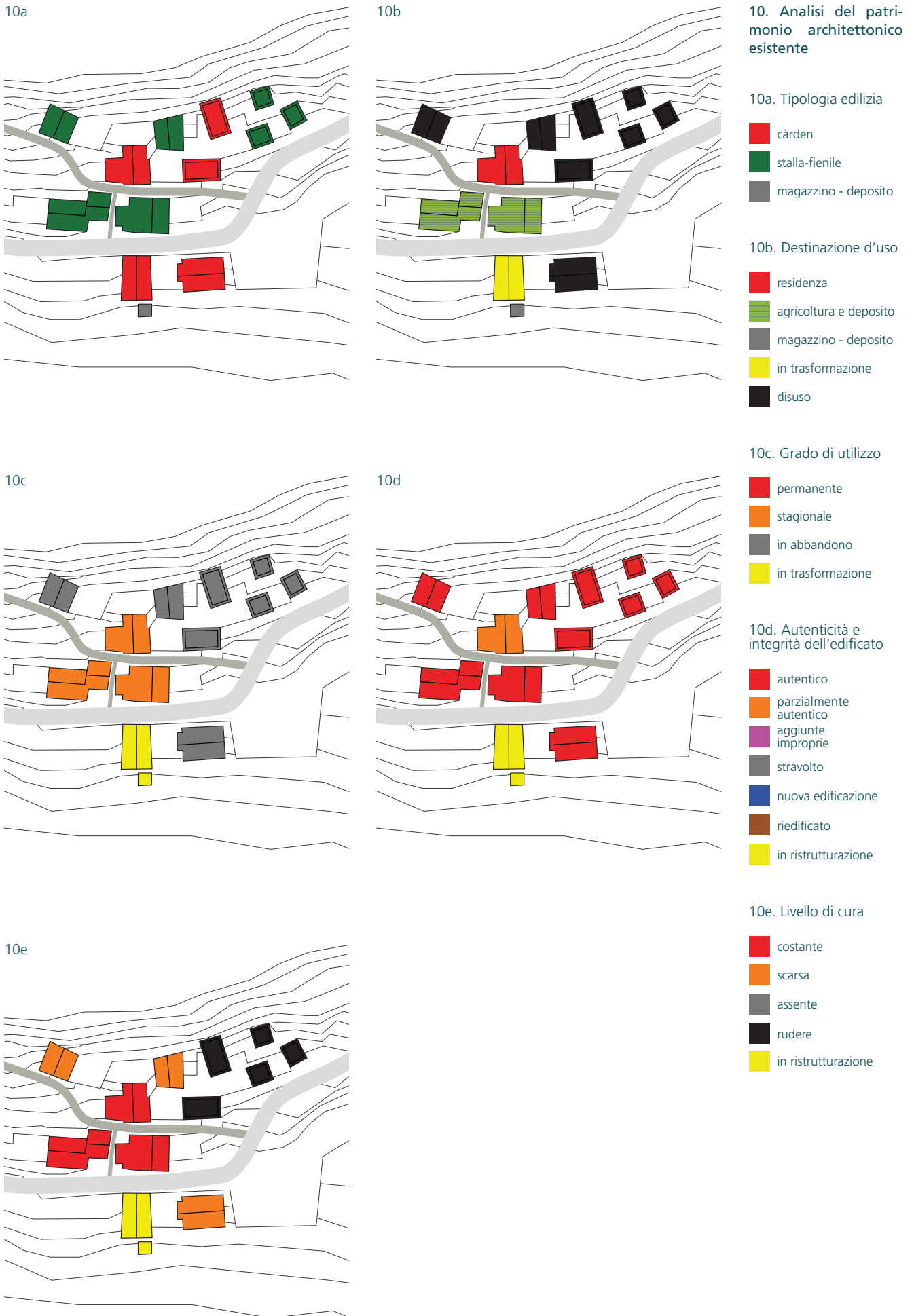
8. Assonometria dell'insediamento

L'illustrazione mostra un'immagine dell'insediamento non corrispondente totalmente alla situazione attuale. Un càrden rappresentato integro è oggi in stato di rudere.

(Fonte: www.ecomuseovallespluga.it)

9. Caratteri dell'insediamento
 a-b. Uggia di Sotto
 c-d. Uggia di Sopra
 e. Mulattiera per Dalò
 f. Uggia di Sopra
 g-h. Ruderì
 i-l. Càrden
 m-n. Stalla-fienile





6.5 Patrimonio architettonico

Tipologie

Nel nucleo di Uggia sono presenti due tipologie edilizie: costruzioni miste adibite ad abitazione e stalla conosciute come *càrden* ed edifici ad uso esclusivamente agricolo adibiti a stalla-fienile. Quest'ultima tipologia è presente in due varianti: una realizzata in pietra e legno, l'altra esclusivamente in pietra.

Càrden

Tipologia caratteristica della val San Giacomo, costruita a partire dal XI-XII secolo, contraddistinta da una parte in pietra e da una parte in legno, realizzata mediante la tecnica costruttiva del *càrden*, in dialetto locale *chjardàn* ovvero incastro. Già conosciuta dai romani con il nome di *opus cardinatum* e descritta da Vitruvio, è tipica delle valli alpine di cultura germanica (tecnica del *blockbau*) e la sua diffusione in valle è dovuta al fatto che questa, essendo luogo di traffici, intratteneva continui scambi con le valli d'oltralpe ed in particolar modo con le svizzere Mesolcina, Rheinwald e Bregaglia.

La tipologia assume diverse varianti in base alla destinazione d'uso, alla conformazione del territorio e alla convivenza con altre forme strutturali (edifici compositi).

In generale la tipologia presente ad Uggia si può descrivere come una costruzione unifamiliare a base quadrata, costituita da basamento in pietra adibito a stalla o cantina (*cànua*) e parte superiore realizzata in legno con la tecnica del "càrden".

Il basamento in pietra, oltre ad avere funzio-

ne di fondazione, serviva ad isolare la struttura lignea della costruzione dall'umidità di risalita dal terreno.

La parte realizzata in legno, *stüa* o *sulée*, orientata verso valle ed esposta maggiormente alla luce solare, era adibita a locale soggiorno e camera da letto. Le pareti, costruite mediante la sovrapposizione di travi in castagno squadrate di spessore 10-15 cm e larghezza 60-70 cm, hanno la particolarità di essere incrociate fra di loro agli spigoli. Le fessure tra un tronco e l'altro venivano riempite con muschi per evitare il passaggio dell'aria ed internamente la parete veniva ulteriormente rivestita con tavole verticali chiamate *föder*. Il pavimento è realizzato in tavole di legno poggianti su travi. Nella *stüa* è presente la *pigna*, la particolare stufa addossata ad una delle pareti e caricata dal locale adiacente. Le camere erano poste al secondo livello sopra la *stüa*. Le aperture di piccole dimensioni hanno forma quadrata e sono dotate di scuri.

La parte realizzata in pietra e posta verso monte, *cüsina*, *càsina*, *chiè da fööc*, era adibita a cucina. Il pavimento è in terra battuta con grandi lastre di pietra e oltre alla catena in ferro che sorreggeva i paioli, a lato del focolare è presente la *scigògna*, sostegno girevole in legno utilizzato per spostare agevolmente sul fuoco le pentole. Nella stanza non vi era la canna fumaria, il fumo usciva direttamente dagli interstizi tra le piode del tetto. L'accesso ai singoli ambienti dell'edificio avveniva esclusivamente dall'esterno, direttamente dalla strada o tramite l'utilizzo di scale

11. Càrden



in pietra e ballatoi in legno.

Il tetto della costruzione è realizzato mediante struttura lignea e manto in piode di pietra locale (gneiss).

In generale tra il XVIII ed il XIX secolo le costruzioni vengono realizzate completamente in pietra, ma gli ambienti restano i medesimi con la *stüa* foderata in legno. L'aggiunta della *cort* o *àndit* crea un ambiente di distribuzione per i locali ai singoli piani e per il vano scale (Copes C.).

Stalla-fienile

Ad Uggia è presente una tipologia edilizia legata all'attività agricola. La stalla-fienile si distingue in due varianti: la prima caratterizzata dall'uso di pietra combinata con il legno

mediante la tecnica del "càrden", mentre la seconda è caratterizzata dall'uso della sola pietra e quindi è probabilmente più recente. Per quanto riguarda la distribuzione degli ambienti la stalla è situata al piano seminterato e il fienile a quello superiore.

Negli edifici rustici la tecnica del "càrden" presenta una variante, ovvero i tronchi, anziché squadri, sono tondi e distanziati tra di loro per favorire il passaggio dell'aria onde permettere l'asciugatura del fieno. Le stalle-fienile presenti ad Uggia hanno la caratteristica di avere la sola parte centrale della parete esposta a valle realizzata mediante questa particolare tecnica attraverso l'uso di tavole disposte verticalmente.



12. Stalla-fienile

Realizzato con la tecnica a "càrden".



13. Cüsina

Ambiente adibito a cucina circoscritto da muraure in pietra e localizzato nella parte a monte del càrden.

(Fonte: www.viedecarden.it)

Stato di conservazione e degrado edifici

Gli edifici si presentano in buono stato di conservazione e mantengono i caratteri autentici dell'architettura alpina. Si è constatato che:

- tre edifici sono utilizzati in modo parziale come depositi agricoli e come abitazione temporanea, un edificio è attualmente in ristrutturazione, mentre i rimanenti sono in disuso;
- lo stato di conservazione degli edifici, complessivamente, si può ritenere buono: alcuni presentano delle lievi forme di degrado, malgrado ciò si può dedurre che hanno subito una costante manutenzione nel tempo, nonostante il disuso. Cinque edifici, a causa del completo abbandono, sono in stato di rudere;
- le costruzioni conservano i caratteri autentici della tipologia edilizia di matrice rurale senza avere subito alterazioni. Un solo edificio presenta una copertura in tegole di cemento non compatibile con il luogo.

In generale, si possono riscontrare i seguenti problemi causati dal degrado e dalla mancanza di manutenzione:

- dissesto del manto di copertura in piodè;
- dissesti delle strutture lignee della copertura e dei solai;
- dissesti delle pareti in legno realizzate

mediante la tecnica del "càrden";

- assenza di sistemi di smaltimento delle acque meteoriche;
- dissesti delle murature in pietra;
- dissesto e deterioramento della pavimentazione;
- infiltrazioni d'acqua ed umidità di risalita;
- presenza di vegetazione infestante.

Le prestazioni residue degli edifici, in merito al loro adeguamento funzionale da uso agricolo ad uso abitativo, non soddisfano le esigenze di fruibilità, benessere e sicurezza moderni:

- rischi strutturali dovuti alle nuove funzioni da insediare in edifici con strutture non adeguate ai carichi richiesti;
- assenza di collegamenti verticali interni e inidoneità di quelli esterni;
- insalubrità degli ambienti interrati e controterra;
- presenza di spazi che per la loro conformazione e dimensione necessitano di interventi di adeguamento per renderli accessibili e fruibili alle persone;
- inadeguatezza dei rapporti aeroilluminanti degli ambienti interni;
- inadeguatezza delle unità tecnologiche in riferimento al risparmio energetico;
- assenza di impianti e reti.

14. Planimetria di Uggia





Edificio 1
Càrden.



Edificio 2
Càrden.



Edificio 3
Stalla-fienile.



Edificio 4
Stalla-fienile.



Edificio 5
Càrden.



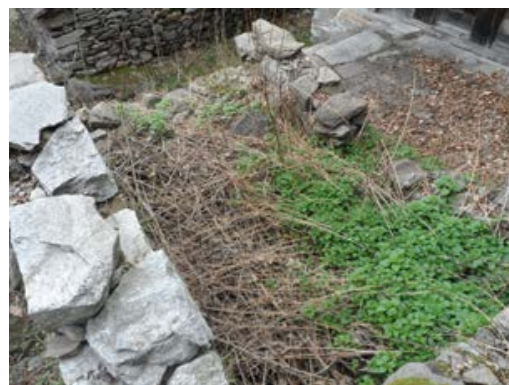
Edificio 6
Stalla-fienile.



Edificio 7
Stalla-fienile.



Edificio 8
Càrden.





Edificio 9
Càrden.



Edificio 10
Stalla-fienile.



Edificio 11
Stalla-fienile.



Edificio 12
Stalla-fienile.

6.6 Comunità, aspetti sociali e opportunità

Popolazione residente: analisi demografica e propensione all'ospitalità

Al contrario di Uggia di Sotto, abitato stabilmente da quattro famiglie che protraggono l'attività di pastorizia sul territorio, ad Uggia di Sopra non vi risiede nessuno. Si ipotizza che un'abitazione è vissuta parzialmente come residenza temporanea ed un'altra, di proprietà di uno svizzero, è in fase di ristrutturazione. Alcuni edifici sono adibiti ad uso agricolo e ancora sfruttati probabilmente dalle stesse famiglie del nucleo sottostante.

Associazioni ed enti

In val San Giacomo è stato istituito l'*Ecomuseo della valle Spluga* che ha l'obiettivo di conservare i caratteri del paesaggio e della comunità locale, favorendo la rivitalizzazione del territorio attraverso attività di conoscenza, diffusione, valorizzazione, organizzazione e collaborazione.

Aspetti sociali: tradizioni, usi e consuetudini locali

La valle ha una triplice vocazione: luogo di transito, territorio rurale e meta turistica. Si evidenzia la presenza di numerose testimonianze di queste tre identità riscontrabili in edifici, usi, mestieri e tradizioni.

Opportunità

La valle San Giacomo offre una serie di opportunità legate alla natura, alla cultura, allo sport ed al relax.

In primis la scoperta del territorio nei suoi caratteri naturali e culturali può essere effettuata percorrendo la vasta rete escursionistica: la *Via Spluga* che percorre il tragitto storico da Chiavenna a Thusis (Svizzera), la *Via dei Càrden* che partendo dalla val Bregaglia giunge in val Mesolcina attraversando i nuclei di alta quota in cui sono presenti le diverse tipologie dei càrden ed infine *Sui Passi di Don Gualtiera* che percorre i luoghi vissuti dal santo. Oltre a questi percorsi tematici sono presenti numerosi sentieri per effettuare escursioni, oltre che praticare l'arrampicata sulle strapiombanti pareti rocciose.

La valle presenta anche molte testimonianze legate alla vita religiosa con la presenza di numerose cappelle e chiese ed in particolare del Santuario di Gallivaggio.

I traffici ed i commerci che hanno interessato la valle sono identificabili in strutture di

particolare pregio quali stazioni, cantoniere, osterie ecc.

La vocazione agricola del territorio, oltre che da edifici tipici legati a questa attività, è rappresentata dai crocchi che sorgono lungo la strada, oggi adibiti a luoghi di ristoro.

La presenza di prodotti tipici locali rappresenta un'altra opportunità di sviluppo.

Il territorio, precisamente Campodolcino e Madesimo, per un determinato periodo di tempo è stato meta di un turismo climatico ed idroterapico.

Infine, nell'area di Madesimo-Campodolcino si estende il comprensorio sciistico Skiarea Valchiavenna.

6.7 Pianificazione territoriale

Pianificazione locale

La pianificazione, a tutti i livelli, tutela e conserva l'insediamento di Uggia.

Nel Piano delle regole del PGT di San Giacomo Filippo l'elaborato PR1 *Azzonamento* identifica Uggia come NAF1 «Nuclei di antica formazione con residenza stabile».

Nella tavola 3.1 *Nuclei di antica formazione con residenza stabile* a Uggia sono permessi i seguenti interventi edilizi: «*risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna finalizzata al mantenimento ed alla ricomposizione dei caratteri compositivi e tipologici dei prospetti*» e «*ricostruzione edifici diruti*».

Progetti e strategie di tutela e sviluppo

Attualmente è in fase di sperimentazione il *Progetto pilota aree interne Valchiavenna* che ha come scopo quello di «*rivitalizzare tali aree aumentandone l'attrattività, garantendo i servizi essenziali necessari per fermare lo spopolamento, puntando ad un'economia place based (costruita sulle peculiarità del luogo) per la quale Comuni, Regione ed Amministrazione centrale definiscono una strategia d'Area. [...] Nella "filosofia" dell'approccio alle aree interne si chiede un coordinamento tra politiche ordinarie su servizi essenziali di cittadinanza (mobilità, sanità ed istruzione) e Politiche di Sviluppo (sui seguenti temi: Tutela del territorio e delle comunità locali; Valorizzazione delle risorse naturali, culturali e del turismo sostenibile; Sistemi agro alimentari; Risparmio energetico e filiere locali di energia rinnovabile; Saper fare e artigiano)*» (Regione Lombardia, 2014).

6.8 Intervento di recupero e rigenerazione

Strategia generale di rigenerazione

L'analisi ed il sopralluogo effettuati hanno evidenziato l'identità e le potenzialità residue possedute dal borgo di Uggia:

- paesaggio rurale tradizionale caratterizzato da castagneti e pascoli in discreto stato di conservazione;
- insediamento contraddistinto da un patrimonio edilizio di qualità, espressione della cultura architettonica locale (*càrd-en*) in discrete condizioni di conservazione;
- ottima accessibilità;
- elevata tranquillità e naturalità del luogo;
- presenza di una vasta rete di sentieri e mulattiere in buone condizioni di conservazione;
- posizione privilegiata che gode di un ottimo affaccio panoramico sulla valle Spluga e sulla Valchiavenna;
- edifici parzialmente usati come residenza temporanea e come deposito agricolo.

L'intervento di rigenerazione, considerando l'identità del luogo e le sue potenzialità residue, deve mettere in atto un processo che rafforzi i caratteri posseduti dall'insediamento senza stravolgerlo, insediando una nuova attività ricettiva in grado di valorizzarlo.

Come visto in precedenza, la valle Spluga offre una serie di opportunità di fruizione turistica legate alla natura, alla cultura, allo sport ed al relax. Uggia, considerando la sua identità, si presta ad essere vissuto nella scoperta dei caratteri naturali e culturali del territorio:

- l'abitato rappresenta un esempio integro di borgo tradizionale alpino, espressione della vocazione agricola del territorio e dell'economia di sussistenza praticata in passato;
- autenticità del paesaggio circostante e del patrimonio architettonico esistente, caratterizzato dalla presenza di diverse tipologie edilizie rurali quali i *càrd-en*;
- il nucleo è attraversato dalla *Via dei Càrd-en*, percorso di carattere escursionistico-culturale che partendo dalla val Bregaglia e giungendo in val Mesolcina, percorre i luoghi contraddistinti dalla presenza di questa specifica tipologia.

I possibili fruitori interessati a vivere il luogo

possono identificarsi in:

- escursionisti che percorrono la *Via dei Càrd-en*;
- turisti attratti dall'offerta culturale del territorio: natura, paesaggio, patrimonio architettonico;
- turisti attratti dalle tradizioni artigianali e dall'offerta enogastronomica locale;
- persone in cerca di un ambiente tranquillo e rilassante.

Partendo dalle valutazioni appena espresse l'intervento, attraverso l'inserimento del borgo nel percorso culturale della *Via dei Càrd-en*, persegue la valorizzazione di Uggia in qualità di insediamento-museo fruibile in cui sia possibile soggiornare e conoscere la vita ed i caratteri della cultura rurale alpina. Si prevede:

- l'insediamento di un ostello diffuso;
- la destinazione di un *càrd-en* esistente ad edificio museo che riproponga gli spazi e gli arredi della vita agricola tradizionale;
- il recupero e la conservazione dei caratteri autentici del paesaggio dei castagneti e dei pascoli;
- il recupero e la conservazione dei caratteri autentici del patrimonio architettonico esistente.

Interventi alla scala paesaggistica e inerenti all'insediamento

L'intervento prevede di recuperare gli spazi aperti dell'insediamento ed il paesaggio circostante conservando i caratteri autentici, senza stravolgere l'immagine tradizionale del luogo:

- pulizia e sistemazione del castagneto;
- pulizia e sistemazione del pascolo;
- manutenzione della mulattiera storica che porta a Dalò;
- recupero degli spazi aperti, dei percorsi e delle scale esistenti;
- realizzazione di aree di riposo, aree picnic ed affacci panoramici;
- realizzazione percorso didattico.

Interventi relativi al patrimonio architettonico

L'obiettivo è quello di fare del borgo un museo fruibile, testimonianza della cultura rurale alpina. L'intervento di recupero dal punto di vista architettonico non deve alterare la fisicità del patrimonio rurale, bensì conserva-

re e ripristinare l'immagine legata alla tradizione architettonica locale. L'intervento deve garantire però la riqualificazione funzionale e tecnologica dell'edificato per adeguarlo ai requisiti di comfort moderni. Si prevede di destinare gli edifici alle seguenti funzioni:

- edificio 1 e 5: essendo in uso a privati come abitazioni temporanee si prevede di mantenerli tali;
- edificio 2: riqualificazione del *càrden* a fine museale con riproposizione di spazi ed arredi della vita rurale;
- edificio 3: recupero della stalla-fienile adibendola a casa del custode;
- edificio 4: recupero della stalla-fienile a edificio polifunzionale destinato a cucina, mensa, area soggiorno;
- edificio 6 e 7: recupero della stalla-fienile a unità abitativa indipendente dotata di cucina;
- edifici 8-10: realizzazione, sui ruderi esistenti, di nuovi edifici adibiti a camere dotate di servizi per un totale di 14 posti letto.

Tabella 1

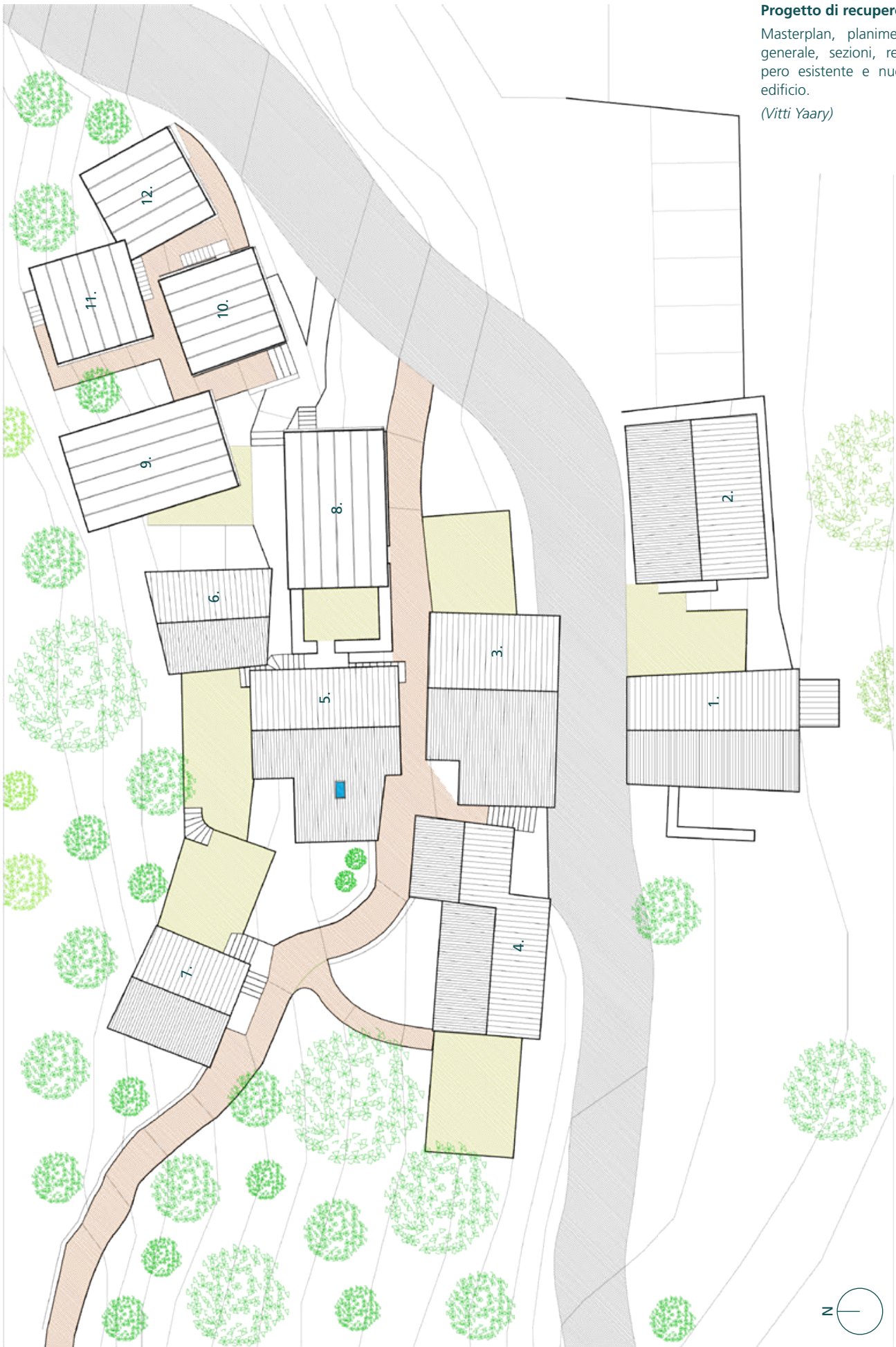
Sintesi dell'intervento: superfici da recuperare e alloggi ricavati.

Edificio	Piano	Superficie m ²	Camera ostello	Alloggio con cucina	Numero posti letto
Edificio 1	piano interrato	16	Residenza temporanea privata		
	piano terra	30			
	piano primo	30			
Edificio 2	piano interrato	24	Casa museo		
	piano terra	34			
	piano primo	34			
Edificio 3	piano terra	40	Casa del custode		
	piano primo	36			
Edificio 4	piano terra	43	Cucina, mensa, area soggiorno		
	piano primo	43			
Edificio 5	piano interrato	26	Residenza temporanea privata		
	piano terra	26			
	piano primo	34			
Edificio 6	piano terra	21	-	1	5
	piano primo	21	-		
Edificio 7	piano terra	22	-	1	4
	piano primo	22	-		
Edificio 8	piano terra	20	1	-	4
Edificio 9	piano terra	19	1	-	4
Edificio 10	piano terra	11	1	-	2
Edificio 11	piano terra	10	1	-	2
Edificio 12	piano terra	10	1	-	2

Progetto di recupero

Masterplan, planimetria generale, recupero esistente e nuovo edificio.

(Vitti Yaary)



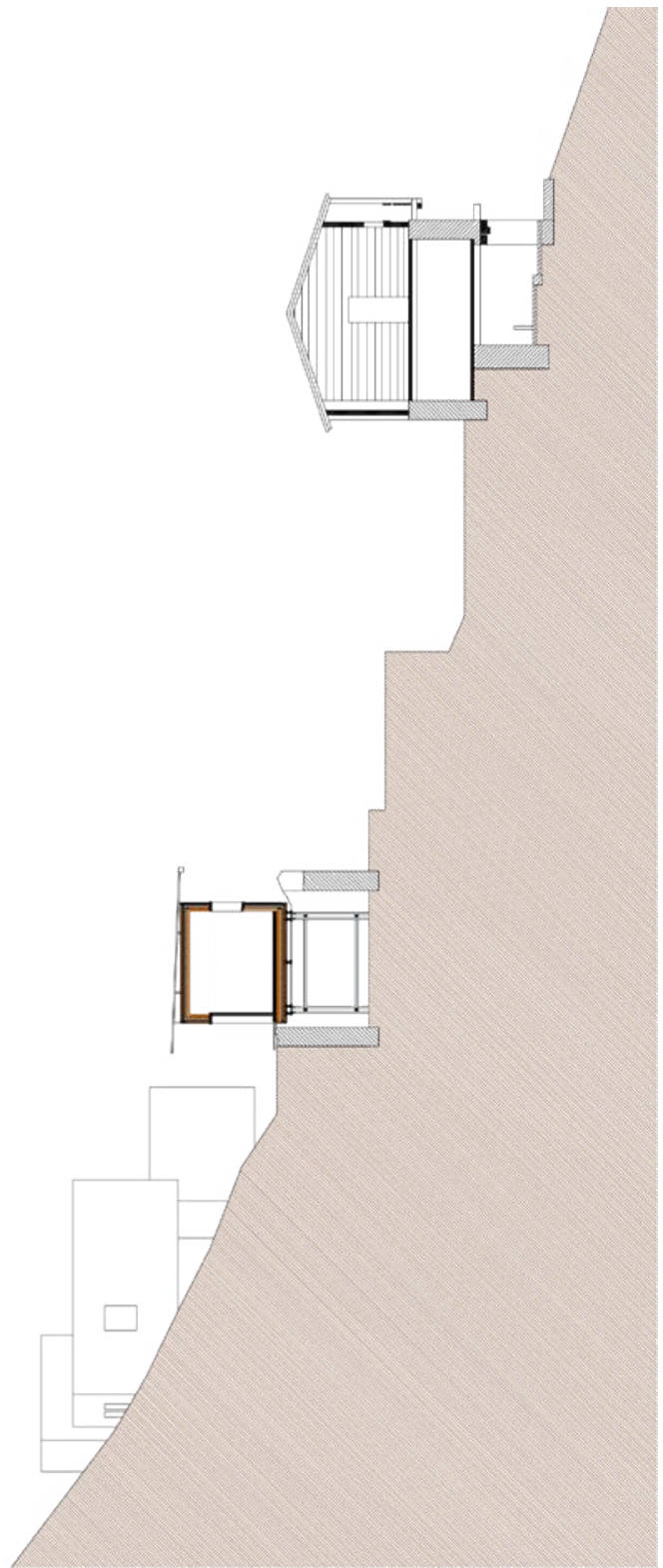
Masterplan



Planimetria generale



Sezione AA'



Sezione CC'

Recupero edifici esistenti

L'intervento da attuarsi sul patrimonio edilizio esistente persegue tre strategie diverse in base alla tipologia di edificio e alla destinazione d'uso prevista:

- recupero *càrden* a funzione museale conservando i caratteri tipologici autentici della costruzione e riproponendo gli spazi interni con forme, materiali ed arredi storici. L'intervento persegue la conservazione dell'edificio nelle forme tradizionali storiche senza apportare aggiunte moderne;
- recupero *càrden* a funzione abitativa conservando il più possibile l'edificio nei caratteri tipologici storici, ma adeguandolo alle esigenze di fruibilità, benessere, sicurezza contemporanei;
- recupero della tipologia stalla-fienile ad uso abitativo adeguandola alle esigenze dettate dalla nuova funzione, ma conservando il più possibile i caratteri tipologici originali.

L'intervento da attuare sul *càrden* e sulla stalla-fienile non deve alterare le caratteristiche formali e tipologiche originali delle costruzioni bensì, nell'adeguamento alle nuove funzioni, deve operare scelte consapevoli volte al minimo intervento, conservando, ove possibile, le soluzioni formali, architettoniche e tecnologiche della tradizione.

Dal punto di vista funzionale e distributivo l'operazione di recupero ipotizza le seguenti scelte:

- riguardo alla tipologia del *càrden* sono state ipotizzate due soluzioni: la prima persegue la conservazione della distribuzione originale prevedendo al piano interrato la cantina, al piano terra il soggiorno (*stüa*) e la cucina (*cüsina*) ed al primo piano le camere da letto. La seconda ipotesi invece prevede la dislocazione della cucina e del soggiorno al piano interrato e delle camere ai piani superiori;
- riguardo alla stalla-fienile si prevede di destinare il piano terra a camera da letto, mentre il piano primo, dotato di maggiore illuminazione, a cucina-soggiorno;
- conservazione dei collegamenti esterni originali (scale e ballatoi) e realizzazione di nuovi collegamenti verticali interni per migliorarne la fruibilità;
- conservazione e recupero dei ballatoi

originali. Ove non siano più presenti o in avanzato stato di degrado si prevede di ricostruirli mediante forme e materiali originali;

- realizzazione di nuove partiture per migliorare la suddivisione interna degli ambienti.

Per adeguare gli spazi ad uso abitativo e migliorare le condizioni di comfort e benessere si prevedono i seguenti interventi:

- ricostruzione della copertura mediante l'utilizzo di tecniche e materiali tradizionali: struttura lignea e manto in piode di granito. Inoltre si provvede all'installazione di gronde per lo smaltimento dell'acqua piovana;
- consolidamento strutturale delle murature in pietra esistenti attraverso iniezioni;
- consolidamento, pulitura e trattamento delle murature lignee;
- realizzazione a secco di cappotto interno con struttura e finitura in legno;
- realizzazione di nuove partiture interne differenziandole dall'esistente nella forma e nei materiali;
- per migliorare la salubrità degli ambienti controterra si ipotizza d'intervenire sulle murature perimetrali realizzando all'esterno uno strato impermeabile con sistema di drenaggio delle acque, mentre all'interno del muro di realizzare una camera d'aria per garantire la ventilazione e l'asciugatura del muro;
- rifacimento della pavimentazione controterra attraverso la realizzazione di un sottofondo areato;
- recupero e consolidamento dei solai esistenti; nel caso si renda necessario ricostruirli si prevede di realizzarli con materiali e tecniche del luogo: struttura lignea composta da travi, travetti e tavolato;
- conservazione delle aperture originali con sostituzione degli infissi utilizzando forme e materiali locali;
- nel recupero e consolidamento degli edifici si prevede l'utilizzo di materiali locali che posseggano lo stesso aspetto di quelli già in opera;
- pulitura della vegetazione infestante;
- realizzazione dell'impianto di riscaldamento, dell'impianto elettrico, dell'impianto idrosanitario e della fognatura.



a



b 15. Recupero càrden

Sull'edificio, il cui proprietario è svizzero, è in atto un intervento di restauro e risanamento conservativo per un ammontare complessivo dei lavori di circa 80.000 Euro. Dalle foto del cantiere è possibile osservare gli interventi di consolidamento e di adeguamento funzionale effettuati su questa particolare tipologia:



c



d

a-c. Vista esterna in cui è possibile osservare il consolidamento delle murature lignee tramite tiranti, il rifacimento del tetto e del ballatoio;

d. Rifacimento del tetto con struttura lignea e manto di copertura in piode di granito;



e



f

e-h. Ricostruzione volume laterale dell'edificio con muratura in pietra a vista stabilizzata da un guscio interno in cemento armato, struttura lignea di ammassamento all'edificio principale e copertura caratterizzata da struttura lignea e manto in piode;



g



h

i. Piano interrato: rifacimento della pavimentazione controterra e del solaio ligneo;

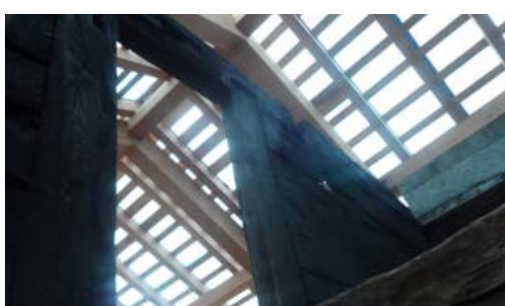
l. Struttura lignea della copertura;

m. Parte della costruzione in muratura adibita a cùsina;

n. Ristrutturazione interna della stüa mediante il rifacimento dei solai, la realizzazione di un cappotto interno con struttura lignea ed il posizionamento di nuovi impianti.



i



l



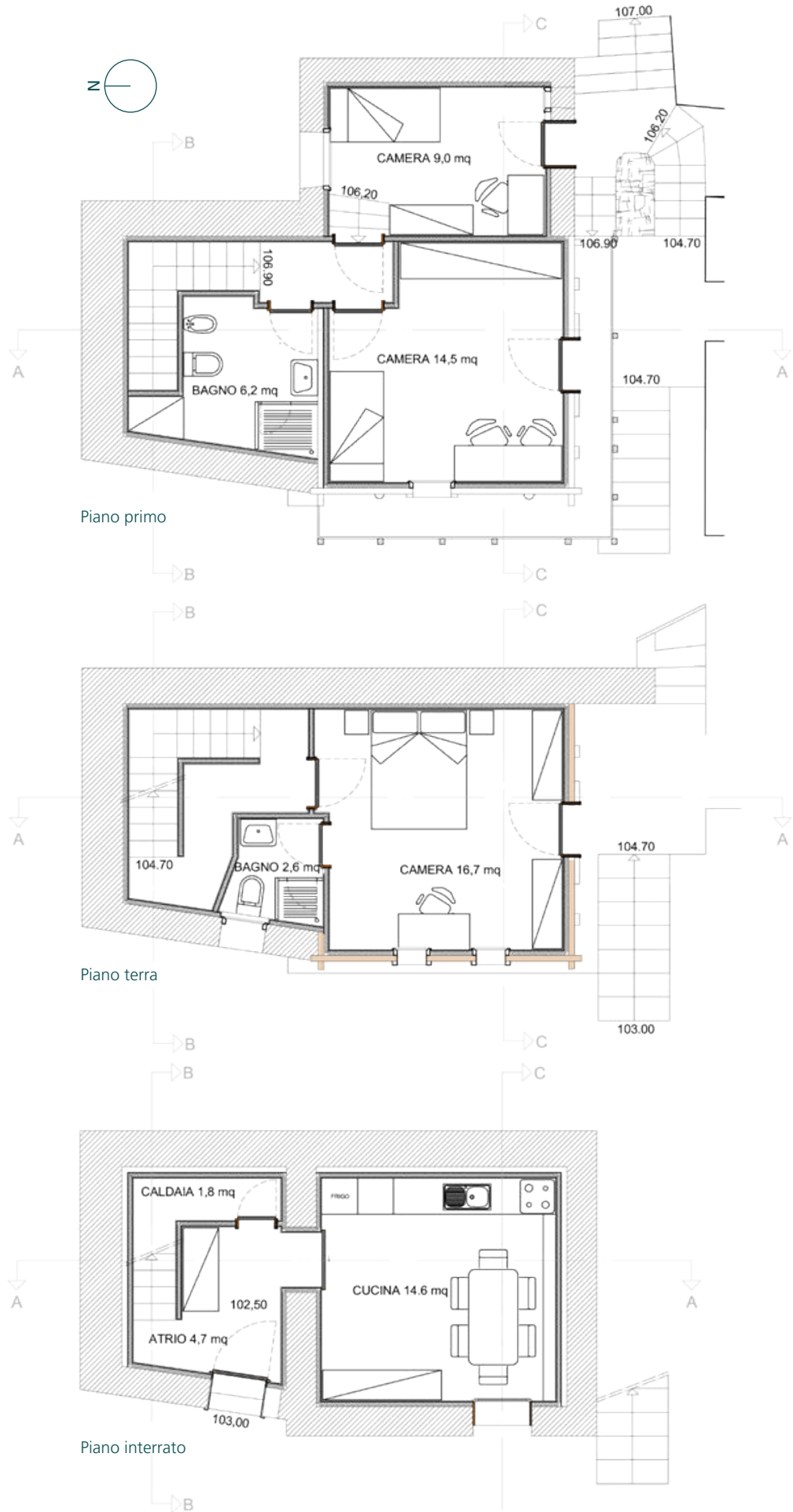
m

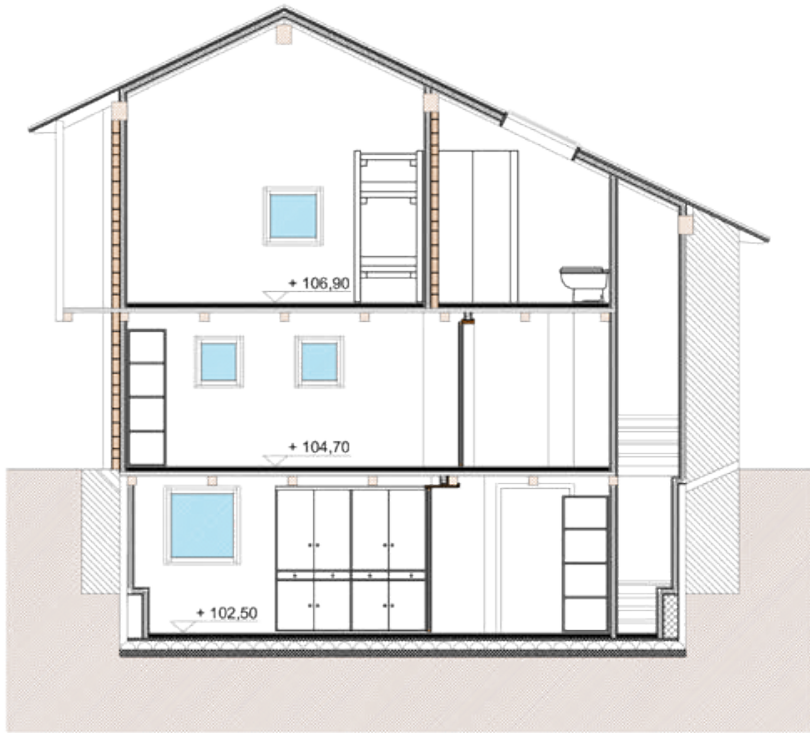


n

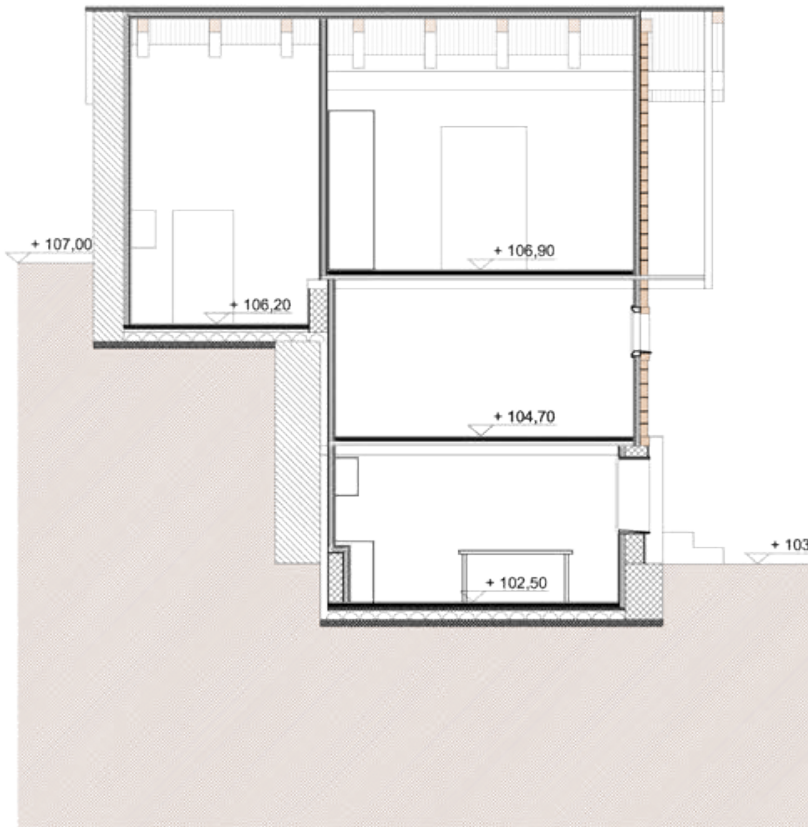


Recupero edificio 5
 Recupero del càrden a
 funzioni abitative, scala
 1:200.
 (Vitti Yaary)





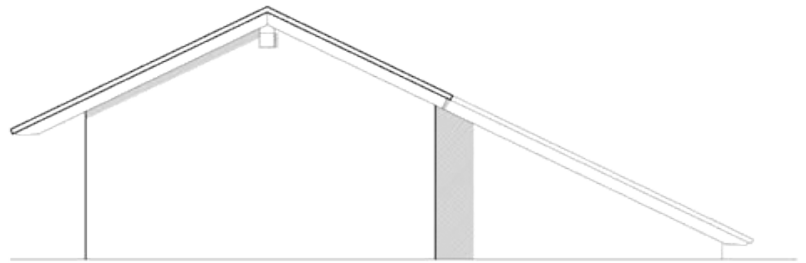
Sezione AA'



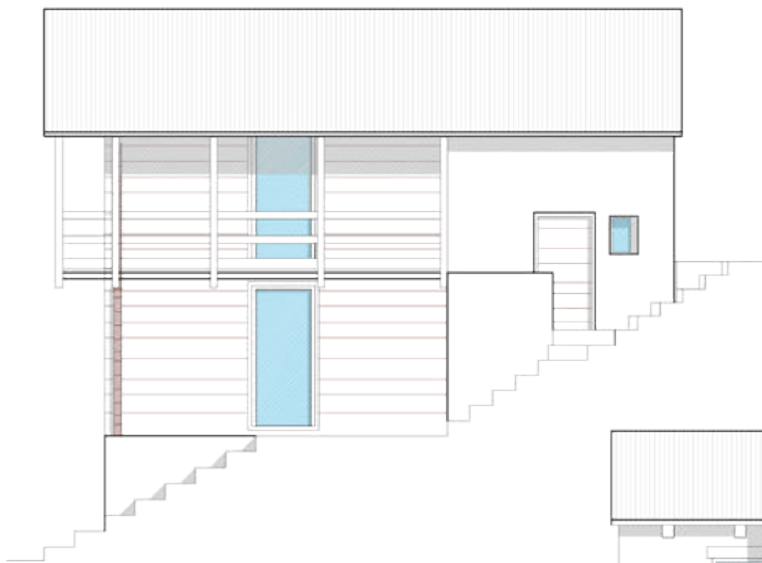
Sezione CC'



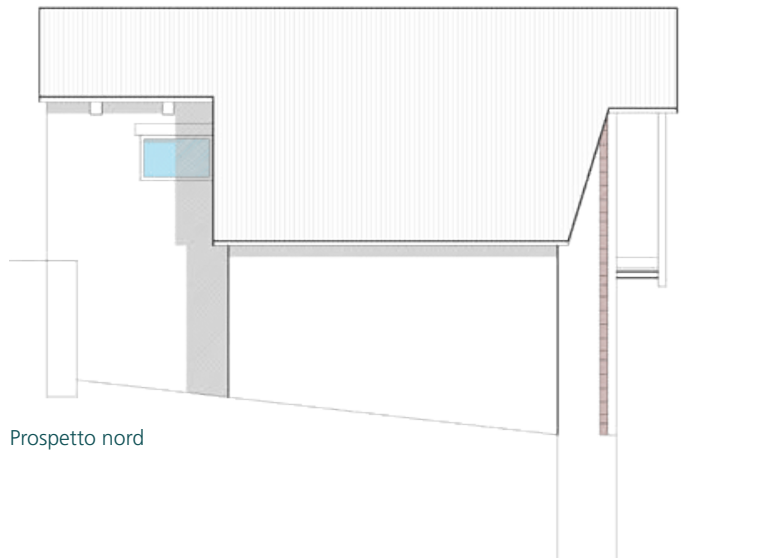
Prospetto ovest



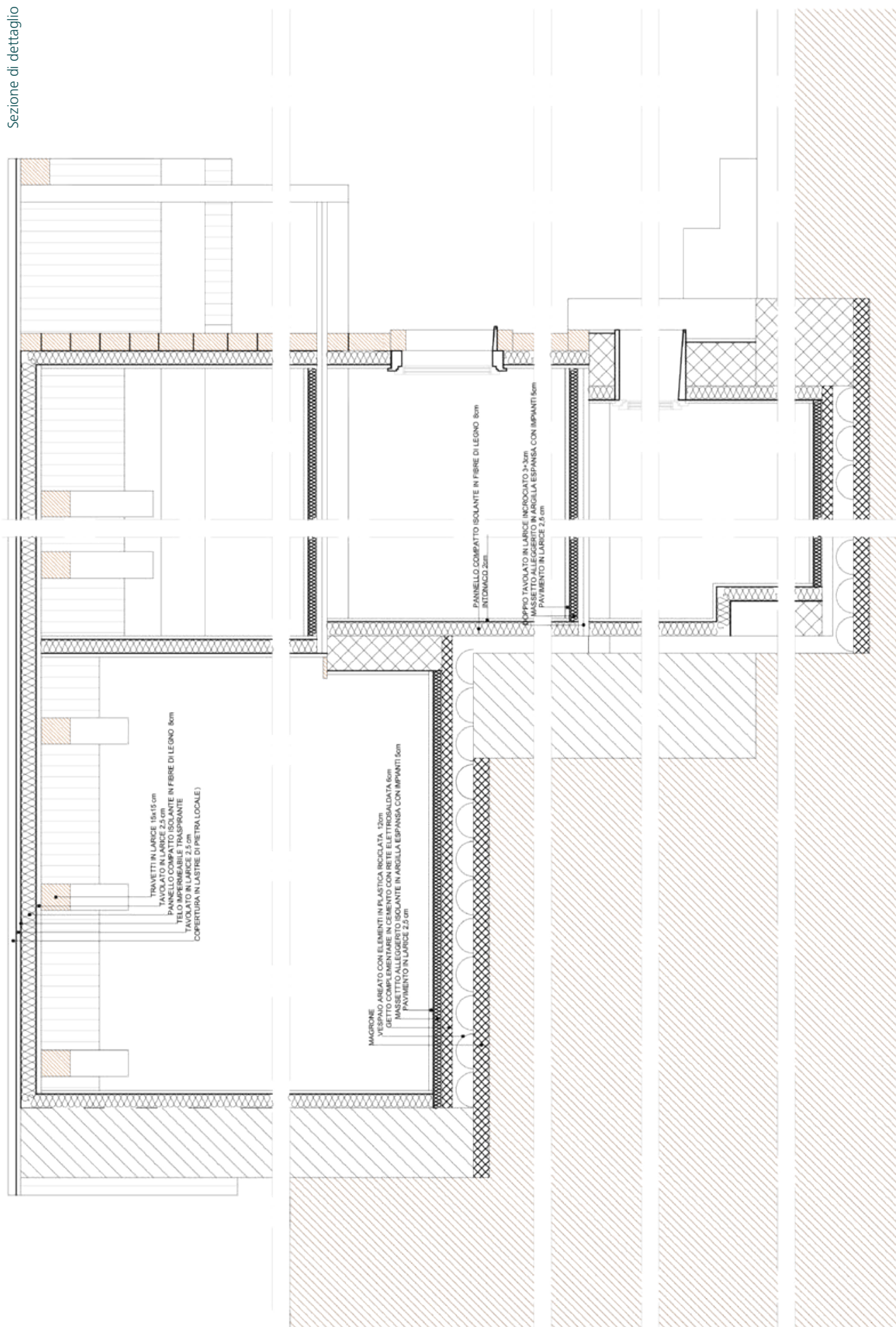
Prospetto est



Prospetto sud



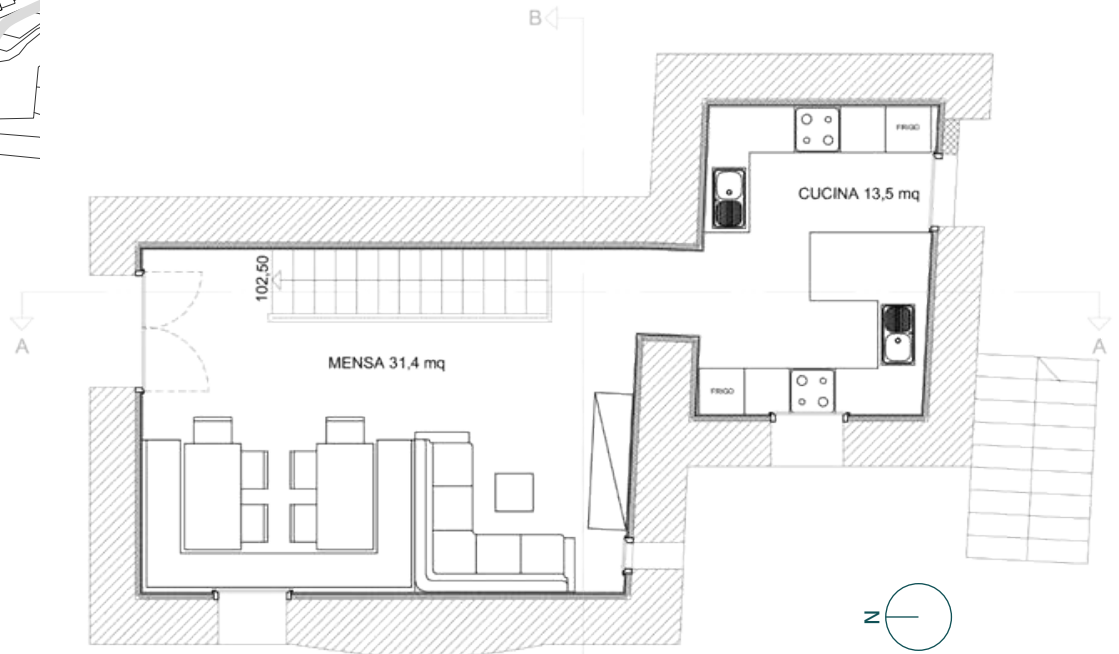
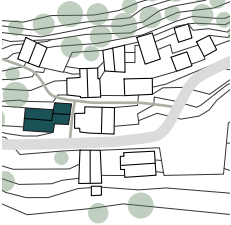
Prospetto nord



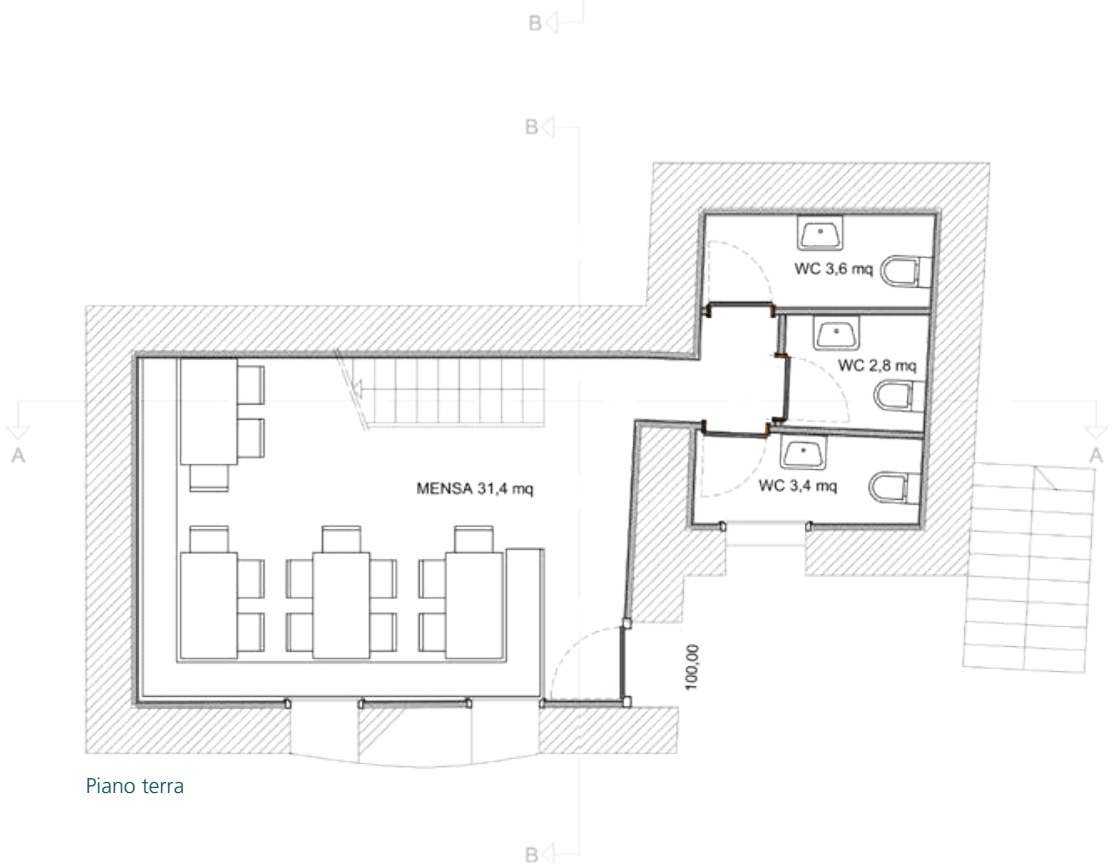
Recupero edificio 4

Recupero dell'edificio in pietra, adibito a stalla-fienile, a sala polifunzionale destinata a cucina, pranzo e soggiorno, scala 1:100.

(Vitti Yaary)



Piano primo



Piano terra

Nuovo edificio

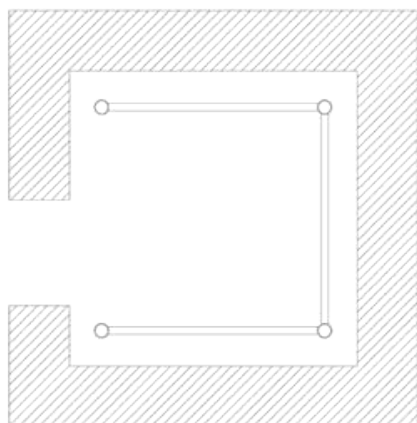
Il progetto prevede, nel caso di intervento sui cinque edifici in stato di rudere, la realizzazione di nuovi edifici destinati a dormitorio. La costruzione del nuovo edificio prevede la conservazione del rudere in pietra realizzando un nuovo volume posto rialzato, sorretto da una struttura in acciaio. Questa soluzione,

oltre a conservare la preesistenza, trova riferimento nella tipologia del *càrden* avendo simile composizione dei livelli: basamento in pietra e piano terra con muratura lignea realizzata con la tecnica del *blockbau*. La copertura piana distingue il nuovo intervento dagli edifici esistenti.

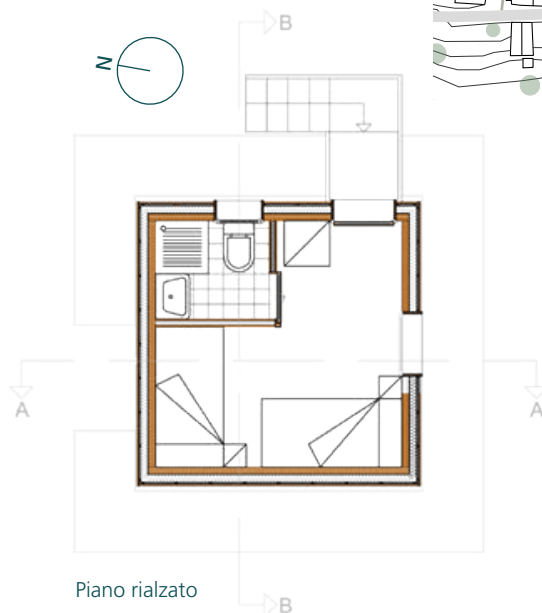
Edificio 11

Realizzazione nuovo edificio adibito a dormitorio, scala 1:100.

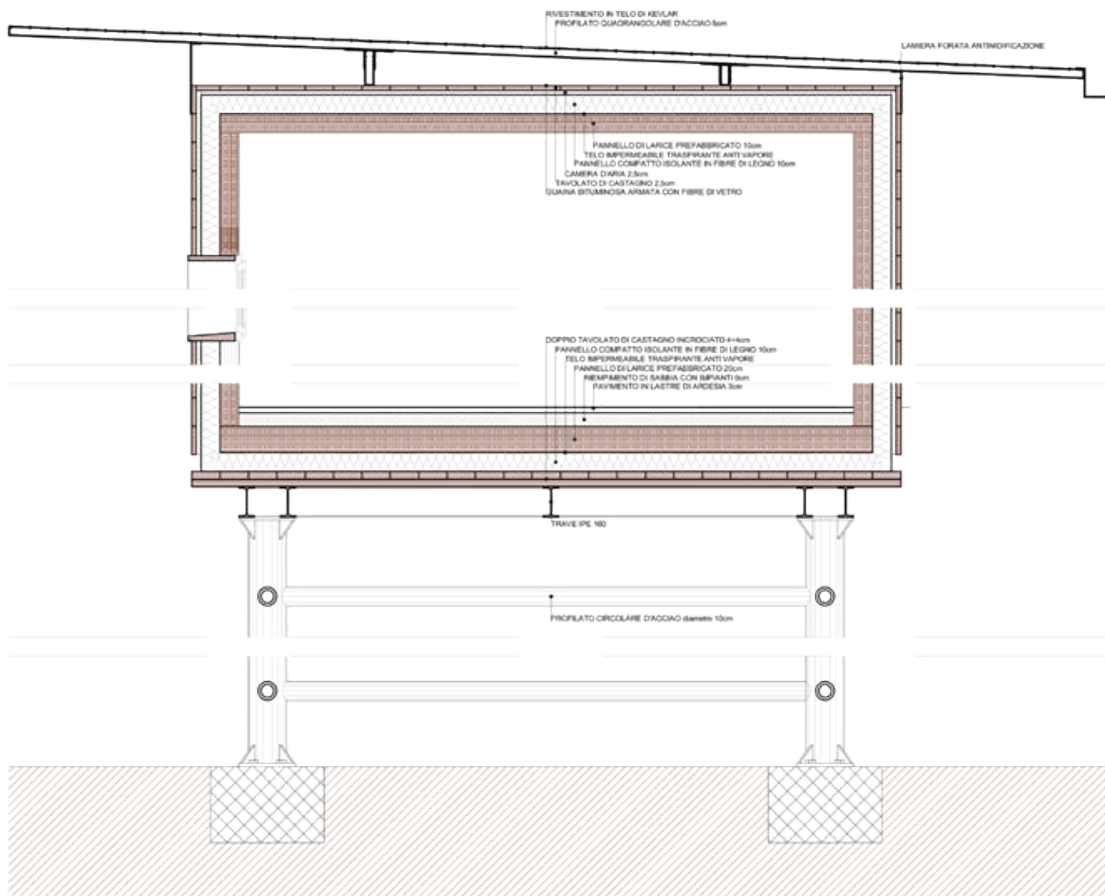
(Vitti Yaary)



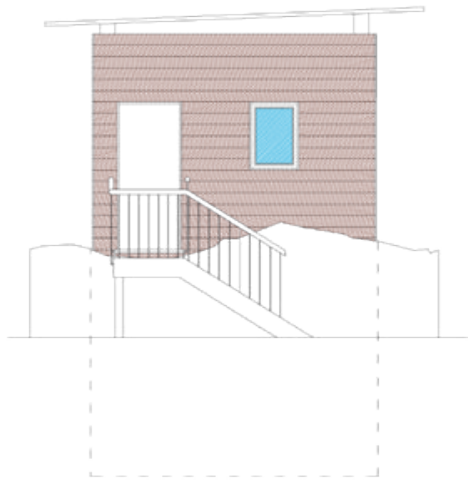
Piano terra



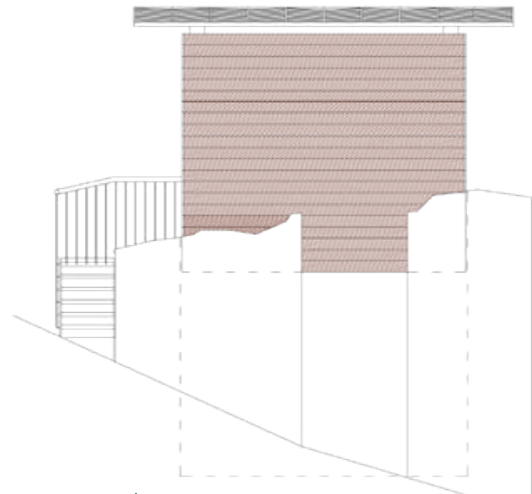
Piano rialzato



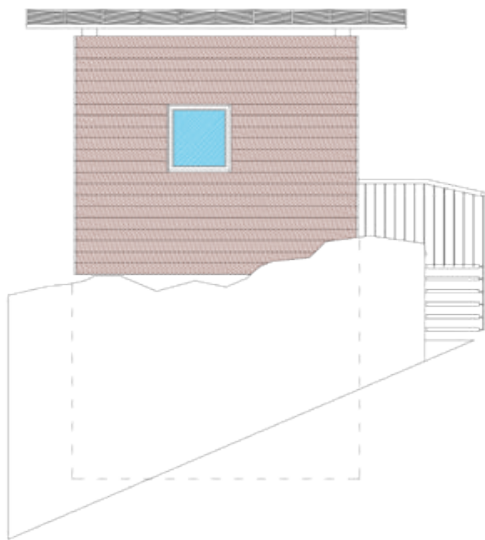
Sezione di dettaglio



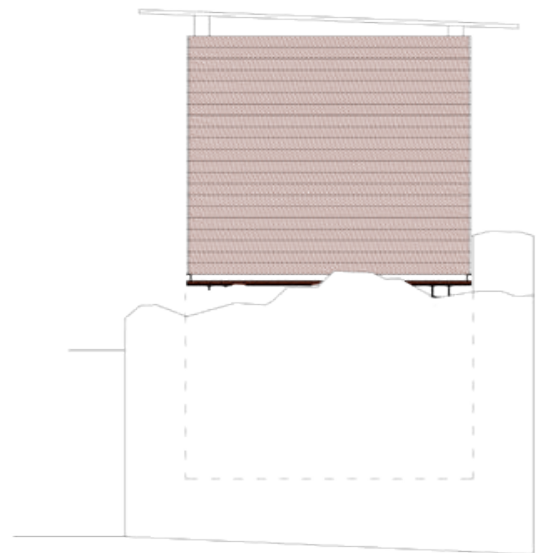
Prospetto est



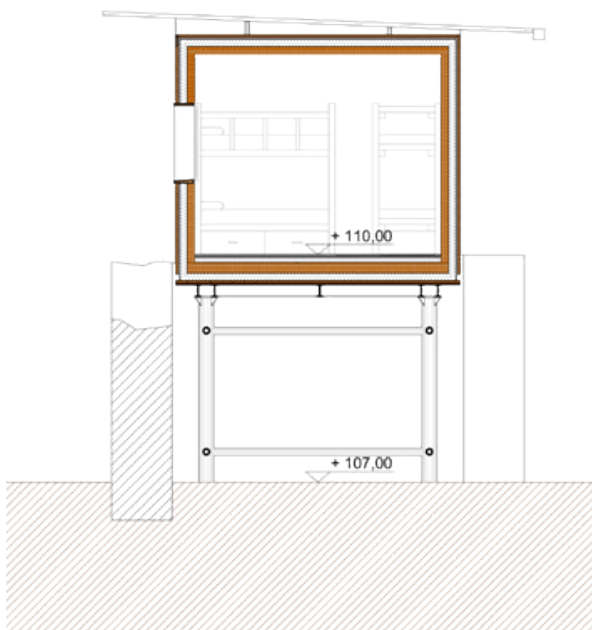
Prospetto nord



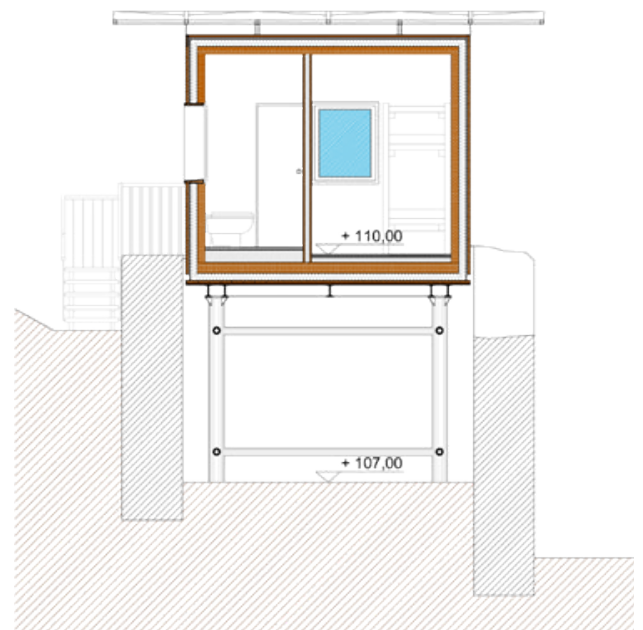
Prospetto sud



Prospetto ovest



Sezione AA'



Sezione BB'

6.9 Fattibilità economico-finanziaria dell'intervento

Riguardo alla spiegazione della metodologia applicata per la valutazione economica si rimanda a quanto espresso precedentemente (cfr. par. 4.9).

Dimensionamento della struttura ricettiva

La tabella 1 (cfr. par. 5.8) riassume l'intervento operato sul patrimonio architettonico dell'insediamento:

- numero edifici oggetto d'intervento: 10 (di cui 5 recuperati e 5 ricostruiti);
- superficie recuperata a funzione abitativa: 316 m²;
- superficie recuperata a funzione cantina e deposito: 24 m²;
- superficie di nuova realizzazione a funzione abitativa: 70 m²;
- superficie totale oggetto d'intervento: 410 m²;
- numero posti letto ricavati: 23;
- numero camere/alloggi: 7.

La struttura ricettiva, stimando un periodo d'apertura di 6 mesi pari a 180 giorni (maggio - ottobre) e ipotizzando un tasso medio di occupazione pari al 65%, soddisferà nei primi cinque anni un *numero di notti annue*, ovvero il numero di turisti che alloggeranno presso la struttura, pari a 2.691 unità.

Ricavi e costi di gestione della struttura ricettiva

La valutazione dei ricavi dell'attività e dei costi di gestione è consultabile nelle tabelle 2 e 3. Riguardo alle metodologie di calcolo applicate si rimanda a quanto espresso precedentemente (cfr. par. 4.9, Ricavi della struttura ricettiva, Costi di esercizio e gestione della struttura ricettiva).

Considerando la qualità del servizio offerto ed il target della clientela si assume un prezzo medio per persona relativo ai primi cinque anni di servizio pari a 45 Euro.

Costi relativi all'acquisto degli immobili

Considerando quanto espresso precedentemente (cfr. par. 4.9, Costi relativi all'acquisto degli immobili) e tenendo conto delle valutazioni immobiliari della località (a Uggia una *abitazione tipica dei luoghi* in condizioni *scaudenti* ha un valore di mercato pari a 400 Euro/m² ed un valore di locazione pari a 1,2 Euro/m² per mese) e dello stato di conservazione

dell'immobile, si stima un valore medio degli edifici dell'insediamento pari a 250 Euro/m². Nell'ipotesi di acquistare l'intera proprietà dell'insediamento si deve fare fronte ad una spesa di 102.500 Euro.

Costi dell'intervento di recupero

La stima dei costi da sostenere per il recupero del patrimonio architettonico, dell'insediamento e del paesaggio è consultabile nella tabella 4. Riguardo alle metodologie di calcolo applicate si rimanda a quanto espresso precedentemente (cfr. par. 4.9, Costi dell'intervento di recupero).

Strategia finanziaria dell'investimento

Riassumendo quanto già espresso in precedenza (cfr. par. 4.9), dal punto di vista gestionale e finanziario l'intervento ipotizzato nei casi di studio sarà così strutturato:

- i proprietari cedono in concessione le unità abitative alla cooperativa e ne diventano soci;
- l'intervento di recupero del patrimonio architettonico stimato 642.800 Euro sarà sostenuto dalla cooperativa con un contributo di finanziamenti europei pari al 40% della spesa sostenuta (257.120 Euro);
- l'intervento di recupero dell'insediamento e del paesaggio stimato 85.134 Euro sarà sostenuto dagli enti pubblici (comune, provincia e regione) con un contributo di finanziamenti europei pari al 40% della spesa sostenuta (34.054 Euro);
- l'intervento di recupero complessivamente è stimato 727.934 Euro sostenuto per il 53% circa dalla cooperativa (385.680 Euro), per il 7% circa dagli enti pubblici (51.080 Euro) e per il 40% da fondi europei (291.174 Euro);
- i costi annui di gestione della struttura ricettiva sostenute dalla cooperativa ammontano a 49.615 Euro;
- il ricavo annuo della struttura ricettiva percepito dalla cooperativa è pari a 176.362 Euro.

Parametri di sintesi

L'intervento di rigenerazione previsto può essere riassunto come segue:

- si prevede di ricavare 23 *posti letto* recuperando 10 *edifici*;
- si prevede di ricavare 23 *posti letto* recuperando 410 m² di *superficie edilizia*

esistente;

- per ricavare un posto letto si stima una spesa di 27.948 Euro (considerando esclusivamente il recupero del patrimonio architettonico);
- per ricavare un posto letto si stima una spesa complessiva di 31.649 Euro;
- al quinto anno di esercizio della struttura ricettiva l'intervento risulta ampiamente ammortizzato con un utile complessivo pari a 59.744 Euro (11.949 Euro/anno).

Tabella 2

Sintesi dei ricavi della struttura ricettiva diffusa (cfr. par. 4.9).

* I calcoli, effettuati con un software apposito, sono stati riportati in tabella 2 e 3 approssimando il valore della quantità, se espressa in decimali, all'unità. Di conseguenza, essendo il totale ricavato con la quantità espressa in valore decimale, la lettura del calcolo in tabella non sempre appare immediata e corretta.

Ricavi struttura ricettiva	Tariffa €/cad	Quantità *	Totale €
Camere	45	2.691	121.095
Bar e ristorazione			
colazione	2	2.422	4.844
pasto completo	12	1.345	16.146
bar	5	1.345	6.728
utenti di passaggio	3	2.250	6.750
Centro polifunzionale			
affitto sala lettura	100	18	1.800
affitto sala conferenze	500	18	9.000
Ricavi vari (attività commerciali, sportive, ecc.)	-	-	10.000
			€ 176.362

Tabella 3

Sintesi dei costi di gestione della struttura ricettiva diffusa (cfr. par. 4.9). I calcoli, effettuati con un software, sono stati riportati approssimando i numeri decimali all'unità.

Costi di gestione struttura ricettiva	Costo unitario €/cad	Quantità *	Totale €
Personale di servizio	12.500	2	21.875
Materiale di consumo e servizi	-	-	26.454
Manutenzione ordinaria	-	-	1.286
			€ 49.615

Tabella 4

Sintesi dei costi dell'intervento di recupero (cfr. par. 4.9).

Costi intervento di recupero	Costo unitario €/m ^(*) €/m ² (**) €/m ³ (***) €/cad(****)	Quantità m ^(*) m ² (**) m ³ (***) cad(****)	Totale €
Patrimonio architettonico			
Ristrutturazione edifici esistenti			
funzione abitativa (**)	1.500	316	474.000
funzione cantina e deposito (**)	700	24	16.800
funzione produttiva			
ristorante (**)	1.800	-	-
stalla, produzione alimenti caseari (**)	1.200	-	-
laboratorio apicoltura (**)	1.000	-	-
Demolizione edifici fatiscenti (****)	11,49	-	-
Costruzione nuovi edifici			
polifunzionale (**)	2.000	-	-
funzione abitativa (**)	1.200	70	84.000
funzione produttiva (**)	1.500	-	-
Arredi ed attrezzature			
arredi camere (****)	4.000	7	28.000
attrezzature ed arredi spazi comuni	-	-	40.000
attrezzature ed arredi attività produttive	-	-	-
Realizzazione sistemi produzione energia rinnovabile	10.000	-	-
<i>Totale patrimonio architettonico</i>			€ 642.800
Insedimento e paesaggio			
Pulizia del bosco			
ceduo (**)	0,53	-	-
castagneto da frutto (**)	0,23	30.000	6.900
Pulizia del pascolo e del prato da sfalcio (**)	0,11	15.000	1.650
Recupero terrazzamenti e muri a secco (*)	205	200	41.000
Piantumazioni			
vigneti (**)	2,17	-	-
frutteti (**)	0,93	-	-
essenze orticole (**)	1,2	-	-
essenze arbustive, erbacee e floreali (**)	10	-	-
Rinaturalizzazione e sistemazione corso d'acqua (**)	90	-	-
Percorsi			
pulizia vegetazione infestante (*)	3,5	2.000	7.000
recupero mulattiere e sentieri (*)	6,2	2.000	12.400
realizzazione nuove mulattiere e sentieri (*)	17	300	5.100
realizzazione passerelle lignee (*)	79	-	-
recupero e/o realizzazione recinzioni lignee (*)	39	100	3.900
Realizzazione apiario (****)	1500	-	-
Fruizione turistico-ricreativa			
realizzazione affaccio panoramico e area pic-nic (****)	770	2	1.540
realizzazione sedute (****)	310	10	3.100
posizionamento cestini (****)	161	4	644
realizzazione parco giochi (****)	15.000	-	-
realizzazione cartellonistica didattica (****)	380	5	1.900
Realizzazione o ampliamento parcheggio (**)	30	-	-
Realizzazione o potenziamento reti tecnologiche (*)	250	-	-
<i>Totale insediamento e paesaggio</i>			€ 85.134
			€ 727.934

Tabella 5 Sintesi delle condizioni e dei fattori determinanti per la riuscita dell'intervento

Fattori determinanti per la riuscita dell'intervento	Requisito insufficiente	Requisito sufficiente	Requisito buono
Inquadramento generale			
Localizzazione			<input type="radio"/>
Accessibilità			<input type="radio"/>
Territorio e ambiente naturale			
Morfologia e struttura del territorio			<input type="radio"/>
Idrografia			<input type="radio"/>
Altitudine			<input type="radio"/>
Esposizione			<input type="radio"/>
Clima			<input type="radio"/>
Vegetazione e ambiente naturale			<input type="radio"/>
Elementi del paesaggio culturale			
Paesaggio agrario tradizionale		<input type="radio"/>	
Patrimonio architettonico di valore		<input type="radio"/>	
Percorsi storici			<input type="radio"/>
Qualità estetiche del paesaggio			<input type="radio"/>
Insedimento			
Struttura e morfologia urbana			<input type="radio"/>
Spazi aperti collettivi			<input type="radio"/>
Stato di conservazione		<input type="radio"/>	
Edifici abbandonati		<input type="radio"/>	
Servizi esistenti	<input type="radio"/>		
Infrastrutture e reti			<input type="radio"/>
Patrimonio architettonico			
Chiesa			
Palazzo signorile			
Lavatoi, abbeveratoi, fontane			<input type="radio"/>
Forni, mulini, torchi, segherie			
Edifici residenziali di matrice rurale integra			<input type="radio"/>
Edifici residenziali di matrice rurale alterata			
Edifici residenziali recenti			
Manufatti produttivi e commerciali recenti			
Comunità, tradizioni, opportunità			
Comunità residente	<input type="radio"/>		
Attività commerciali ed artigiane	<input type="radio"/>		
Associazioni ed enti			<input type="radio"/>
Aspetti sociali: tradizioni, usi e consuetudini locali			<input type="radio"/>
Opportunità			<input type="radio"/>
Gestione e amministrazione			
Pianificazione			<input type="radio"/>
Progetti e strategie di tutela e sviluppo			<input type="radio"/>
Potenziali stakeholder	<input type="radio"/>		

Tabella 6a Sintesi della strategia di rigenerazione e di recupero dell'insediamento

Strategie e tipologie d'intervento	Non praticabile Intervento non praticabile in quanto l'oggetto dell'intervento non esiste nel caso specifico	Non necessario Intervento non necessario in quanto la condizione allo stato attuale risulta soddisfatta	Non ipotizzato Intervento non ipotizzato per scelta progettuale e strategica	Ipotizzato Intervento di adeguamento e recupero ipotizzato
Strategia generale di rigenerazione				
Albergo Diffuso			○	
Residence Diffuso				○
Ostello Diffuso				○
Residenze private			○	
Interventi alla scala paesaggistica				
Consolidamenti del terreno		○		
Regimentazione corsi d'acqua		○		
Ripristino selciati, mulattiere e sentieri storici				○
Ripristino terrazzamenti e muri a secco				○
Pulizia e ripristino bosco				○
Pulizia e ripristino pascoli				○
Interventi su alberi secolari e/o rari				○
Realizzazione di affacci e punti panoramici				○
Interventi relativi al patrimonio architettonico del contesto				
Chiese	○			
Palazzi signorili	○			
Castelli, torri, forti militari	○			
Cascine, malghe, alpeggi	○			
Siti archeologici	○			
Interventi relativi all'insediamento				
Miglioramento dell'accessibilità		○		
Potenziamento o realizzazione servizi			○	
Potenziamento o realizzazione attività commerciali ed artigiane			○	
Potenziamento o realizzazione attività culturali e di svago				○
Potenziamento o realizzazione reti tecnologiche				○
Interventi relativi agli spazi aperti collettivi				
Riqualificazione piazze				○
Riqualificazione strade				○
Riqualificazione muri e recinzioni				○
Interventi relativi al patrimonio architettonico				
Chiesa	○			
Palazzo signorile	○		○	
Lavatoi, abbeveratoi, fontane				
Forni, mulini, torchi, segherie	○			
Edifici residenziali di matrice rurale integra				○
Edifici residenziali di matrice rurale alterata	○			
Edifici residenziali recenti	○			
Manufatti produttivi e commerciali recenti	○			
Realizzazione nuovi edifici				○
Strategia economica e gestionale				
Strategie e progetti di sviluppo				○
Individuazione mercato potenziale			○	
Analisi dei costi e dei ricavi			○	
Individuazione stakeholder			○	
Analisi sviluppo indotto locale			○	

Tabella 6b Sintesi della strategia di rigenerazione e di recupero dell'insediamento

Strategie e tipologie d'intervento	Non praticabile Intervento non praticabile in quanto l'oggetto dell'intervento non esiste nel caso specifico	Non necessario Intervento non necessario in quanto la condizione allo stato attuale risulta soddisfatta	Non ipotizzato Intervento non ipotizzato per scelta progettuale e strategica	Ipotizzato Intervento di adeguamento e recupero ipotizzato
Metodologia di recupero architettonico				
Conservazione cubature originarie				○
Conservazione destinazione d'uso				○
Nuova destinazione d'uso				○
Intervento sulle fondazioni				○
Conservazione muri originari esterni				○
Aggiunta elementi architettonici esterni			○	
Conservazione muri originari interni				○
Realizzazione contro murature interne				○
Conservazione partiture interne originarie				○
Modifica partiture interne			○	
Realizzazione partiture interne				○
Conservazione intonaci storici interni				○
Rifacimento intonaci interni				○
Rifacimento solai controterra				○
Conservazione solai originali				○
Rifacimento solai tecniche tradizionali				○
Rifacimento solai tecniche moderne			○	
Rifacimento pavimenti				○
Realizzazione nuova pavimentazione				○
Recupero copertura esistente			○	
Rifacimento copertura tecniche tradizionali				○
Rifacimento copertura tecniche moderne			○	
Conservazione forma e dimensione aperture				○
Modifica forma e dimensione aperture			○	
Conservazione scale originarie esterne				○
Realizzazione nuove scale esterne			○	
Conservazione scale originarie interne	○			
Realizzazione nuove scale interne				○
Recupero ballatoi e loggiati				○
Realizzazione nuovi ballatoi e loggiati				○
Restauro elementi decorativi	○			
Utilizzo materiali di recupero				○
Utilizzo materiali locali				○
Utilizzo nuovi materiali			○	
Mantenimento riscaldamento tradizionale	○			
Nuovi impianti				○
Utilizzo arredo restaurato				○
Utilizzo arredo moderno in stile locale				○
Utilizzo arredo moderno			○	

07

Paesaggio del Lario: terrazzamenti e pascoli a Cascino (Palanzo)

Sul pendio irto e boscoso affacciato a sud-ovest, che dalle alte vette del Triangolo Lariano degrada verso il lago di Como, sorge il paese di Palanzo.

L'abitato nato per lo sfruttamento agricolo della montagna, di cui sono rimasti a testimonianza alcuni terrazzamenti, conserva ancora i caratteri di un insediamento medioevale riscontrabili nella posizione e nella struttura insediativa.

Il paese, nonostante le trasformazioni socio-economiche avvenute nel secondo dopoguerra, non ha subito una forte emigrazione, ma a tutt'oggi è ancora abitato da una vivace comunità legata al proprio territorio ed alle proprie tradizioni.

A nord del paese, salendo verso la monta-

gna, nella stretta valle del Gaggio, sorge l'abitato di Cascino, un tempo sede di pascoli.

Questo luogo, ancora parzialmente vissuto e testimonianza della cultura agricola del territorio, si caratterizza per un'atmosfera di estrema tranquillità e naturalità.

La sua posizione nei pressi dell'abitato di Palanzo e dell'offerta turistica del Lario in generale lo rende appetibile per il turista che vuole trascorrere del tempo in tranquillità, fare passeggiate lungo le mulattiere che si inerpicano per la montagna ed effettuare gite alla scoperta del Lario.

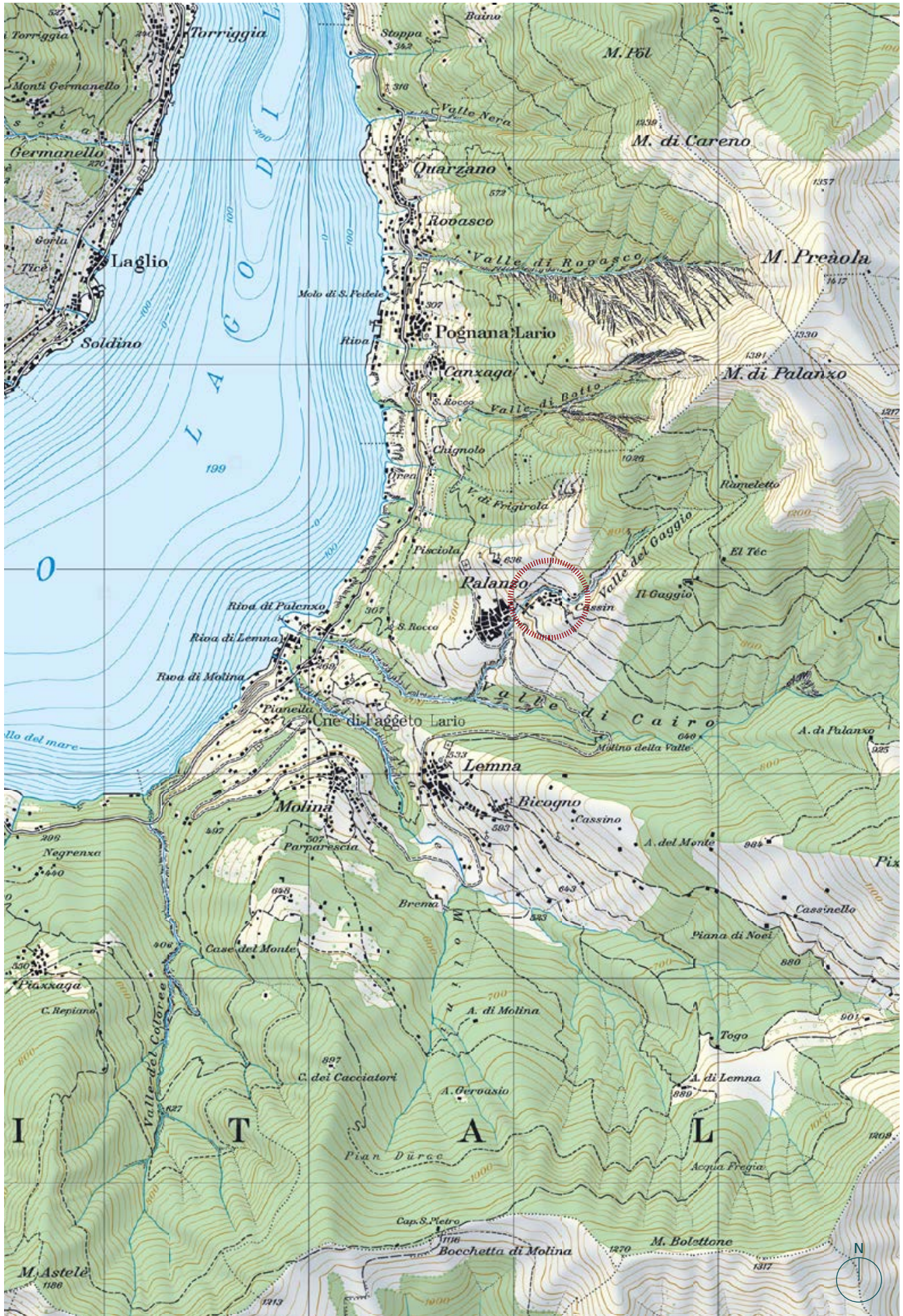
L'intervento persegue la realizzazione di una struttura ricettiva diffusa che valorizzi l'edificio esistente e le peculiarità del paesaggio circostante.

1. Palanzo

L'insediamento sorge sui pendii terrazzati del lago di Como.

(Foto Yann Arthus-Bertrand)





2. Cartografia

Scala 1:25000.

(Fonte: www.swisstopo.admin.ch)

7.1 Inquadramento

Localizzazione geografica e accessibilità

Palanzo, insediamento fortificato di origine medioevale, sorge ad un'altitudine di 596 m s.l.m. sul versante solivo del lago di Como.

Amministrativamente appartiene al Comune di Faggeto Lario che raggruppa, oltre a Palanzo, gli insediamenti di Lemna, Molina e Riva. Le dinamiche insediative e le caratteristiche tipologiche identificano un territorio da sempre favorevole all'antropizzazione.

Palanzo e Cascino (*Cassin*), la propaggine settentrionale del nucleo, godono di una posizione ottimale, inseriti in un contesto ambientale e paesaggistico di qualità e facilmente accessibili dalla città di Como.

Il paese dista dalla città 15 km ed è raggiungibile in autobus con la linea C31 in 45 minuti. La località di Cascino, situata a monte del nucleo, è caratterizzata da una serie di edifici sparsi che sorgono in una sinuosa valle protetta. È raggiungibile facilmente dal paese sia in auto che a piedi. L'accesso a piedi è consigliato in quanto la strada risulta essere stretta e le disponibilità di parcheggio scarse. È difficile infatti prevedere delle aree di parcheggio nella zona a monte di Palanzo.

Analisi storica ed evoluzione dell'insediamento

Forma e struttura dell'insediamento di Palanzo denotano le sue origini medioevali, testimoniate ulteriormente dalla presenza di una torre fortificata a base quadrata e dai resti delle antiche mura.

Molto probabilmente questa porzione di territorio, per le favorevoli condizioni ambientali e climatiche, è stata colonizzata già in epoca romana per lo sfruttamento del terreno ad uso agricolo. L'antropizzazione del territorio, le cui caratteristiche sono rintracciabili anche nei nuclei di Lemna e Molina, ha portato ad uno sfruttamento agricolo del pendio i cui terrazzamenti residui ne sono la testimonianza. L'antico torchio da vino del 1572 presente a Palanzo testimonia la vocazione viticola del luogo.

Il mutamento delle dinamiche socio-economiche avvenuto dopo la seconda guerra mondiale ha trasformato il rapporto dell'uomo verso il territorio con conseguente abbandono delle coltivazioni a vite ed il relativo degrado dei terrazzamenti. Nonostante ciò Palanzo risulta essere tutt'oggi un nucleo abitato e vissuto, la cui popolazione residente di 336 abitanti è distribuita in modo equilibrato su tutte le fasce d'età (Reti e sistemi, 2015).

3. Inquadramento

(Elaborazione dell'autore, fonte: Google Maps)





5 4. Cartolina storica

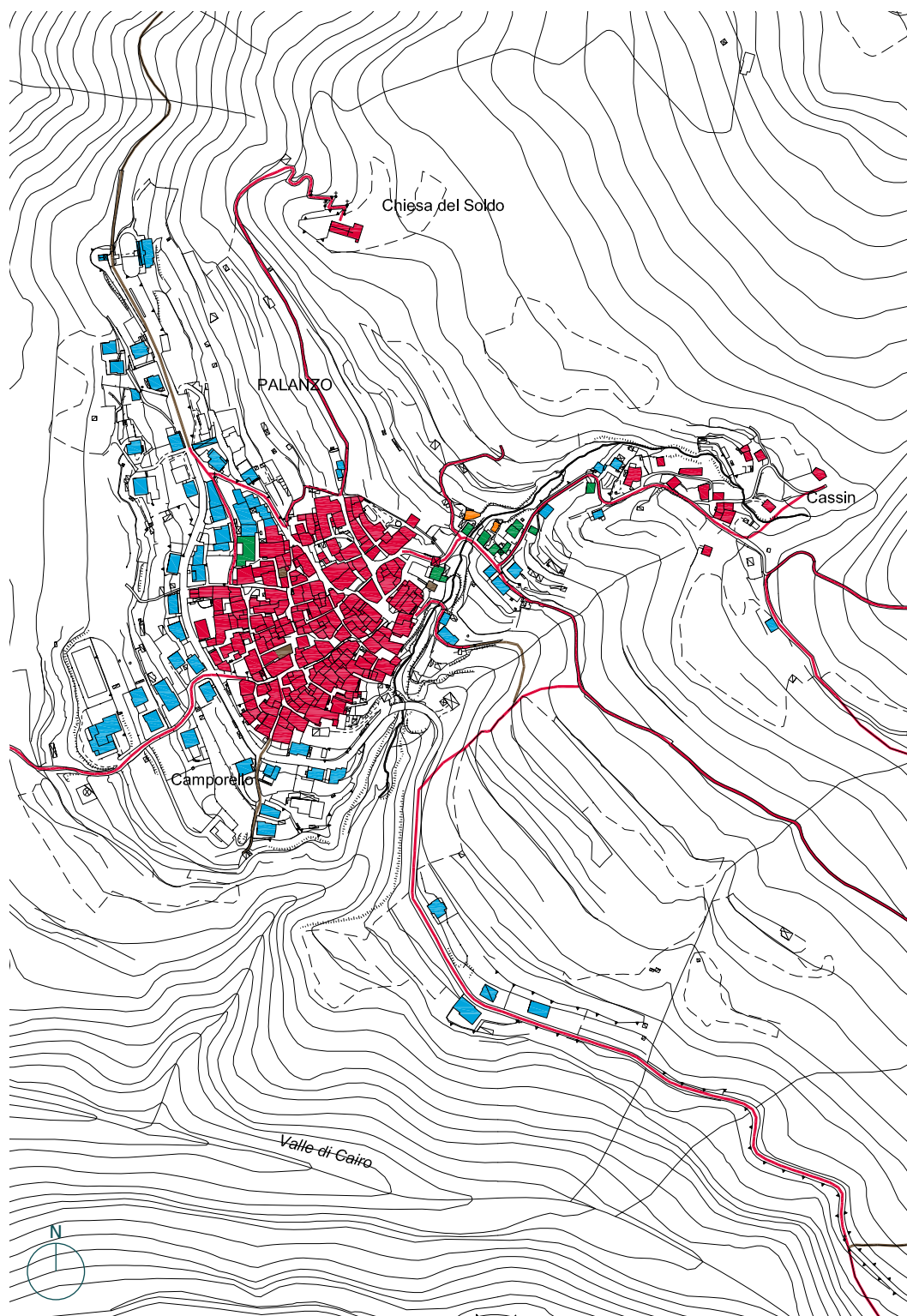
Il pendio terrazzato del lago di Como con gli insediamenti di Palanzo, Lemna e Molina.

(Foto Luigi Siclari)

5. Cartolina storica

Il pendio terrazzato circostante il nucleo di Palanzo. Sullo sfondo la chiesa del Soldo.

(Foto Luigi Siclari)



6. Evoluzione storica insediamento

Scala 1:5000.

Lo studio sull'evoluzione storica evidenzia come l'abitato nel corso di tre secoli non abbia subito radicali trasformazioni. Le costruzioni realizzate nella parte bassa del paese dal secondo dopoguerra in poi hanno modificato in parte la struttura insediativa medioevale di Palanzo.

(Fonte: Dp4 Evoluzione storica insediamento, PGT Comune di Faggeto Lario, Arch. Giovanni Franchi)

- Catasto Teresiano 1721
- Catasto Lombardo Veneto - 1857
- Catasto Lombardo Veneto - 1898
- CTR - 1984
- PRG - 2001
- Insediamenti esistenti al 2013
- Percorsi esistenti al 1721
- Percorsi esistenti al 1857

7. Morfologia ed ambiente naturale

(Fonte: a-c. www.torchiodipalanzo.org; d-e. studenti)

7.2 Ambiente naturale

Morfologia e struttura del territorio

La porzione di territorio su cui sorgono gli abitati di Palanzo, Lemna e Molina è identificabile in un pendio a forma di conca, circondato da dorsali montuose, che degrada verso il lago.

Palanzo, nel dettaglio, sorge su di un cono di deiezione formatosi probabilmente o in seguito all'accumulo di sedimenti trasportati dal torrente Gaggio o dall'accumulo di materiali franosi staccatisi dalla montagna sovrastante.

La località di Cascino sorge a monte del nucleo principale, all'interno della depressione valliva formata dal torrente Gaggio.

Idrografia

Il paese è lambito dal fiume Gaggio, un corso d'acqua a carattere torrentizio.

Altitudine, esposizione, clima

Palanzo sorge quattrocento metri al di sopra della quota del lago ad un'altitudine di 596 m s.l.m. Data la buona esposizione gode di un ottimo soleggiamento durante l'intera giornata in tutte le stagioni dell'anno. In conseguenza dell'altitudine, dell'esposizione e dell'influenza del lago il clima è mite e non troppo severo, con precipitazioni nella media.

Vegetazione

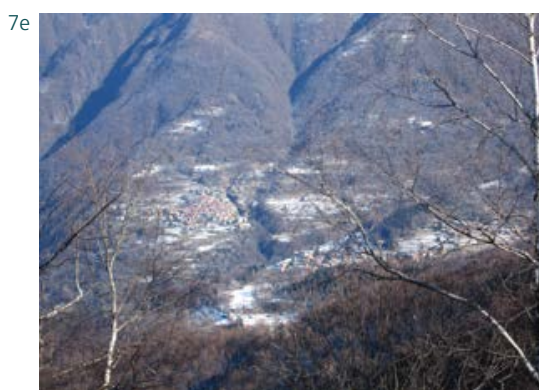
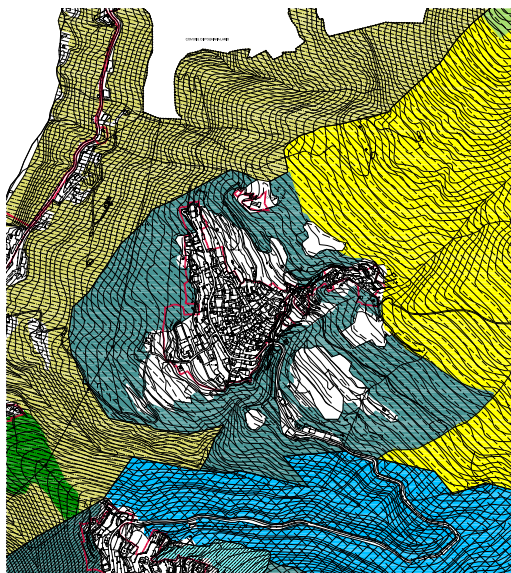
Palanzo, in base alla classificazione dei piani altitudinali, si situa nel piano sub-montano caratterizzato da una vegetazione di latifoglie. I boschi che circondano il paese sono prevalentemente di aceri, frassini e faggi. A monte dell'insediamento si estendono boschi di castagni.

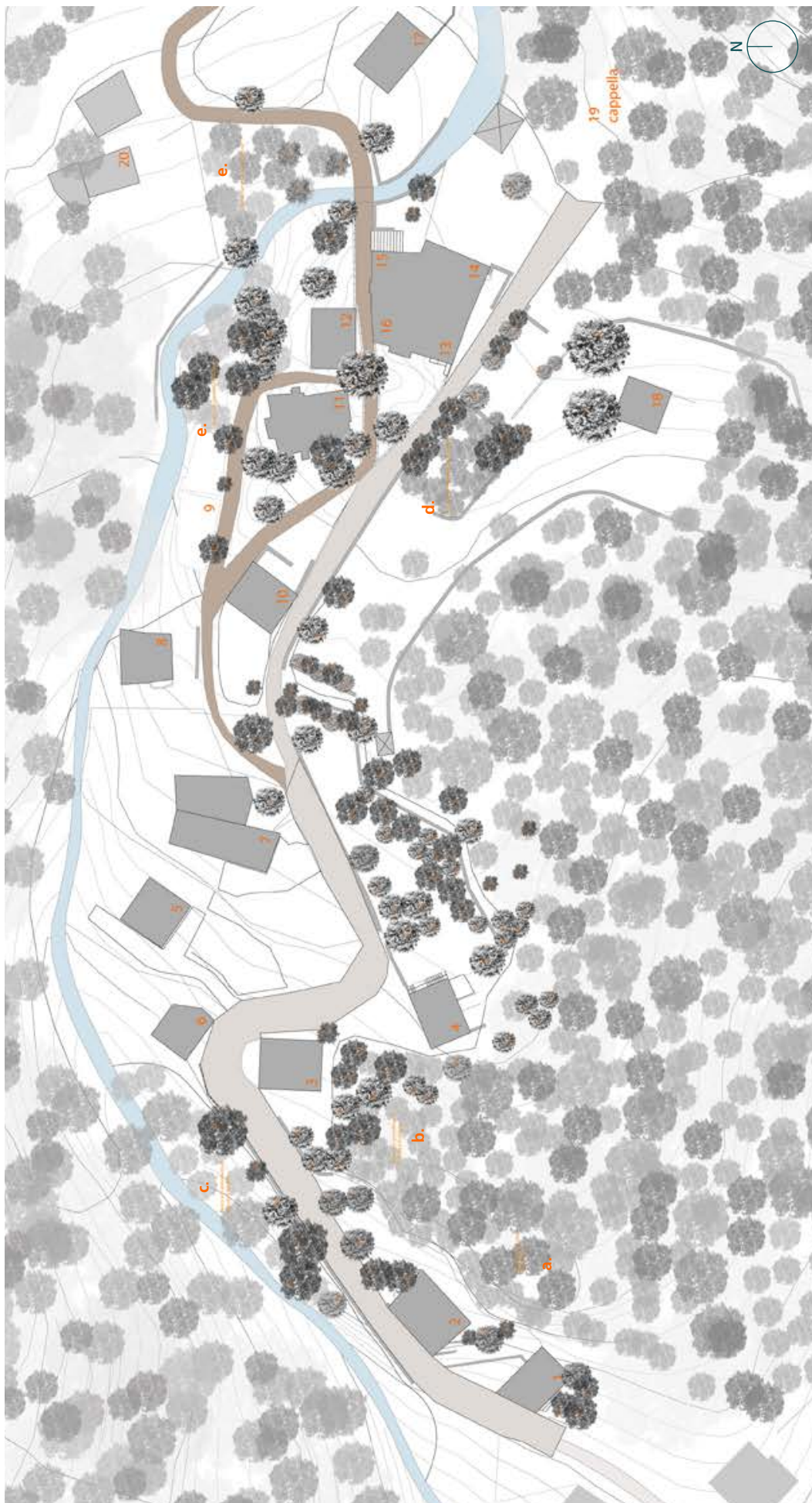
8. Vegetazione naturale

Scala 1:20000.

(Fonte: Dp 3.1.2 Uso del suolo: territorio extraurbano, PGT Comune di Faggeto Lario, Arch. Giovanni Franchi)

-  Castagneto
-  Orno ostrieto
-  Aceri-Frassineto
-  Aceri-Frassineto con faggio
-  Prati permanenti





9. Rilievo vegetazione esistente

Planimetria dell'insediamento di Cascino e del territorio circostante.

- a. Boscaglia di frassini e sambuco
- b. Bosco con prevalenza di frassini e fragole
- c. Bosco con prevalenza di frassini e carpini
- d. Bosco con prevalenza di carpini neri
- e. Bosco con prevalenza di aceri

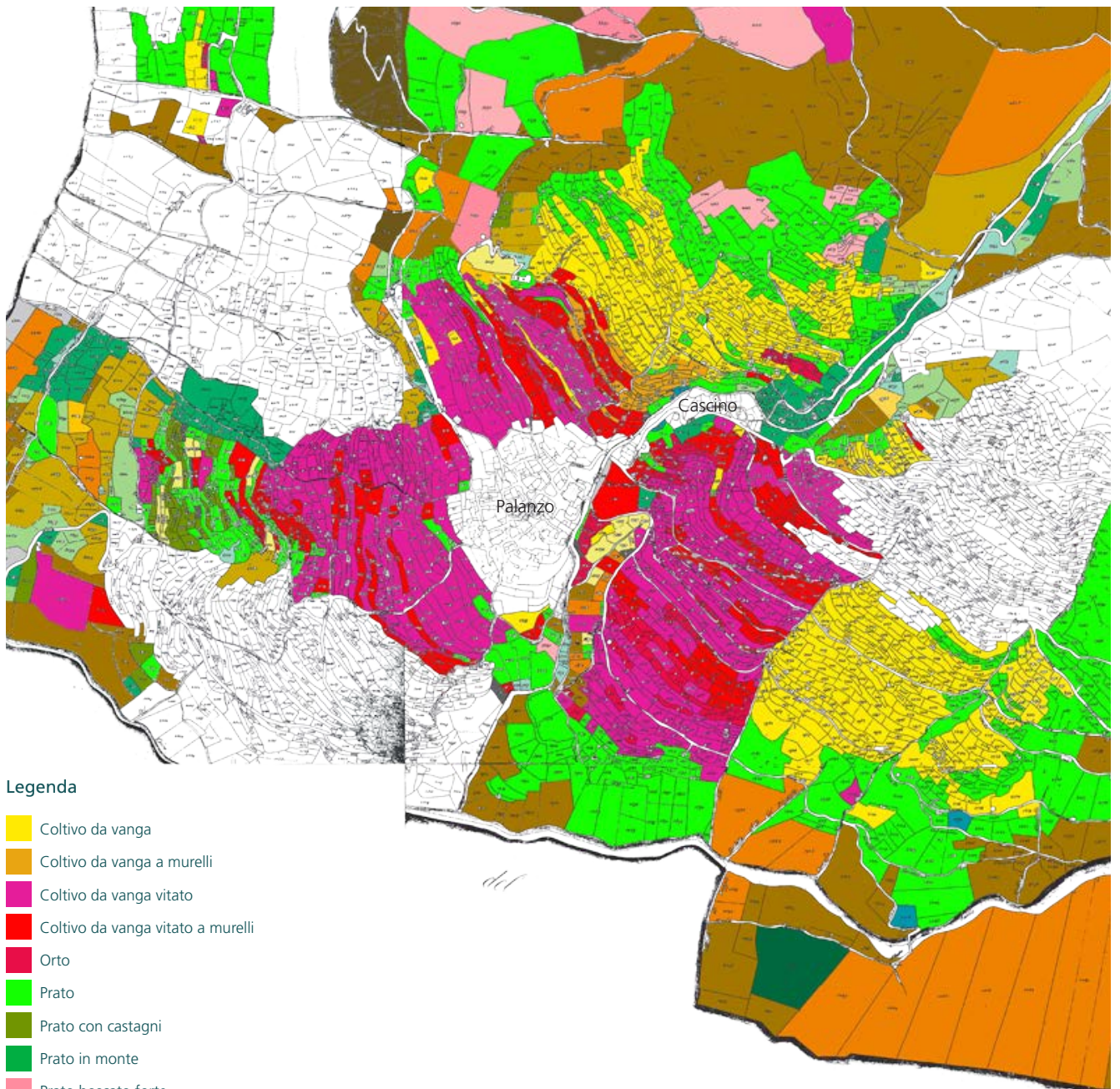
- Ap. *Acer platanoides*
- Ca. *Corylus avellana*
- Fe. *Fraxinus excelsior*
- Jr. *Juglans regia*
- Oc. *Ostrya carpinifolia*
- Rf. *Rhamnus frangula*
- Tc. *Tilia cordata*
- Jc. *Juniperus communis*
- Fs. *Fagus sylvatica*
- Ia. *Ilex aquifolium*
- Sn. *Sambucus nigra*
- Sa. *Sorbus aucuparia*
- Tb. *Taxus baccata*
- Tp. *Tilia platyphyllos*

(Lossi Laura)

10. Paesaggio agrario

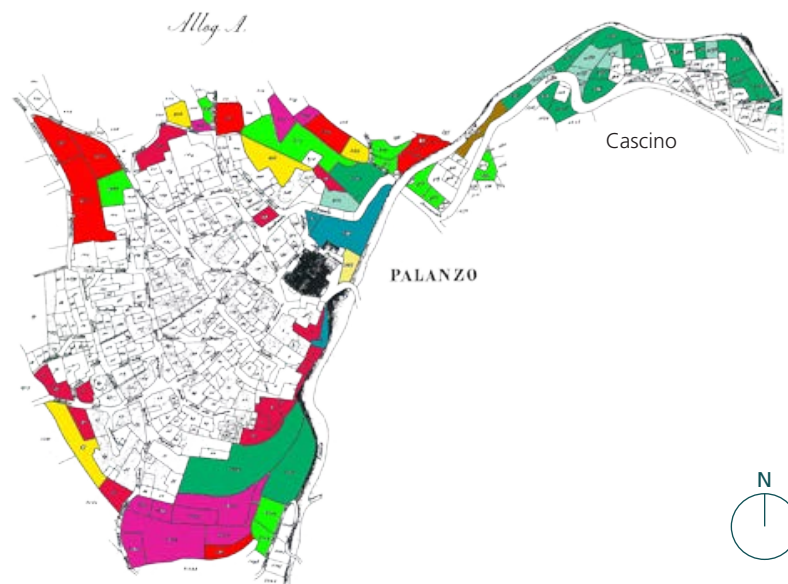
Analisi delle destinazioni colturali del catasto Lombardo-Veneto del 1860.

(Elaborazione dell'autore)



Legenda

- Coltivo da vanga
- Coltivo da vanga a murelli
- Coltivo da vanga vitato
- Coltivo da vanga vitato a murelli
- Orto
- Prato
- Prato con castagni
- Prato in monte
- Prato boscato forte
- Prato boscato dolce
- Prato boscato dolce in monte
- Prato boscato misto
- Prato con noci
- Castagneto
- Bosco ceduo forte
- Bosco ceduo dolce
- Bosco ceduo misto
- Pascolo
- Pascolo con castagni
- Pascolo con noci
- Pascolo boscato dolce
- Pascolo cespugliato
- Zerbo
- Zerbo boscato dolce
- Stagno, ghiaia nuda



7.3 Paesaggio culturale

Paesaggio agrario tradizionale

L'analisi delle destinazioni colturali, effettuata sul catasto Lombardo Veneto del 1860, permette di comprendere lo sfruttamento dei terreni sul pendio della montagna. Ciò che oggi risulta boscato all'epoca era caratterizzato da terrazzamenti coltivati per la maggior parte a vite. Di quel ricco patrimonio oggi rimangono poche testimonianze nelle vicinanze dell'abitato. Nel processo di rigenerazione sarebbe utile recuperare questo patrimonio inutilizzato allo scopo di riattivare le filiere alimentari locali con conseguenze positive sull'economia locale.

La valle del Gaggio e la località di Cascino nel 1860 risultavano sfruttate a *pascolo con noci* e *pascolo con castagni*. Sulle pendici della valle circostante si estendevano terrazzamenti a vite, orti e prati. Oggi il pascolo ha lasciato il posto ad un prato con alberi isolati, mentre il contesto terrazzato è stato colonizzato dal bosco. A destra della valle, ancora oggi come all'epoca, si estendono degli orti.

Patrimonio architettonico

L'insediamento di Palanzo, per la sua particolare struttura e qualità dell'edificato minore, si può ritenere un patrimonio di valore che funge da testimonianza dell'architettura rurale alpina medioevale. All'interno del borgo sono rappresentativi la chiesa parrocchiale di Sant'Ambrogio, i resti delle mura medioevali, il castello e la relativa torre quadrata risalente al 1239, il lavatoio e l'antico torchio da vino del 1572 realizzato con un grandioso tronco in noce.

Al di fuori del borgo, inserita in un contesto

ambientale e paesaggistico di valore con affaccio panoramico sul lago di Como, sorge la cinquecentesca chiesa dedicata alla Beata Vergine Maria Addolorata, chiamata altresì "chiesa del Soldo". Posizionate sui percorsi di accesso all'abitato sorgono, immerse nella natura, la cappella di San Rocco e la cappella del cimitero.

Lungo la strada che collega Palanzo a Lemna ci si imbatte nel vecchio mulino e nel ponte vecchio.

Percorsi storici: selciati, mulattiere, sentieri

Palanzo, come gli insediamenti di Lemna e Molina, è attraversato dalla "via Regia", l'antico percorso che collegava Como a Bellagio. Il pendio, data la sua vocazione produttiva agricola, è disseminato di sentieri e selciati storici che collegavano il nucleo di Palanzo con il lago e con gli alpeggi situati a monte. Per incentivare l'attrazione turistica sarebbe opportuno prevederne il recupero e la riqualificazione integrandoli nella rete dei percorsi escursionistici del Triangolo Lariano.

Qualità estetiche del paesaggio: varietà, panorama, affacci

Il paesaggio, per le caratteristiche architettoniche del costruito e per le qualità ambientali e naturalistiche del contesto, rappresenta un grande valore da tutelare, conservare e valorizzare. Palanzo, grazie alla sua posizione privilegiata, gode di un ottimo affaccio sul lago di Como e sulle sovrastanti montagne delle Prealpi lombarde.

La località di Cascino, per la sua posizione introversa nella valle del Gaggio, si configura come un ambiente protetto e sicuro.



11. Elementi del paesaggio

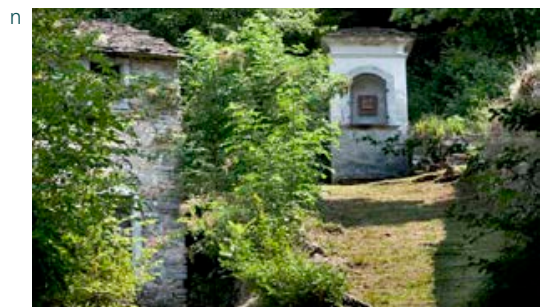
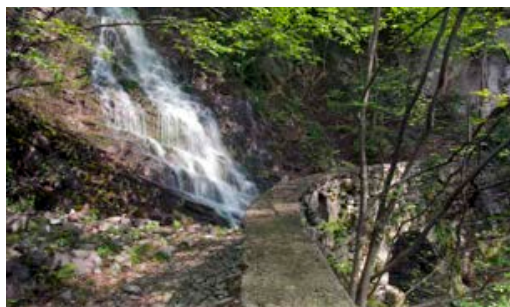
- a. Strada Regia
- b. Mulattiera a lago
- c. Via ai monti
- d. Terrazzamenti residui
- e. Chiesa del Soldo

(Elaborazione dell'autore, fonte: Google Maps)

12. Testimonianze storiche

- a. Torchio
- b. Lavatoio
- c. Torre e campanile della chiesa di Sant'Ambrogio
- d. Chiesa del Soldo
- e. Cappella di San Rocco
- f. Cappella del cimitero
- g. Vecchio mulino
- h. Ponte vecchio
- i. Strada Regia
- l. Mulattiera nel bosco
- m. Mulattiera a lago
- n. Via Crucis

(Fonte: www.torchiodipalanzo.org)



7.4 Insediamento

Struttura e morfologia urbana

L'analisi svolta sul catasto Teresiano (1721), sulle destinazioni colturali del catasto Lombardo-Veneto (1857) ed il rilievo delle tipologie edilizie esistenti avvalorano l'ipotesi della nascita di Cascino come insediamento ad uso rurale della valle del Gaggio. Gli edifici, già esistenti nel 1721, erano destinati al supporto dei pascoli e delle coltivazioni che si estendevano in questa fascia di territorio. La valle, da quanto è possibile dedurre dall'analisi delle destinazioni colturali, era circondata da terrazzamenti coltivati a vite e orti. Oggi di quei segni del paesaggio agrario ne rimane solo una piccola testimonianza nella parte bassa della località, mentre il resto della valle è circondato da un folto bosco di latifoglie.

Gli edifici non formano un insediamento raggruppato, ma si strutturano, isolati gli uni dagli altri, lungo la strada ed il fiume che percorrono la stretta valle del Gaggio. Le costruzioni sorgono lungo l'asse viario assecondando la morfologia del terreno e orien-

tandosi verso sud onde ricevere la maggior quantità possibile di radiazioni solari.

La particolare tipologia edilizia delle costruzioni esistenti, unita al fatto che gli edifici sorgono isolati in mezzo a campi destinati a pascolo e disseminati di noci e castagni, supporta maggiormente la tesi che gli stabili qui presenti siano stati adibiti esclusivamente ad uso agricolo e non ad abitazione. La popolazione che trascorreva la giornata al lavoro nei pascoli di sera rientrava nelle proprie case nel centro di Palanzo.

La particolare tipologia edilizia presente a Cascino, frutto di determinate scelte distributive, funzionali ed organizzative, con l'uso di materiali e tecniche locali, dà un'immagine unitaria e caratteristica dell'insediamento.

Spazi collettivi: tipologia e caratteristiche

La località di Cascino, vista la sua destinazione funzionale ad attività agricola, non possiede veri e propri spazi collettivi quali piazze e slarghi. La vita sociale, oltre che nei campi, si svolgeva lungo le strade o al di fuori delle singole abitazioni, in spazi circoscritti e ritagliati all'ombra degli alberi.

13. Sezione

Vista d'insieme della località di Cascino.

(Ferrari Farnia)

14. Cascino

Vista aerea della località.

(Fonte: Google Maps)

15. Planimetria

a. Torrente Gaggio

b. Terrazzamenti residui

(Scaccabarozzi Vera)



13



14





a



b 16. Cascino

Fotografie del luogo.

a-b. Insieme

c-d. Terrazzamenti

e-f. Orti

g-h. Muri a secco

i-n. Mulattiere e sentieri

(Foto c,e: Lia Federico)



c



d



e



f



g



h



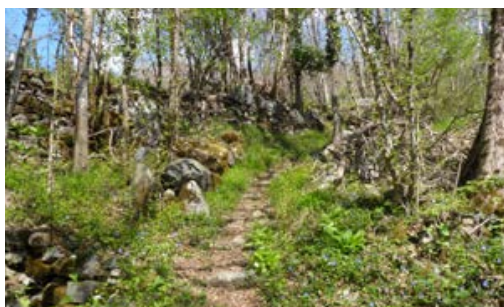
i



l



m



n

Stato di conservazione generale

L'analisi dell'insediamento ha messo in luce una condizione di conservazione molto buona. Inoltre le potenzialità residue del luogo, che esprimono la sua essenza, sono facilmente recuperabili per una rigenerazione a scopo turistico. In merito alla località di Cascino si possono trarre le seguenti conclusioni:

- il paesaggio agrario tradizionale (terrazzamenti coltivati a vite, orti, pascoli) ha subito un pesante abbandono ed il territorio circostante un rapido imboschimento;
- percorsi, strade e spazi si presentano in condizioni abbastanza buone data la costante manutenzione effettuata dai proprietari locali e dal comune, ma necessitano di ulteriori interventi per migliorarne la qualità complessiva;
- attualmente gli edifici sono destinati a deposito agricolo e ad abitazione temporanea;

- in generale lo stato di conservazione degli edifici può ritenersi buono: solo alcuni edifici in disuso presentano degradi e dissesti dovuti alla mancanza di manutenzione. Un solo edificio, a causa del completo abbandono da diversi anni, è in stato di rudere.

Servizi esistenti

Nella località di Cascino non è presente alcun servizio. Per qualsiasi necessità si deve fare riferimento all'abitato di Palanzo.

Infrastrutture e reti

Dalla lettura del Piano dei servizi del PGT (tavola PS 3 e PS 3.1) si evidenzia nella località di Cascino l'assenza della rete idrica comunale e la presenza della rete fognaria.

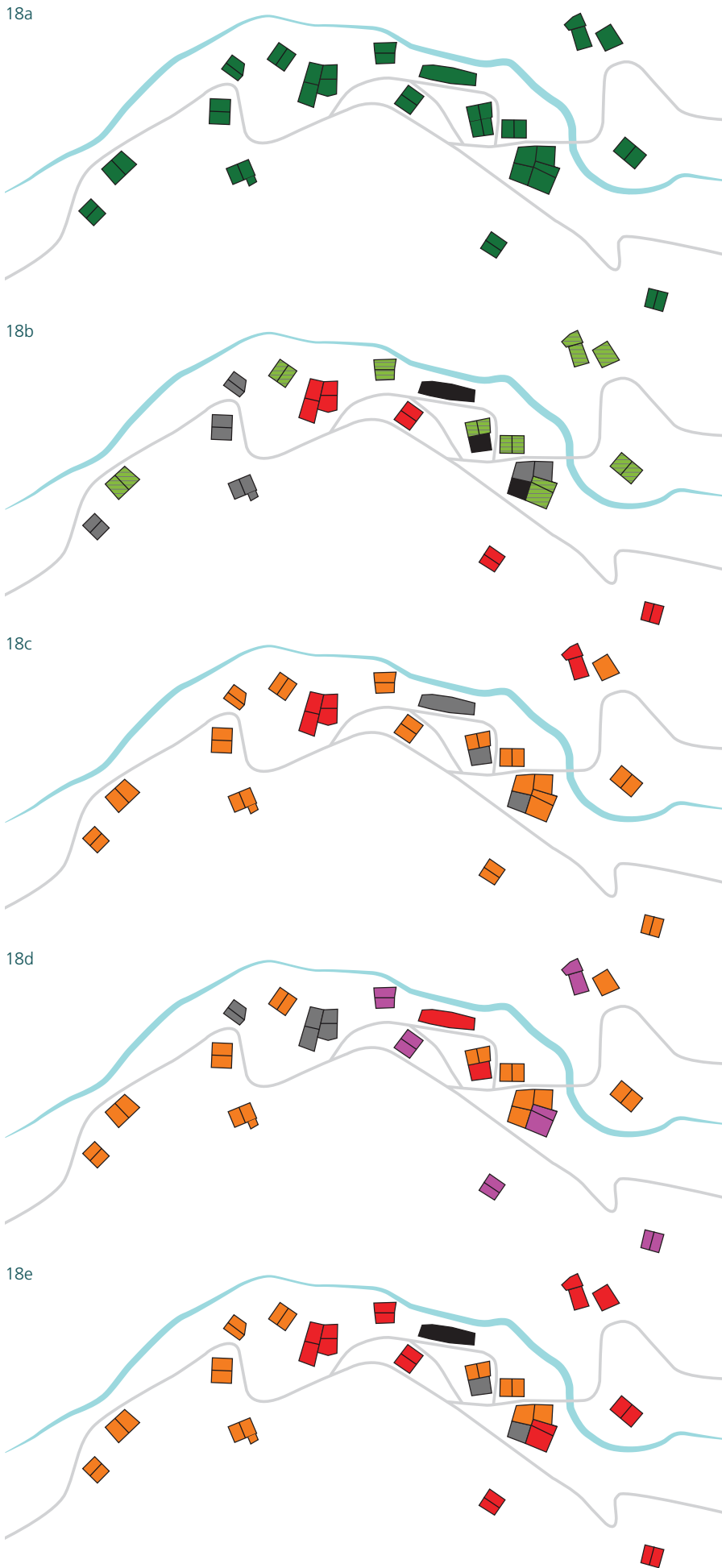
In sopralluogo si è potuto osservare come la maggior parte degli edifici abbia l'allacciamento alla rete elettrica. Inoltre, dato il cospicuo numero di edifici recuperati ad abitazione, è presumibile l'esistenza di una rete idrica locale.

17. Stato di conservazione

Degradi e alterazioni degli edifici:

- a. Interventi di recupero che hanno stravolto la tipologia originaria (ed. 5)
- b. Aggiunte improprie all'edificio (ed. 3)
- c. Edificio in stato di rudere (ed. 9)
- d. Consolidamento provvisorio della muratura per evitarne il crollo (ed. 11)
- e. Piano interrato con problemi di umidità da risalita (ed. 11)
- f. Copertura originaria che necessita di recupero per adeguarla ai requisiti richiesti (ed. 12)





18. Analisi del patrimonio architettonico esistente

18a. Tipologia edilizia

- chiesa
- cascina
- graa
- stalla-fienile
- piccolo ed. rurale (pollaio, ricovero attrezzi)
- cantina
- abitazione
- abitazione con stalla
- abitazione con cantina

18b. Destinazione d'uso

- residenza
- residenza e agricoltura
- residenza e allevamento
- residenza, agricoltura, allevamento
- agricoltura e deposito
- agricoltura
- allevamento
- cantina
- magazzino - deposito
- in trasformazione
- disuso

18c. Grado di utilizzo

- permanente
- temporaneo
- in abbandono
- in trasformazione

18d. Autenticità e integrità dell'edificato

- autentico
- parzialmente autentico
- aggiunte improprie
- stravolto
- nuova edificazione
- riedificato
- in ristrutturazione

18e. Livello di cura

- costante
- scarsa
- assente
- rudere
- in ristrutturazione

¹ Graniti e gneiss

Tipologie di roccia assenti nella composizione geologica del territorio del Triangolo Lariano. Si riscontra però la numerosa presenza di massi erratici di tale composizione trasportati qui dai ghiacciai del Quaternario.

7.5 Patrimonio architettonico

Tipologie

L'analisi svolta sui catasti mette in evidenza come l'area di Cascino, situata nella valle del torrente Gaggio, nel passato fosse destinata a pascolo. Gli edifici, realizzati prima del 1721, per le loro caratteristiche dimensionali, distributive e organizzative identificano una tipologia legata all'attività agricola ed in particolare all'allevamento. Dall'analisi dell'organizzazione e della distribuzione degli spazi interni si può supporre che queste costruzioni fossero destinate solamente al ricovero degli animali ed alla conservazione del fieno. Tale ipotesi dimostra l'uso esclusivamente agricolo della frazione di Cascino con conseguente assenza di funzioni abitative. La popolazione che curava gli animali ed il pascolo si recava qui esclusivamente di giorno, mentre di sera tornava alle proprie abitazioni nel centro di Palanzo.

Le costruzioni che sorgono lungo la strada che da Palanzo si inerpica per la montagna giacciono isolate le une dalle altre, adeguandosi il più possibile alla morfologia del terreno.

Il rilievo e l'analisi dell'edificato esistente ha messo in luce la presenza di una particolare tipologia destinata all'attività agricola dotata di specifiche caratteristiche:

- l'edificio si caratterizza in volumi semplici a pianta quadrata o rettangolare con assenza di aggetti e sporti (balconi, loggiati);
- dimensione contenuta della costruzione con lati dell'edificio che misurano 4,6,8 metri di lunghezza;
- spazi interni caratterizzati da un unico ambiente e sprovvisti di qualsiasi partizione divisoria;

- le caratteristiche degli spazi interni evidenziano come i piani terra, spesso interrati e con poche aperture, fossero destinati al ricovero degli animali, mentre i piani superiori, per la presenza di grandi aperture sottotetto per la ventilazione dell'ambiente, fossero destinati alla conservazione del fieno;
- i collegamenti verticali tra i diversi piani dell'edificio avvengono sfruttando la morfologia del terreno che consente accessi separati alle diverse quote. Raramente vi è la presenza di scale esterne, in nessun caso si è riscontrata l'esistenza di scale interne;
- le murature esterne, di spessore modesto, sono realizzate in pietra locale: calcare della fascia Prealpina Lombarda;
- le aperture dell'edificio sono di medie dimensioni e non presentano infissi. Le porte e gli architravi sono realizzati in legno. Al piano superiore la muratura non arriva contro la copertura, ma sono presenti delle grandi aperture per consentire la ventilazione del piano;
- nelle costruzioni si evidenzia l'esistenza di due tipologie di solai: ai piani interrati si riscontrano volte in pietra, mentre ai piani superiori solai con struttura e assito lignei;
- la copertura è caratterizzata da una struttura portante lignea e da un manto in piode di granito o gneiss¹;
- la forma irregolare degli elementi lignei della copertura e dei solai (travi principali, travi secondarie, travetti, assiti) denota l'uso di tecniche costruttive semplici e volte al risparmio, frutto del lavoro di contadini locali più che di manodopera specializzata.

19-20. Tipo edilizio

Facciata dell'edificio 12 (riempimento delle fughe tra le pietre non consono alla tipologia) ed ambiente interno dell'edificio 4 (come appariva nel 2012, oggi trasformato) in cui è possibile riscontrare i principali caratteri della tipologia edilizia delle costruzioni di Cascino.



Stato di conservazione e degrado edifici

Il rilievo dell'edificato esistente ha permesso di identificare una situazione generale riassunta dalle seguenti considerazioni:

- la maggioranza degli edifici continuano ad essere vissuti ed utilizzati come deposito per l'agricoltura e come casa di abitazione temporanea usata nei fine settimana e durante le vacanze. Poche costruzioni sono in disuso;
- lo stato di conservazione degli edifici, in generale, si può ritenere buono: alcuni presentano delle lievi forme di degrado, nonostante ciò si può dedurre che hanno subito una costante manutenzione nel tempo. Un solo edificio, a causa del completo abbandono, si trova in stato di rudere;
- gli interventi di manutenzione che si sono protratti nel tempo non sempre hanno tutelato le caratteristiche originarie della tipologia edilizia, ma hanno apportato delle trasformazioni non adeguate: rifacimento della copertura con uso di tegole in laterizio, apertura di finestre e porte non rispettando dimensioni e proporzioni, risanamento delle murature con apporto di intonaco sulla muratura a vista.

Recentemente l'edificato esistente è stato oggetto di interventi di recupero attuati dai singoli proprietari per adeguare le costruzioni da uso agricolo ad uso abitativo.

Gli edifici che presentano uno stato di conservazione scarso sono quelli adibiti a deposito agricolo o che versano tuttora in stato di disuso. Malgrado ciò questi edifici hanno subito negli anni interventi di manutenzione operati in modo parziale su determinati elementi costruttivi e senza una visione generale dell'operazione di recupero. Da una parte questi interventi hanno garantito la soprav-

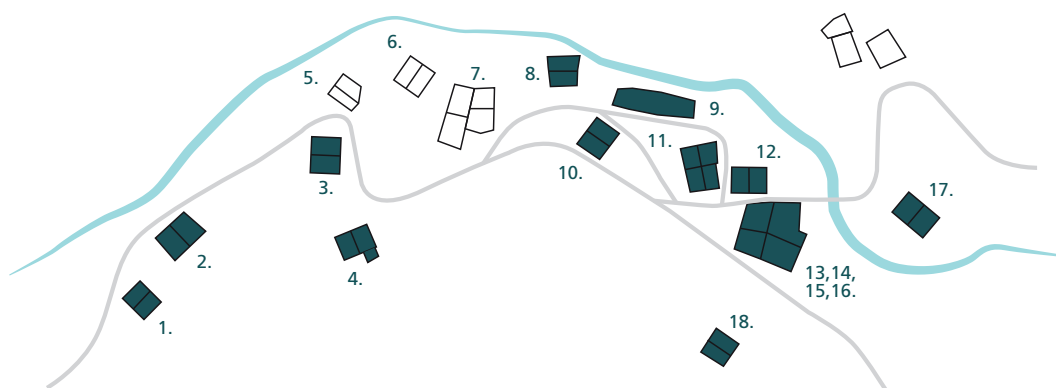
vivenza dell'edificio nel tempo, ma dall'altra ne hanno compromesso l'integrità tipologica attraverso l'uso di materiali e tecniche non compatibili con l'esistente.

In generale sull'edificato esistente sono riscontrabili i seguenti problemi causati dal degrado e dalla mancanza di manutenzione:

- dissesto del manto di copertura in pioda;
- dissesti delle strutture lignee della copertura e dei solai;
- assenza di sistemi di smaltimento delle acque meteoriche;
- dissesti delle murature in pietra;
- dissesto e deterioramento della pavimentazione;
- infiltrazioni d'acqua ed umidità di risalita;
- presenza di vegetazione infestante.

Le prestazioni residue degli edifici, in merito al loro adeguamento funzionale da uso agricolo ad uso abitativo, non soddisfano le esigenze di fruibilità, benessere e sicurezza moderni:

- rischi strutturali dovuti alle nuove funzioni da insediare in edifici con strutture non adeguate ai carichi richiesti;
- assenza di collegamenti verticali interni e inidoneità di quelli esterni;
- insalubrità degli ambienti interrati e controterra;
- presenza di spazi che per la loro conformazione e dimensione necessitano di interventi di adeguamento per renderli accessibili e fruibili alle persone;
- inadeguatezza dei rapporti aeroilluminanti degli ambienti interni;
- assenza di infissi;
- inadeguatezza delle unità tecnologiche in riferimento al risparmio energetico;
- assenza o inidoneità di impianti e reti.

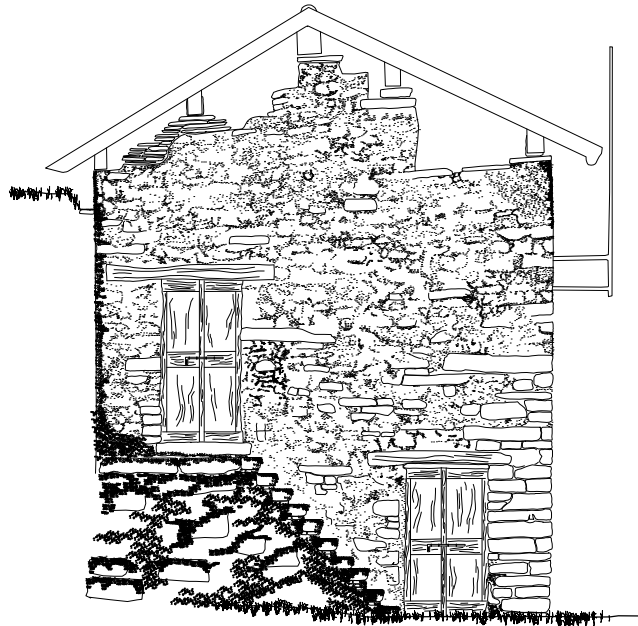


21. Rilievo patrimonio edilizio

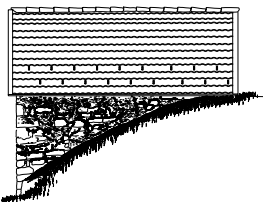
Edifici sui quali si è svolto il rilievo geometrico, materico e stato di conservazione.

Edificio 1

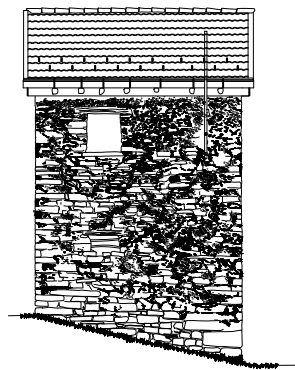
Rilievo scala 1:200.



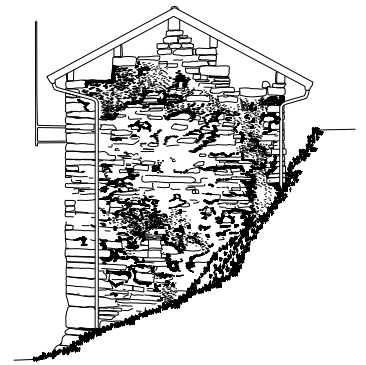
Prospetto nord-est: scala 1:100



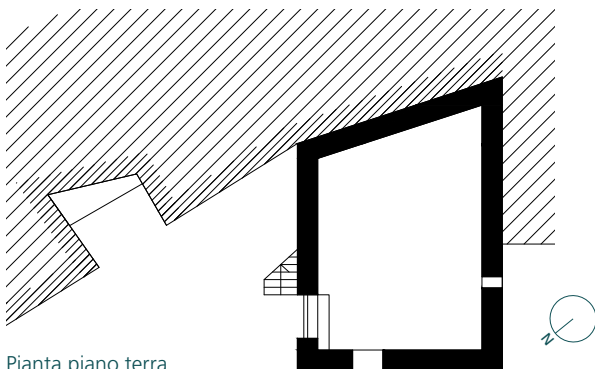
Prospetto sud-est



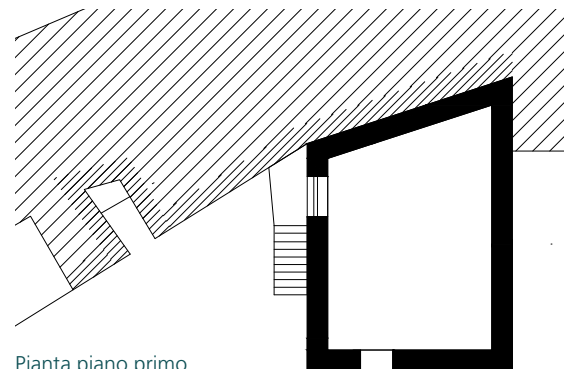
Prospetto nord-ovest



Prospetto sud-ovest

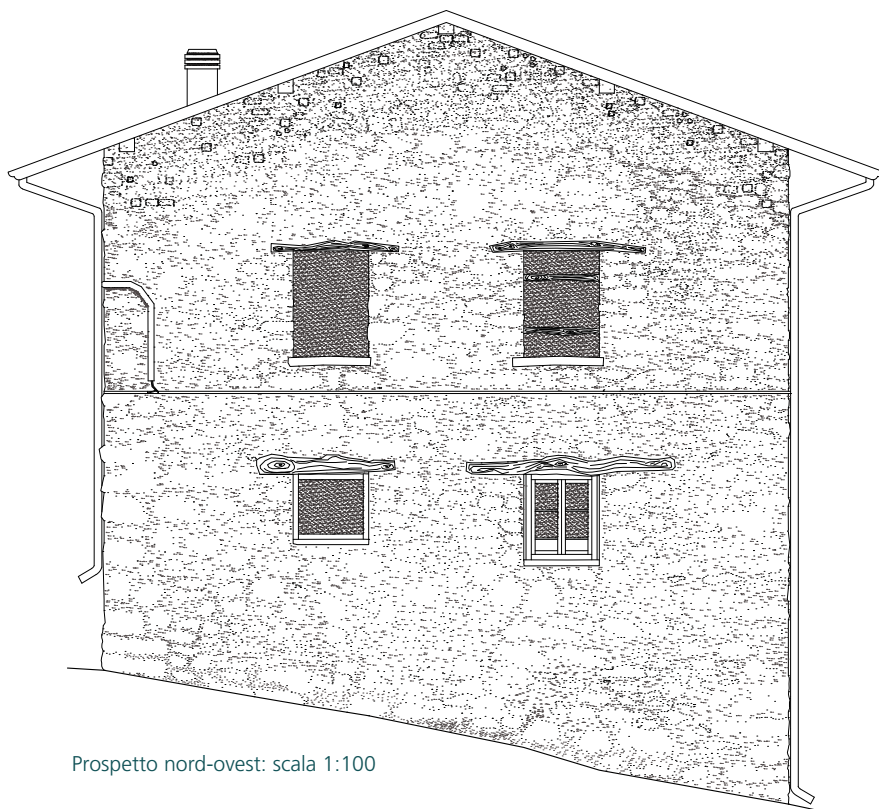


Pianta piano terra

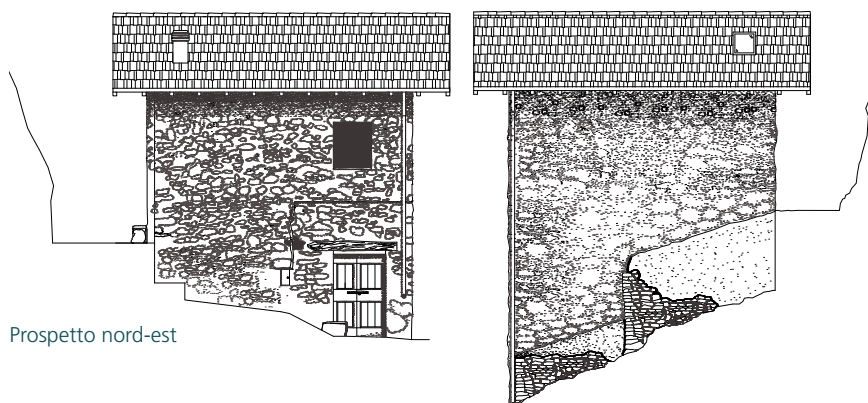


Pianta piano primo

Edificio 2
Rilievo scala 1:200.

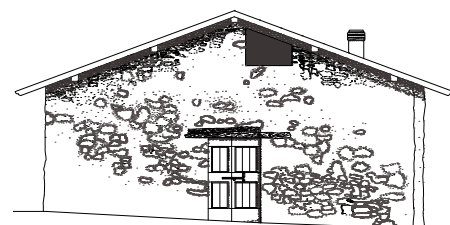


Prospetto nord-ovest: scala 1:100

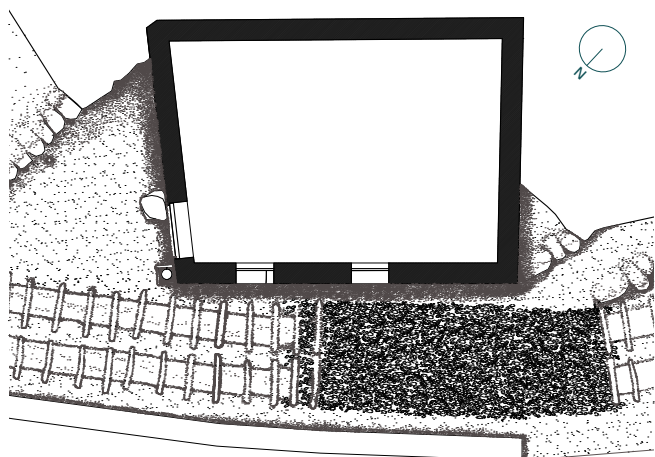


Prospetto nord-est

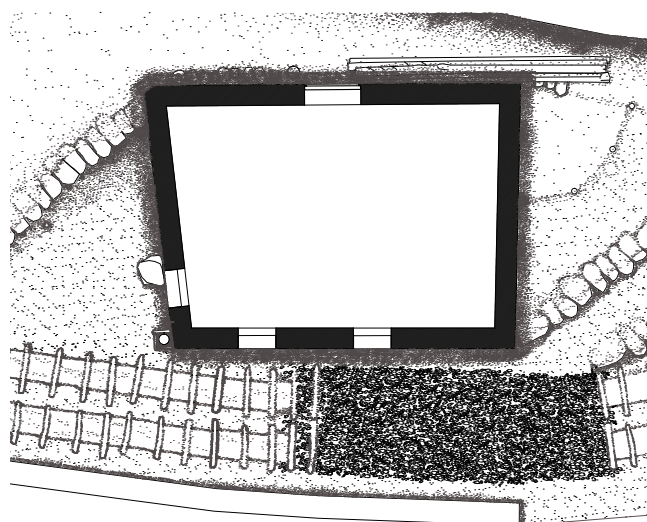
Prospetto sud-ovest



Prospetto sud-est



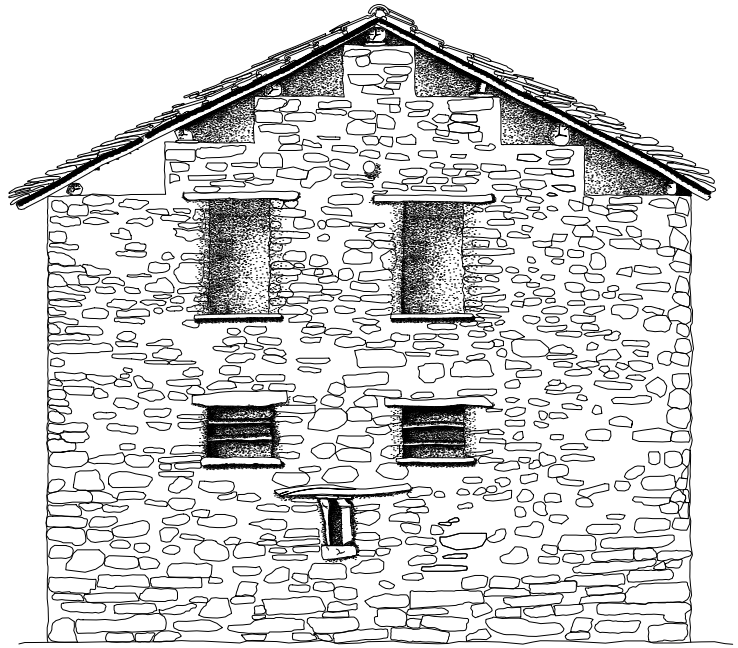
Pianta piano terra



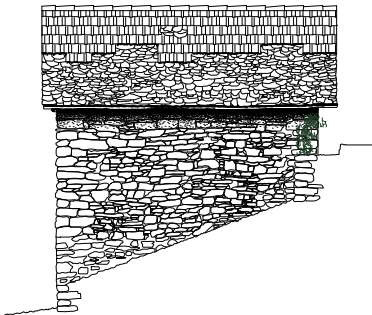
Pianta piano primo

Edificio 3

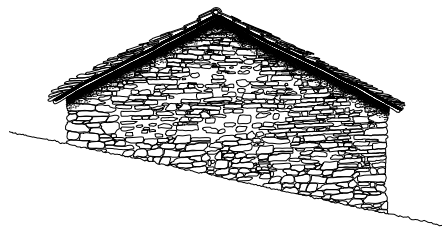
Rilievo scala 1:200.



Prospetto ovest: scala 1:100



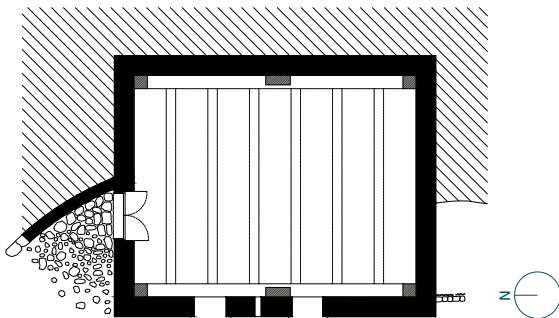
Prospetto nord



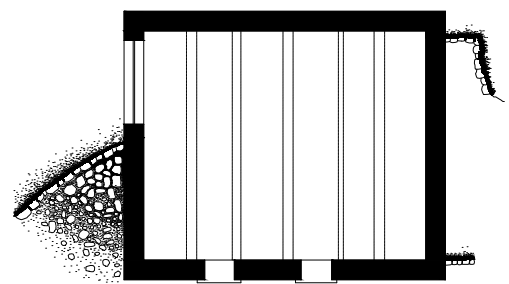
Prospetto sud



Prospetto est



Pianta piano terra

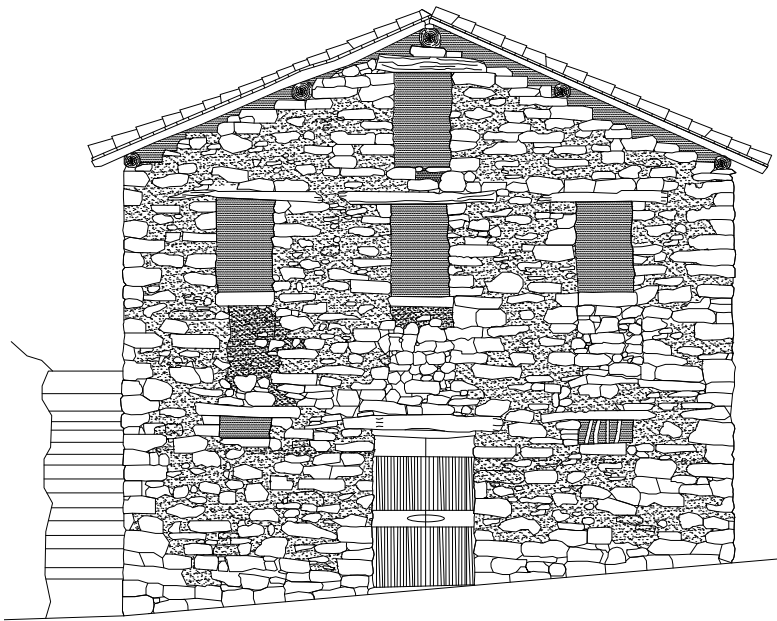


Pianta piano primo

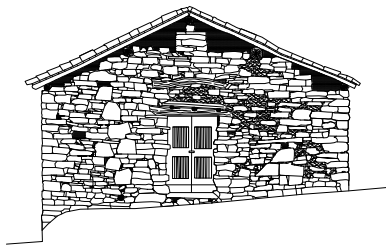
Edificio 4

Rilievo scala 1:200.

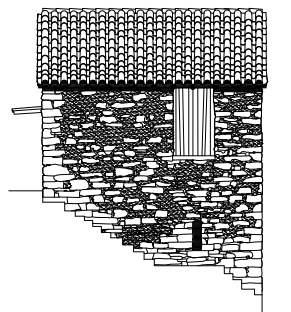
Tra il rilievo del 2012 ed oggi sono stati effettuati degli interventi di ristrutturazione che hanno parzialmente alterato i caratteri originali della tipologia edilizia.



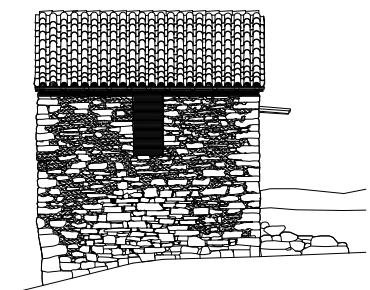
Prospetto nord-ovest: scala 1:100



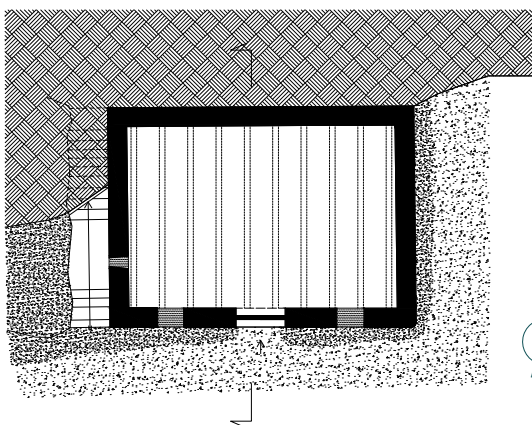
Prospetto sud-est



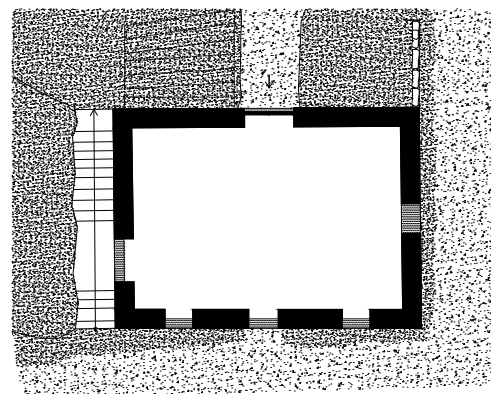
Prospetto nord-est



Prospetto sud-ovest



Pianta piano terra

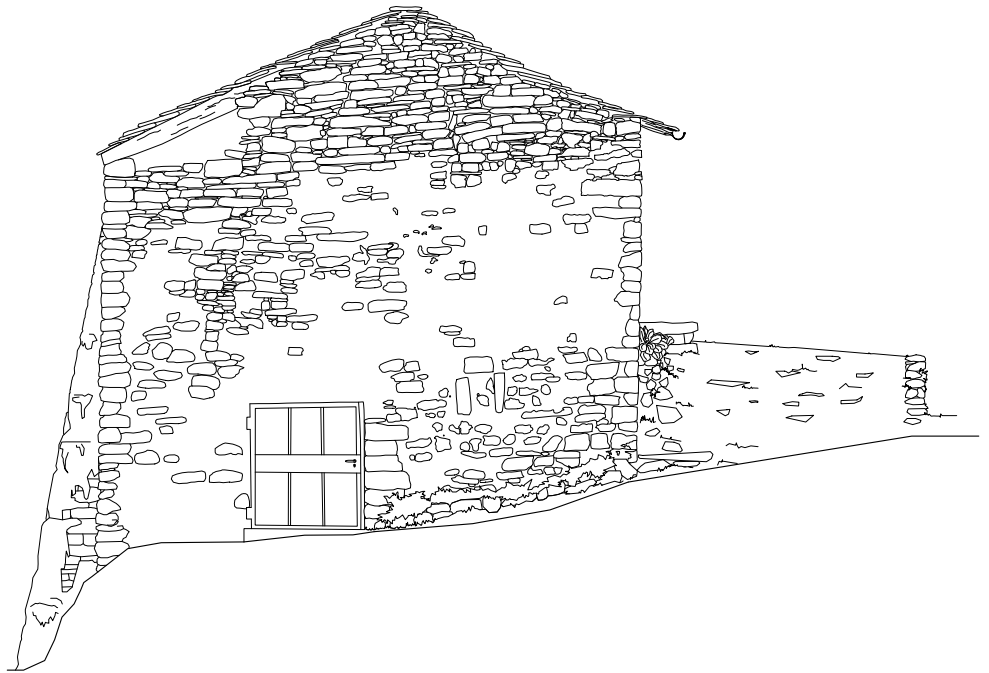


Pianta piano primo

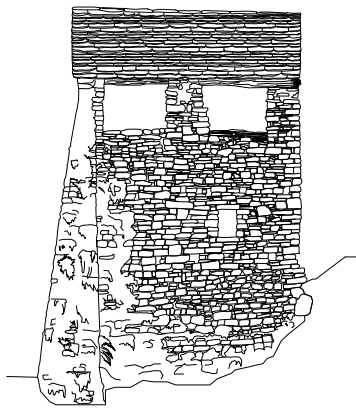
Edificio 8

Rilievo scala 1:200.

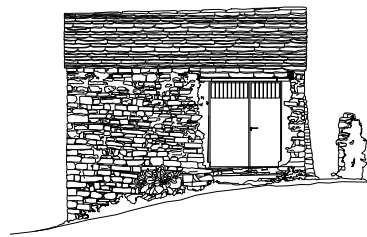
Tra il rilievo del 2012 ed oggi sono stati effettuati degli interventi di ristrutturazione che hanno parzialmente alterato i caratteri originari della tipologia edilizia.



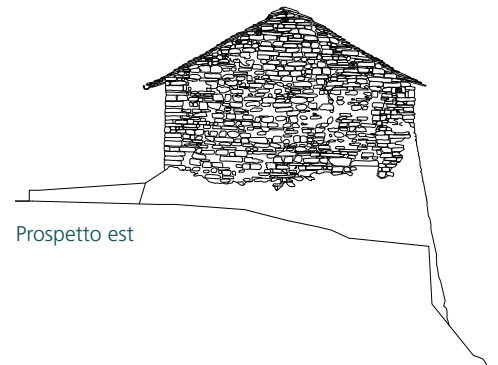
Prospetto ovest: scala 1:100



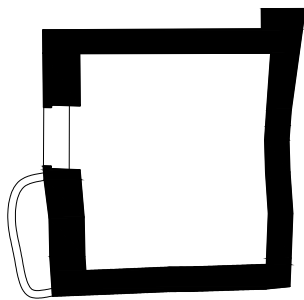
Prospetto nord



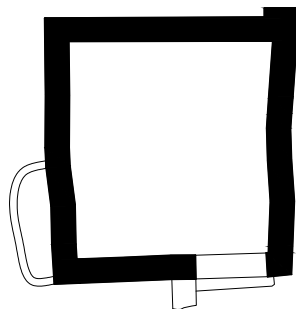
Prospetto sud



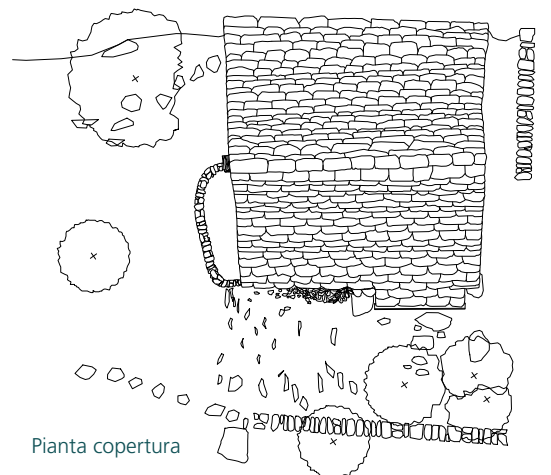
Prospetto est



Pianta piano interrato



Pianta piano terra



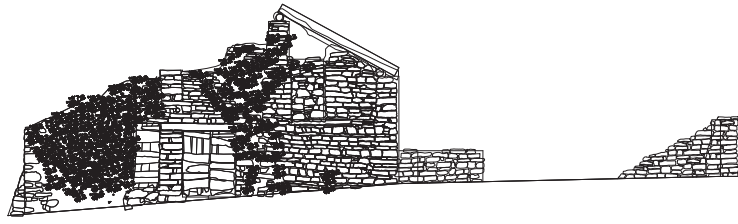
Pianta copertura



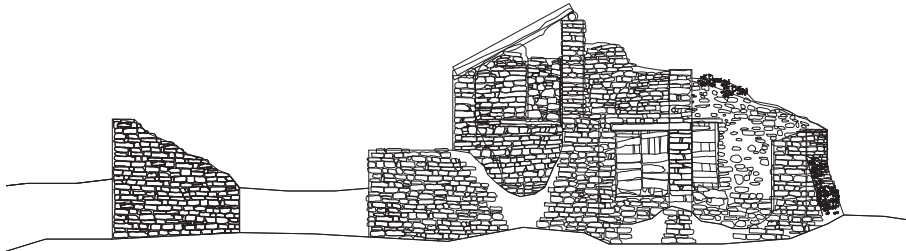
Edificio 9

Rilievo scala 1:200.

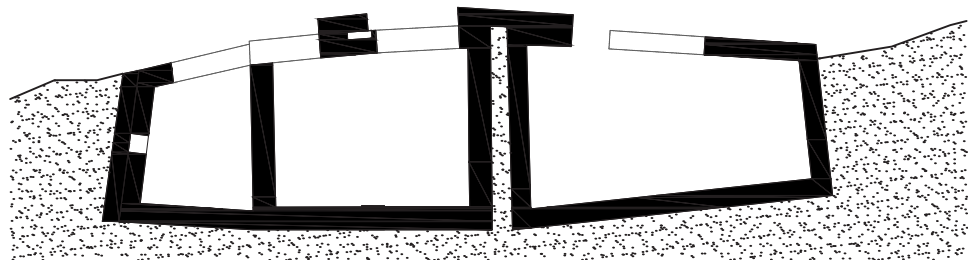
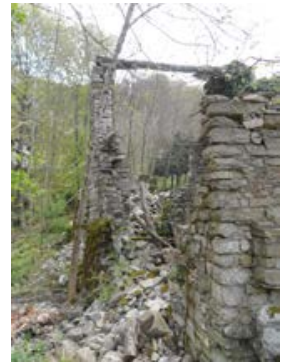
(Albergoni Giulia, Cavelli Laura, Ghislanzoni Elisa)



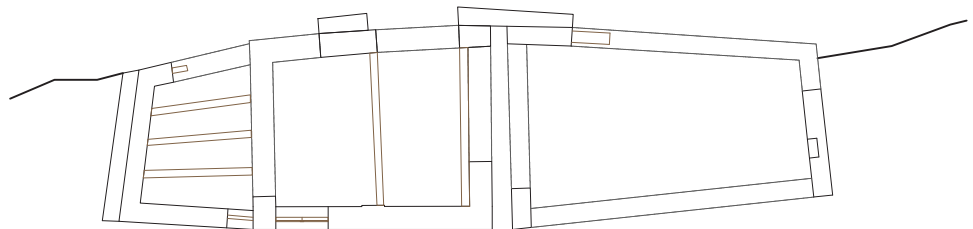
Prospetto nord



Prospetto sud



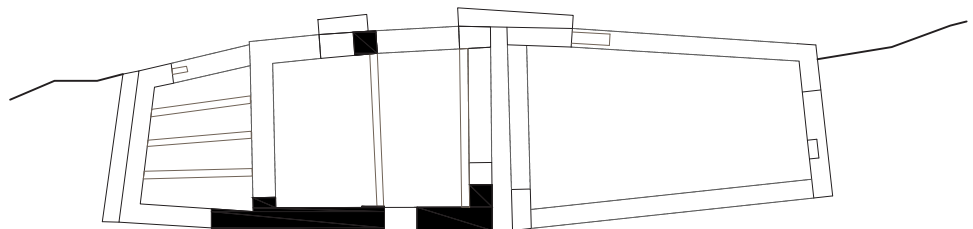
Pianta piano interrato



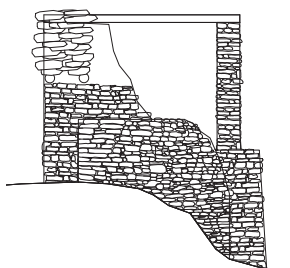
Pianta piano terra



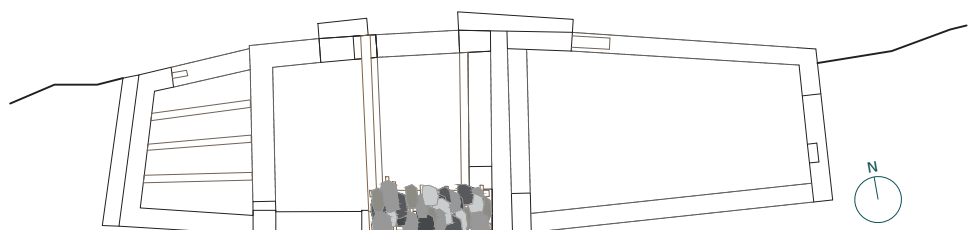
Prospetto ovest



Pianta piano primo



Prospetto est



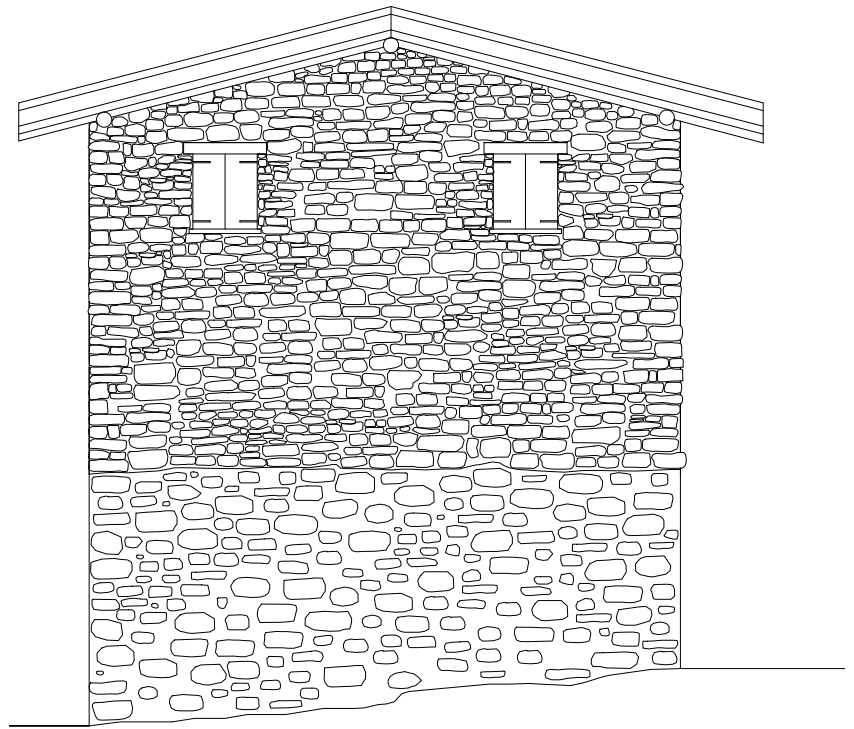
Pianta piano copertura



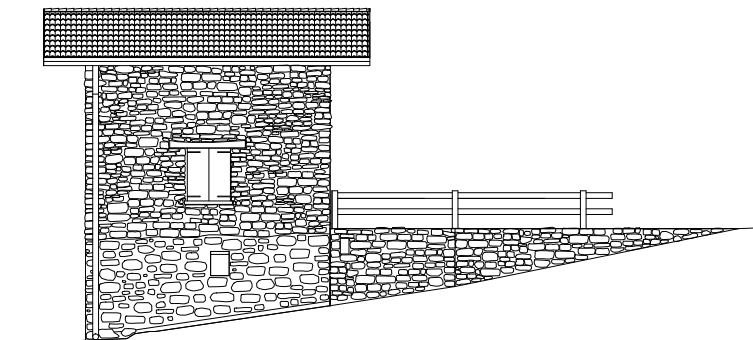
Edificio 10

Rilievo scala 1:200.

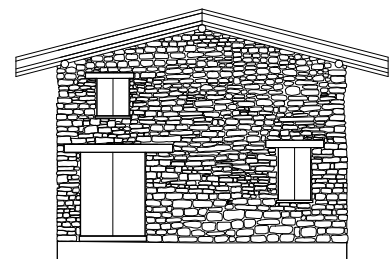
(Valentina La Torre, Erika Pugliese)



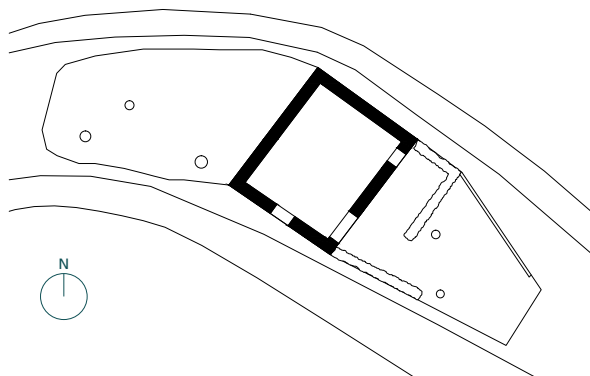
Prospetto nord-ovest: scala 1:100



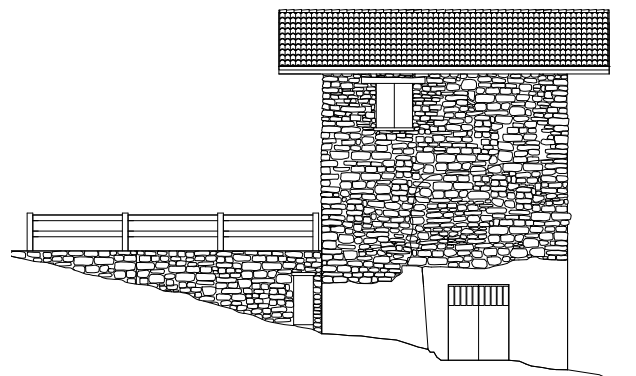
Prospetto sud-ovest



Prospetto sud-est

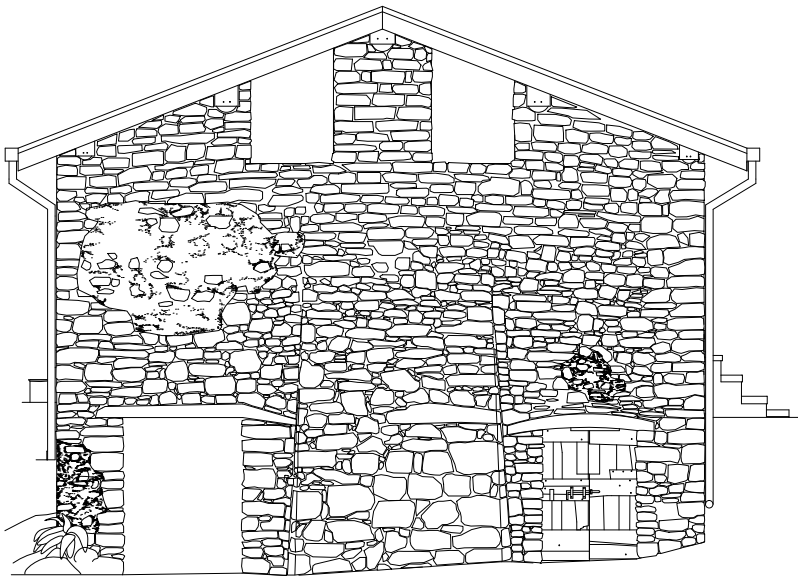


Pianta piano terra

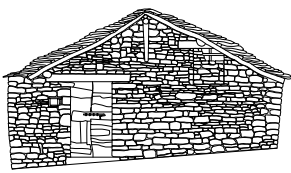


Prospetto nord-est

Edificio 11
Rilievo scala 1:200.



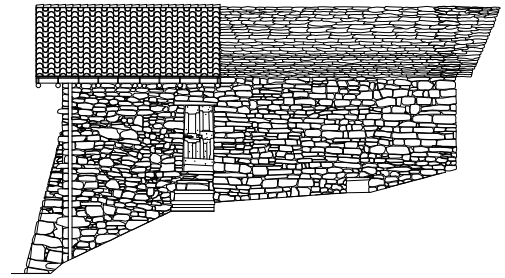
Prospetto nord: scala 1:100



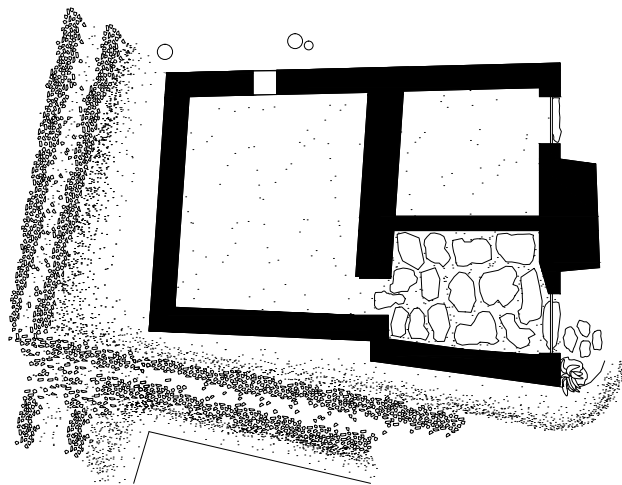
Prospetto sud



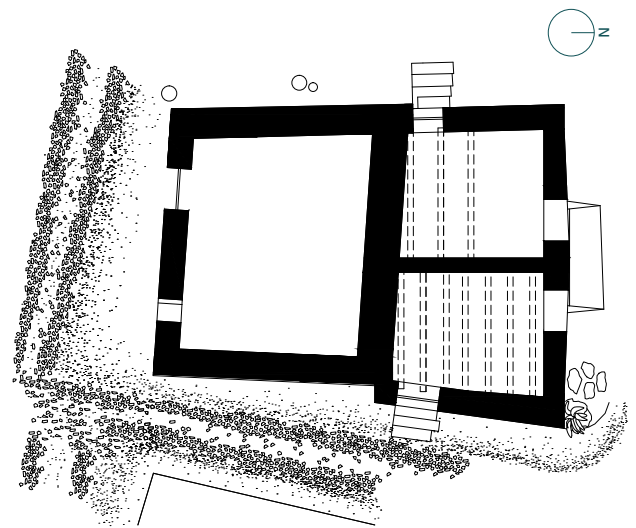
Prospetto est



Prospetto ovest



Pianta piano interrato

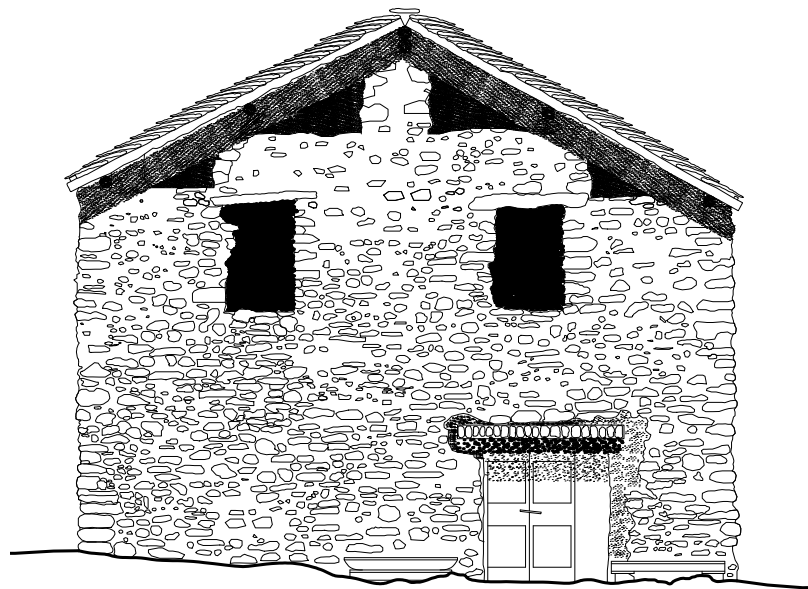


Pianta piano terra



Edificio 12

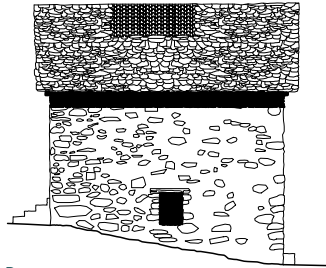
Rilievo scala 1:200.



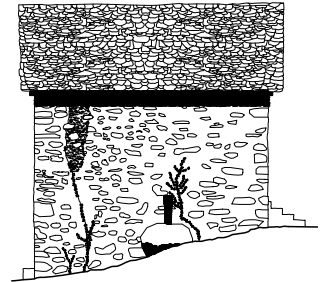
Prospetto nord: scala 1:100



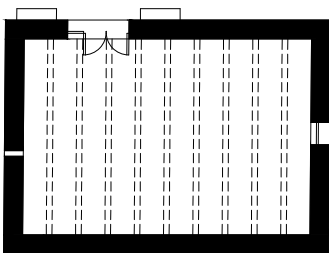
Prospetto sud



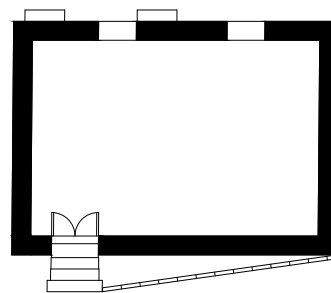
Prospetto est



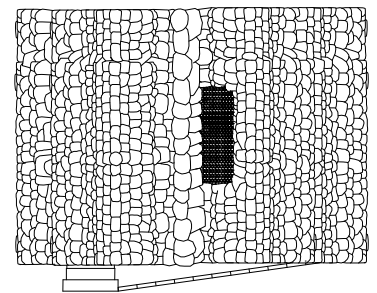
Prospetto ovest



Pianta piano interrato

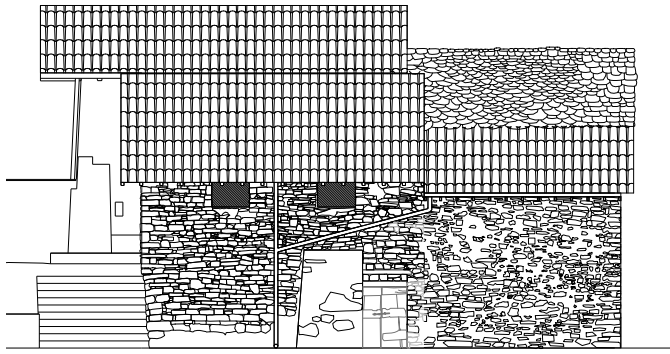


Pianta piano terra



Pianta copertura

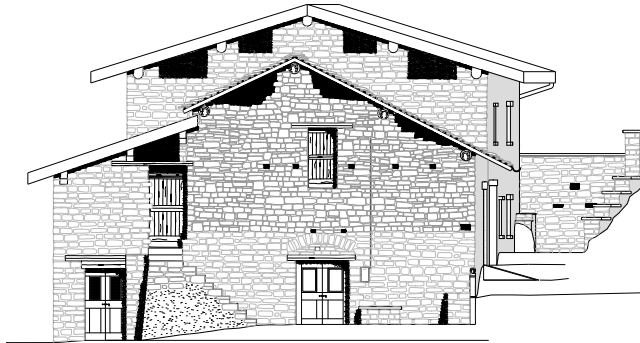




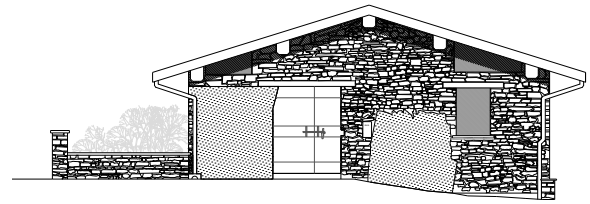
Prospetto nord



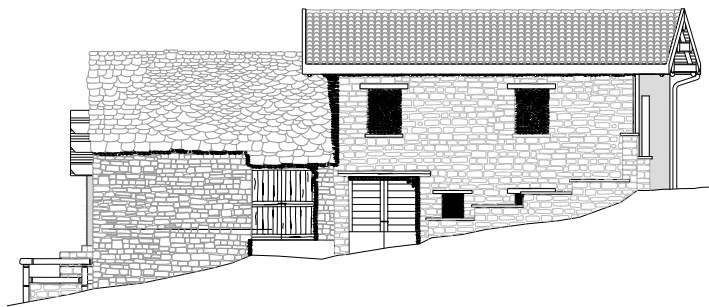
Edificio
13,14,15,16
Rilievo scala 1:200.
(Banagar Mina, Ferrari
Farnia, Rat Nicole)



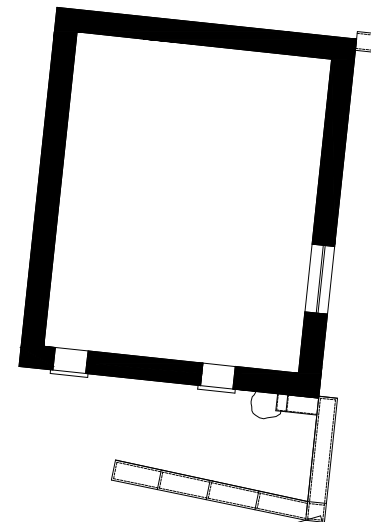
Prospetto ovest



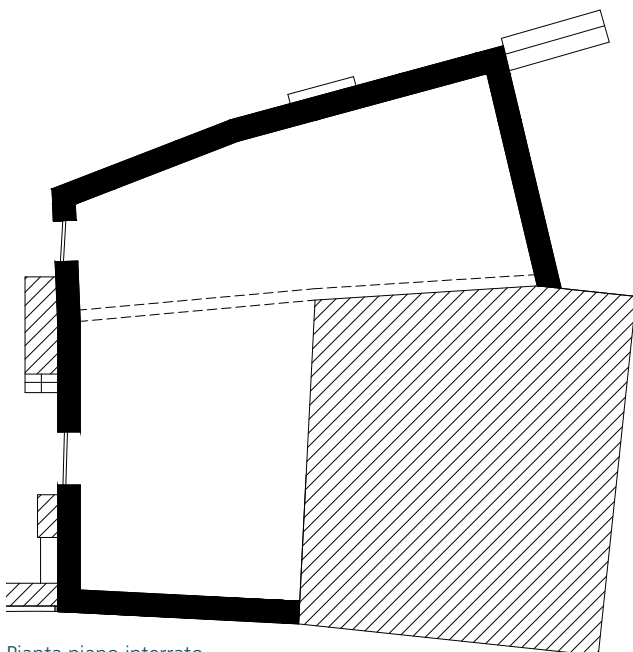
Prospetto est



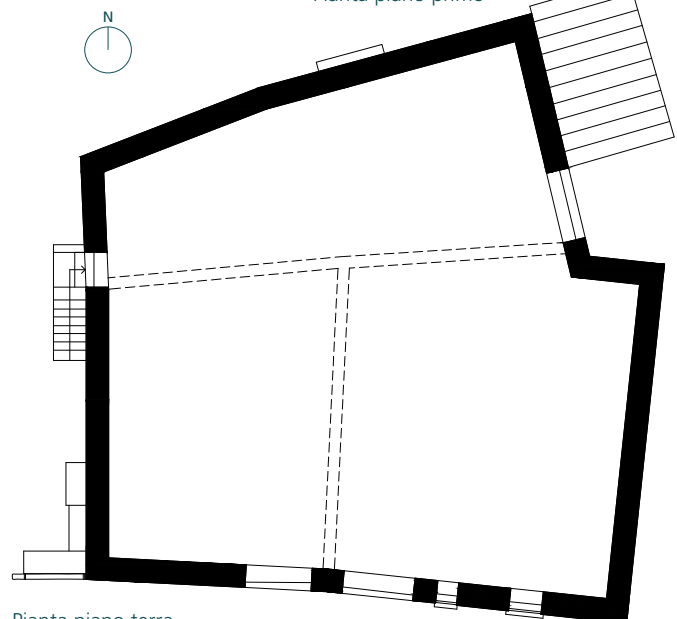
Prospetto sud



Pianta piano primo



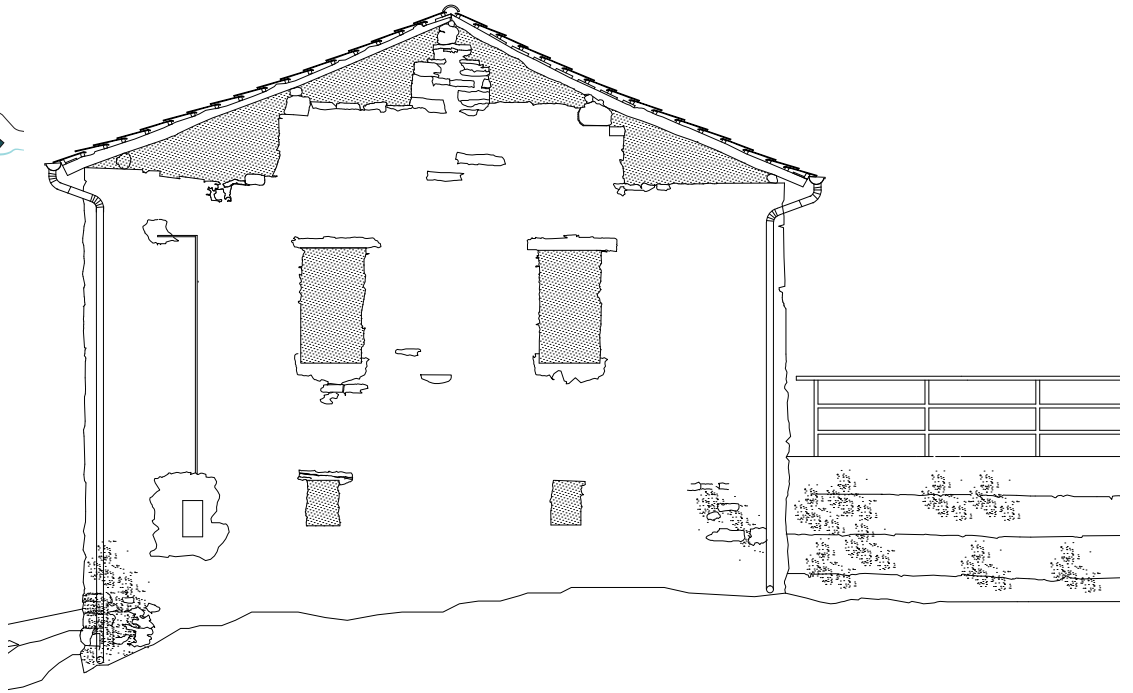
Pianta piano interrato



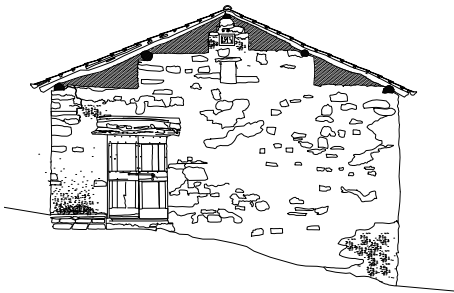
Pianta piano terra

Edificio 17

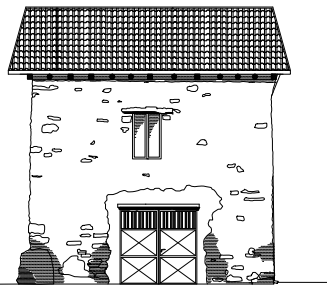
Rilievo scala 1:200.



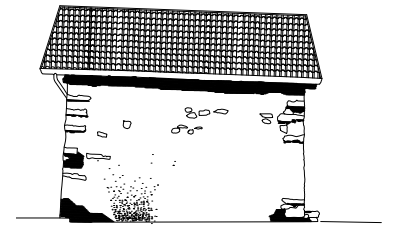
Prospetto sud: scala 1:100



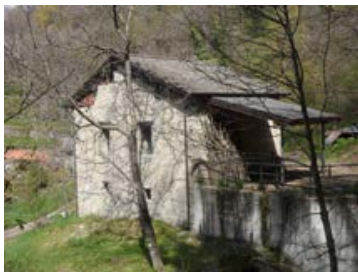
Prospetto nord



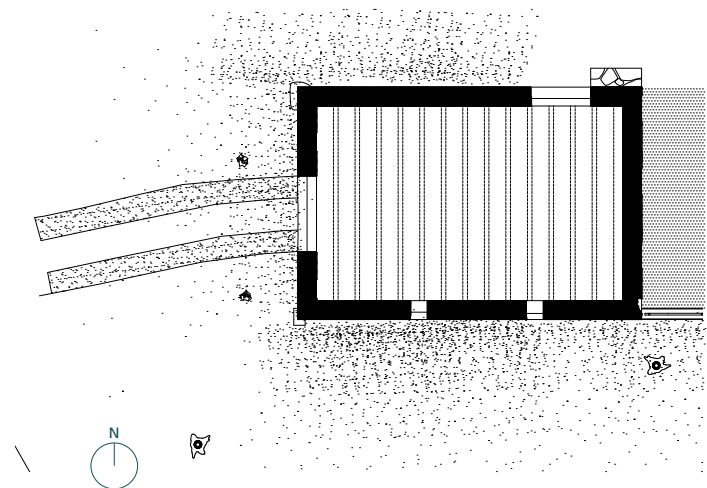
Prospetto ovest



Prospetto est



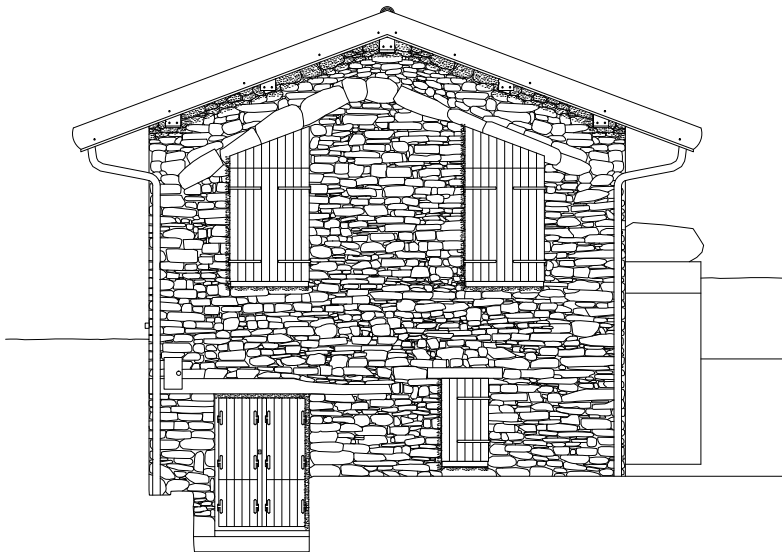
Pianta piano terra



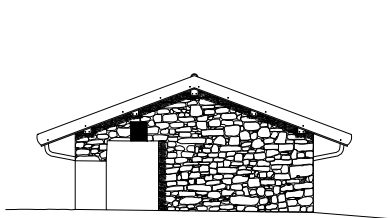
Edificio 18

Rilievo scala 1:200.

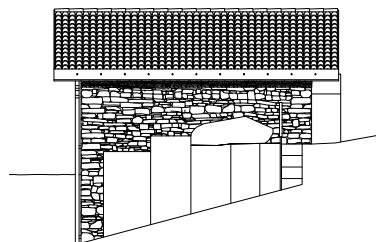
(Inverardi Camilla, Peplis Gianluca, Zanni Simone)



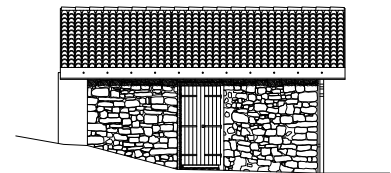
Prospetto ovest: scala 1:100



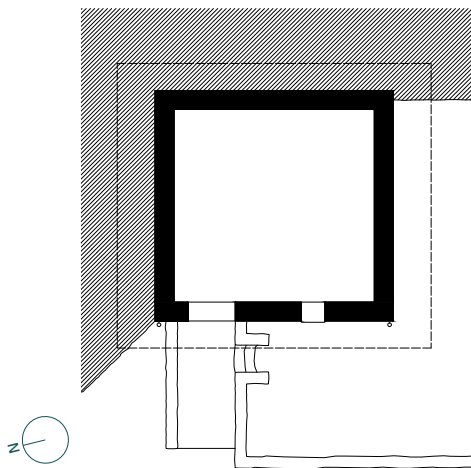
Prospetto est



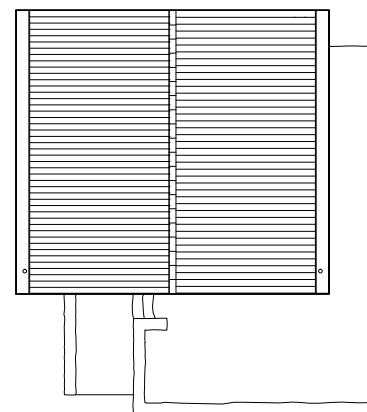
Prospetto sud



Prospetto nord



Pianta piano terra



Pianta copertura



7.6 Comunità, aspetti sociali e opportunità

Popolazione residente: analisi demografica e propensione all'ospitalità

Palanzo è sempre stato abitato da una numerosa popolazione volta all'attività agricola. Nonostante le trasformazioni socioeconomiche del secondo dopoguerra il paese non ha subito uno spopolamento, anzi le persone hanno continuato a vivere in questo luogo. Oggi la popolazione conta 336 abitanti ed è distribuita in modo equilibrato su tutte le fasce d'età (Reti e sistemi, 2015).

La frazione di Cascino, più appartata e tranquilla rispetto al paese, non è abitata stabilmente e le poche case ristrutturate sono usate nei fine settimana e durante le vacanze.

Attività commerciali ed artigiane

A Palanzo, essendo abitato da un cospicuo numero di persone, sono presenti attività commerciali ed artigiane. A Cascino non vi è alcuna attività.

Associazioni ed enti

Nel paese sono attive diverse associazioni, tra le quali gli *Amici del torchio di Palanzo* che hanno lo scopo di diffondere e valorizzare il patrimonio culturale del territorio. Organizzano eventi, sagre, feste, manifestazioni e curano l'immagine del paese e delle sue peculiarità. Inoltre fanno da tramite per le attività ricettive locali che a Palanzo si caratterizzano nella forma del Bed and Breakfast.

Aspetti sociali: tradizioni, usi e consuetudini locali

Il territorio del lago di Como è storicamente luogo di tradizioni legate alla vita agricola praticata sui versanti delle montagne. Il lago, da sempre via di trasporto, non ha mai rivestito l'importanza che le terre coltivate hanno rappresentato per la popolazione locale.

Palanzo, ed in generale la conca di Faggeto, data la sua vocazione agricola, presenta tradizioni e festività legate alla vita contadina ed ai prodotti della terra. Ogni anno vengono organizzate le *Cantine aperte* a settembre e la *Sagra del Torchio* ad ottobre. Inoltre a gennaio si organizza il *Presepe vivente*.

Opportunità

Palanzo, ed in generale il territorio del lago di Como, offre una moltitudine di opportunità dal punto di vista culturale, naturalistico, escursionistico ed enogastronomico.

Per la sua posizione tranquilla ed appartata si presta a soggiorni di relax da trascorrere a stretto contatto con la natura passeggiando lungo le mulattiere storiche che dal lago si inerpicano fino alle cime delle montagne.

Il paese, oltre a proposte di vita sociale e scambi relazionali, offre un patrimonio architettonico, storico e paesaggistico di valore.

Inoltre Palanzo si presta come base d'appoggio per escursioni nella città di Como e lungo il Lario. Si indirizza quindi non solo verso un turismo di vacanza, ma anche verso viaggi di affari. Chi si reca sul Lario per lavoro può trascorrere il suo tempo libero nella pace e nella tranquillità del luogo.

7.7 Pianificazione territoriale

Pianificazione locale

La pianificazione a livello provinciale (PTCP Como) e comunale (PGT Faggeto Lario) prescrive la tutela e la conservazione dell'abitato di Palanzo e del territorio circostante.

Nel PGT, nella tavola DP 6B *Paesaggio*, i nuclei di Palanzo e di Cascino vengono identificati come «*aggregati rurali*». Inoltre la torre medioevale e i resti delle mura vengono identificati come «*siti di interesse archeologico*». Viene individuato e sottoposto a tutela il percorso *Palanzo - Chiesa del Soldo - Cassin*.

Il documento PR1A *Ambiti del tessuto urbano consolidato* attribuisce a Cascino la sola destinazione residenziale.

La tavola PR3 *Ambiti del tessuto urbano di antica formazione* e la PR4 *Regole di attuazione* prescrivono relativamente alla frazione di Cascino solamente «*interventi adeguativi (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione); usi non consentiti: industria e artigianato, terziario e commercio*».

Art. 9 *Prescrizioni tipo-morfologiche: conservare e ripristinare quelle originali, nel caso del nuovo usare tecniche e materiali locali*».

Le norme espresse nel PGT garantiscono trasformazioni adeguate e rispettose dell'edificato, prescrivendo l'inedificabilità per interventi di nuova costruzione in grado di compromettere la struttura e la morfologia dell'insediamento.

Progetti e strategie di tutela e sviluppo

La pianificazione non prevede azioni ed interventi concreti a livello strategico di rigenerazione del nucleo e del territorio.

7.8 Intervento di recupero e rigenerazione

Strategia generale di rigenerazione

L'analisi di Cascino ha messo in luce la presenza di un insediamento che nonostante il parziale abbandono è ancora vissuto e tenuto in buone condizioni da chi vi trascorre temporaneamente il proprio tempo.

Le dinamiche socio-economiche hanno mutato il rapporto della popolazione con il luogo, popolazione che oggi trascorre qui il proprio tempo principalmente con due scopi: rilassarsi durante i fine settimana e le vacanze o dedicarsi per hobby e tradizione alla cura dei campi e dei boschi di famiglia.

La spiegazione della frequentazione continua di questa località può ricercarsi nella vicinanza di Cascino all'abitato di Palanzo che funge da supporto per le attività insediate.

Per attuare un processo di rigenerazione della località nel suo insieme, dal contesto paesaggistico al patrimonio architettonico, si rendono necessarie una serie di considerazioni a livello multidisciplinare:

- identità del luogo;
- opportunità del territorio;
- possibili categorie di utenza;
- funzione e modello ricettivo da insediare;
- condizione del patrimonio paesaggistico ed architettonico;
- potenzialità residue;
- stima degli interventi da effettuare;
- stima dei costi e dei ricavi dell'intero processo di rigenerazione.

Nella stretta valle del Gaggio, circondata da boschi di latifoglie, lungo il corso dell'omonimo torrente, sorge la località di Cascino, racchiusa e protetta dalla morfologia del luogo. Qui vige un'atmosfera di tranquillità e pace, caratterizzata dai rumori della natura, quali lo scorrere delle acque, il fruscio delle foglie, il canto degli uccelli, e dal lavoro dell'uomo nei campi e nei boschi. L'essenza del luogo si può descrivere come un ambiente che ha perso la sua funzione produttiva da anni e che lentamente sta tornando alla natura attraverso l'imboschimento e l'abbandono degli edifici, ma in cui ancora vige una vitalità residua che lo rende caratteristico.

Il territorio circostante, come visto precedentemente, offre una serie di opportunità da considerare nell'offerta turistica:

- presenza di una comunità (Palanzo) viva e radicata nel territorio con tradizioni, usi

e consuetudini inerenti alla vita agricola;

- opportunità legata alla naturalità dell'ambiente ed alla possibilità di svolgere escursioni lungo le mulattiere ed i sentieri che dal lago si inerpicano per la montagna;
- patrimonio architettonico e culturale identificabile nel paese di Palanzo;
- contesto generale del Lario, ricco di opportunità legate al turismo naturalistico, storico, culturale, d'affari e di villeggiatura.

L'offerta turistica del luogo si indirizza a diverse tipologie di utenza:

- persone interessate ad intrattenere scambi e relazioni sociali in una comunità viva e integrata nel territorio con tradizioni, usi e festività legate alla tradizione;
- coppie e professionisti in cerca di un ambiente tranquillo e rilassante, lontano dallo stress della vita contemporanea di città;
- escursionisti e naturalisti attratti dalla particolarità dell'ambiente naturale e dalla presenza di numerosi percorsi;
- persone interessate dall'offerta turistica generale del lago di Como (natura, storia, cultura) che potrebbero appoggiarsi al luogo per escursioni lungo il Lario;
- gruppi in cerca di luoghi tranquilli e riservati per organizzare convegni e riunioni;
- persone d'affari che si recano a Como per lavoro e che potrebbero trascorrere il tempo libero lontano dalla città;
- utenza straniera in generale legata a forme di turismo soft e a contatto con la natura.

Considerate le caratteristiche del luogo, le opportunità offerte dal territorio e le possibili categorie d'utenza il modello funzionale scelto è quello dell'ospitalità diffusa. La struttura individuata offrirà un soggiorno diversificato in Albergo Diffuso, Residence Diffuso e Bed and Breakfast in base alle necessità della categoria d'utenza. Di conseguenza sarà necessario offrire un soggiorno, una dimora ed un servizio differente nelle caratteristiche e nei prezzi per adeguarlo il più possibile alle richieste della singola utenza.

Da un punto di vista paesaggistico ed architettonico l'intervento deve considerare le potenzialità residue ancora possedute e attivare le strategie in grado di rivitalizzare la località tutelando e valorizzando il patrimonio culturale. L'intervento di recupero non deve alterare la fisicità del patrimonio rurale, ma deve

conservare e ripristinare l'immagine legata alla tradizione architettonica locale. L'intervento deve però garantire la riqualificazione funzionale e tecnologica dell'edificato per adeguarlo da usi agricoli a funzioni abitative.

Interventi alla scala paesaggistica e relativi all'insediamento

L'intervento di rigenerazione per un concreto recupero del luogo deve perseguire la riqualificazione del territorio circostante non solo dal punto di vista formale, ma anche funzionale. Recuperando l'uso di determinate colture quali viti, orti e frutteti si potrebbero riattivare delle filiere produttive legate ad attività alimentari, artigianali e commerciali, generando ricadute positive sull'indotto locale, oltre che mantenere curato il paesaggio. Si rende inoltre necessario una serie di interventi per riqualificare gli spazi aperti e pubblici dell'insediamento.

Nel caso specifico si prevede di attuare:

- recupero dei terrazzamenti circostanti la

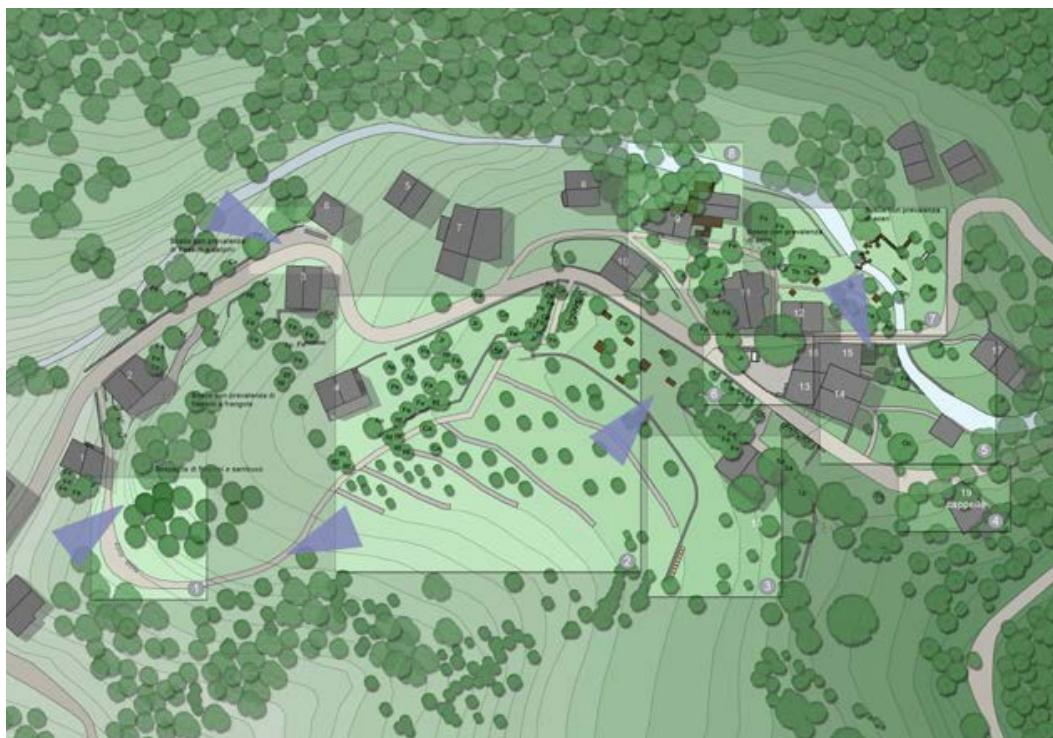
- valle del Gaggio a orto e a vite;
- pulizia e manutenzione dei prati da sfalcio circostanti l'abitato di Cascino;
- pulizia e manutenzione dei boschi circostanti;
- integrazione della vegetazione esistente con nuove essenze e colture produttive;
- realizzazione di frutteti;
- realizzazione di alveari e relativi laboratori di apicoltura;
- realizzazione di spazi aperti collettivi di sosta e ricreativi;
- manutenzione e ripristino dei percorsi e delle mulattiere;
- manutenzione e ripristino dei muri a secco e delle recinzioni;
- rinaturalizzazione e sistemazioni argini torrente Gaggio.

Relativamente all'insediamento si prevede poi di integrare la rete dei servizi esistenti e l'installazione di sistemi di produzione di energia rinnovabili.

22. Interventi sul paesaggio

Riqualificazione degli spazi aperti collettivi.
(Cavelli Laura)





23. Interventi sul paesaggio

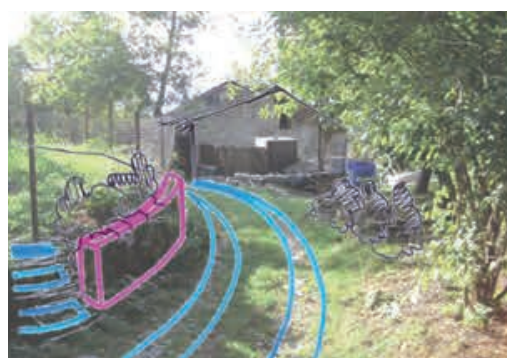
1. Continuazione di un percorso interrotto con aggiunta di punto di sosta;
 2. Frutteto con annessa area pic-nic;
 3. Alveari con annesso laboratorio di apicoltura;
 4. Area di sosta in corrispondenza della cappella;
 6. Riqualificazione della piazzetta con collocazione della fontana;
 7. Parco giochi con annessa area di sosta;
 8. Area di progetto sala polifunzionale comune.
- (Pugliese Erika)*



24. Percorsi

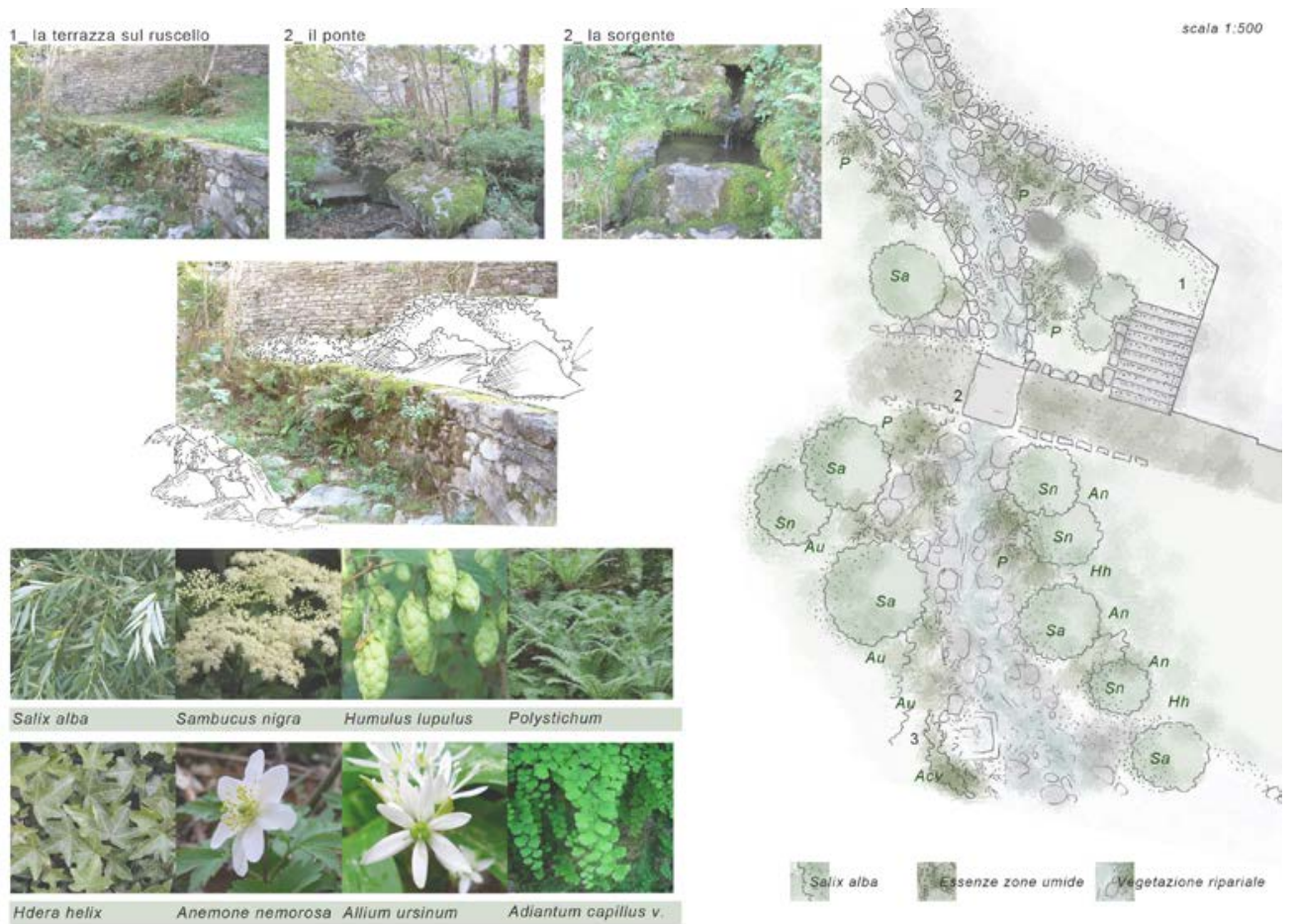
Recupero e sistemazione delle mulattiere e dei muri a secco.

(Cavelli Laura)

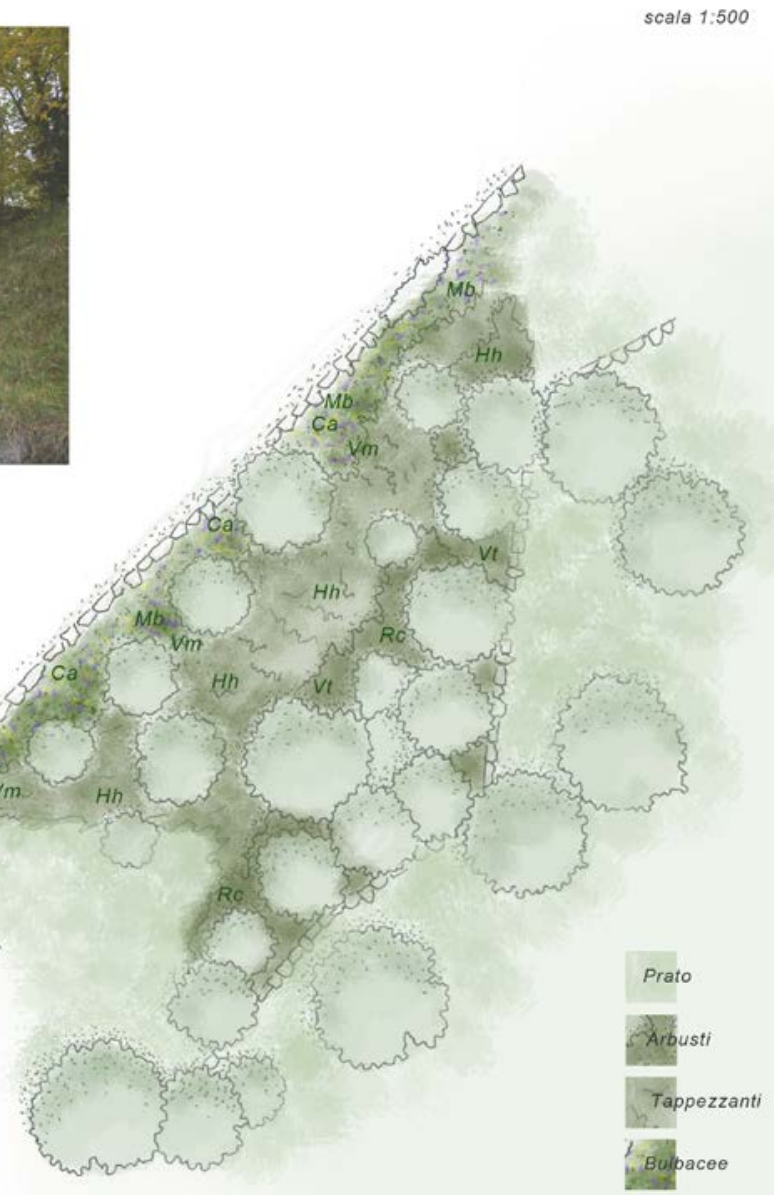
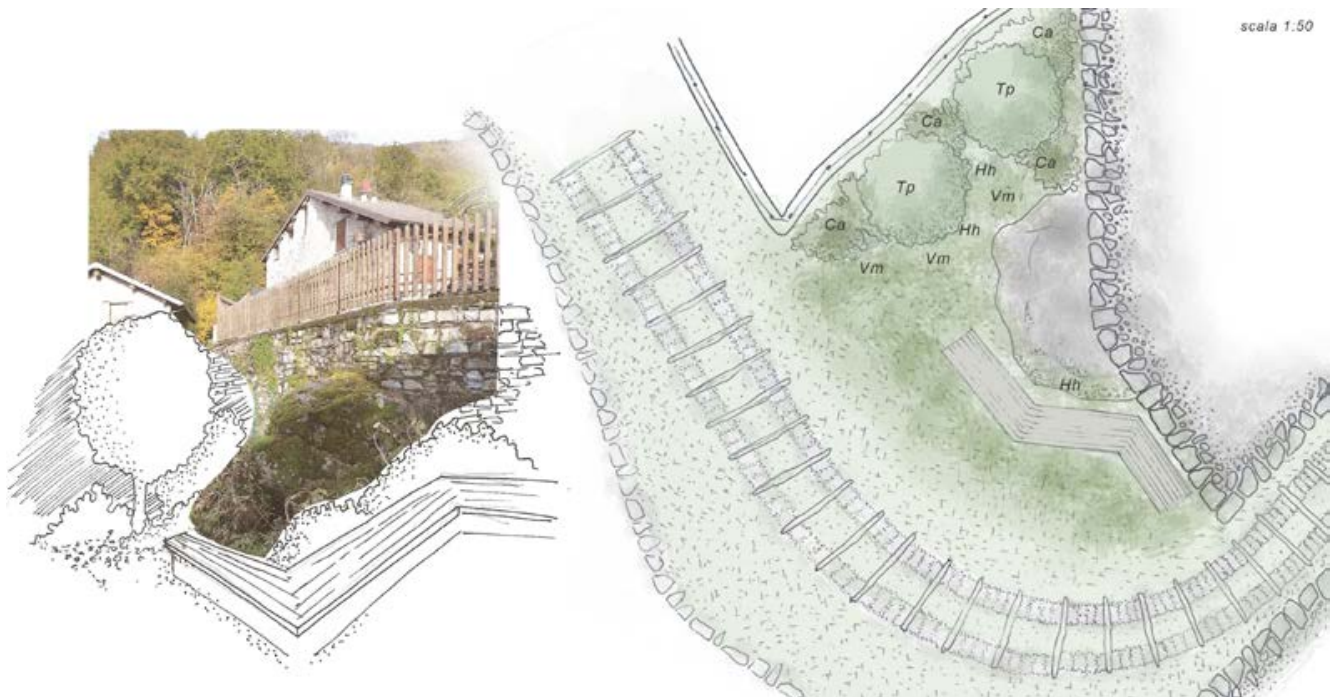




25. Orti Recupero dei terrazzamenti e degli orti. (Lia Federico)



26. Fiume Rinaturalizzazione delle rive del torrente Gaggio. (Lia Federico)



27. Bordure Piantumazione di nuove essenze e tappezzanti lungo i percorsi. (Lia Federico)

Interventi relativi al patrimonio architettonico

La rigenerazione dell'insediamento a struttura turistica prevede una serie di interventi alla scala architettonica per adeguare funzionalmente e tecnologicamente l'esistente alle richieste di progetto. Il modello dell'ospitalità diffusa scelto necessita di alloggi indipendenti dotati di cucina, camere d'albergo e di

un edificio polifunzionale. L'intervento perseguirà il recupero dell'edificato storico per insediarvi le funzioni abitative adeguandolo alle richieste funzionali, distributive e di benessere moderne, senza alterare le caratteristiche tipologiche della costruzione rurale. Invece per le funzioni collettive, che necessitano di spazi maggiori, si provvederà alla realizzazione di un nuovo edificio.

Tabella 1

Sintesi dell'intervento: superfici da recuperare e alloggi ricavati.

*Correlazione tra superficie complessiva necessaria e superficie delle camere

In base ad un indice sintetico complessivo e generale, riferito in media ad aziende alberghiere di varia tipologia, si stima una superficie lorda complessiva di 40 mq per ciascuna camera. Il parametro comprende sia l'area specifica relativa all'unità abitativa che della quota, ripartita per ogni camera, di area necessaria per le altre funzioni alberghiere. Il parametro varia in base alla tipologia di struttura ricettiva: 25/30 mq per struttura con servizi limitati e 50/55 per strutture di *grand comfort*.

In una struttura alberghiera tradizionale la superficie occupata dall'area alloggi è circa tra il 70% e l'80% dell'area complessiva. (Giancarlo Dall'Ara, 2015)

Nel caso specifico, trattandosi di una struttura di comfort limitati, si utilizza il parametro di 30 mq.

Edificio	Piano	Superficie m ²	Camera d'albergo	Alloggio con cucina	Numero posti letto*
Edificio 1	piano terra	25	2	-	4
	piano primo	25			
Edificio 2	piano terra	49	4	-	8
	piano primo	49			
Edificio 3	piano terra	45	-	1	4
	piano primo	45			
Edificio 4	piano terra	34	-	2	4
	piano primo	34			
Edificio 5	Non oggetto d'intervento				
Edificio 6	Non oggetto d'intervento				
Edificio 7	Non oggetto d'intervento				
Edificio 8	piano interrato	29	2	-	3
	piano terra	29			
Edificio 9	piano interrato	56	Edificio polifunzionale		
	piano terra	56			
	piano primo	56			
Edificio 10	piano interrato	35	-	2	4
	piano terra	35			
	piano primo	35			
Edificio 11	piano interrato	54	-	1	6
	piano terra	54			
Edificio 12	piano interrato	78	-	1	4
	piano terra	78			
Edificio 13,14,15,16	piano interrato	97	10	-	20
	piano terra	162			
	piano primo	57			
Edificio 17	piano interrato	42	-	1	4
	piano terra	42			
Edificio 18	piano interrato	27	-	1	3
	piano terra	27			

Recupero edifici esistenti

L'intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente deve perseguire le necessarie trasformazioni per adeguare le prestazioni dell'edificio alle esigenze di fruibilità, benessere e sicurezza odierni:

- riqualificazione funzionale degli spazi da funzioni agricole a funzioni abitative;
- miglioramento dell'accessibilità degli spazi con particolare attenzione ai sistemi di collegamento verticali;
- miglioramento della fruibilità degli spazi modificando l'attuale distribuzione funzionale;
- miglioramento delle condizioni di benessere termoisolometrico;
- miglioramento delle condizioni d'illuminazione;
- miglioramento delle condizioni di sicurezza dovute al rischio di caduta e da rischi strutturali.

L'intervento deve essere il meno invasivo possibile operando trasformazioni consapevoli dell'esistente. Il recupero non deve alterare le caratteristiche formali e tipologiche del costruito, ma deve conservare i caratteri della cultura architettonica rurale alpina:

- conservare le volumetrie esistenti;
- conservare le murature esterne;
- conservare le partizioni interne;
- conservare forma e dimensione delle aperture esistenti;
- conservare la copertura esistente;
- conservare i solai esistenti;
- conservare le scale esistenti;
- utilizzare materiali locali.

La strategia di recupero del patrimonio costruito deve prevedere interventi che siano il giusto compromesso tra il miglioramento della funzionalità dell'edificio e la conservazione dei suoi caratteri storici.

È opportuno valutare per la tipologia rurale esistente a Cascino la sua idoneità ad ospitare nuove funzioni e indicare i possibili interventi necessari per l'adeguamento da funzione agricola a funzione abitativa. È quindi indispensabile individuare la corretta distribuzione funzionale e gli interventi tecnologici necessari per adeguare l'edificio alle condizioni di comfort richieste.

La struttura ricettiva scelta necessita di due tipologie di unità abitative: un alloggio indi-

pendente, dotato di cucina in grado di ospitare più persone, e delle camere singole.

Dal punto di vista funzionale e distributivo sono state attuate le seguenti scelte:

- nella maggior parte dei casi si prevede per ogni edificio l'inserimento di due unità abitative indipendenti con accessi separati dall'esterno;
- zona giorno posizionata al piano terra e zona notte posizionata ai piani superiori con l'aggiunta di un ulteriore soppalco;
- recupero dei collegamenti verticali esterni e realizzazione di nuovi collegamenti verticali interni;
- realizzazione di partiture interne per la divisione degli ambienti.

L'edificio storico di Cascino, generalmente, è stato oggetto di cura costante nel tempo e quindi le costruzioni non presentano degradi significativi quali crolli e dissesti importanti. Per rendere gli spazi abitabili e migliorare le condizioni di comfort e benessere sono stati intrapresi i seguenti interventi:

- recupero e consolidamento strutturale della copertura prevedendo l'inserimento di strato isolante. Nel caso sia necessario ricostruirla si è optato per tecniche e materiali nuovi con manto di copertura in lamiera. Inoltre si provvede all'installazione di gronde, ove non presenti, per lo smaltimento dell'acqua piovana;
- consolidamento strutturale delle murature esistenti attraverso iniezioni;
- realizzazione di cappotto interno costruito a secco con struttura in legno e finitura in cartongesso o legno;
- nella realizzazione di nuove murature interne si prevede di differenziarle dall'esistente nella forma e nei materiali;
- per migliorare la salubrità degli ambienti controterra si ipotizza d'intervenire sulle murature perimetrali realizzando all'esterno uno strato impermeabile con sistema di drenaggio delle acque, mentre all'interno del muro costruire una camera d'aria per garantire la ventilazione e l'asciugatura del muro;
- rifacimento della pavimentazione controterra attraverso la realizzazione di un sottofondo areato;
- recupero e consolidamento dei solai esistenti: nel caso siano crollati o in cattive condizioni si ipotizza di realizzarli secon-

do le tecniche del luogo: struttura lignea composta da travi, travetti, assito e tavolato;

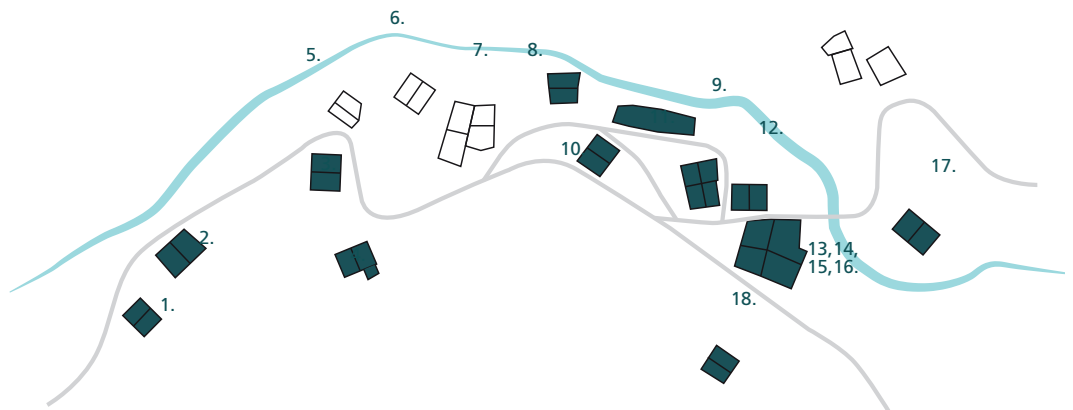
- in alcuni casi si è ipotizzato la demolizione dei solai e la costruzione di una struttura lignea interna indipendente autoportante del tipo "platform";
- per migliorare le condizioni di illuminazione degli ambienti interni e per soddisfare la normativa riguardo ai rapporti aeroilluminanti vengono effettuate delle nuove aperture che in dimensione e forma riprendono il linguaggio architettonico tradizionale;
- realizzazione di infissi in grado di garantire una certa efficienza termica. La maggior parte degli edifici, essendo a destinazione rurale, sono completamente aperti e non presentano infissi;
- nel recupero e consolidamento si prevede l'utilizzo di materiali locali che posseggano lo stesso aspetto di quelli già in opera;

- pulitura della vegetazione infestante;
- realizzazione dell'impianto di riscaldamento, dell'impianto elettrico, dell'impianto idrosanitario e della fognatura.

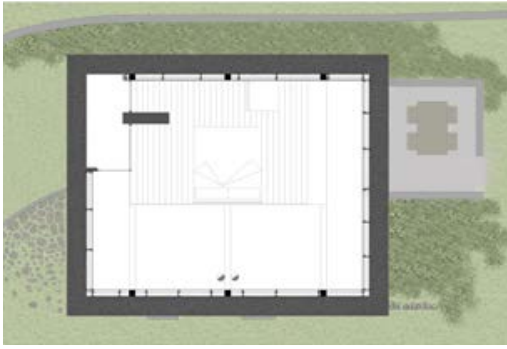
Gli interventi di manutenzione che si sono protratti nel tempo sugli edifici hanno apportato alterazioni nella composizione tipologica attraverso l'inserimento di elementi estranei all'architettura rurale, quali coperture in tegola, finestre e porte sproporzionate, risanamento delle murature con finitura esterna ad intonaco ecc. Nell'operazione di recupero si prevede di eliminare questi elementi di alterazioni per intervenire con tecniche e materiali compatibili con la tipologia architettonica di Cascino.

28. Intervento di recupero

Edifici sui quali si è operato l'intervento di recupero funzionale e tecnologico.



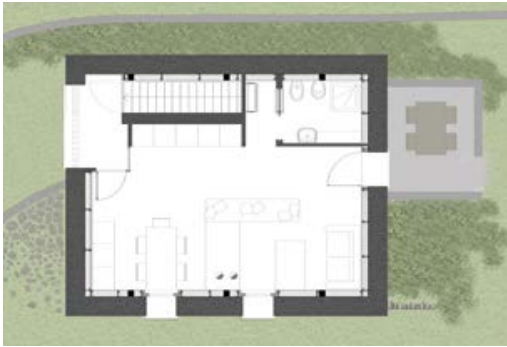
Edificio 3
Recupero
scala 1:200.
(Lia Federico)



Pianta soppalco



Prospetto est



Pianta piano primo



Prospetto sud



Pianta piano terra



Prospetto nord

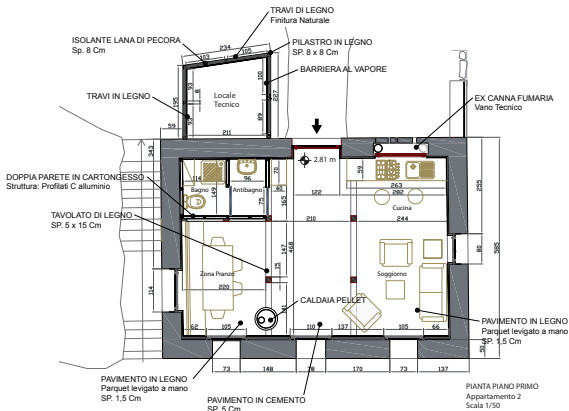


Prospetto ovest

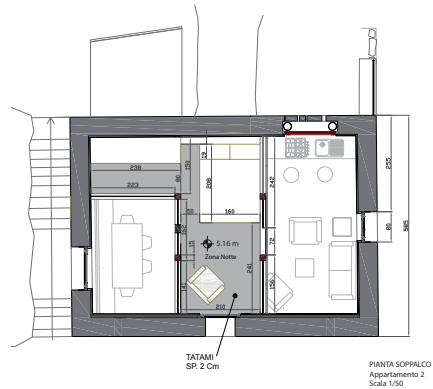


Sezione: scala 1:100

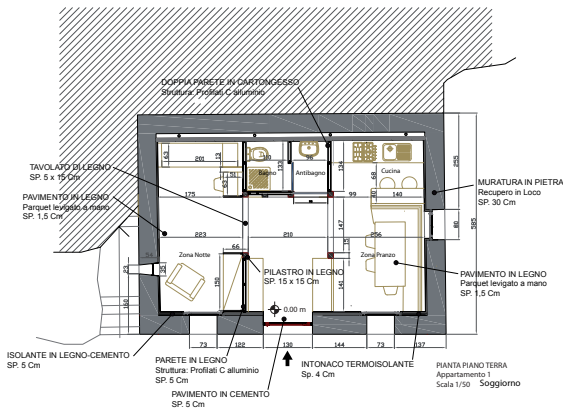
Edificio 4
 Recupero
 scala 1:200.
 (Cima Filippo)



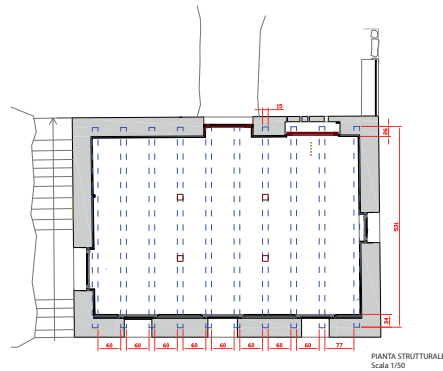
Pianta piano primo



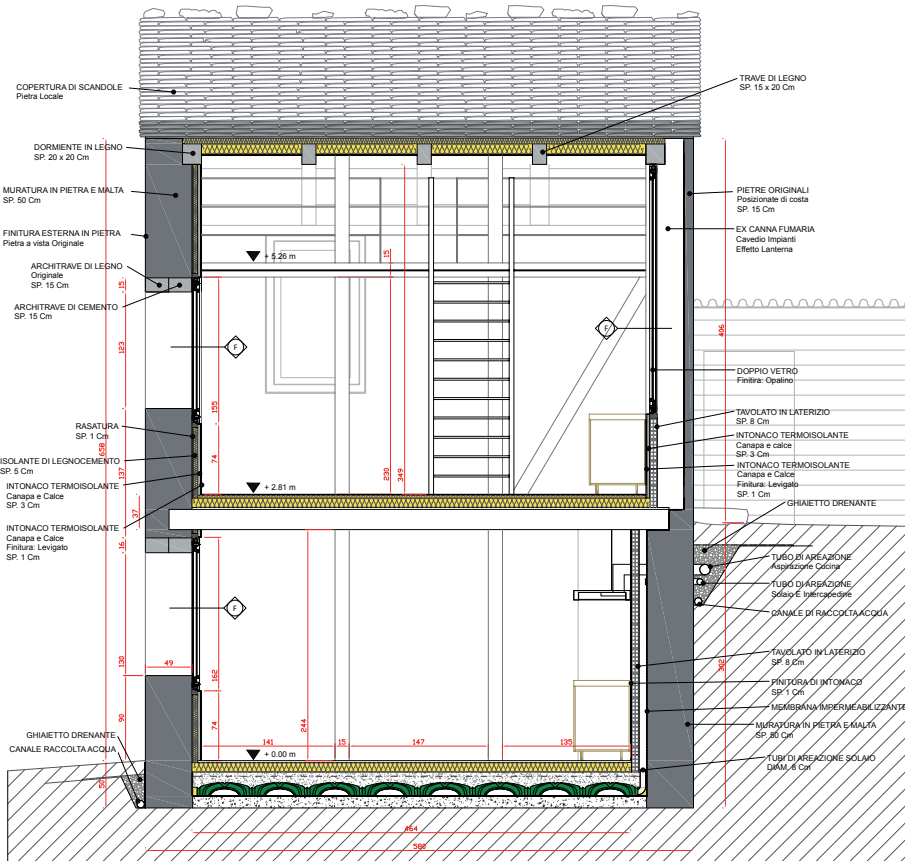
Pianta soppalco



Pianta piano terra



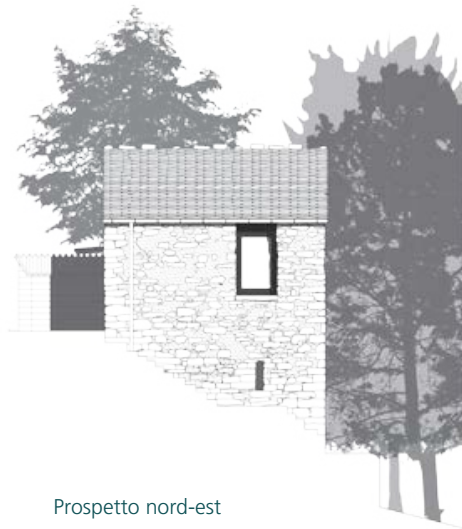
Pianta strutturale copertura



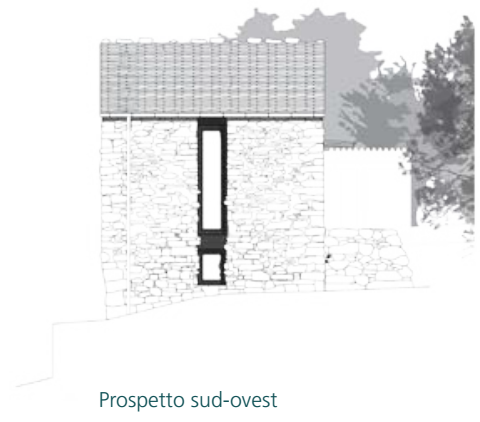
Sezione: scala 1:100



Prospetto nord-ovest: scala 1:100



Prospetto nord-est

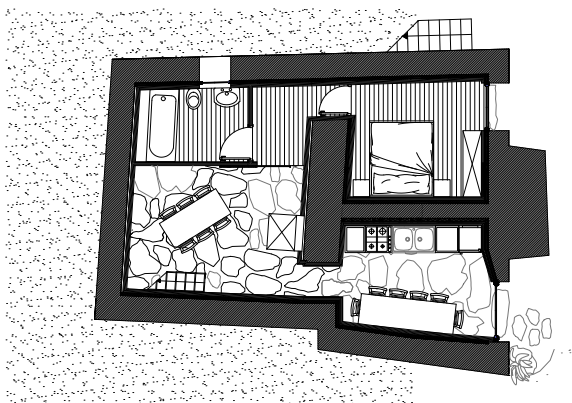


Prospetto sud-ovest

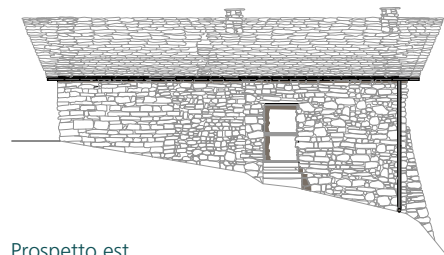


Prospetto sud-est

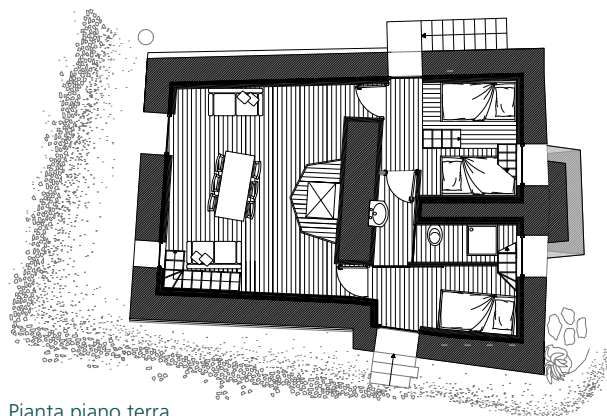
Edificio 11
 Recupero
 scala 1:200.
 (Ferrari Farnia)



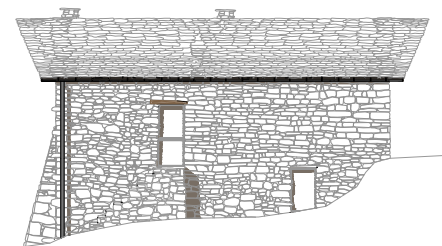
Pianta piano interrato



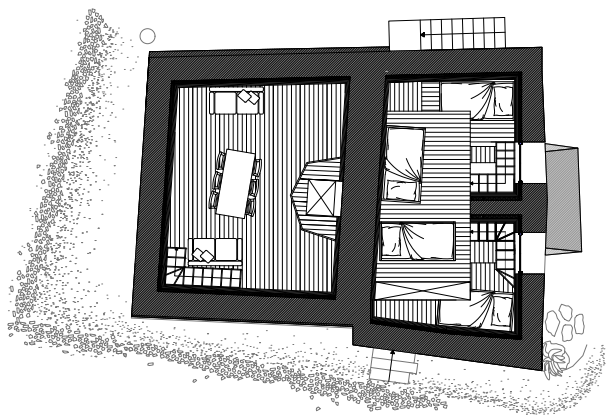
Prospetto est



Pianta piano terra



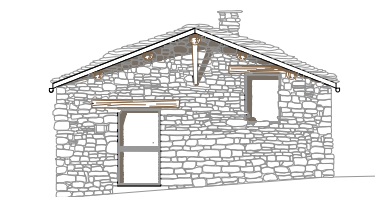
Prospetto ovest



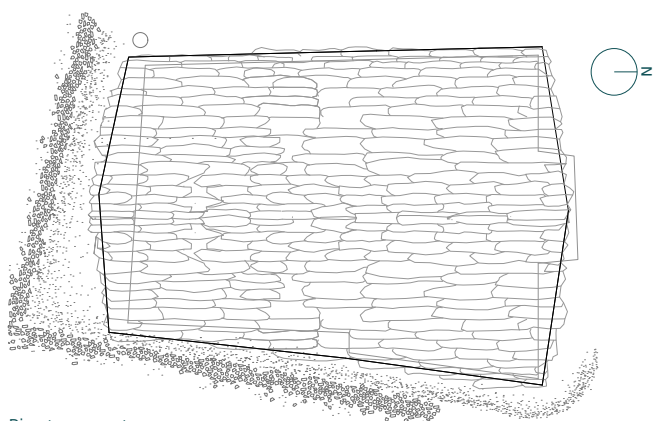
Pianta soppalco



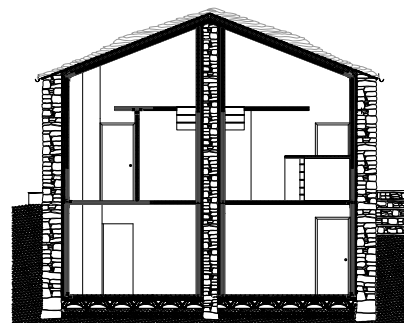
Prospetto nord



Prospetto sud



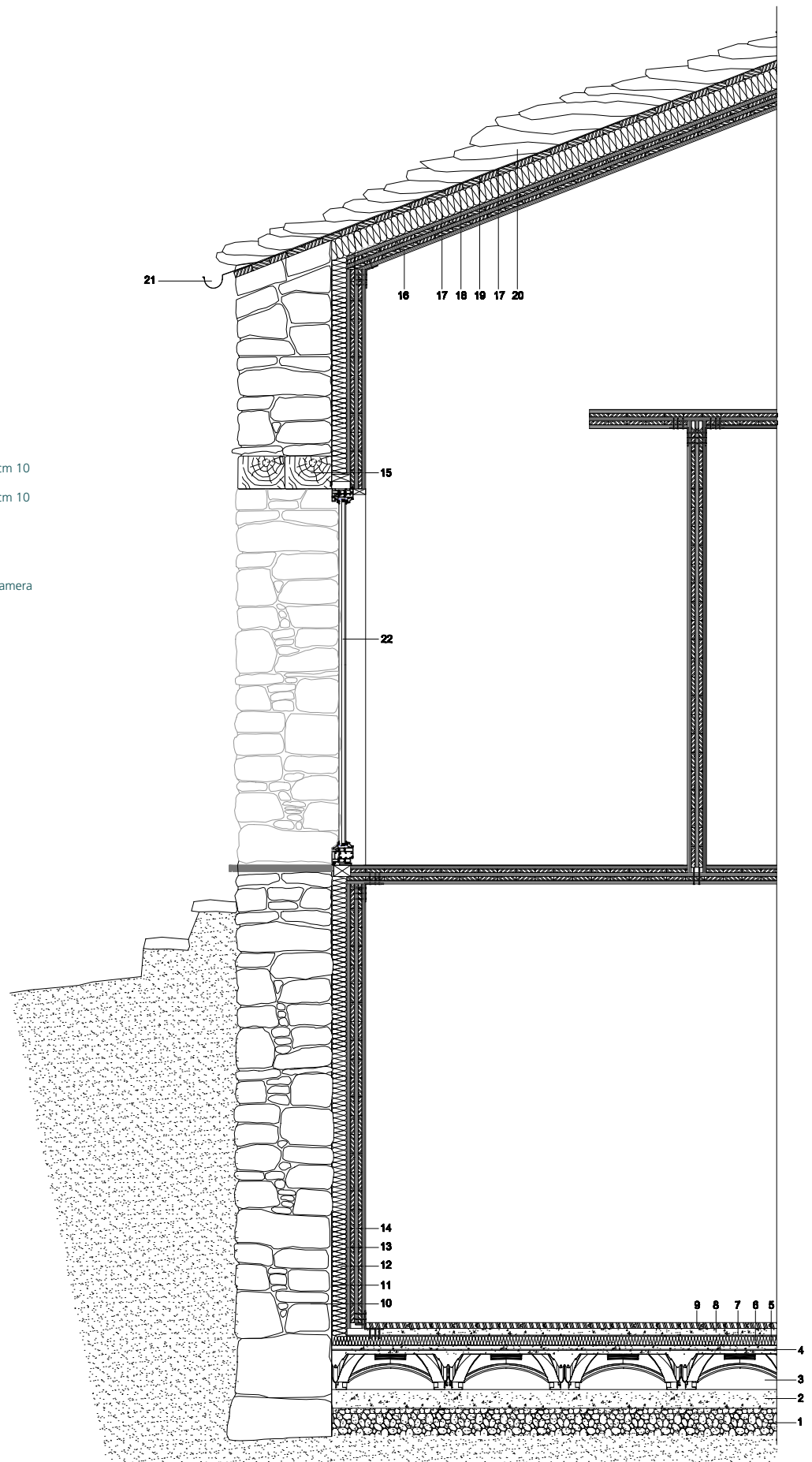
Pianta copertura



Sezione

Sezione stratigrafica

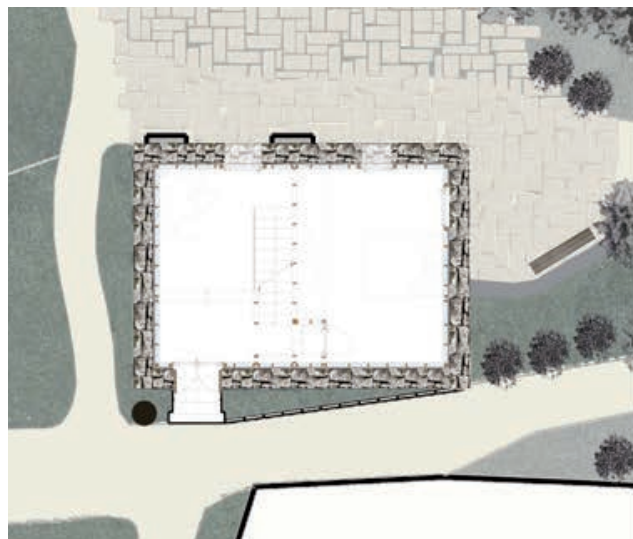
1. Sottofondo drenante
2. Sottofondo in c.l.s. magro
3. Vespaio areato cm 15
4. Rete elettrosaldata
5. Guaina impermeabilizzante
6. Isolante cm 5
7. Barriera al vapore
8. Massetto
9. Pavimentazione in legno cm 3
10. Muratura in pietra di Moltrasio
11. Impermeabilizzante
12. Isolante cm 8
13. Barriera al vapore
14. Pannello portante in legno tipo XLAM cm 10
15. Architrave in legno di castagno
16. Pannello portante in legno tipo XLAM cm 10
17. Barriera al vapore
18. Isolante cm 10
19. Impermeabilizzante
20. Copertura in piode
21. Canale di gronda
22. Serramento in alluminio, doppio vetrocamera



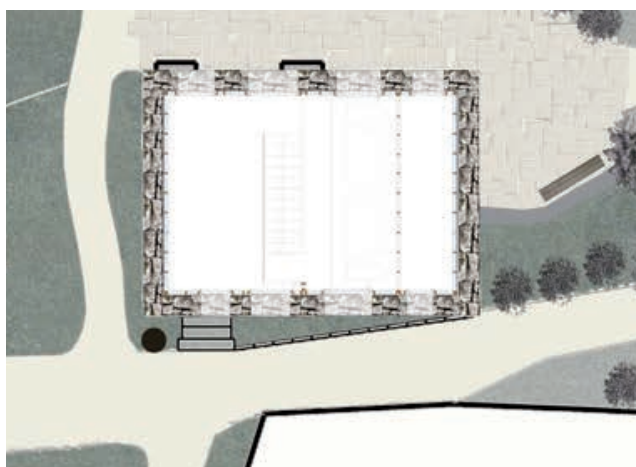
Edificio 12
Recupero
scala 1:200.
(Cavelli Laura)



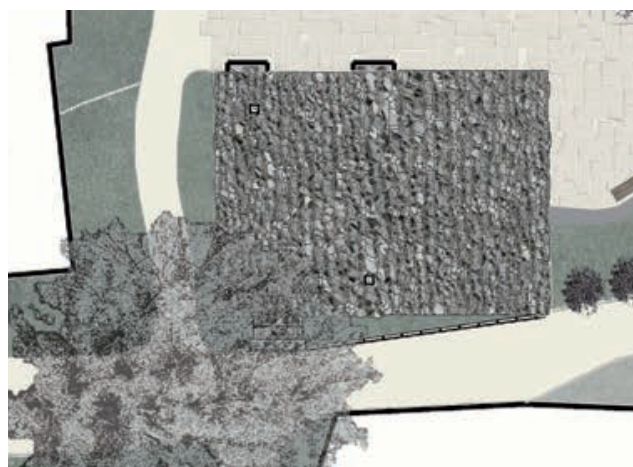
Pianta piano interrato



Pianta piano terra



Pianta soppalco



Pianta copertura

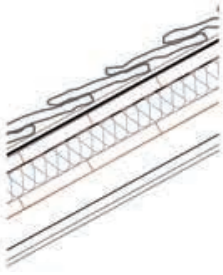


Sezione trasversale



Sezione longitudinale

Particolari costruttivi



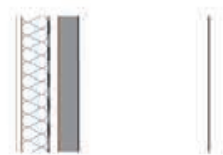
Copertura

1. piodo
2. supporto ligneo
3. barriera impermeabilizzante
4. tavolato in legno
5. strato isolante in lana di legno
6. barriera al vapore
7. rivestimento interno: tavolato
8. trave di sostegno



Solaio interpiano

1. tavolato in legno
2. travetti di sostegno
3. controsoffittatura in legno



Parete esterna

1. rivestimento interno in legno
2. barriera al vapore
3. strato isolante in lana di legno
4. barriera impermeabilizzante
5. intercapedine d'aria inframezzata da sostegni verticali del sistema platform
6. incamiciatura di malta di sostegno della parete in pietra
7. parete di pietra



Solaio controterra

1. pavimentazione in tavolato di legno
2. strato di appoggio della pavimentazione
3. barriera al vapore
4. strato isolante in lana di legno
5. barriera impermeabile
6. massetto di riempimento
7. solaio areato con sistema cupolex
8. getto di calcestruzzo di sottofondo



Modello struttura interna platform



Prospetto sud



Prospetto nord



Prospetto est



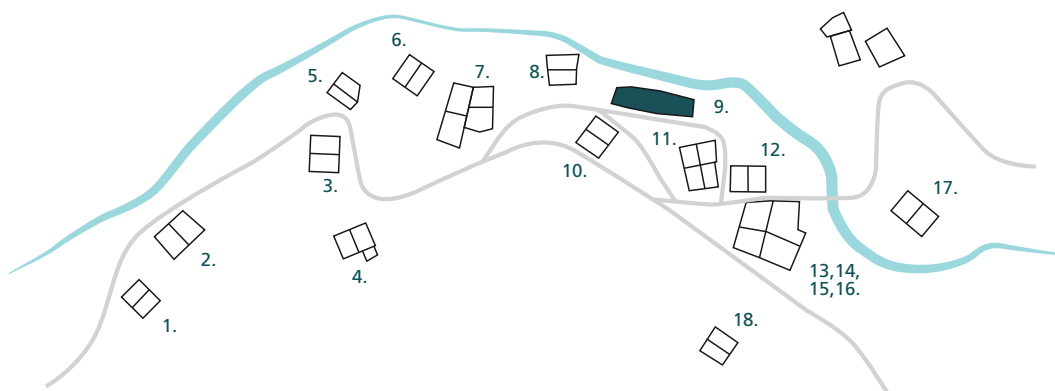
Prospetto ovest

Nuovo edificio

La struttura ricettiva necessita di uno spazio collettivo polifunzionale in grado di ospitare pranzi, cene, incontri, eventi, attività sportive ecc. Il patrimonio edificato esistente, essendo di matrice rurale storica, non offre spazi idonei nelle caratteristiche e nelle dimensioni atti ad ospitare queste attività e quindi si prevede la realizzazione di un nuovo edificio. Considerando l'esistenza di un edificio (n. 9) in stato di rudere il progetto prevede la realizzazione del nuovo intervento attraverso il recupero parziale di questa preesistenza e attraverso la costruzione di nuovi volumi atti a ospitare le funzioni collettive.

Il progetto ha previsto lo studio di diverse possibilità d'intervento per valutare la scelta che meglio si integri con l'esistente:

- realizzazione di un nuovo edificio che nei volumi, nelle forme e nei materiali riprenda l'edificato esistente di matrice rurale storica. Il rudere preesistente viene completamente demolito;
- realizzazione, partendo dai ruderi esistenti, di nuovi volumi che nella forma riprendano l'edificato storico, mentre nei materiali denotino la modernità dell'intervento. Il distacco tra rudere e nuovo intervento è marcato;
- realizzazione di nuovo edificio attraverso la demolizione della preesistenza che nei volumi, nella forma, nella distribuzione e nei materiali si distacchi completamente dall'esistente denotando la modernità dell'operazione.



29. Nuovo edificio

Edificio oggetto di demolizione e costruzione del nuovo volume.

Soluzione a
Nuovo edificio
scala 1:200.
(Lia Federico)

Inserimento nel contesto



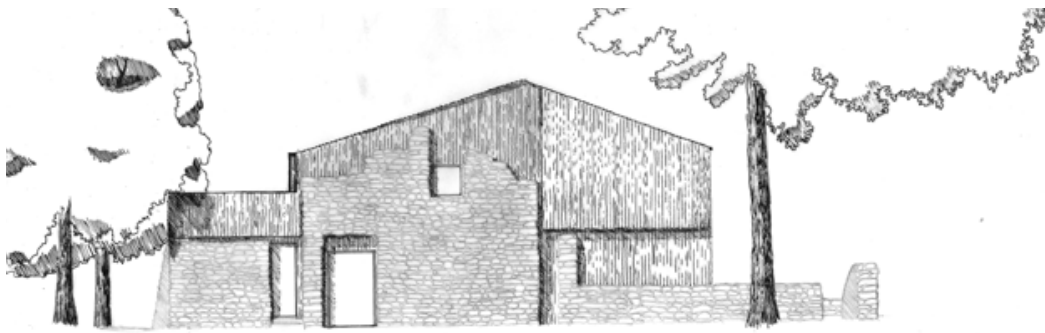
Nuovo volume



Prospetto nord

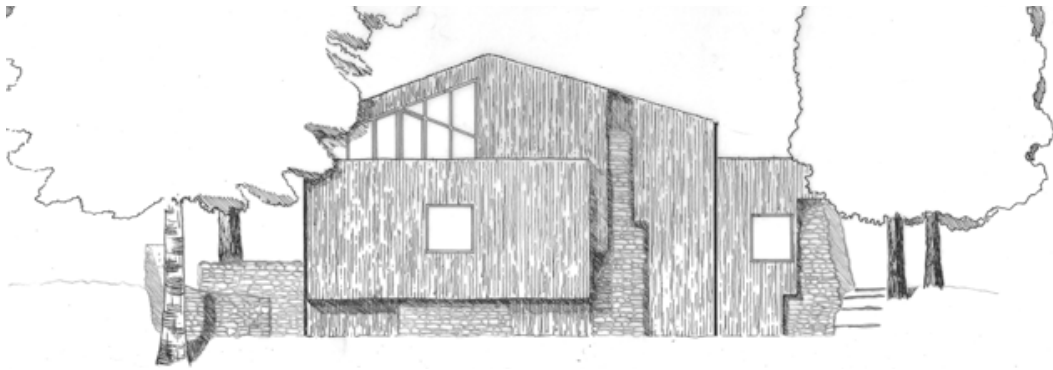


Prospetto sud

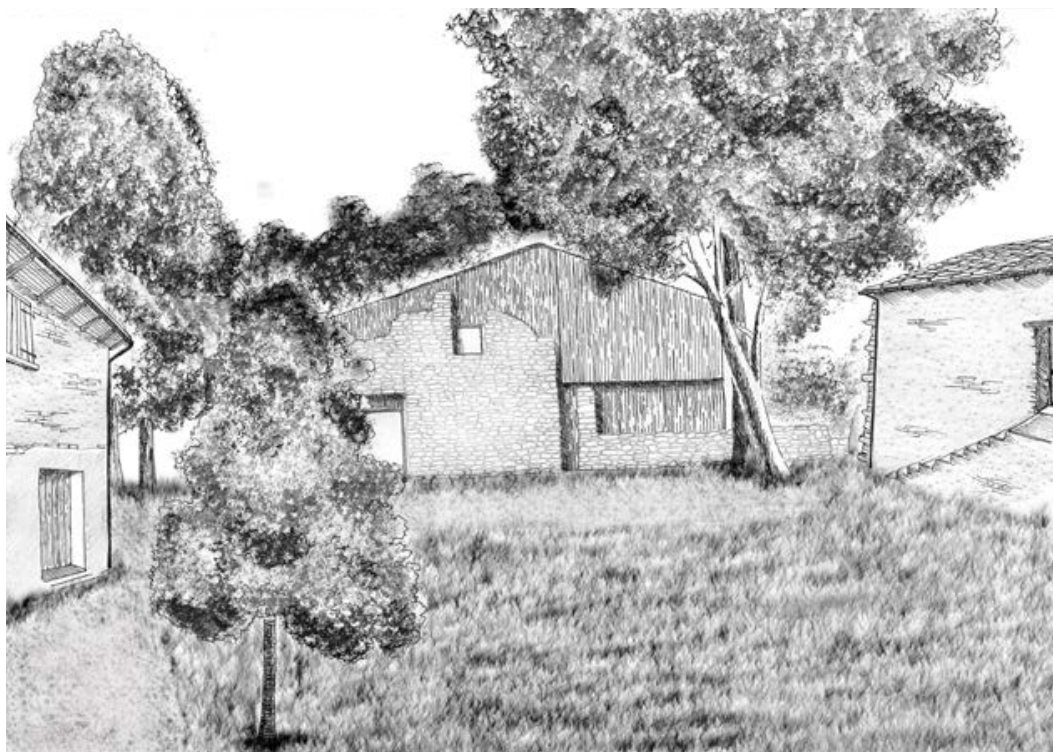


Soluzione b
Nuovo edificio
scala 1:200.
(Ferrari Farnia)

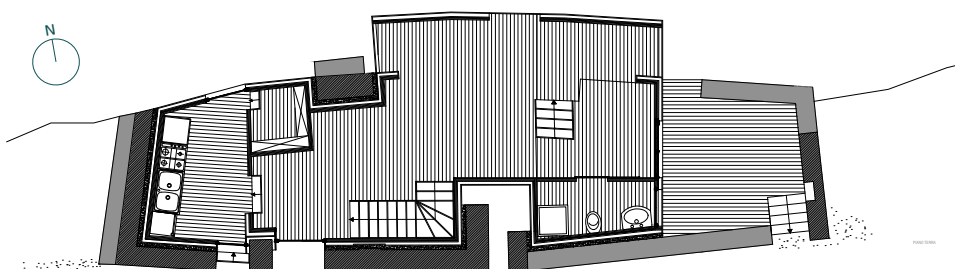
Prospetto sud



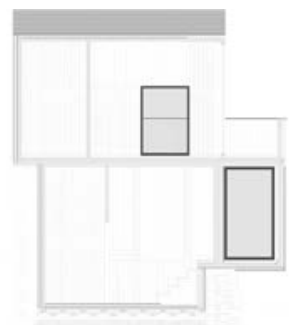
Prospetto nord



Inserimento nel contesto



Pianta piano terra



Sezione

Soluzione c
 Nuovo edificio
 scala 1:200.
 (Scaccabarozzi Vera)



Prospetto sud

Pianta piano terra



Sezione



Prospetto est

7.9 Fattibilità economico-finanziaria dell'intervento

Riguardo alla spiegazione della metodologia applicata per la valutazione economica si rimanda a quanto espresso precedentemente (cfr. par. 4.9).

Dimensionamento della struttura ricettiva

La tabella 1 (cfr. par. 5.8) riassume l'intervento operato sul patrimonio architettonico dell'insediamento:

- numero edifici oggetto d'intervento: 12 (di cui 11 recuperati e 1 ricostruito);
- superficie recuperata a funzione abitativa: 1.055 m²;
- superficie recuperata a funzione cantina e deposito: 132 m²;
- volume demolizione edifici fatiscenti: 672 m³;
- superficie di nuova realizzazione edificio polifunzionale: 168 m²;
- superficie totale oggetto d'intervento: 1.355 m²;
- numero posti letto ricavati: 64;
- numero camere/alloggi: 27.

La struttura ricettiva, stimando un periodo d'apertura di 9 mesi pari a 270 giorni (marzo - novembre) e ipotizzando un tasso medio di occupazione pari al 65%, soddisferà nei primi cinque anni un *numero di notti annue*, ovvero il numero di turisti che alloggeranno presso la struttura, pari a 11.232 unità.

Ricavi e costi di gestione della struttura ricettiva

La valutazione dei ricavi dell'attività e dei costi di gestione è consultabile nelle tabelle 2 e 3. Riguardo alle metodologie di calcolo applicate si rimanda a quanto espresso precedentemente (cfr. par. 4.9, Ricavi della struttura ricettiva, Costi di esercizio e gestione della struttura ricettiva).

Considerando la qualità del servizio offerto ed il target della clientela si assume un prezzo medio per persona relativo ai primi cinque anni di servizio pari a 60 Euro.

Costi relativi all'acquisto degli immobili

Considerando quanto espresso precedentemente (cfr. par. 4.9, Costi relativi all'acquisto degli immobili) e tenendo conto delle valutazioni immobiliari della località (a Palanzo una *abitazione civile* in condizioni *normali* ha un valore di mercato pari a 1.100 Euro/m² ed

un valore di locazione pari a 3,1 Euro/m² per mese) e dello stato di conservazione dell'immobile, si stima un valore medio degli edifici dell'insediamento pari a 500 Euro/m².

Nell'ipotesi di acquistare l'intera proprietà dell'insediamento si deve fare fronte ad una spesa di 677.500 Euro.

Costi dell'intervento di recupero

La stima dei costi da sostenere per il recupero del patrimonio architettonico, dell'insediamento e del paesaggio è consultabile nella tabella 4. Riguardo alle metodologie di calcolo applicate si rimanda a quanto espresso precedentemente (cfr. par. 4.9, Costi dell'intervento di recupero).

Strategia finanziaria dell'investimento

Riassumendo quanto già espresso in precedenza (cfr. par. 4.9), dal punto di vista gestionale e finanziario l'intervento ipotizzato nei casi di studio sarà così strutturato:

- i proprietari cedono in concessione le unità abitative alla cooperativa e ne diventano soci;
- l'intervento di recupero del patrimonio architettonico stimato 2.166.621 Euro sarà sostenuto dalla cooperativa con un contributo di finanziamenti europei pari al 40% della spesa sostenuta (866.649 Euro);
- l'intervento di recupero dell'insediamento e del paesaggio stimato 233.729 Euro sarà sostenuto dagli enti pubblici (comune, provincia e regione) con un contributo di finanziamenti europei pari al 40% della spesa sostenuta (93.492 Euro);
- l'intervento di recupero complessivamente è stimato 2.400.350 Euro sostenuto per il 54% circa dalla cooperativa (1.299.973 Euro), per il 6% circa dagli enti pubblici (140.237 Euro) e per il 40% da fondi europei (960.140 Euro);
- i costi annui di gestione della struttura ricettiva sostenute dalla cooperativa ammontano a 255.536 Euro;
- il ricavo annuo della struttura ricettiva percepito dalla cooperativa è pari a 830.935 Euro.

Parametri di sintesi

L'intervento di rigenerazione previsto può essere riassunto come segue:

- si prevede di ricavare 64 *posti letto* recuperando 12 *edifici*;

- si prevede di ricavare 64 *posti letto* recuperando 1.355 m² di *superficie edilizia esistente*;
- per ricavare un posto letto si stima una spesa di 33.853 Euro (considerando esclusivamente il recupero del patrimonio architettonico);
- per ricavare un posto letto si stima una spesa complessiva di 37.505 Euro;
- al quinto anno di esercizio della struttura ricettiva l'intervento risulta ampiamente ammortizzato con un utile complessivo pari a 646.683 Euro (129.337 Euro/anno).

Tabella 2

Sintesi dei ricavi della struttura ricettiva diffusa (cfr. par. 4.9).

* I calcoli, effettuati con un software apposito, sono stati riportati in tabella 2 e 3 approssimando il valore della quantità, se espressa in decimali, all'unità. Di conseguenza, essendo il totale ricavato con la quantità espressa in valore decimale, la lettura del calcolo in tabella non sempre appare immediata e corretta.

Ricavi struttura ricettiva	Tariffa €/cad	Quantità *	Totale €
Camere	60	11.232	673.920
Bar e ristorazione			
colazione	2	10.109	20.218
pasto completo	12	5.616	67.392
bar	5	5.616	28.080
utenti di passaggio	3	3.375	10.125
Centro polifunzionale			
affitto sala lettura	100	27	2.700
affitto sala conferenze	500	27	13.500
Ricavi vari (attività commerciali, sportive, ecc.)	-	-	15.000
			€ 830.935

Tabella 3

Sintesi dei costi di gestione della struttura ricettiva diffusa (cfr. par. 4.9).

Costi di gestione struttura ricettiva	Costo unitario €/cad	Quantità *	Totale €
Personale di servizio	18.750	7	126.563
Materiale di consumo e servizi	-	-	124.640
Manutenzione ordinaria	-	-	4.333
			€ 255.536

Tabella 4
Sintesi dei costi dell'intervento di recupero (cfr. par. 4.9).

Costi intervento di recupero	Costo unitario €/m ^(*) €/m ² (**) €/m ³ (***) €/cad(****)	Quantità m ^(*) m ² (**) m ³ (***) cad(****)	Totale €
Patrimonio architettonico			
Ristrutturazione edifici esistenti			
funzione abitativa (**)	1.500	1.055	1.582.500
funzione cantina e deposito (**)	700	132	92.400
funzione produttiva			
ristorante (**)	1.800	-	-
stalla, produzione alimenti caseari (**)	1.200	-	-
laboratorio apicoltura (**)	1.000	-	-
Demolizione edifici fatiscenti (****)	11,49	672	7.721
Costruzione nuovi edifici			
polifunzionale (**)	2.000	168	336.000
funzione abitativa (**)	1.200	-	-
funzione produttiva (**)	1.500	-	-
Arredi ed attrezzature			
arredi camere (****)	4.000	27	108.000
attrezzature ed arredi spazi comuni	-	-	40.000
attrezzature ed arredi attività produttive	-	-	-
Realizzazione sistemi produzione energia rinnovabile	10.000	-	-
<i>Totale patrimonio architettonico</i>			€ 2.166.621
Insedimento e paesaggio			
Pulizia del bosco			
ceduo (**)	0,53	4.000	2.120
castagneto da frutto (**)	0,23	-	-
Pulizia del pascolo e del prato da sfalcio (**)	0,11	3.500	385
Recupero terrazzamenti e muri a secco (*)	205	800	164.000
Piantumazioni			
vigneti (**)	2,17	2.000	4.340
frutteti (**)	0,93	1.800	1.674
essenze orticole (**)	1,2	800	960
essenze arbustive, erbacee e floreali (**)	10	800	8.000
Rinaturalizzazione e sistemazione corso d'acqua (**)	90	150	13.500
Percorsi			
pulizia vegetazione infestante (*)	3,5	450	1.575
recupero mulattiere e sentieri (*)	6,2	450	2.790
realizzazione nuove mulattiere e sentieri (*)	17	100	1.700
realizzazione passerelle lignee (*)	79	-	-
recupero e/o realizzazione recinzioni lignee (*)	39	100	3.900
Realizzazione apiario (****)	1500	2	3.000
Fruizione turistico-ricreativa			
realizzazione affaccio panoramico e area pic-nic (****)	770	4	3.080
realizzazione sedute (****)	310	10	3.100
posizionamento cestini (****)	161	5	805
realizzazione parco giochi (****)	15.000	1	15.000
realizzazione cartellonistica didattica (****)	380	10	3.800
Realizzazione o ampliamento parcheggio (**)	30	-	-
Realizzazione o potenziamento reti tecnologiche (*)	250	-	-
<i>Totale insediamento e paesaggio</i>			€ 233.729
			€ 2.400.350

Tabella 5 Sintesi delle condizioni e dei fattori determinanti per la riuscita dell'intervento

Fattori determinanti per la riuscita dell'intervento	Requisito insufficiente Condizione che incide negativamente nel processo di rigenerazione e/o richiede un'ingente quantità di interventi per adeguarlo alle condizioni richieste	Requisito sufficiente Condizione che incide in modo parziale nel processo di rigenerazione e/o richiede una quantità minima d'interventi per adeguarlo alle condizioni richieste	Requisito buono Condizione che garantisce la fattibilità del processo di rigenerazione
Inquadramento generale			
Localizzazione			<input type="radio"/>
Accessibilità			<input type="radio"/>
Territorio e ambiente naturale			
Morfologia e struttura del territorio			<input type="radio"/>
Idrografia			<input type="radio"/>
Altitudine			<input type="radio"/>
Esposizione			<input type="radio"/>
Clima			<input type="radio"/>
Vegetazione e ambiente naturale			<input type="radio"/>
Elementi del paesaggio culturale			
Paesaggio agrario tradizionale		<input type="radio"/>	
Patrimonio architettonico di valore			<input type="radio"/>
Percorsi storici			<input type="radio"/>
Qualità estetiche del paesaggio			<input type="radio"/>
Insedimento			
Struttura e morfologia urbana			<input type="radio"/>
Spazi aperti collettivi			<input type="radio"/>
Stato di conservazione		<input type="radio"/>	
Edifici abbandonati		<input type="radio"/>	
Servizi esistenti			<input type="radio"/>
Infrastrutture e reti		<input type="radio"/>	
Patrimonio architettonico			
Chiesa			<input type="radio"/>
Palazzo signorile			
Lavatoi, abbeveratoi, fontane			<input type="radio"/>
Forni, mulini, torchi, segherie			<input type="radio"/>
Edifici residenziali di matrice rurale integra			<input type="radio"/>
Edifici residenziali di matrice rurale alterata		<input type="radio"/>	
Edifici residenziali recenti		<input type="radio"/>	
Manufatti produttivi e commerciali recenti			
Comunità, tradizioni, opportunità			
Comunità residente			<input type="radio"/>
Attività commerciali ed artigiane			<input type="radio"/>
Associazioni ed enti			<input type="radio"/>
Aspetti sociali: tradizioni, usi e consuetudini locali			<input type="radio"/>
Opportunità			<input type="radio"/>
Gestione e amministrazione			
Pianificazione			<input type="radio"/>
Progetti e strategie di tutela e sviluppo			<input type="radio"/>
Potenziali stakeholder		<input type="radio"/>	

Tabella 6a Sintesi della strategia di rigenerazione e di recupero dell'insediamento

Strategie e tipologie d'intervento	Non praticabile Intervento non praticabile in quanto l'oggetto dell'intervento non esiste nel caso specifico	Non necessario Intervento non necessario in quanto la condizione allo stato attuale risulta soddisfatta	Non ipotizzato Intervento non ipotizzato per scelta progettuale e strategica	Ipotizzato Intervento di adeguamento e recupero ipotizzato
Strategia generale di rigenerazione				
Albergo Diffuso				○
Residence Diffuso				○
Ostello Diffuso			○	
Residenze private			○	
Interventi alla scala paesaggistica				
Consolidamenti del terreno			○	
Regimentazione corsi d'acqua			○	
Ripristino selciati, mulattiere e sentieri storici				○
Ripristino terrazzamenti e muri a secco				○
Pulizia e ripristino bosco				○
Pulizia e ripristino pascoli				○
Interventi su alberi secolari e/o rari			○	
Realizzazione di affacci e punti panoramici			○	
Interventi relativi al patrimonio architettonico del contesto				
Chiese	○			
Palazzi signorili	○			
Castelli, torri, forti militari	○			
Cascine, malghe, alpeggi	○			
Siti archeologici	○			
Interventi relativi all'insediamento				
Miglioramento dell'accessibilità			○	
Potenziamento o realizzazione servizi			○	
Potenziamento o realizzazione attività commerciali ed artigiane			○	
Potenziamento o realizzazione attività culturali e di svago			○	
Potenziamento o realizzazione reti tecnologiche				○
Interventi relativi agli spazi aperti collettivi				
Riqualificazione piazze			○	
Riqualificazione strade				○
Riqualificazione muri e recinzioni				○
Interventi relativi al patrimonio architettonico				
Chiesa	○			
Palazzo signorile	○			
Lavatoi, abbeveratoi, fontane				○
Forni, mulini, torchi, segherie	○			
Edifici residenziali di matrice rurale integra				○
Edifici residenziali di matrice rurale alterata				○
Edifici residenziali recenti	○			
Manufatti produttivi e commerciali recenti	○			
Realizzazione nuovi edifici				○
Strategia economica e gestionale				
Strategie e progetti di sviluppo				○
Individuazione mercato potenziale				○
Analisi dei costi e dei ricavi				○
Individuazione stakeholder				○
Analisi sviluppo indotto locale				○

Tabella 6b Sintesi della strategia di rigenerazione e di recupero dell'insediamento

Strategie e tipologie d'intervento	Non praticabile Intervento non praticabile in quanto l'oggetto dell'intervento non esiste nel caso specifico	Non necessario Intervento non necessario in quanto la condizione allo stato attuale risulta soddisfatta	Non ipotizzato Intervento non ipotizzato per scelta progettuale e strategica	Ipotizzato Intervento di adeguamento e recupero ipotizzato
Metodologia di recupero architettonico				
Conservazione cubature originarie				○
Conservazione destinazione d'uso			○	
Nuova destinazione d'uso				○
Intervento sulle fondazioni				○
Conservazione muri originari esterni				○
Aggiunta elementi architettonici esterni			○	
Conservazione muri originari interni			○	
Realizzazione contro murature interne				○
Conservazione partiture interne originarie				○
Modifica partiture interne				○
Realizzazione partiture interne				○
Conservazione intonaci storici interni	○			
Rifacimento intonaci interni	○			
Rifacimento solai controterra				○
Conservazione solai originali				○
Rifacimento solai tecniche tradizionali				○
Rifacimento solai tecniche moderne				○
Rifacimento pavimenti				○
Realizzazione nuova pavimentazione				○
Recupero copertura esistente				○
Rifacimento copertura tecniche tradizionali				○
Rifacimento copertura tecniche moderne				○
Conservazione forma e dimensione aperture				○
Modifica forma e dimensione aperture				○
Conservazione scale originarie esterne				○
Realizzazione nuove scale esterne			○	
Conservazione scale originarie interne	○			
Realizzazione nuove scale interne				○
Recupero ballatoi e loggiati	○			
Realizzazione nuovi ballatoi e loggiati			○	
Restauro elementi decorativi	○			
Utilizzo materiali di recupero	○			
Utilizzo materiali locali				○
Utilizzo nuovi materiali				○
Mantenimento riscaldamento tradizionale	○			
Nuovi impianti				○
Utilizzo arredo restaurato	○			
Utilizzo arredo moderno in stile locale	○			
Utilizzo arredo moderno				○

08

Paesaggio della Val d'Aosta: castagneti e presidi militari a Machaby

Lasciandosi alle spalle il paese di Arnad, situato nel fondovalle valdostano, e salendo per un'antica ed ampia mulattiera si giunge all'insediamento di Machaby. Qui, nella tranquillità di una vasta sella immersa in un secolare bosco di castagni che domina la valle, sorgono un antico villaggio rurale, un santuario seicentesco e un forte militare del XIX secolo. Il luogo, per le sue caratteristiche e per la sua atmosfera, è sempre stato favorevole all'insediamento umano. Per la bellezza del suo ambiente naturale e per l'isolamento dal fondovalle è stato per secoli un luogo sacro, sede di pellegrinaggi come "santuario à répit"¹. Per le caratteristiche climatiche e per la vegetazione si è prestato all'antropizzazione per la raccolta e lavorazione delle ca-

stagne. Infine, per la sua morfologia e per la sua posizione strategica è stato scelto per la realizzazione di una postazione militare.

Nel secondo dopoguerra, a causa delle trasformazioni socio-economiche avvenute in tutto il territorio alpino, l'insediamento rurale è stato abbandonato dalla popolazione che si è trasferita nel fondovalle alla ricerca di una vita meno difficoltosa.

Oggi il villaggio risulta abbandonato e molte delle sue costruzioni sono in avanzato stato di degrado, con la vegetazione che sta colonizzando gli spazi una volta occupati dall'uomo. Nonostante ciò il luogo conserva ancora molte delle sue potenzialità che dovranno essere prese in considerazione nell'intervento di rigenerazione.

1. Machaby

Il villaggio ed il forte immersi nel paesaggio di castagneti.

(Foto <http://www.fortedimachaby.it/>)

¹ "Santuario à répit"

Luogo dove in passato venivano portati i bambini nati morti che non essendo battezzati non potevano essere sepolti in terra consacrata.



8.1 Inquadramento

Localizzazione geografica e accessibilità

Il luogo è facilmente accessibile dal fondovalle valdostano. Dal paese di Arnad, in dieci minuti, percorrendo una strada asfaltata, si giunge ad un parcheggio in località Moulin de Va dove è possibile lasciare l'auto. Da qui, inoltrandosi a piedi nel bosco su di una ampia mulattiera, si raggiunge prima il Santuario della Madonna della Neve e poi la sella ove sorgono il forte militare ed il villaggio rurale di Machaby (20 minuti). Alla sella si giunge anche a piedi salendo il sentiero che si inerpica lungo il ripido pendio che domina la valle.

Il centro abitato di Arnad è raggiungibile tramite mezzi pubblici (autobus e treno dalla stazione di Verres) e dall'autostrada (uscita Verres). Raggiungere il villaggio di Machaby a piedi dal centro di Arnad comporta tempi più lunghi e risulta essere maggiormente faticoso. Sarebbe utile prevedere un servizio navetta per coloro che non sono muniti di automobile.

Analisi storica ed evoluzione dell'insediamento

Machaby, per le sue caratteristiche fisiche ed ambientali, ha assunto diverse funzioni nella storia: insediamento rurale, luogo religioso e avamposto militare strategico.

Le principali attività agricole che hanno garantito il sostentamento delle popolazioni locali fino alla seconda guerra mondiale sono state la viticoltura e la lavorazione delle ca-

stagne. I vigneti, strutturati da colonne lapidee sormontati da strutture lignee coperte dalla vite, caratterizzano tutt'oggi il fondovalle valdostano e la prima fascia di pendio fino ai 700 metri d'altitudine. Al di sopra si estendono ampi castagneti che denotano il ruolo fondamentale che la castagna ha assunto nella dieta alimentare delle popolazioni locali.

Il villaggio di Machaby rappresenta uno dei numerosi insediamenti sorti nel XVI secolo per lo sfruttamento dei castagneti. L'analisi tipologica degli edifici del villaggio conferma questa ipotesi evidenziando, oltre alla presenza di abitazioni, edifici specifici destinati alla lavorazione ed alla conservazione delle castagne.

Il borgo, come molti altri nell'arco alpino, è stato abbandonato negli anni Cinquanta quando l'avvento dell'industrializzazione e del benessere spinsero le persone ad emigrare nel fondovalle, lasciando un'esistenza dura e faticosa per un lavoro più redditizio e una vita più confortevole.

8.2 Ambiente naturale

Morfologia e struttura del territorio

La valle d'Aosta è caratterizzata da un ampio fondovalle di origine glaciale dal quale si diramano numerose valli laterali che si inerpicano fino alle cime delle alte montagne.

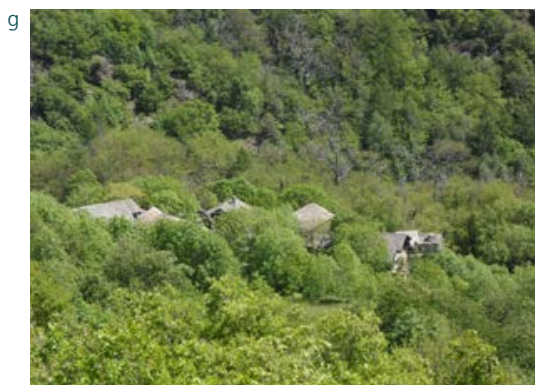
Il villaggio di Machaby sorge a 700 metri d'altitudine sulla dorsale montuosa che dal paese di Arnad si sviluppa, passando per la Courma di Machaby, fino alla cima del Tête

2. Inquadramento

- a. Arnad
- b. Strada di collegamento
- c. Moulin de Va, parcheggio
- d. Mulattiera
- e. Santuario Madonna della Neve
- f. Forte
- g. Insediamento
- h. Courma di Machaby
- i. Batterie

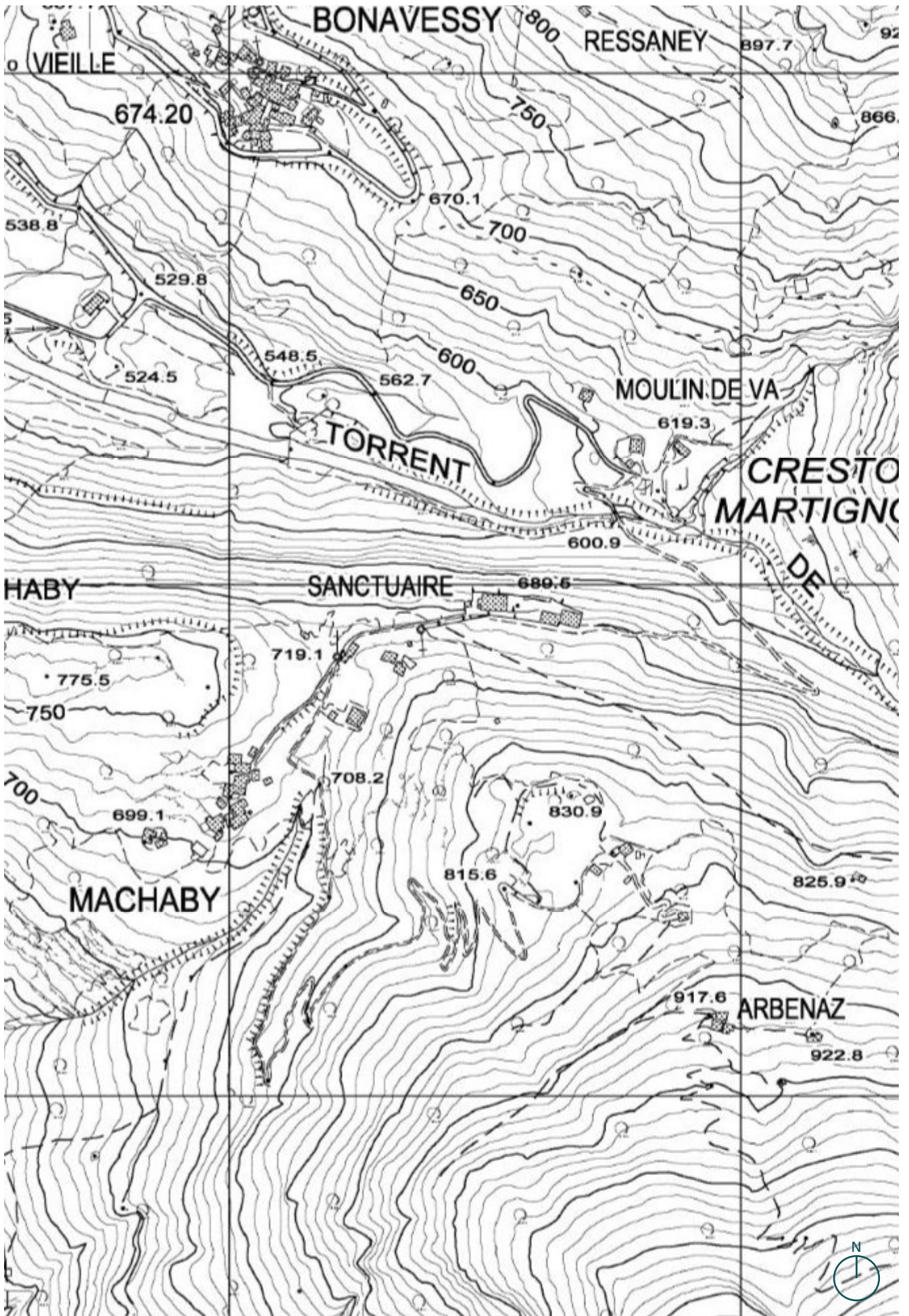
(Elaborazione dell'autore, fonte: Google Maps)





(Foto: a. www.trekkingnordovest.com; c. Andrea Persico; e. Massimo Martini).





du Cou. Il borgo sorge su una sella pianeggiante ben esposta alla radiazione solare e protetta a nord dalla dorsale montuosa. Il contesto è caratterizzato da un ripido pendio che degrada, con un dislivello di 350 metri, verso il fondovalle. La Courma di Machaby, che sovrasta il villaggio a occidente, è un'imponente roccia di origine glaciale che domina il fondovalle valdostano.

Le motivazioni che hanno spinto l'uomo a stabilirsi in questo luogo, come insediamento umano protetto e difendibile e forte strategico militare, sono giustificate dalla morfologia e dalla struttura del territorio.

Idrografia

Sorgendo sulla dorsale montuosa il villaggio non gode di un corso d'acqua stabile, ma solo di piccoli ruscelli a carattere torrentizio. In corrispondenza del parcheggio scorre il torrente de Va.

Altitudine, esposizione, clima

Machaby sorge a 700 metri di altitudine in una lieve conca protetta dai venti ed esposta a sud, godendo di un ottimo apporto solare durante l'intera giornata in tutte le stagioni dell'anno. In conseguenza dell'altitudine e dell'esposizione il clima è favorevole all'insediamento umano.

Vegetazione

Il villaggio di Machaby, essendo sorto come insediamento per la raccolta e la lavorazione delle castagne, è circondato da estesi boschi di castagni secolari.

8.3 Paesaggio culturale

Paesaggio agrario tradizionale

L'elemento fondativo dell'insediamento è il supporto alla lavorazione delle castagne raccolte nei boschi circostanti. In quanto la castagna ha assunto un ruolo fondamentale nella dieta alimentare delle popolazioni locali in tutta la Val d'Aosta, al di sopra dei 700 metri d'altitudine, si trovano vasti boschi di castagni. Oggi il bosco non è curato e mantenuto come settanta anni fa, ma mantiene ancora la sua bellezza che si esprime attraverso i colori degli imponenti castagni secolari. Salendo dal borgo verso la dorsale della Courma di Machaby si estende una radura caratterizzata da prato da sfalcio e seminativo che servivano per fornire alimenti sussidiari sia per l'uomo che per gli animali allevati nel villaggio.

Patrimonio architettonico

Il villaggio di Machaby, per la sua struttura e per le specifiche tipologie degli edifici presenti, risulta essere un'importante testimonianza di architettura rurale che deve le proprie forme e funzioni alla raccolta e alla lavorazione della castagna. La maggior parte degli edifici presenti (*Dzerby-Dzahei, Grenier, Grisse-Grihe, Metato*) sono appunto costruzioni realizzate con il solo scopo di conservare, essiccare e lavorare le castagne.

Salendo dalla località Moulin de Va, prima di raggiungere il villaggio, immerso in un tranquillo e bellissimo bosco di castagni si trova il Santuario della Madonna della Neve. La chiesa, di origini trecentesche, è stata ricostruita interamente nel 1687. Il luogo, per la sua naturalità e isolamento, è stato per secoli un "santuario à répit", luogo dove venivano portati i bambini nati morti che non essendo battezzati non potevano essere sepolti in terra consacrata.

Nei pressi del borgo è situato il complesso della Caserma difensiva Tenente Lucini e delle Batterie di Machaby realizzati nel XVII-XVIII secolo a servizio del Forte di Bard. Il forte, rimasto in stato di abbandono per anni, di recente è stato trasformato in ostello e Centro di Formazione Alpinistica.

Il luogo, per le sue caratteristiche fisiche ed ambientali, giustifica l'insediamento di queste tre differenti funzioni: religiosa, insediativa e militare.

Percorsi storici: selciati, mulattiere, sentieri

Oltre alla mulattiera, che dalla località Moulin de Va sale al villaggio di Machaby passando per il santuario, l'ambiente circostante è ricco di percorsi che servivano le postazioni militari quali le mulattiere per il collegamento del forte di Machaby alle relative batterie ed al forte di Bard. Una fitta rete di sentieri, che un tempo serviva allo sfruttamento agricolo del territorio, si estende nei boschi di castagni e nei prati da sfalcio sulla Courma di Machaby. Alcuni di questi sono tutt'oggi percorribili e frequentemente usati dagli escursionisti.

Qualità estetiche del paesaggio: varietà, panorama, affacci

La bellezza del bosco secolare di castagni, la tranquillità e la pace, la splendida vista sul fondovalle valdostano rendono questo luogo caratteristico e singolare.

3. Vista aerea

Scala 1:25000.

(Fonte: www.swisstopo.admin.ch)

4. Cartografia CTR

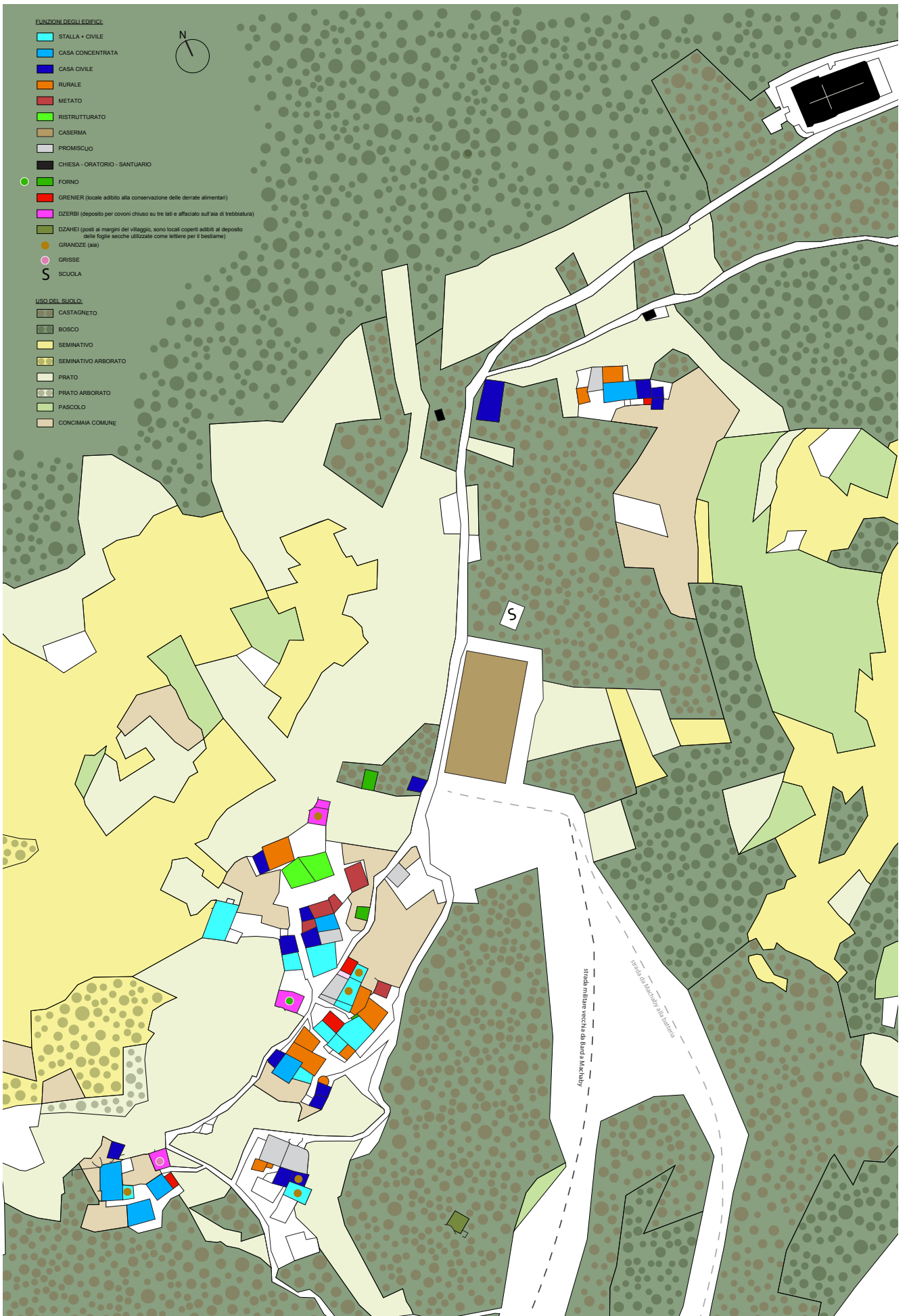
Carta tecnica regionale Valle d'Aosta, scala 1:5000.

(Fonte: *Geoportale Regione Val d'Aosta* <http://geonavsct.partout.it/>)

5. Analisi dell'insediamento

Analisi funzionale degli edifici e dell'uso del suolo alla fine del XIX secolo.

(Gruppo esterni)



6. Rilievo delle essenze arboree

Essenze presenti nell'insediamento e nel suo intorno (Riferirsi a 8. Planimetria stato di fatto).

(Gruppo esterni)



a. Castanea Sativa (Castagno)



b. Prunus Avium (Ciliegio)



c. Hedera Arborescens (Edera)



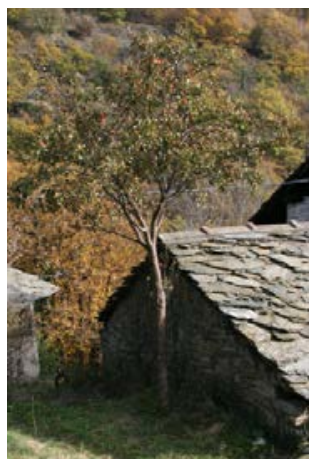
d. Ficus carica (Fico)



e. Fraxinus excelsior (Frassino)



f. Morus Nigra (Gelso)



g. Malus Communis (Melo)



h. Corylus Avellana (Nocciolo)



i. Juglans Regia (Noce)



l. Pyrus Communis (Pero)



m. Quercus Robur (Quercia)

8.4 Insediamiento

Struttura e morfologia urbana

Il villaggio di Machaby si configura come un insieme raccolto di edifici, omogenei nelle dimensioni e nei materiali, che sorge adeguandosi alla morfologia del terreno, in lieve pendenza, e orientandosi verso la maggiore esposizione solare. Come la gran parte degli insediamenti alpini anche quello di Machaby risulta essere circoscritto e raccolto per destinare la maggior parte del terreno all'agricoltura e all'allevamento. Di conseguenza le singole unità abitative sono affiancate le une alle altre e nella maggior parte dei casi risultano accorpate a formare un unico grande edificio. Anche gli spazi aperti tra un'abitazione e l'altra non si configurano come grandi spazi collettivi, ma solo come strette vie di collegamento.

L'insediamento non si struttura né attorno ad un fulcro centrale, né lungo un asse di collegamento, ma piuttosto si caratterizza in blocchi di edifici attraversati da una modesta rete di percorsi interni. Nella parte bassa dell'insediamento sorgono, isolati dalla struttura principale del borgo, due gruppi di edifici.

L'insediamento ha assunto la sua conformazione attuale tra il 1600 ed il 1700 senza subire ingrandimenti significativi nei secoli successivi. Questo fatto dimostra come la comunità sia stata sempre stabile in un delicato equilibrio di sopravvivenza con la natura.

L'abbandono del borgo, avvenuto nel secondo dopoguerra, ha contribuito a non alterare l'aspetto originario.

L'analisi funzionale mette in evidenza come nella maggior parte dei casi la funzione abitativa e produttiva risultano inglobate nello stesso edificio. Generalmente gli edifici destinati esclusivamente all'attività produttiva, quali stalle, fienili e costruzioni per la lavorazione delle castagne, sorgono ai margini del villaggio.

Spazi collettivi: tipologia e caratteristiche

Non esistono dei veri e propri spazi all'interno dell'edificio che assolvono a funzioni collettive in quanto, nella cultura alpina, la maggior parte del tempo è vissuto nei pascoli e nei castagneti. I sentieri situati tra un edificio e l'altro rappresentano il vero spazio comune del borgo. Questi spazi sono semplici e realizzati in terra battuta con pietre di contenimento.

Stato di conservazione generale

L'insediamento è in stato di disuso e presenta un generale degrado che coinvolge sia gli spazi aperti collettivi, colonizzati da vegetazione infestante, che gli edifici, alcuni dei quali ancora in discrete condizioni, altri invece presentano cedimenti e crolli.

Il paesaggio circostante, prati da sfalcio e castagneti, venuta meno la cura dell'uomo, è soggetto ad un processo di rinaturalizzazione.

7. Vista di Machaby

Il villaggio sorge poco distante dal forte militare.

(Fonte: foto aerea)





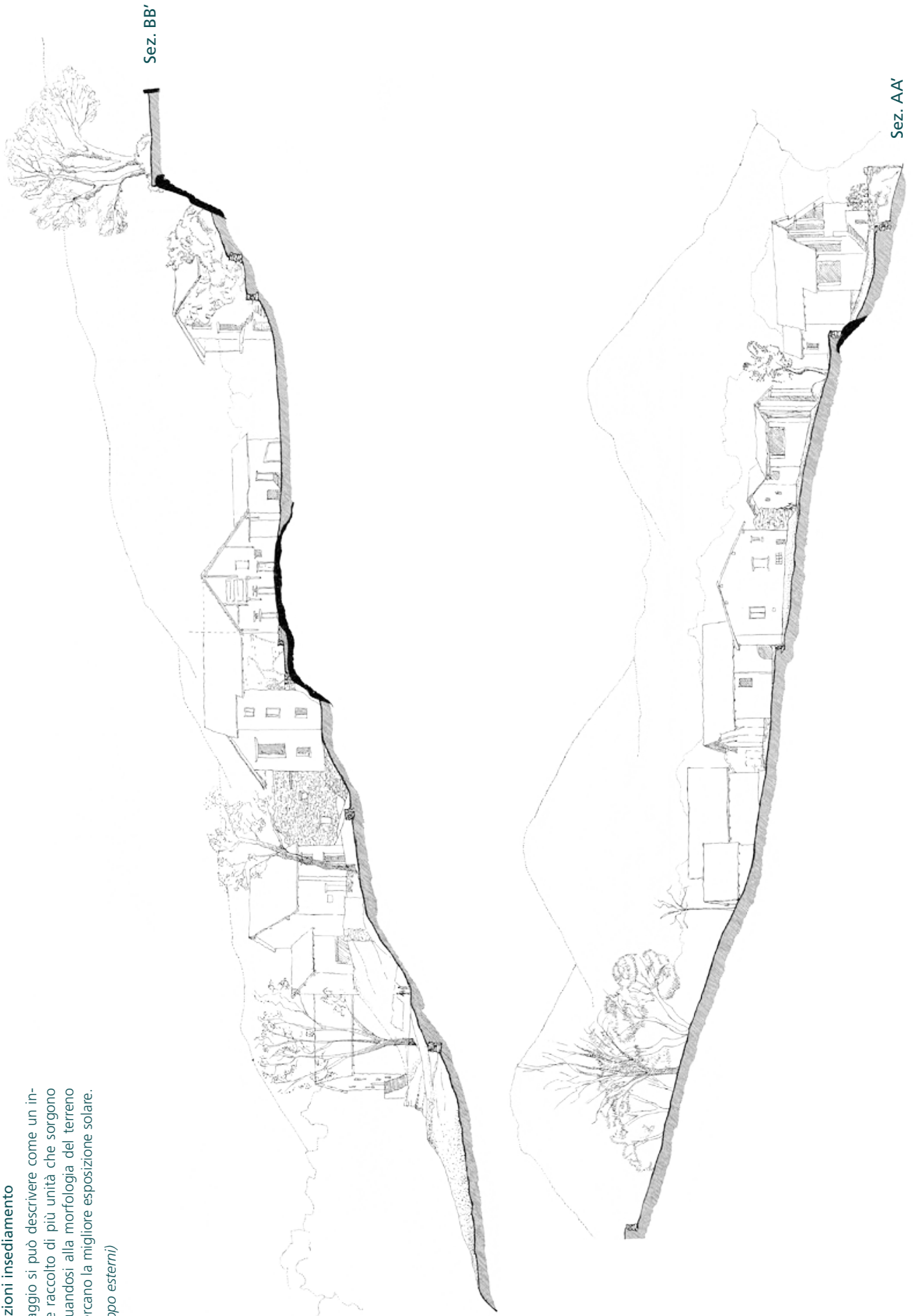
8. Planimetria stato di fatto

Essenze arboree: a. *Castanea Sativa*; b. *Prunus Avium*; c. *Hedera Arborescens*; d. *Ficus carica*; e. *Fraxinus excelsior*; f. *Morus Nigra*; g. *Malus Communis*; h. *Corylus Avellana*; i. *Juglans Regia*; l. *Pyrus Communis*; m. *Quercus Robur*.

(Gruppo esterni)

9. Sezioni insediamento

Il villaggio si può descrivere come un insieme raccolto di più unità che sorgono adeguandosi alla morfologia del terreno e ricercano la migliore esposizione solare. (Gruppo esterni)



10. Analisi dell'evoluzione insediativa

Lo studio sull'evoluzione del villaggio di Machaby mostra come l'edificato assuma la sua attuale conformazione nel 1700, subendo poche trasformazioni nel dopoguerra a causa di un completo abbandono da parte della popolazione residente.

(Andrea Persico)

- Antecedente al 1600
- Antecedente al 1700
- Antecedente al 1800
- Antecedente al 1900
- Antecedente al 1945
- Successivo al 1945



Censimento edifici abbandonati

La maggior parte degli edifici, soprattutto quelli a destinazione agricola ai margini dell'edificato, risultano in stato di abbandono. Invece gli edifici destinati ad abitazione presentano qualche segno di manutenzione costante, anche se lo stato di conservazione generale non risulta essere soddisfacente.

Servizi esistenti

Nell'abitato non è presente alcun tipo di servizio. Il forte, restaurato recentemente, è adibito ad ostello e ristoro tipico.

Infrastrutture e reti

Machaby, allo stato attuale, non risulta essere servito da alcuna rete. In fase di riqualificazione si può pensare di utilizzare le reti esistenti del forte.

8.5 Patrimonio architettonico

Tipologie

Machaby è un insediamento sorto per lo sfruttamento dei castagneti e dei pascoli presenti sul territorio.

La necessità di rispondere a determinate funzioni, l'impiego di materiali locali e l'uso di tecniche costruttive tradizionali, ha generato delle specifiche tipologie edilizie legate all'attività rurale ed in particolare alla castanicoltura. Come in altri villaggi della Val d'Aosta,

a Machaby sono identificabili determinate tipologie di edifici legate alla lavorazione ed alla conservazione delle castagne. Oltre a queste sono presenti tipologie abitative caratteristiche del mondo alpino tradizionale in cui funzione abitativa e funzione produttiva coesistono nello stesso edificio.

Il rilievo e l'analisi del patrimonio architettonico rurale effettuato nel 1992 da Domaine B. e Mazzotti B. ed approfondito nella tesi di laurea di Andrea Persico (2014) ha identificato le seguenti tipologie di edifici:

- Dzerby-Dzahei
- Grenier
- Grisse-Grihe
- Metato
- Grandze
- Casa civile
- Casa concentrata
- Misto stalla e civile
- Edificio rurale
- Forni

Il lavoro di rilievo e analisi condotto sui fabbricati ha permesso di identificare le caratteristiche di ciascuna tipologia, le dimensioni, i particolari architettonici, l'impiego di determinate tecniche costruttive ed i materiali utilizzati nella costruzione.

11. Tipologie

A Machaby sono presenti sia edifici lignei caratteristici della cultura costruttiva "germanica" che edifici in pietra, caratteristici di quella "romanza".



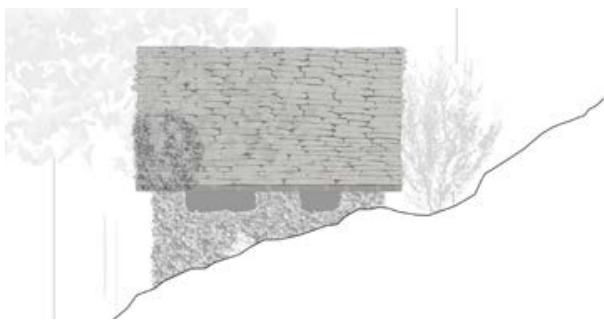
12. Analisi funzionale e tipologica dell'edificato

L'analisi mette in evidenza la vocazione produttiva dell'insediamento con un edificato che spesso presenta funzioni produttive ed abitative sotto lo stesso tetto.

(Andrea Persico)

- Casa civile
 - Casa concentrata
 - Stalla + civile
 - Promiscuo
 - Grenier
 - Rurale
 - Cantina + fienile
 - Accesso
 - Aia esterna
 - Forno - pastino
 - + Chiesa - oratorio
 - Scuola
 - Dzerby
 - Caserma
 - Piccoli annessi
 - Ristrutturato
 - Casa nuova
 - Metato
- Funzioni particolari
- Forno
 - Grandze
 - Grisse





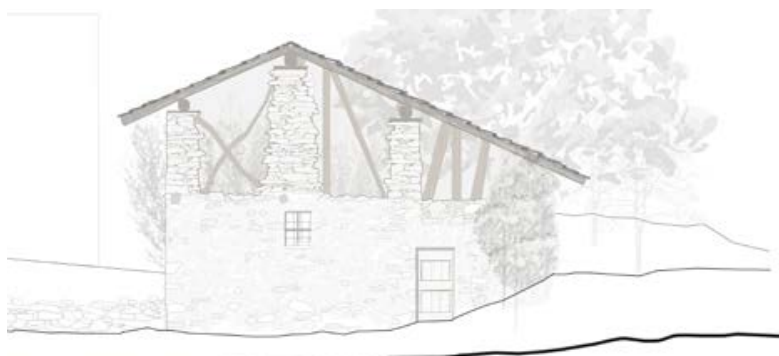
Prospetto sud-ovest



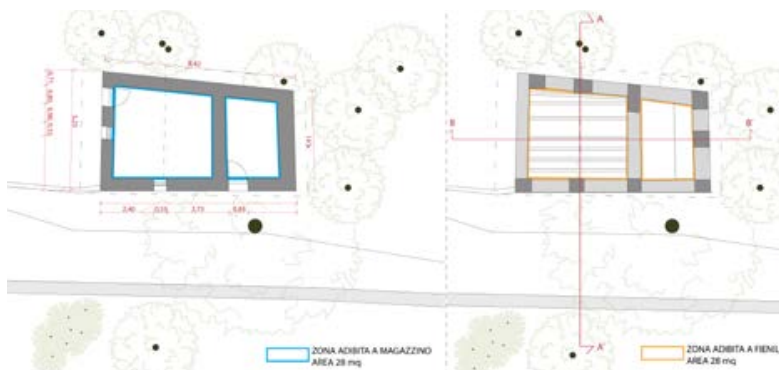
Prospetto nord-est



Prospetto nord-ovest



Prospetto sud-est



Pianta piano terra

Pianta piano primo

Rilievo edificio 8

(Mazza Serena, Ponzoni Heidi e Villa Irene)

Dzerby - Dzahej

Edificio ad uso agricolo destinato al deposito dei covoni di grano. Sorge in posizione isolata rispetto al villaggio ed è sempre affiancato da un'aia utilizzata per la trebbiatura.

Caratteristica della tipologia rurale è la completa apertura per garantire la circolazione dell'aria necessaria all'asciugatura dei covoni. L'edificio è realizzato in pilastri di pietra che sorreggono una copertura con struttura lignea e manto in lose.

Può avere un livello o due: nel secondo caso il piano terreno è chiuso da una muratura in pietra.



Grenier

Edificio ad uso agricolo per la conservazione di alimenti e vestiti. Può trovarsi in diverse posizioni all'interno dell'abitato: isolato, adiacente ad un'abitazione o inglobato in una costruzione.

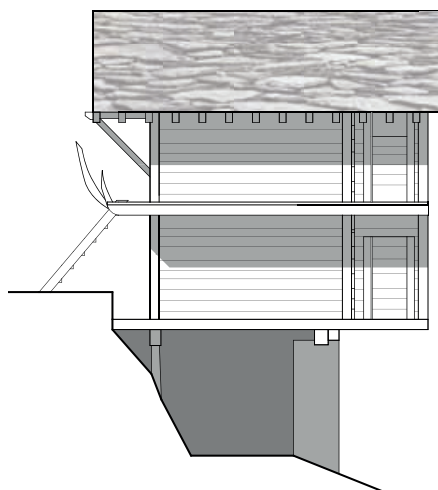
Per garantire un buon isolamento termico e mantenere asciutto l'ambiente è realizzato completamente in legno.

Pareti, coperture e solai sono realizzati in assiti di legno, mentre il manto di copertura può essere in lose o in scandole.

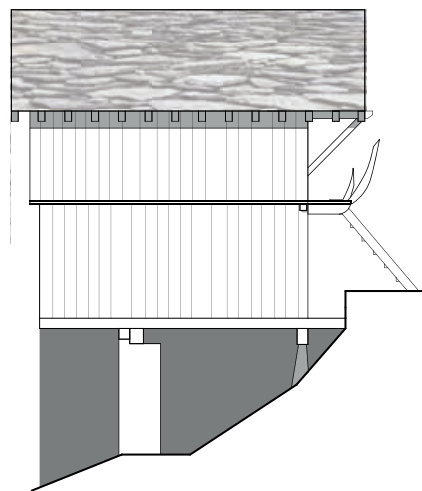
Generalmente è isolato dal terreno tramite "funghi" in pietra o da un piano terra in muratura adibito a cantina.



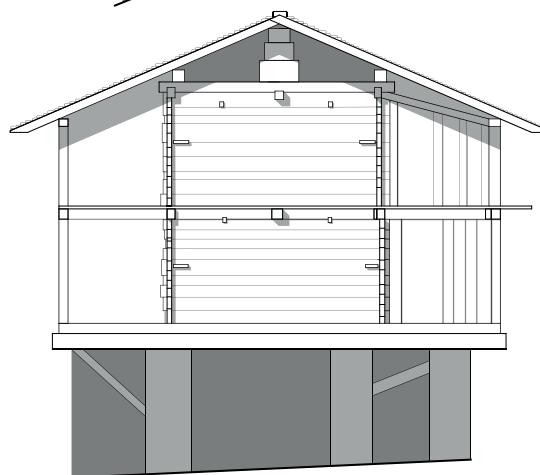
Prospetto sud



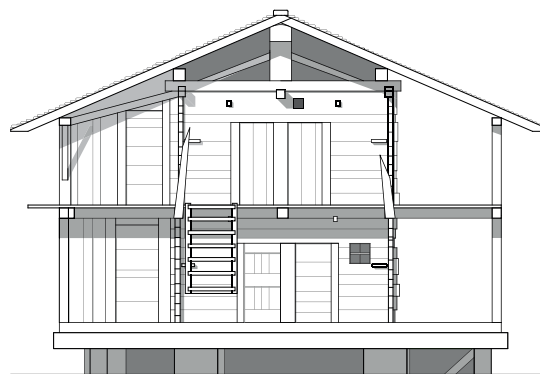
Prospetto nord



Prospetto est



Prospetto ovest



Rilievo edificio 4

(Brandt Jacques Maria, Ceribelli Greta, Mattiolo Chiara, Ronchi Leonardo)



Grisse - Grihe

Edificio adibito all'essiccazione delle castagne che vengono disposte su di un soffitto a griglia ed affumicate. Queste costruzioni sorgono al di fuori dell'abitato nei pressi dei castagneti.

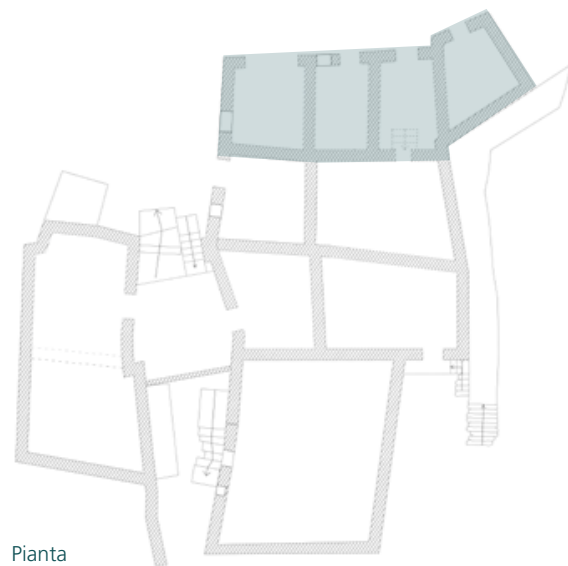
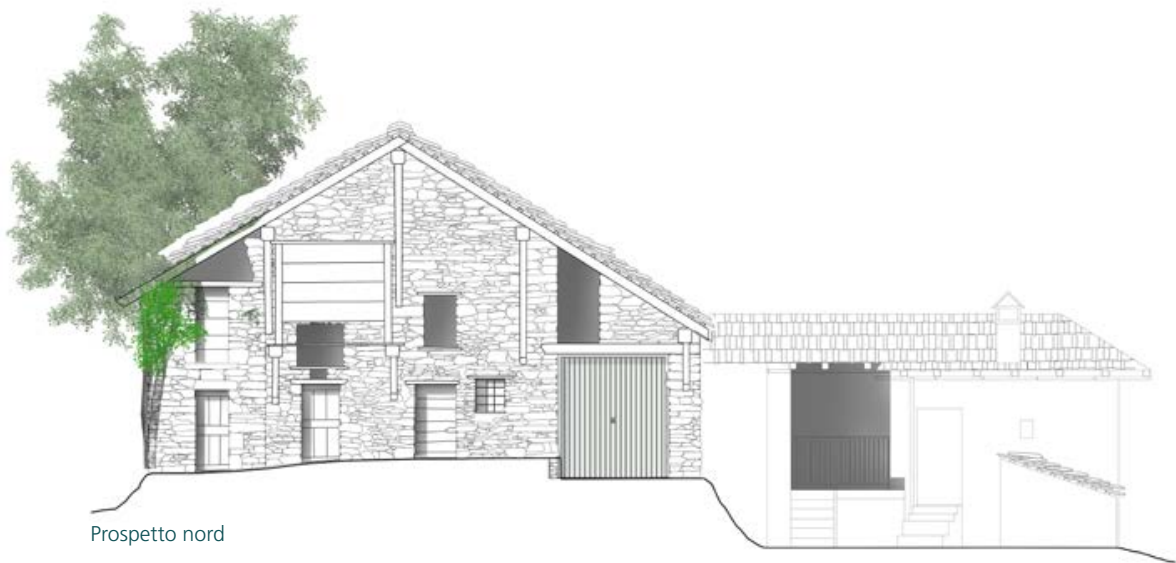
Generalmente sono costituiti da più livelli ove il piano interrato è realizzato in muratura e destinato a contenere il fuoco. Un solaio ligneo, realizzato in listelli di legno poggianti su travetti, funge da piano di appoggio per l'essiccatura delle castagne. La distanza tra i listelli deve essere tale da garantire il passaggio del fumo ed evitare la caduta delle castagne. La copertura in lose permette la fuoriuscita del fumo.



(Foto: Andrea Persico)

Metato

Piccolo edificio o locale realizzato in pietra destinato all'essiccazione delle castagne. Si tratta di un ambiente chiuso, generalmente inglobato in un edificio che contiene funzioni abitative e rurali sotto lo stesso tetto. Lo spazio è suddiviso verticalmente attraverso un graticcio orizzontale per l'essiccazione delle castagne. Presenta un'apertura sul retro per caricare i frutti. Caratteristica di questa tipologia è la facciata occupata quasi interamente da una *madia* o *grani* usata per contenere le castagne ed altri generi alimentari.

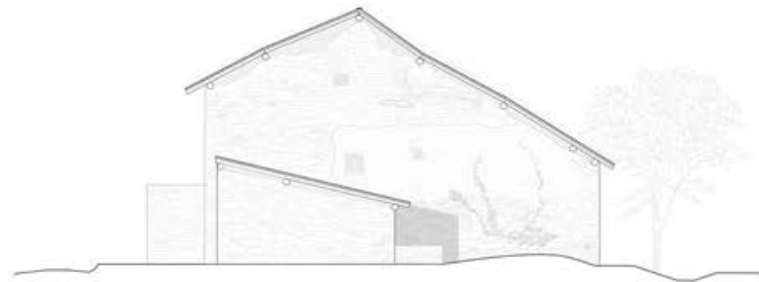


Rilievo edificio 3

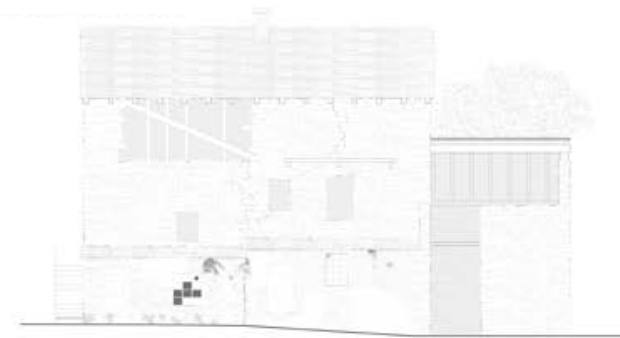
(Melchiorre Alessandro, Moranduzzo Chiara, Moscatelli Rossella, Ponzoni Piero, Polari Carlo)



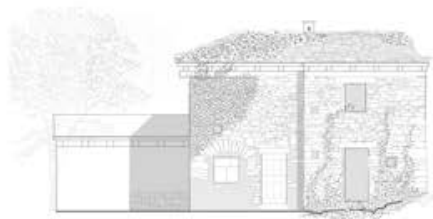
Prospetto nord-ovest



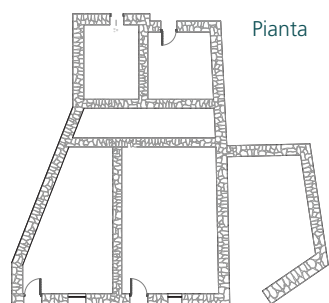
Prospetto sud-ovest



Prospetto sud-est



Prospetto nord-est



Pianta

Rilievo edificio 5

(Benzoni Laura, Bianchi Ilaria, Brenna Jessica, Corbetta Elisabetta, Gervasoni Erica)

Grandze

Tipologia caratteristica dell'architettura rurale valdostana adibita ad uso misto abitativo e agricolo. Generalmente al piano terra si trova la stalla, la cantina e la cucina; al piano superiore le camere e all'ultimo piano il fienile. L'edificio è realizzato interamente in pietra e presenta al primo piano un solaio a volta. I solai dei piani superiori e la struttura della copertura sono realizzati in legno.



Casa civile

Casa concentrata

Misto stalla e civile

Edificio rurale

La seguente scheda raggruppa tipologie simili nelle funzioni e nelle caratteristiche. Generalmente questi edifici sono adibiti ad uso misto abitativo e agricolo. Sono edifici multi piano con una suddivisione verticale delle funzioni: al piano terra stalla e cantine, ai piani intermedi cucina e zone giorno, all'ultimo piano camere da letto, granai e fienili. A volte la distribuzione funzionale avviene orizzontalmente e l'edificio è composto da più blocchi accostati.

La costruzione è realizzata interamente in pietra con solai e struttura della copertura in legno. Il manto è in lose. Le aperture, tranne quelle per uso agricolo, sono di dimensioni ridotte per contenere le dispersioni di calore.



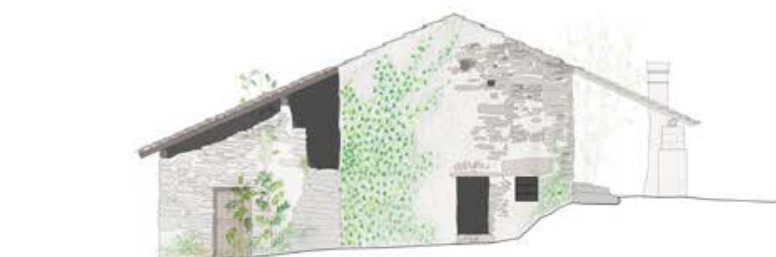
Prospetto sud-ovest



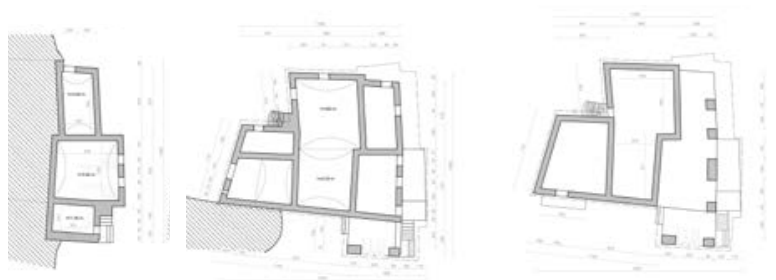
Prospetto sud-est



Prospetto nord-ovest



Prospetto nord-est



Rilievo edificio 7

(Mantelli Claudia, Mazza Erika, Milesi Nicolò, Senestrari Matteo, Taroni Martina)



Forni

Edificio adibito alla produzione del pane. Sorge in diverse posizioni all'interno dell'abitato: isolato o accorpato alle abitazioni. Come la maggior parte degli edifici destinati alle attività produttive i forni sono ad uso comune a servizio dell'intera collettività.

Sono strutture basse addossate al terreno e presentano la caratteristica bocca triangolare.



(Foto: Andrea Persico)

Stato di conservazione e degrado edifici

Dall'analisi e dal sopralluogo effettuato si può dedurre che solamente un edificio risulta abitato, anche se non in modo stabile, e oggetto di costante manutenzione. La costruzione è stata interessata da un intervento di restauro.

L'edificato di matrice rurale tradizionale è in condizione di disuso e abbandono da diversi anni e quindi soggetto ad una moltitudine di problemi e degradi dovuti alla mancanza di costante manutenzione da parte dell'uomo. Inoltre il recupero degli edifici, essendo stati costruiti per rispondere a determinati bisogni ed esigenze legati all'attività agricola, richiede, per la loro conversione a funzioni abitative, una serie di interventi tecnologici in grado di soddisfare le esigenze di fruibilità, benessere e sicurezza contemporanee.

In generale sul patrimonio edilizio si riscontrano i seguenti problemi causati dal degrado e dalla mancanza di manutenzione:

- deterioramento e dissesto del manto di copertura in lose;
- fenomeni di marcescenza, cedimento e crollo delle strutture lignee della copertura e dei solai;
- crollo parziale della copertura e dei solai;
- dissesti, fessurazioni, cedimenti e crolli delle murature in pietra;
- dissesto e deterioramento della pavi-

mentazione;

- cedimento e crollo di scale e ballatoi;
- infiltrazioni d'acqua ed umidità di risalita;
- presenza di vegetazione infestante;
- degrado degli infissi.

Le prestazioni residue degli edifici, in merito al loro adeguamento funzionale ed alla loro conversione a funzioni abitative, non soddisfano le esigenze di fruibilità, benessere e sicurezza:

- rischi strutturali dovuti alle nuove funzioni da insediare in edifici con strutture non adeguate ai carichi richiesti;
- inadeguatezza di scale e ballatoi in merito alla sicurezza dell'utenza (dimensioni, parapetti, pendenza);
- insalubrità degli ambienti interrati e controterra;
- presenza di spazi che per la loro conformazione e dimensione necessitano di interventi di adeguamento per renderli accessibili e fruibili alle persone;
- inadeguatezza dei rapporti aeroilluminanti degli ambienti interni;
- mancanza di infissi;
- inadeguatezza delle unità tecnologiche in riferimento al risparmio energetico;
- assenza di impianti e reti.

13. Analisi del patrimonio architettonico esistente

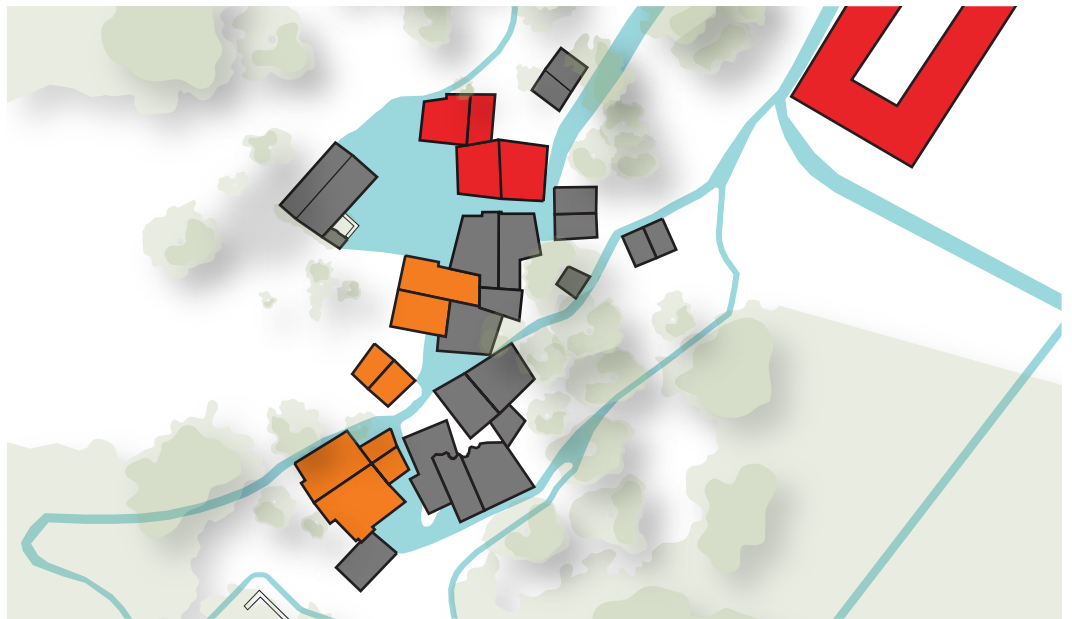


13a. Destinazione d'uso

- residenza
- residenza e agricoltura
- residenza e allevamento
- residenza, agricoltura, allevamento
- agricoltura e deposito
- agricoltura
- allevamento
- cantina
- magazzino - deposito
- culto
- in trasformazione
- disuso
- ostello - bar - ristorante

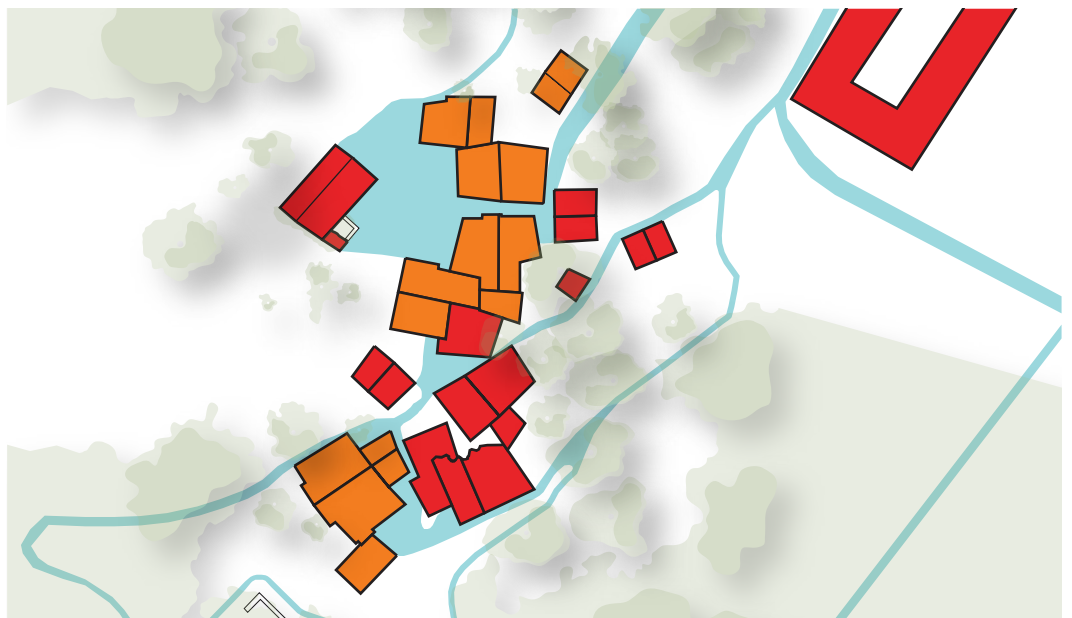
13b. Grado di utilizzo

- permanente
- stagionale
- in abbandono
- in trasformazione



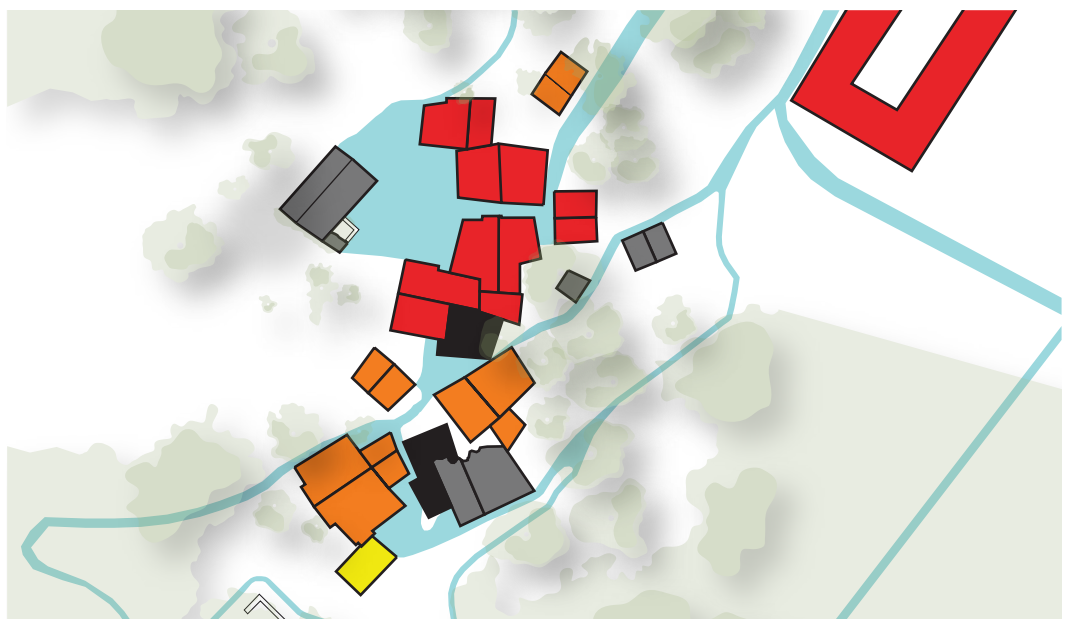
13c. Autenticità e integrità dell'edificato

- autentico
- parzialmente autentico
- aggiunte improprie
- stravolto
- nuova edificazione
- riedificato
- in ristrutturazione



13d. Livello di cura

- costante
- scarsa
- assente
- rudere
- in ristrutturazione



8.6 Comunità, aspetti sociali e opportunità

Popolazione residente: analisi demografica e propensione all'ospitalità

Machaby è in stato di abbandono e non vi è presenza di comunità residente. Qualche abitazione è usata saltuariamente nei fine settimana e durante le vacanze o come magazzino per l'agricoltura.

Attività commerciali ed artigiane

Il villaggio, essendo disabitato, non presenta alcuna attività locale legata al territorio. Il recupero del forte adiacente ha visto l'insediarsi di un ostello, di un ristoro tipico e di un centro di formazione alpinistica, dimostrando una particolare attenzione per la vocazione locale del luogo nella fase di recupero.

Aspetti sociali: tradizioni, usi e consuetudini locali

Conoscere, sostenere e diffondere gli aspetti sociali del contesto territoriale della Val d'Aosta rappresenta un elemento fondamentale nel processo di rigenerazione in quanto l'ospitalità si basa sulla ricerca di valori autentici e caratteristici del luogo, espressi dalle tradizioni, dalle feste, dalla cucina tipica e dagli usi locali.

Opportunità

Le opportunità che il luogo offre sono: la presenza di un ambiente naturale ricco e variegato, la presenza di testimonianze storiche quali il "santuario à répit" e le strutture militari a complemento del Forte di Bard, la presenza di un'ampia rete di percorsi escursionistici e la presenza di vie d'arrampicata sulla Courma di Machaby.

8.7 Pianificazione territoriale

Pianificazione locale

Il Piano territoriale paesistico della Val d'Aosta individua e prescrive la tutela del «sistema ambientale dei pascoli» e identifica il borgo di Machaby come «villages di interesse storico».

La pianificazione a livello comunale, PRGC, identifica l'abitato di Machaby appartenente alla classe «villages» (ad2_Machaby) prescrivendo la redazione di un piano attuativo prima di svolgere qualsiasi intervento (Comune di Arnad, 1998).

Negli anni Novanta la Soprintendenza ha promosso uno studio con obiettivo il rilievo e

la catalogazione del patrimonio architettonico minore dell'insediamento di Machaby.

La pianificazione garantisce trasformazioni adeguate tutelando il patrimonio culturale.

Progetti e strategie di tutela e sviluppo

La pianificazione della Val d'Aosta prevede azioni ed interventi concreti a livello strategico di rigenerazione del nucleo di Machaby e del territorio circostante.

Il Piano territoriale provinciale (PTP) della Val d'Aosta, attraverso i *Programmi integrati*, definisce le strategie di sviluppo per il territorio regionale. I *Programmi integrati* delimitano gli ambiti territoriali interessati dalla strategia, gli obiettivi da raggiungere e i soggetti da coinvolgere.

Il PTIR 3 *Bard* che ha come obiettivo il rilancio, dal punto di vista naturalistico e culturale, del territorio del forte di Bard prevede la riqualificazione delle aree, dei percorsi e delle strutture del territorio circostante. Machaby, facendo parte della rete difensiva del forte, rientra tra i luoghi da riqualificare e valorizzare.

Il PTIL 9 *Piana di Verres - Champdepraz* ha l'obiettivo di valorizzare l'area della piana compresa tra Montjojet e Verres con una serie di linee strategiche.

Una di queste mira alla tutela delle risorse naturali prevedendo la valorizzazione della Courma di Machaby.

Il PMIR 3 *Sistema dei castelli* «è indirizzato sia alla promozione del turismo culturale del fondovalle centrale attraverso un miglioramento e una più ricca articolazione dell'offerta che alla programmazione di interventi su castelli e altri beni isolati, i bourgs e le testimonianze storiche di antichi insediamenti.

L'obiettivo è quello di realizzare una sorta di circuito culturale [...] in grado di collegare il fondovalle della Doire Baltée con beni situati nelle valli laterali e sui versanti (...). Tale circuito consentirà di articolare l'offerta turistica in proposte diversificate, dal singolo itinerario al "pacchetto integrato" grazie anche al supporto di attrezzature e servizi integrati. Per il raggiungimento dell'obiettivo sarà altresì necessario coordinare iniziative e manifestazioni temporanee, migliorare l'accessibilità ai beni, potenziare i trasporti pubblici, creare servizi ricettivi e commerciali "in loco", come punti di ristoro e punti vendita» (Regione Valle d'Aosta, 1996).

8.8 Intervento di recupero e rigenerazione

Strategia generale di rigenerazione

L'intervento di rigenerazione da attuare sul villaggio di Machaby, per avere successo, deve considerare una molteplicità di fattori in grado di rendere l'intero processo sostenibile nel tempo.

L'analisi fin qui svolta mette in luce quali siano le caratteristiche dell'insediamento e del paesaggio circostante e quali dinamiche hanno portato alla costruzione ed all'abbandono dell'insediamento, identificando le potenzialità residue e indicando il percorso più appropriato da perseguire nell'operazione di rigenerazione.

Per attuare un processo concretamente sostenibile dal punto di vista turistico si deve considerare: l'identità e l'essenza del luogo, i possibili fruitori, la funzione da insediare e le attività offerte dal territorio.

L'identità di Machaby risulta perfettamente espressa dalle funzioni che vi si sono insediate nel corso della storia. Per la bellezza del suo ambiente naturale e per il suo isolamento ha rivestito per secoli la funzione di luogo sacro sede di pellegrinaggi. Per le favorevoli condizioni climatiche e per la vegetazione presente si è prestato all'antropizzazione. Infine per la sua morfologia e per la sua posizione strategica è stato sede di presidio militare.

Il luogo è caratterizzato da un'atmosfera di pace e tranquillità in cui il tempo scorre lento e la vita di tutti i giorni, dominata dallo stress e dalle preoccupazioni, appare lontana.

Il possibile fruitore è colui che ama una vita a contatto con la natura, che ama passare del tempo in tranquillità facendo passeggiate ed escursioni, che ama leggere all'ombra dei castagni o prendere il sole sui prati, che ama praticare l'alpinismo, che ama scoprire il luogo, la sua storia e le sue tradizioni. L'esperienza che offre è quella di una fuga dalla vita frenetica e caotica della città per recuperare un contatto con la natura e soprattutto con sé stessi.

L'intervento identifica nel modello dell'ospitalità diffusa la funzione più idonea alle caratteristiche dell'insediamento e del luogo in grado di tutelare e valorizzare il patrimonio culturale esistente. Il modello dell'Albergo Diffuso sarà proposto in una variante ibrida, quella del Residence Diffuso, in quanto il borgo non possiede tutte le caratteristiche richieste per l'ospitalità di un Albergo Diffuso. Giancarlo Dall'Ara (2015), infatti,

identifica come aspetto fondamentale per la riuscita dell'intervento la presenza di una comunità residente stabile in grado di far vivere al turista un'esperienza di socializzazione. Machaby, essendo abbandonato da mezzo secolo, richiede una declinazione del modello indirizzandosi verso un'offerta simile che abbia nel bisogno di riservatezza e di isolamento le peculiarità fondamentali. Per questo motivo i possibili fruitori sono coloro che amano si intrattenere delle relazioni sociali, ma allo stesso tempo desiderano trascorrere il proprio tempo in modo riservato e tranquillo.

Le possibili categorie di utenza che usufruirebbero della struttura sono:

- escursionisti attratti dalla vasta offerta di percorsi e sentieri che il territorio offre: dalla passeggiata tranquilla sulle mulattiere storiche fino ai sentieri che si inerpicano sulle cime delle montagne;
- alpinisti che arrampicano sulle vie della vicina parete della Courma di Machaby, frequentabile per la quota e l'esposizione in tutte le stagioni dell'anno;
- coppie di mezza età e professionisti in cerca di un ambiente tranquillo lontano dalla frenesia e dallo stress della vita di città;
- amanti della natura, della storia, delle tradizioni che utilizzano il villaggio come base di appoggio per effettuare gite più lontane e che necessitano di un luogo tranquillo in cui soggiornare;
- gruppi di persone in cerca di un luogo riservato per effettuare convegni e riunioni;
- un'utenza straniera in generale, famiglie comprese, legata ad un'esperienza di turismo soft lontana dal caos delle località turistiche di massa.

La struttura proporrà un soggiorno di media lunghezza, di circa una settimana, e dovrà indirizzarsi verso una fascia di prezzi contenuta per attrarre una maggiore quantità di visitatori. Altresì si può pensare di unificare la gestione del forte (ostello, ristoro tipico e centro formazione alpinistica) con il residence diffuso onde avere una migliore coordinazione e conseguire una maggiore competitività sul mercato.

Per garantire una presenza costante si può ipotizzare di destinare a residenza temporanea e fissa alcune abitazioni e/o unità abitative ai gestori e al personale della struttura,

oltre che a chiunque sia interessato a trasferirsi a vivere nel villaggio. In questo modo si andrebbe a ricostruire la comunità persa e si eviterebbe che l'abitato sia vissuto esclusivamente dai turisti.

L'intervento, dal punto di vista architettonico, deve perseguire la riqualificazione funzionale e tecnologica del villaggio mantenendo il carattere e l'atmosfera originari del paesaggio locale, senza stravolgere forme e aspetto del patrimonio architettonico e paesaggistico. Il modello ricettivo scelto per la rigenerazione del borgo necessita di alloggi indipendenti dotati di cucina, camere d'albergo e di un edificio polifunzionale.

Interventi alla scala paesaggistica

Il contesto circostante al villaggio di Machaby non necessita di interventi radicali in quanto si presenta in ottime condizioni.

Si prescrivono solamente interventi volti alla manutenzione e ad una migliore gestione del patrimonio territoriale:

- costante manutenzione dei sentieri e delle mulattiere storiche;
- pulizia e costante manutenzione dei castagneti;
- pulizia e costante manutenzione dei prati da sfalcio;
- installazione di segnaletica grafica che comunichi le potenzialità offerte dal luogo.

Interventi relativi al patrimonio architettonico del contesto

L'adiacente forte Lucini, recuperato con funzione mista di ostello, ristoro tipico e centro per la formazione alpinistica, rappresenta un plusvalore nel processo di rigenerazione dell'insediamento.

Il Santuario della Madonna delle Neve risulta essere in ottime condizioni di conservazione e non necessita di alcun tipo d'intervento.

Interventi relativi all'insediamento

Il sopralluogo ha evidenziato lo stato di degrado e abbandono degli spazi aperti che presentano dissesti nelle pavimentazioni e colonizzazione da parte di vegetazione infestante.

Per riqualificare funzionalmente e formalmente l'insediamento, adeguandolo ai livelli di comfort, benessere e sicurezza odierni, è necessario prevedere degli interventi a carattere generale:

- pavimentazione in pietra della strada di accesso dal forte Lucini all'insediamento

(200 metri);

- pulizia e sistemazione dei percorsi, delle scale e degli spazi collettivi interni al villaggio;
- manutenzione di recinzione e muri a secco;
- realizzazione della rete elettrica, idrica, fognatura e smaltimento acque piovane. La maggior parte delle reti è presente nei pressi del forte, quindi l'intervento deve prevedere il loro prolungamento fino all'abitato (200 metri);
- prevedere l'installazione di sistemi di produzione di energia che sfruttano le fonti rinnovabili (pannelli fotovoltaici, pannelli solari ecc.).

Interventi relativi al patrimonio architettonico

Il modello ricettivo scelto per la rigenerazione del borgo necessita di alloggi indipendenti dotati di cucina, camere d'albergo e di un edificio polifunzionale.

L'intervento perseguirà il recupero dell'edificio storico per insediarvi le funzioni abitative. Invece per le funzioni collettive, che necessitano di spazi maggiori, si provvederà alla realizzazione di un nuovo edificio.

14. Sintesi dell'intervento

Edifici oggetto d'intervento di recupero.

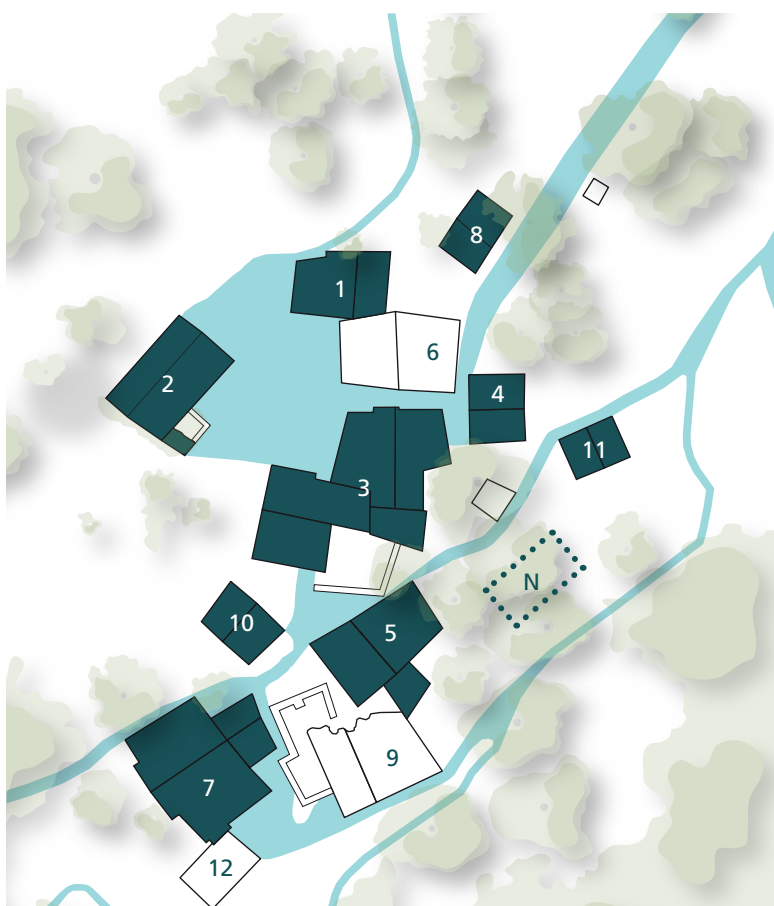


Tabella 1

Sintesi dell'intervento: superfici da recuperare e alloggi ricavati.

***Correlazione tra superficie complessiva necessaria e superficie delle camere**

In base ad un indice sintetico complessivo e generale, riferito in media ad aziende alberghiere di varia tipologia, si stima una superficie lorda complessiva di 40 mq per ciascuna camera. Il parametro comprende sia l'area specifica relativa all'unità abitativa che della quota, ripartita per ogni camera, di area necessaria per le altre funzioni alberghiere. Il parametro varia in base alla tipologia di struttura ricettiva: 25/30 mq per struttura con servizi limitati e 50/55 per strutture di *grand comfort*.

In una struttura alberghiera tradizionale la superficie occupata dall'area alloggi è circa tra il 70% e l'80% dell'area complessiva. (Giancarlo Dall'Ara, 2015)

Nel caso specifico, trattandosi di una struttura di comfort limitati, si utilizza il parametro di 30 mq.

Edificio	Piano	Superficie m ²	Camera d'albergo	Alloggio con cucina	Numero posti letto*
Edificio 1	piano terra	54	-	1	3
	piano primo	61			
Edificio 2	piano terra	55	1	1	7
	piano primo	50			
	piano secondo	19			
Edificio 3	piano terra	152	8	-	30
	piano primo	235			
	piano secondo	230			
Edificio 4	piano terra	22	-	1	4
	piano primo	25			
Edificio 5	piano interrato	52	4	-	8
	piano terra	32			
	piano primo	31			
Edificio 6	-	-	-	-	-
Edificio 7	piano interrato	50	6	-	18
	piano terra	135			
	piano primo	140			
Edificio 8	piano terra	24	-	1	2
	piano primo	27			
Edificio 9	-	-	-	-	-
Edificio 10	piano terra	41	-	2	4
	piano primo	39			
Edificio 11	piano interrato	22	-	1	4
	piano terra	20			
	piano primo	20			
	piano secondo	20			
Edificio 12	-	-	-	-	-
Edificio polifunzionale	-	150	-	-	-

Recupero edifici esistenti

L'intervento di recupero del patrimonio edilizio storico ha l'obiettivo di operare le necessarie trasformazioni per adeguare le prestazioni dell'edificio alle esigenze di fruibilità, benessere e sicurezza odierni:

- riqualificazione funzionale degli spazi da funzioni agricole a funzioni abitative;
- miglioramento dell'accessibilità degli spazi con particolare attenzione ai sistemi di collegamento verticali;
- miglioramento della fruibilità degli spazi modificando l'attuale distribuzione funzionale;
- miglioramento delle condizioni di benessere termoisolometrico;
- miglioramento delle condizioni d'illuminazione;
- miglioramento delle condizioni di sicurezza dovute al rischio di caduta e da rischi strutturali.

Il recupero non deve alterare le caratteristiche formali e tipologiche del costruito, ma deve conservare i caratteri della cultura architettonica rurale alpina. L'intervento quindi deve essere il meno invasivo possibile, operando scelte consapevoli volte al minimo intervento, conservando, ove possibile, le soluzioni formali, architettoniche e tecnologiche della tradizione:

- conservare le volumetrie esistenti;
- conservare le destinazioni d'uso esistenti;
- conservare le murature esterne;
- conservare le partizioni interne;
- conservare forma e dimensione delle aperture esistenti;
- conservare la copertura esistente;
- conservare i solai esistenti;
- conservare scale e ballatoi esistenti;
- restaurare gli elementi decorativi;
- utilizzare materiali locali.

Dunque la strategia di recupero del patrimonio costruito deve prevedere interventi che siano il giusto compromesso tra il miglioramento della funzionalità dell'edificio e la conservazione dei suoi caratteri storici.

Prima operazione necessaria è la riqualificazione funzionale di ogni singolo edificio. È opportuno valutare per ogni tipologia esistente a Machaby (abitazione, rurale, mista) la sua idoneità ad ospitare nuove funzioni

e indicare i possibili interventi necessari per l'adeguamento a funzione abitativa. Andrea Persico (2014), nel lavoro di analisi e catalogazione del patrimonio storico di Machaby, indica la modalità d'intervento più idonea per ciascuna tipologia, individuando la corretta distribuzione funzionale e gli interventi tecnologici necessari per adeguare l'edificio alle condizioni di comfort richieste. Si ricorda che il modello scelto per l'intervento è il Residence Diffuso, quindi ogni edificio o unità abitativa deve essere completamente indipendente e dotata oltre alla camera, al servizio igienico e alla zona giorno, di una cucina o zona cottura ove preparare i cibi.

Dal punto di vista funzionale e distributivo sono state attuate le seguenti scelte:

- zona notte posizionata al piano terra, sfruttando la chiusura e l'introversione di questo ambiente, mentre la zona giorno è situata al piano superiore sfruttando le grandi aperture verso il paesaggio che queste tipologie rurali (Dzerby, Dzahei) consentono;
- zona giorno posizionata al piano terra e zona notte ai piani superiori. In questo caso l'affaccio verso l'esterno è preferito dai luoghi più riservati della casa;
- recupero e mantenimento dei collegamenti verticali e orizzontali esterni (scale e ballatoi esistenti in legno e pietra) e realizzazione di nuovi collegamenti verticali interni;
- miglioramento della fruibilità degli spazi attraverso l'apertura di porte nelle partizioni interne.

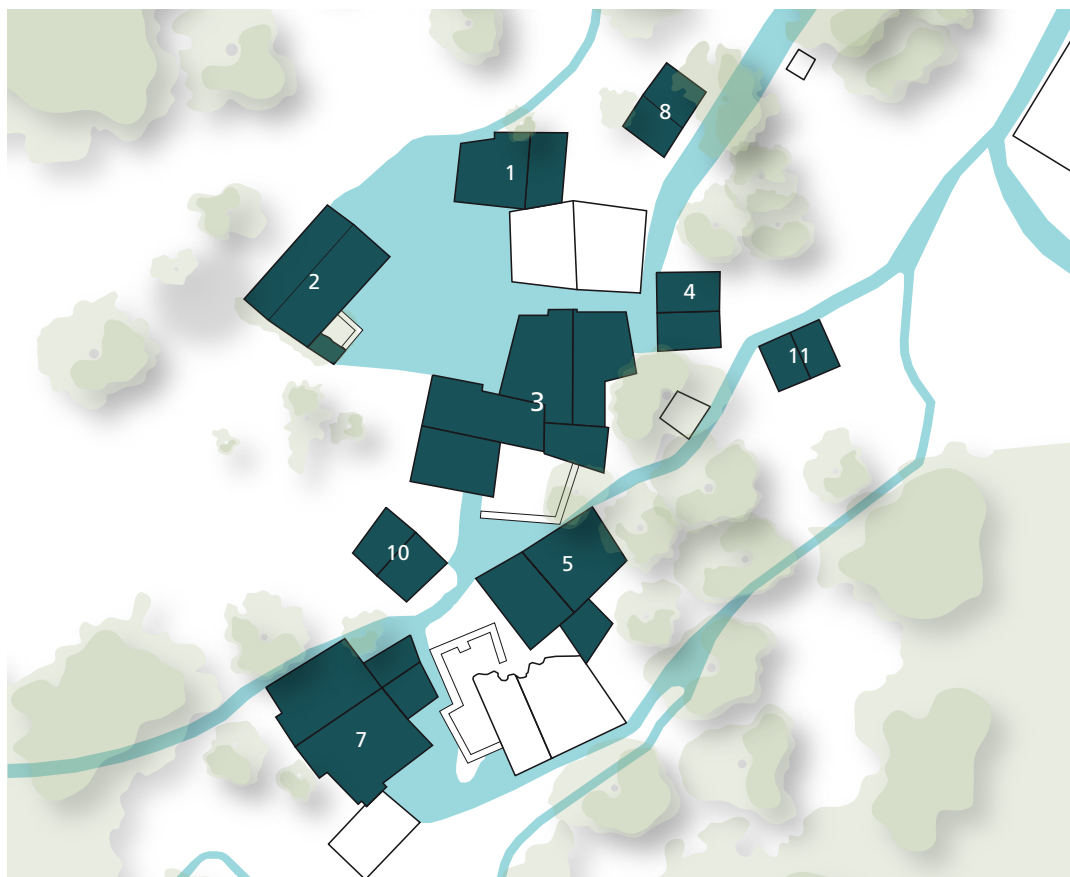
Per rendere gli spazi abitabili e migliorare le condizioni di comfort e benessere sono stati intrapresi i seguenti interventi:

- recupero e consolidamento strutturale della copertura prevedendo l'inserimento di strato isolante. Nel caso sia crollata o in pessimo stato si prevede di realizzare la nuova secondo le tecniche costruttive tradizionali del luogo: struttura portante lignea composta da travetti e listelli e manto di copertura in lose. Prevedere l'installazione di gronde per lo smaltimento dell'acqua piovana;
- consolidamento strutturale delle murature esistenti attraverso iniezioni e ricostruzione delle parti crollate secondo tecniche tradizionali e con l'uso di pietre locali;

- costruzione di cappotto interno realizzata a secco con struttura in legno e finitura in cartongesso o legno;
- nella realizzazione di nuove murature interne si prevede di differenziarle dall'esistente nella forma e nei materiali;
- per migliorare la salubrità degli ambienti controterra si ipotizza d'intervenire sulle murature perimetrali realizzando all'esterno uno strato impermeabile con sistema di drenaggio delle acque, mentre all'interno del muro realizzare una camera d'aria per garantire la ventilazione e l'asciugatura del muro;
- rifacimento della pavimentazione controterra attraverso la realizzazione di un sottofondo areato;
- recupero e consolidamento dei solai esistenti; nel caso siano crollati o in cattive condizioni si ipotizza di realizzarli secondo le tecniche del luogo: struttura lignea composta da travi, travetti, assito e tavolato;
- per migliorare le condizioni di illuminazione degli ambienti interni e per soddisfare la normativa riguardo ai rapporti aeroilluminanti si provvede alla realizzazione di nuove aperture che in dimensione e forma riprendano il linguaggio architettonico tradizionale;
- realizzazione di infissi in grado di garantire una certa efficienza termica. La maggior parte degli edifici, essendo a destinazione rurale, sono completamente aperti e non presentano infissi. Nel caso di edifici adibiti ad abitazione e questi siano dotati di serramenti, si prevede la loro sostituzione;
- nel recupero e consolidamento si prevede l'utilizzo di materiali locali che posseggano lo stesso aspetto di quelli già in opera;
- pulitura della vegetazione infestante;
- realizzazione dell'impianto elettrico, dell'impianto idrosanitario e della fognatura.

15. Recupero edifici

Individuazione degli edifici oggetto di intervento di recupero.



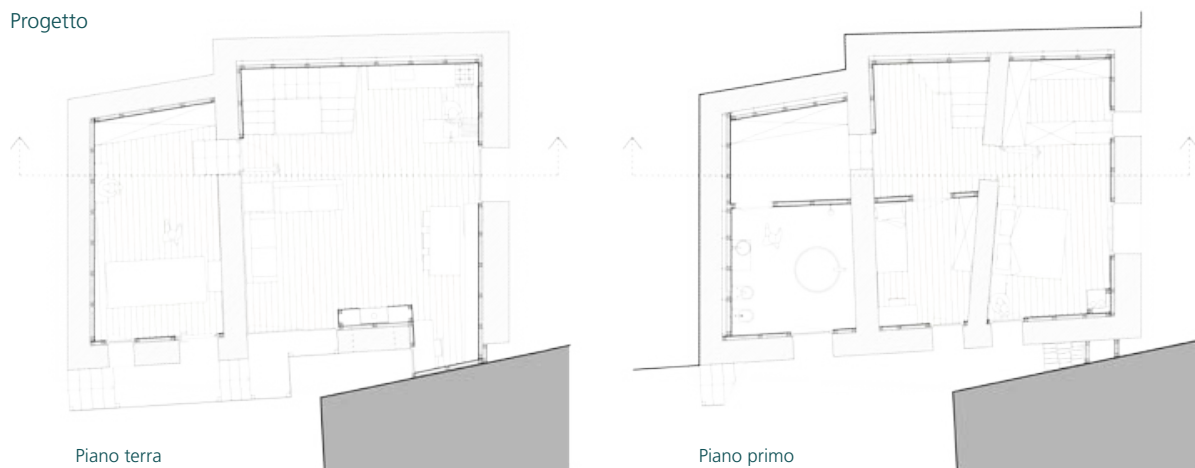
Planimetria



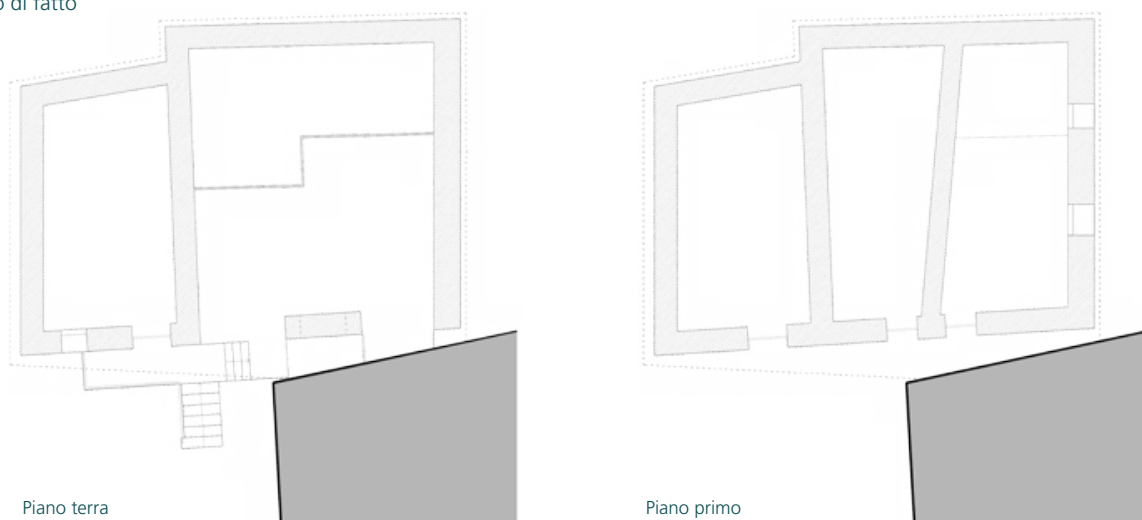
Edificio 1
Progetto di recupero.
(Persico Andrea)



Progetto



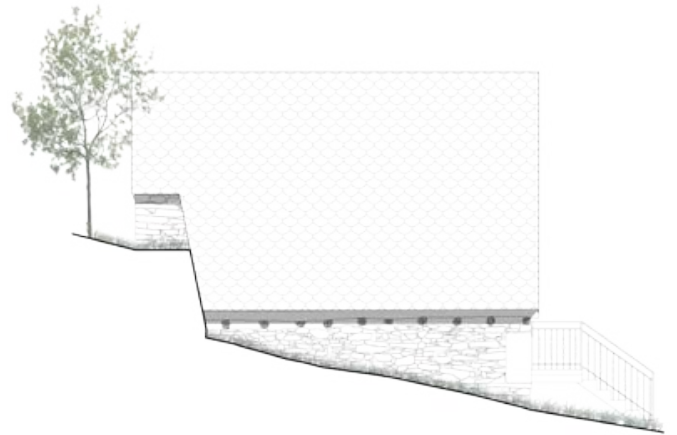
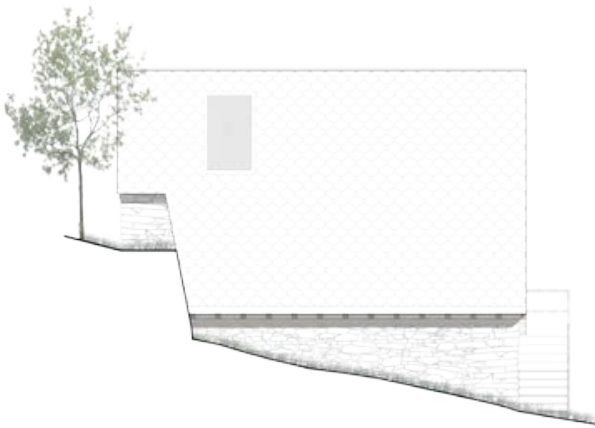
Stato di fatto



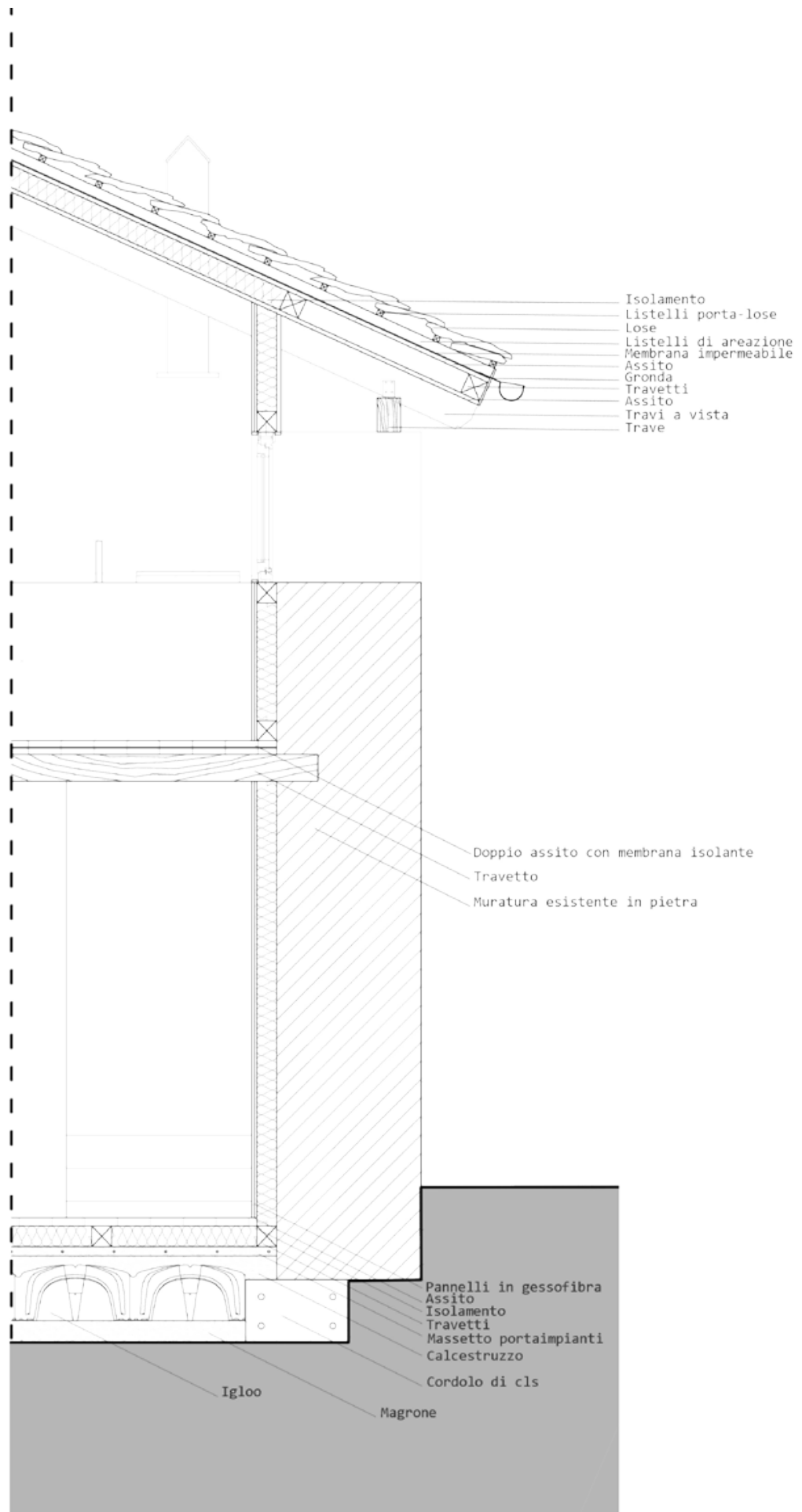
Prospetti: progetto



Prospetti: stato di fatto



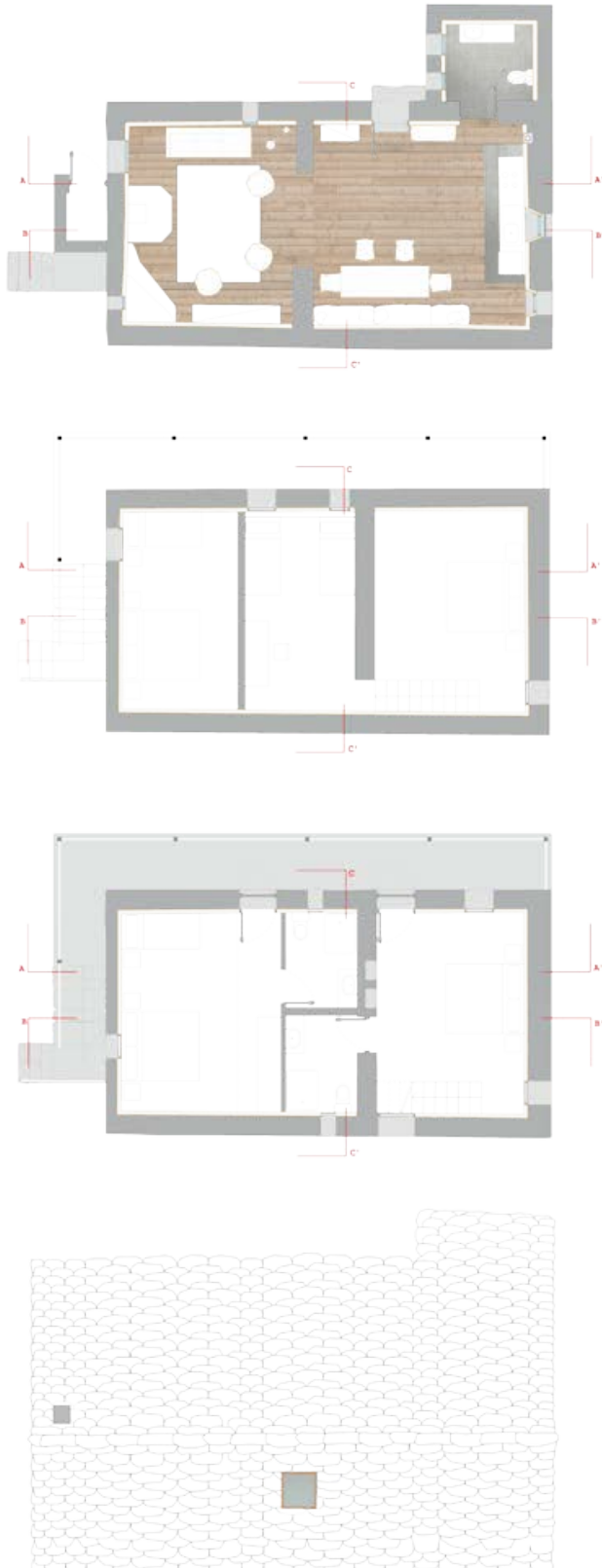
Sezione



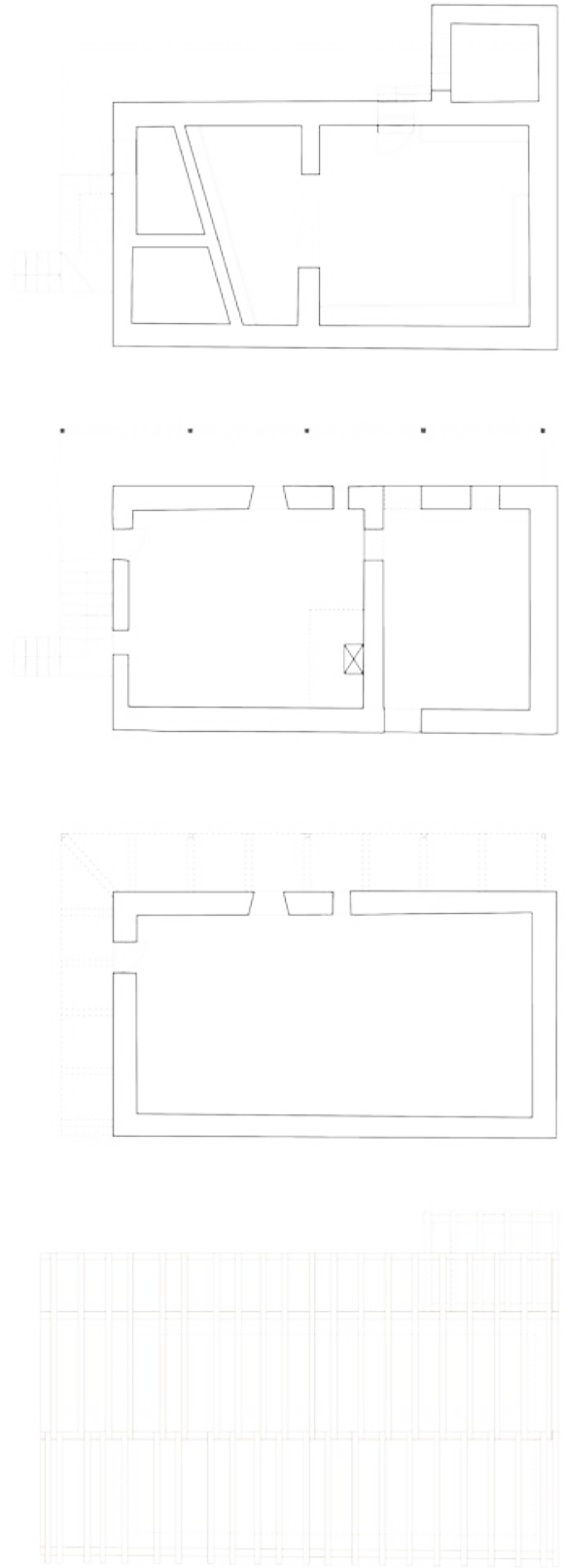
Edificio 2
Progetto di recupero.
(Moncada Jessica)



Piante: progetto



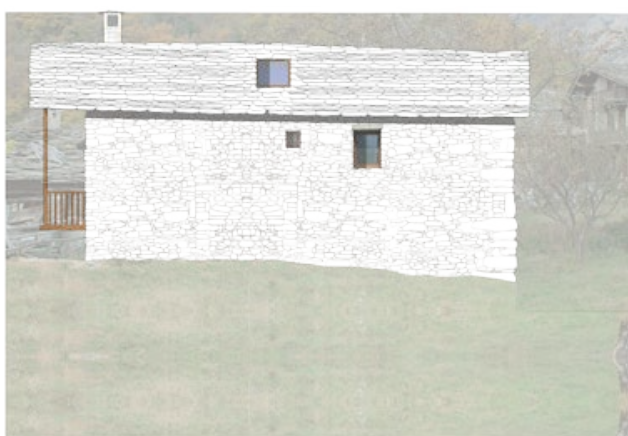
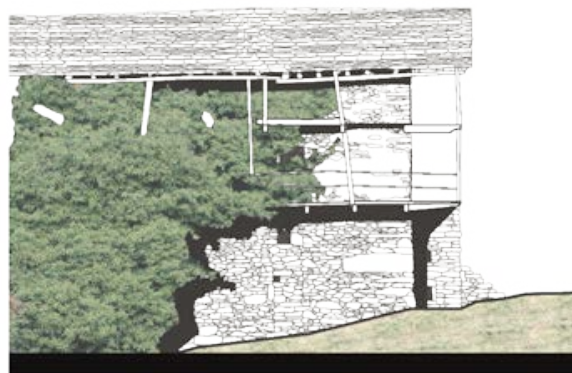
Piante: stato di fatto



Prospetti: progetto



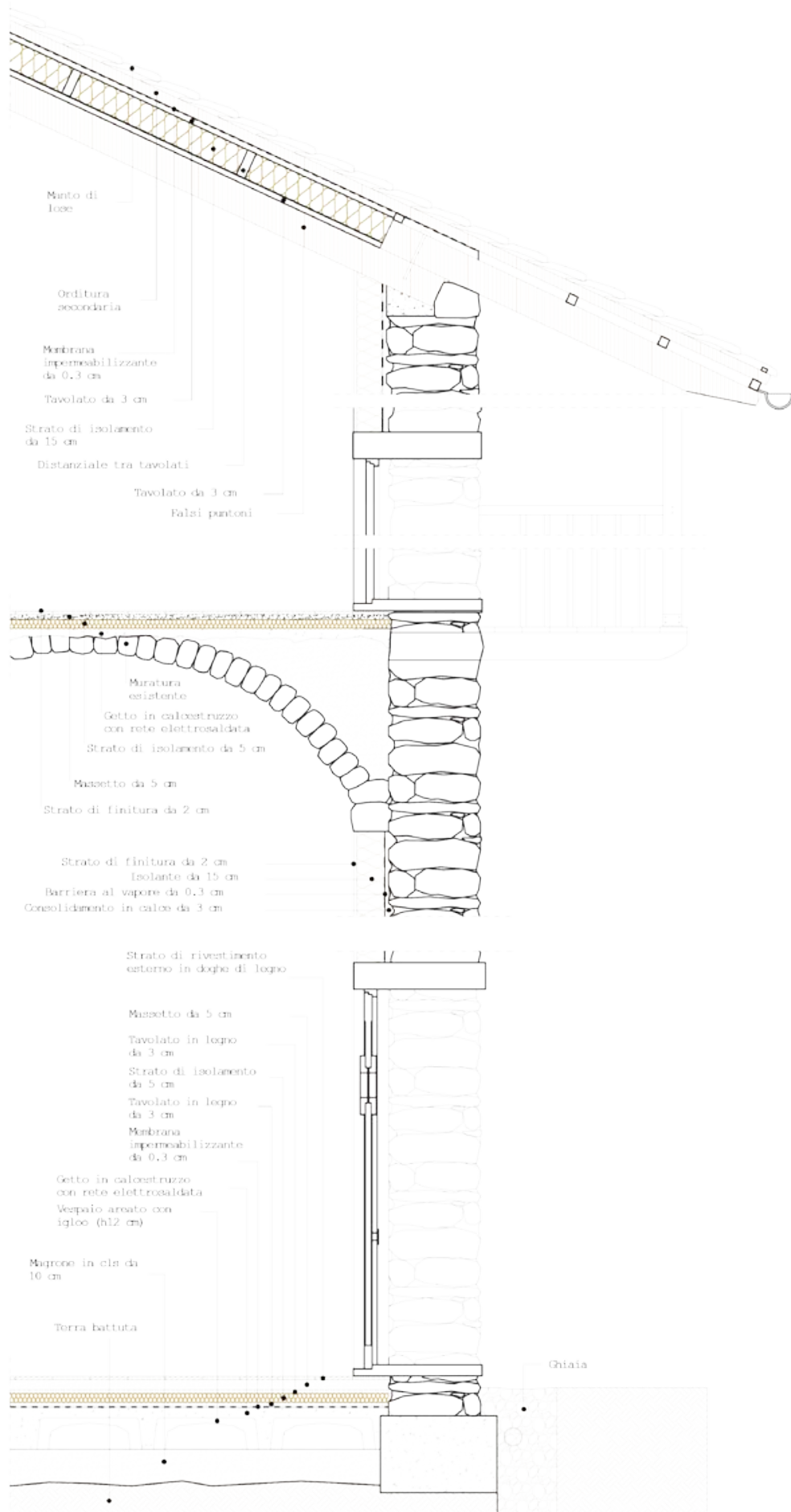
Prospetti: stato di fatto



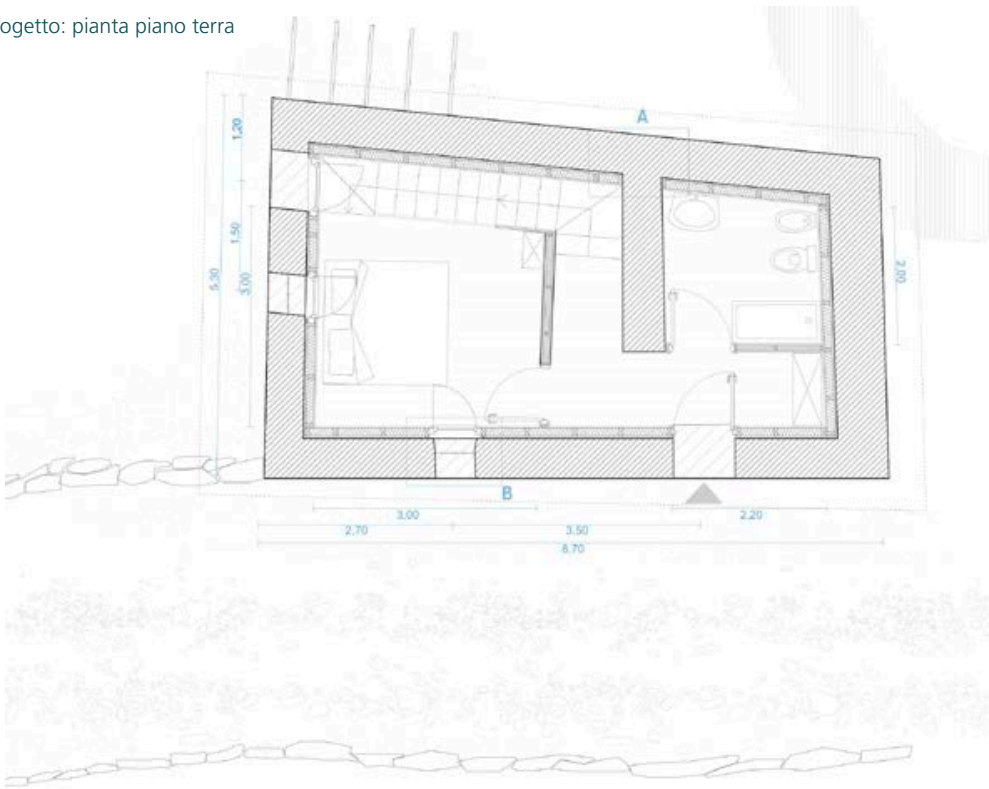
Sezione longitudinale



Sezione



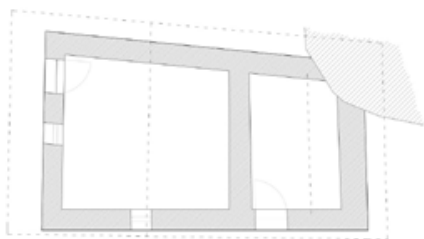
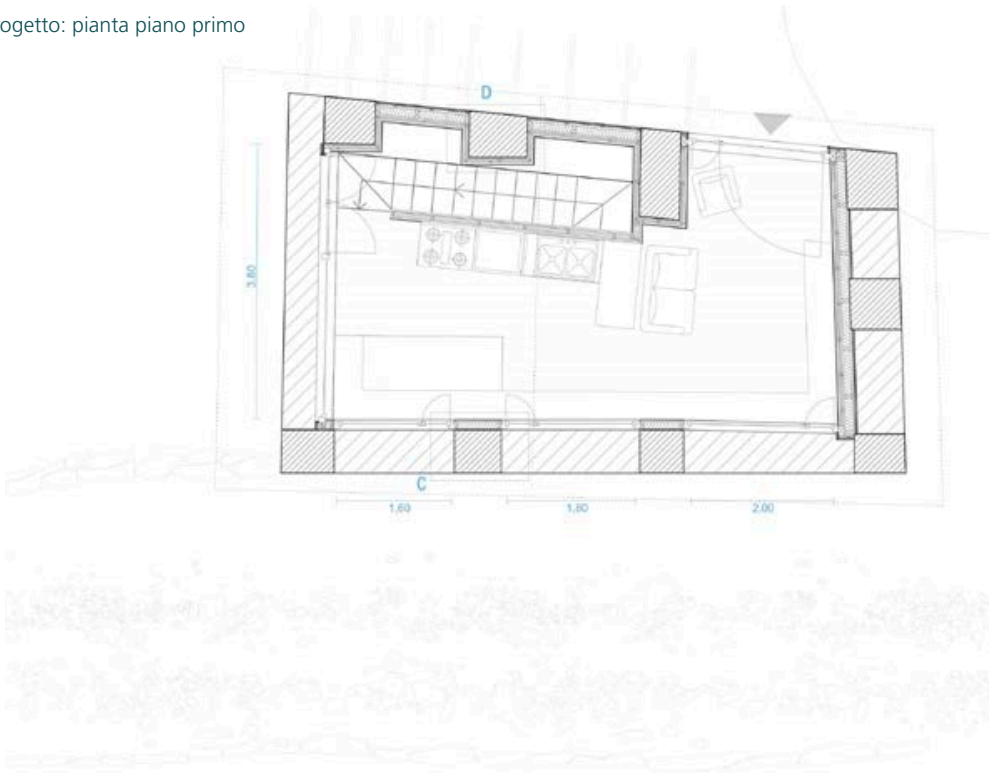
Progetto: pianta piano terra



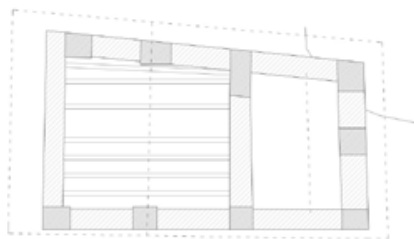
Edificio 8
Progetto di recupero.
(Ponzoni Heidi)



Progetto: pianta piano primo

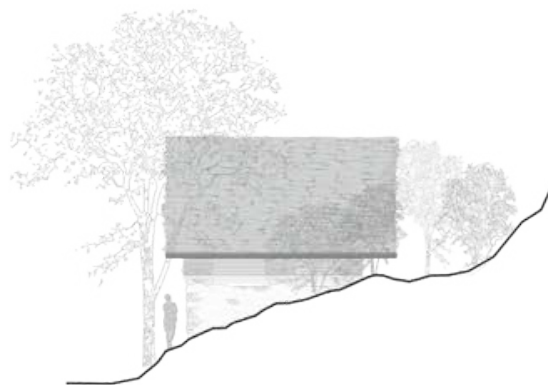


Stato di fatto: progetto



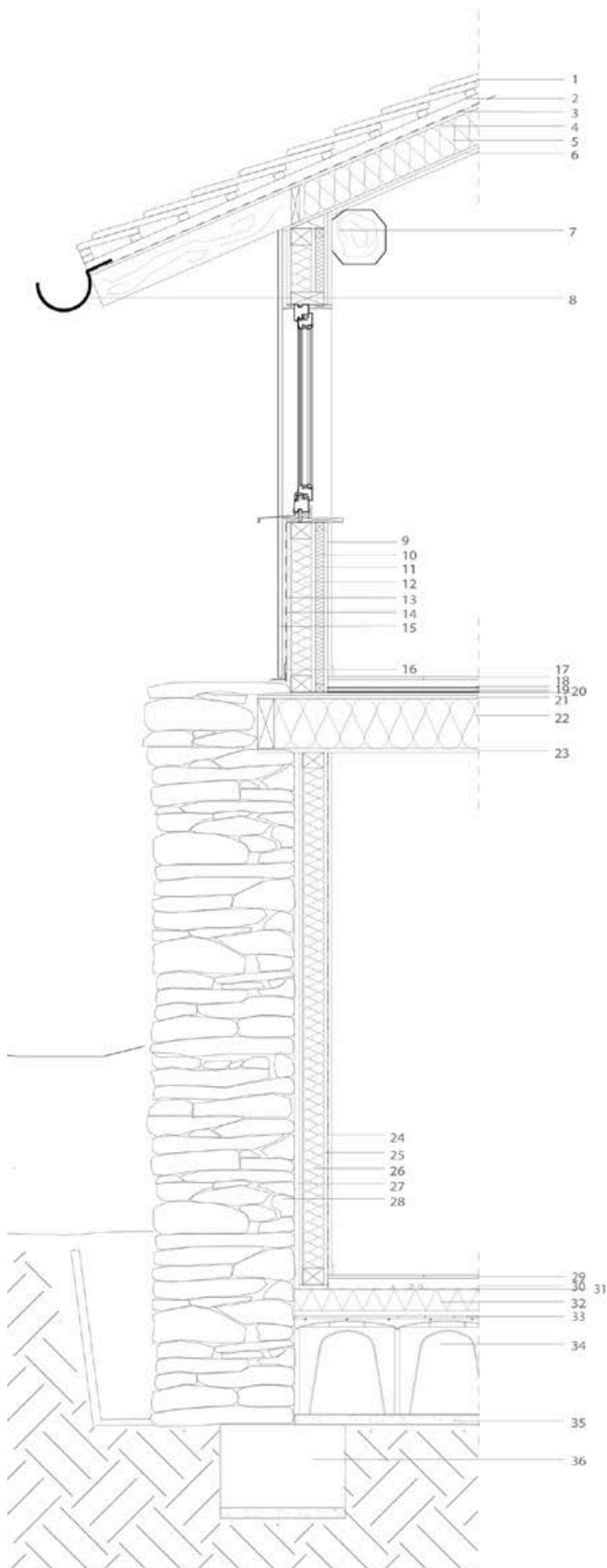
Stato di fatto: pianta piano primo

Prospetti: progetto



Prospetti: stato di fatto





Sezione

Solaio copertura

1. piode
2. listelli
3. guaina impermeabile
4. pannello di legno OSB
5. lana di roccia
6. finitura in legno
7. trave esistente a vista
8. canale di gronda

Parete esterna

9. intonaco su rete
10. lana di roccia
11. pannello di legno OSB
12. lana di roccia
13. guaina impermeabile
14. listelli
15. finitura in listelli di legno
16. staffa di sostegno

Solaio interpiano

17. pavimento in legno
18. massetto per gli impianti
19. isolante in vetro cellulare
20. membrana anticalpestio
21. pannello in legno OSB
22. isolante lana di legno
23. finitura in legno

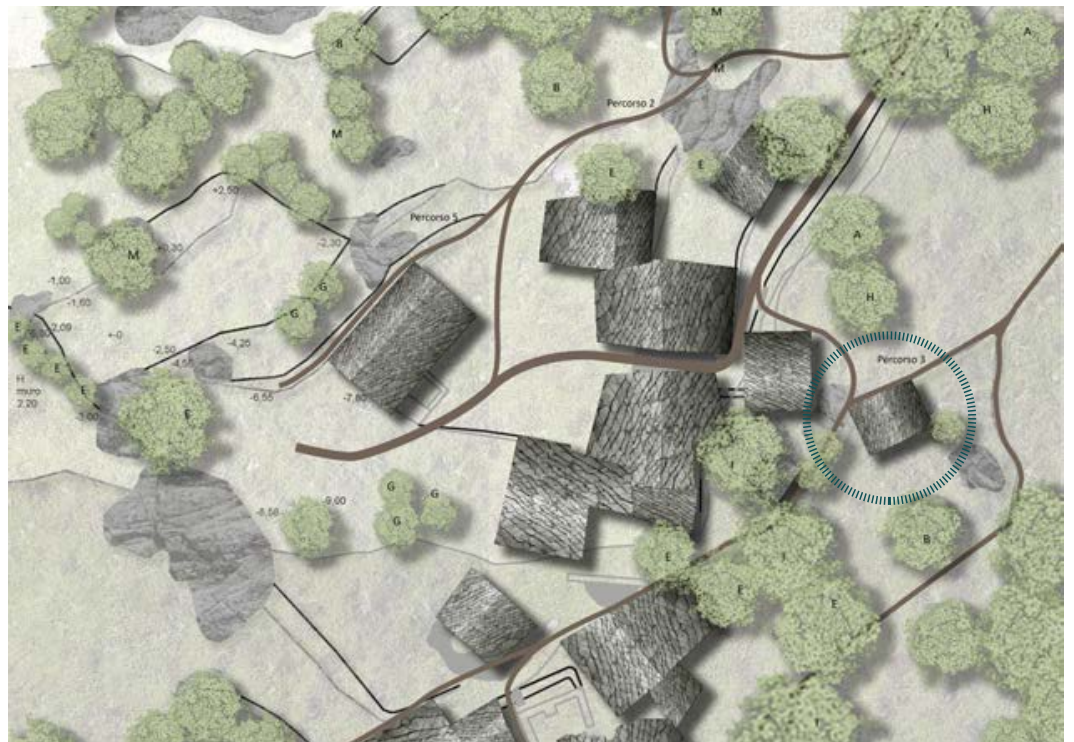
Parete in muratura

24. intonaco di finitura di calce
25. pannello di legno OSB
26. lana di roccia
27. camera d'aria
28. muratura esistente in pietra

Solaio controterra

29. pavimento in legno
30. massetto porta impianti
31. freno al vapore
32. isolante in fibra di legno
33. massetto con rete elettrosaldata
34. vespaio areato
35. magrone
36. fondazione in c.a.

Edificio 11
 Progetto di recupero.
 (Cristofolini Giulia)



Planimetria

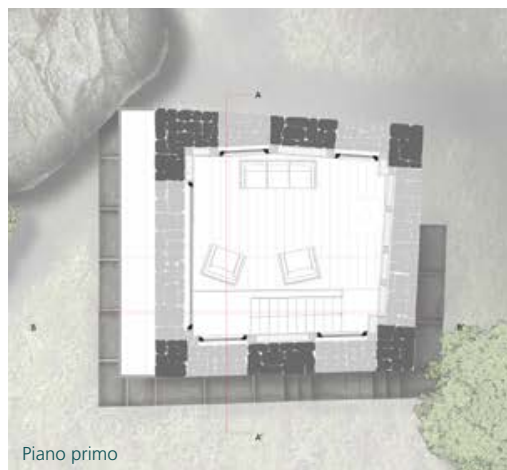
Piante di progetto



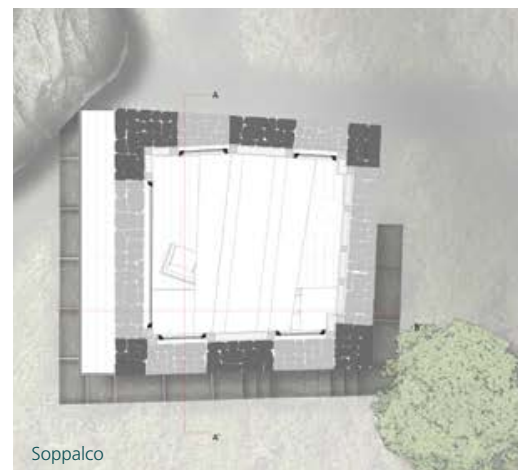
Piano interrato



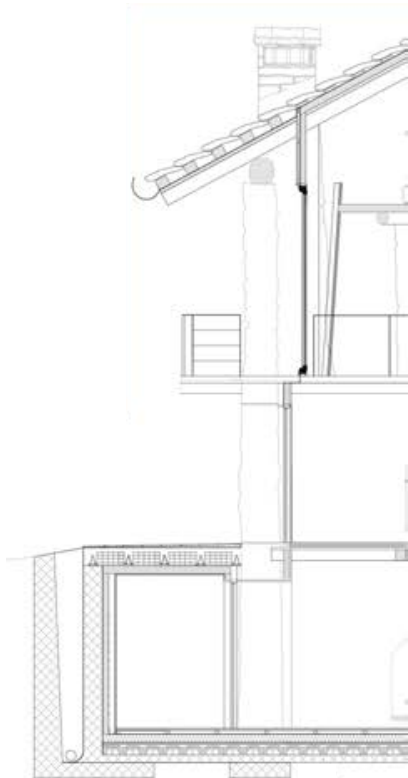
Piano terra



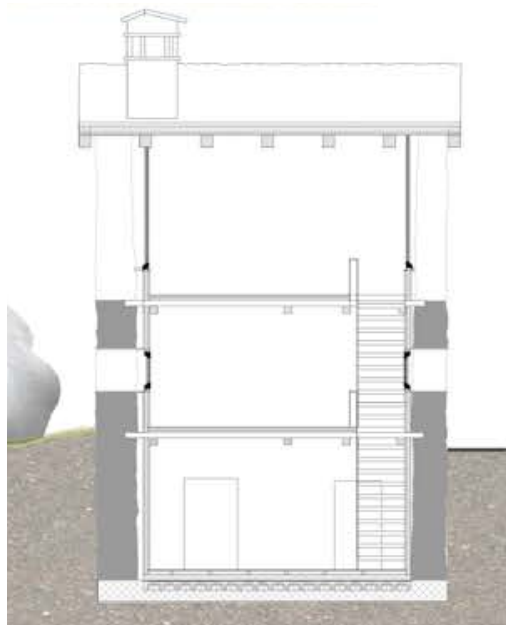
Piano primo



Soppalco



Sezione BB'



Sezione AA'

Stratigrafia

Solaio

- travi preesistenti
- assito preesistente
- tavolato incrociato
- isolante acustico
- tavolato nuovo

Parete controterra

- calcestruzzo
- barriera al vapore
- isolante
- mattoni
- rasatura con rete
- intonaco

Parete

- muratura in pietra
- intonaco argilla naturale
- montanti in legno
- isolante
- barriera al vapore
- cartongesso



Prospetti:
stato di fatto



Prospetti:
progetto

Nuovo edificio

Il modello funzionale del Residence Diffuso necessita di uno spazio polifunzionale in grado di ospitare pranzi, cene, incontri, eventi, attività sportive ecc.

Il patrimonio edificato esistente, essendo di matrice rurale storica, non offre spazi idonei nelle caratteristiche e nelle dimensioni atti ad ospitare queste attività e quindi si prevede la realizzazione di un nuovo edificio.

Il progetto ha previsto lo studio di diverse possibilità per valutare la scelta che meglio si integri con l'esistente.

Dal punto di vista tipologico si ipotizzano due soluzioni differenti:

- Edificio interrato. Da realizzare al di fuori dell'insediamento in posizione panoramica. Risulta parzialmente interrato seguendo la morfologia del terreno integrandosi nel paesaggio circostante.

Si prevede l'apertura di grandi luci per inquadrare il panorama delle montagne valdostane.

- Edificio fuori terra. Questo edificio viene integrato nell'insediamento senza stravolgere i rapporti degli spazi aperti e dell'edificato esistente. Sotto l'aspetto compositivo, per non risultare fuori scala rispetto al patrimonio storico, viene scomposto in più blocchi di altezze differenti che riprendono le dimensioni delle tipologie rurali. Dal punto di vista formale presenta un tetto a capanna.

Il nuovo edificio, dovendo rispondere a funzioni moderne, prevede l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive non tradizionali. In alcuni casi si è rivestito il nuovo intervento in pietra locale per integrarlo meglio nel contesto edilizio e paesaggistico.

16. Nuovo edificio

Sintesi delle proposte di localizzazione del nuovo intervento.





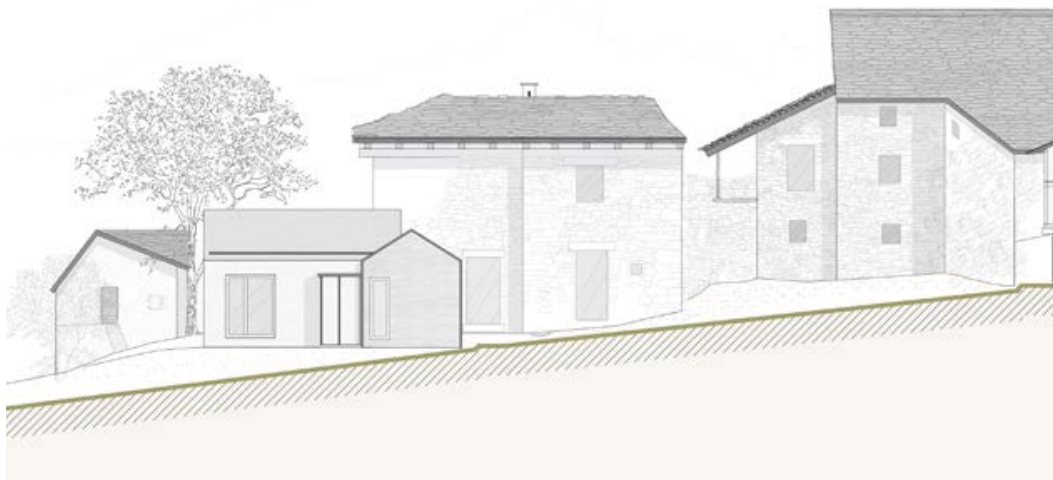
Pianta

Proposta A

L'edificio viene collocato ai margini del tessuto urbano esistente rispettando i rapporti tra pieni e vuoti. I volumi, nelle dimensioni, nelle forme e nelle altezze, ben si integrano con gli edifici esistenti.

I materiali denotano la modernità dell'intervento.

(Villa Irene)



Inserimento nel contesto

Stratigrafia sezione

Parete

- cemento legno
- finitura pannello in legno
- listellatura
- membrana impermeabile
- controventatura lbutex
- pannello OSB
- isolante in calce
- pannello di canapa
- cartongesso

Solaio

- pannello OSB
- isolante in calce
- massetto alleggerito
- riscaldamento a pavimento
- parquet

Copertura

- cemento legno
- listellatura
- membrana impermeabile
- controventatura lbutex
- pannello OSB
- isolante in calce
- assito



Prospetto

Sezione



Proposta B

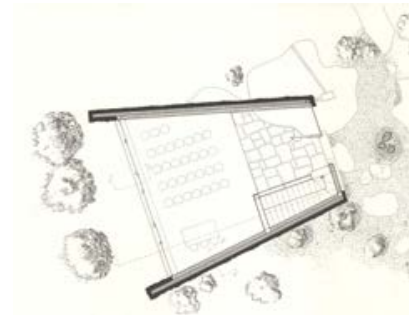
L'edificio viene collocato al di fuori del tessuto urbano adattandosi alla morfologia del terreno. Il volume risulta parzialmente interrato nel terreno e presenta un tetto verde.

Il rivestimento dei muri a vista è pensato in pietra locale per meglio integrarsi con l'insediamento.

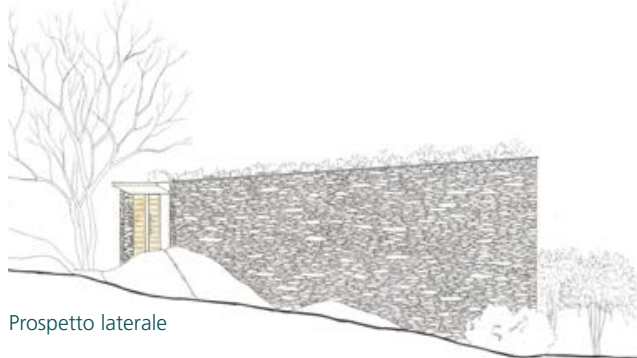
(Pedroletti Tiziano)



Prospetto frontale



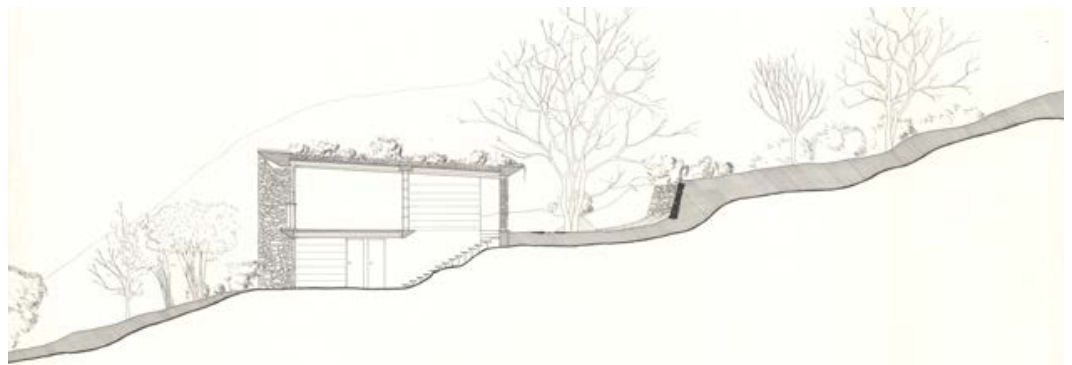
Pianta piano terra



Prospetto laterale



Pianta piano interrato



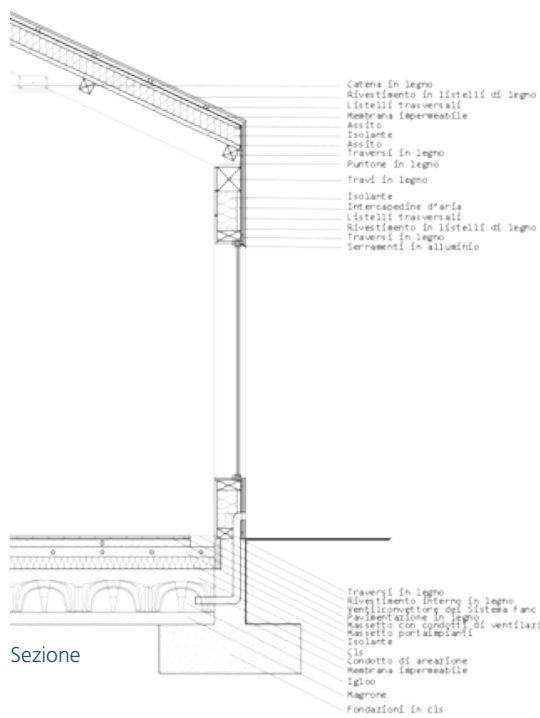
Sezione trasversale



Planimetria



Pianta



Sezione

Proposta C

L'edificio viene collocato ai margini del tessuto urbano esistente, rispettando i rapporti tra pieni e vuoti. I volumi, nelle dimensioni, nelle forme e nelle altezze, ben si integrano con gli edifici esistenti.

Il rivestimento esterno in legno denota la modernità dell'intervento.

(Persico Andrea)



Prospetto laterale



Prospetto nord



Prospetto sud

Proposta D

L'intervento prevede il recupero di un edificio esistente affiancandolo ad un nuovo volume interrato. Il nuovo volume si integra perfettamente nel tessuto urbano e si adegua alla morfologia del terreno. I volumi, nelle dimensioni, nelle forme e nelle altezze, ben si integrano con gli edifici esistenti.

Si prevede l'utilizzo di pietra locale per rivestire le nuove murature.

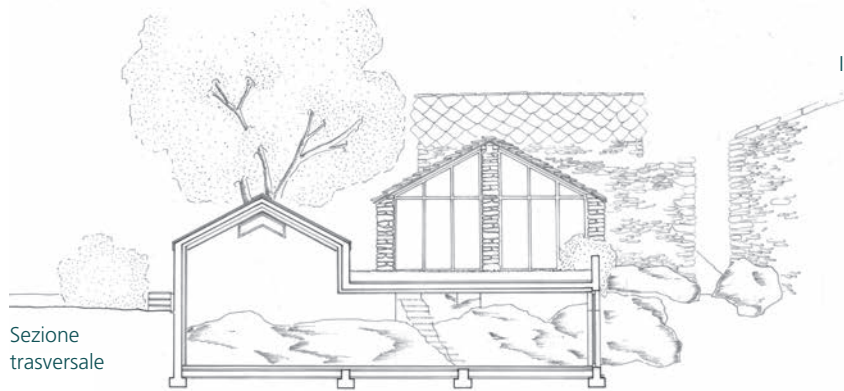
(Magnani Stefano)



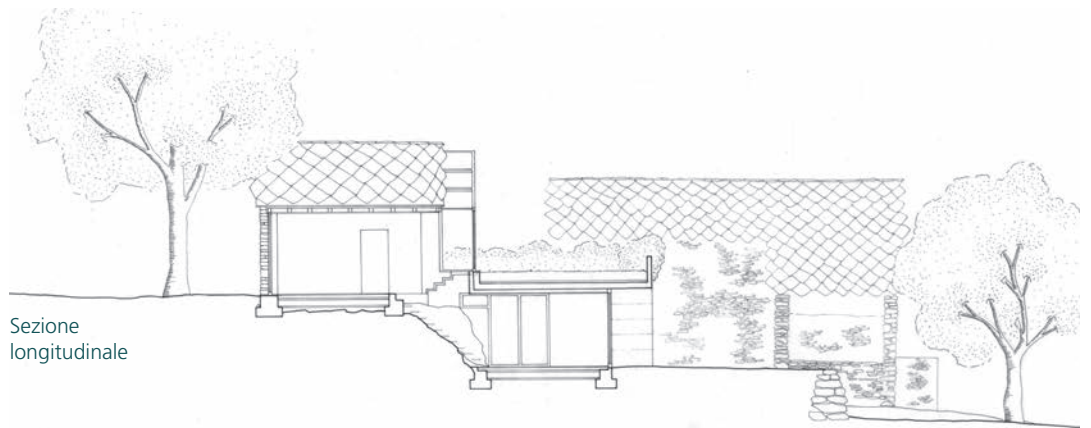
Inserimento nel contesto



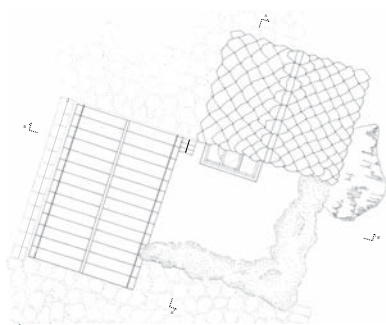
Inserimento nel contesto



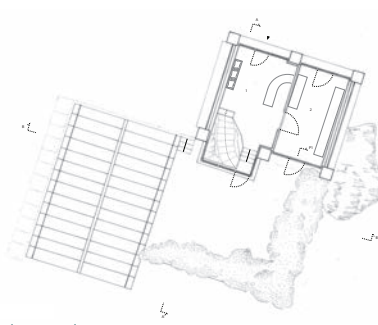
Sezione trasversale



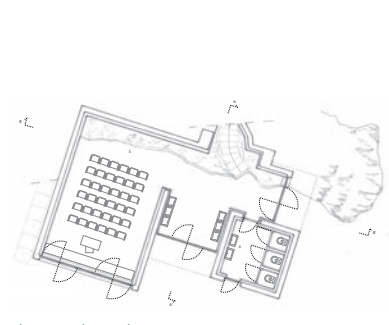
Sezione longitudinale



Pianta copertura



Pianta piano terra



Pianta piano interrato

8.9 Fattibilità economico-finanziaria dell'intervento

Riguardo alla spiegazione della metodologia applicata per la valutazione economica si rimanda a quanto espresso precedentemente (cfr. par. 4.9).

Dimensionamento della struttura ricettiva

La tabella 1 (cfr. par. 5.8) riassume l'intervento operato sul patrimonio architettonico dell'insediamento:

- numero edifici oggetto d'intervento: 10 (di cui 9 recuperati e 1 di nuova realizzazione);
- superficie recuperata a funzione abitativa: 1.302 m²;
- superficie recuperata a funzione cantina e deposito: 254 m²;
- superficie di nuova realizzazione edificio polifunzionale: 150 m²;
- superficie totale oggetto d'intervento: 1.706 m²;
- numero posti letto ricavati: 80;
- numero camere/alloggi: 26.

La struttura ricettiva, stimando un periodo d'apertura di 8 mesi pari a 240 giorni (marzo - ottobre) e ipotizzando un tasso medio di occupazione pari al 65%, soddisferà nei primi cinque anni un *numero di notti annue*, ovvero il numero di turisti che alloggeranno presso la struttura, pari a 12.480 unità.

Ricavi e costi di gestione della struttura ricettiva

La valutazione dei ricavi dell'attività e dei costi di gestione è consultabile nelle tabelle 2 e 3. Riguardo alle metodologie di calcolo applicate si rimanda a quanto espresso precedentemente (cfr. par. 4.9, Ricavi della struttura ricettiva, Costi di esercizio e gestione della struttura ricettiva).

Considerando la qualità del servizio offerto ed il target della clientela si assume un prezzo medio per persona relativo ai primi cinque anni di servizio pari a 50 Euro.

Costi relativi all'acquisto degli immobili

Considerando quanto espresso precedentemente (cfr. par. 4.9, Costi relativi all'acquisto degli immobili) e tenendo conto delle valutazioni immobiliari della località (a Machaby una *abitazione tipica dei luoghi* in condizioni *scadenti* ha un valore di mercato pari a 220 Euro/m²) e dello stato di conservazione

dell'immobile, si stima un valore medio degli edifici dell'insediamento pari a 220 Euro/m². Nell'ipotesi di acquistare l'intera proprietà dell'insediamento si deve fare fronte ad una spesa di 375.320 Euro.

Costi dell'intervento di recupero

La stima dei costi da sostenere per il recupero del patrimonio architettonico, dell'insediamento e del paesaggio è consultabile nella tabella 4. Riguardo alle metodologie di calcolo applicate si rimanda a quanto espresso precedentemente (cfr. par. 4.9, Costi dell'intervento di recupero).

Strategia finanziaria dell'investimento

Riassumendo quanto già espresso in precedenza (cfr. par. 4.9), dal punto di vista gestionale e finanziario l'intervento ipotizzato nei casi di studio sarà così strutturato:

- i proprietari cedono in concessione le unità abitative alla cooperativa e ne diventano soci;
- l'intervento di recupero del patrimonio architettonico stimato 2.614.800 Euro sarà sostenuto dalla cooperativa con un contributo di finanziamenti europei pari al 40% della spesa sostenuta (1.045.920 Euro);
- l'intervento di recupero dell'insediamento e del paesaggio stimato 97.135 Euro sarà sostenuto dagli enti pubblici (comune, provincia e regione) con un contributo di finanziamenti europei pari al 40% della spesa sostenuta (38.854 Euro);
- l'intervento di recupero complessivamente è stimato 2.711.935 Euro sostenuto per il 58% circa dalla cooperativa (1.568.880 Euro), per il 2% circa dagli enti pubblici (58.281 Euro) e per il 40% da fondi europei (1.084.774 Euro);
- i costi annui di gestione della struttura ricettiva sostenute dalla cooperativa ammontano a 232.205 Euro;
- il ricavo annuo della struttura ricettiva percepito dalla cooperativa è pari a 790.944 Euro.

Parametri di sintesi

L'intervento di rigenerazione previsto può essere riassunto come segue:

- si prevede di ricavare 80 *posti letto* in 10 *edifici*;
- si prevede di ricavare 80 *posti letto* intervenendo su 1.706 m² di *superficie edili-*

zia complessiva;

- per ricavare un posto letto si stima una spesa di 32.685 Euro (considerando esclusivamente il recupero del patrimonio architettonico);
- per ricavare un posto letto si stima una spesa complessiva di 33.899 Euro;
- al quinto anno di esercizio della struttura ricettiva l'intervento risulta ampiamente ammortizzato con un utile complessivo pari a 366.877 Euro (73.375 Euro/anno).

Tabella 2

Sintesi dei ricavi della struttura ricettiva diffusa (cfr. par. 4.9).

* I calcoli, effettuati con un software apposito, sono stati riportati in tabella 2 e 3 approssimando il valore della quantità, se espressa in decimali, all'unità. Di conseguenza, essendo il totale ricavato con la quantità espressa in valore decimale, la lettura del calcolo in tabella non sempre appare immediata e corretta.

Ricavi struttura ricettiva	Tariffa €/cad	Quantità *	Totale €
Camere	50	12.480	624.000
Bar e ristorazione			
colazione	2	11.232	22.464
pasto completo	12	6.240	74.880
bar	5	6.240	31.200
utenti di passaggio	3	3.000	9.000
Centro polifunzionale			
affitto sala lettura	100	24	2.400
affitto sala conferenze	500	24	12.000
Ricavi vari (attività commerciali, sportive, ecc.)	-	-	15.000
			€ 790.944

Tabella 3

Sintesi dei costi di gestione della struttura ricettiva diffusa (cfr. par. 4.9).

Costi di gestione struttura ricettiva	Costo unitario €/cad	Quantità *	Totale €
Personale di servizio	16.667	7	108.333
Materiale di consumo e servizi	-	-	118.642
Manutenzione ordinaria	-	-	5.230
			€ 232.205

Tabella 4

Sintesi dei costi dell'intervento di recupero (cfr. par. 4.9).

Costi intervento di recupero	Costo unitario €/m ^(*) €/m ² (**) €/m ³ (***) €/cad(****)	Quantità m ^(*) m ² (**) m ³ (***) cad(****)	Totale €
Patrimonio architettonico			
Ristrutturazione edifici esistenti			
funzione abitativa (**)	1.500	1.302	1.953.000
funzione cantina e deposito (**)	700	254	177.800
funzione produttiva			
ristorante (**)	1.800	-	-
stalla, produzione alimenti caseari (**)	1.200	-	-
laboratorio apicoltura (**)	1.000	-	-
Demolizione edifici fatiscenti (***)	11,49	-	-
Costruzione nuovi edifici			
polifunzionale (**)	2.000	150	300.000
funzione abitativa (**)	1.200	-	-
funzione produttiva (**)	1.500	-	-
Arredi ed attrezzature			
arredi camere (****)	4.000	26	104.000
attrezzature ed arredi spazi comuni	-	-	40.000
attrezzature ed arredi attività produttive	-	-	-
Realizzazione sistemi produzione energia rinnovabile	10.000	4	40.000
<i>Totale patrimonio architettonico</i>			€ 2.614.800
Insedimento e paesaggio			
Pulizia del bosco			
ceduo (**)	0,53	-	-
castagneto da frutto (**)	0,23	40.000	9.200
Pulizia del pascolo e del prato da sfalcio (**)	0,11	10.000	1.100
Recupero terrazzamenti e muri a secco (*)	205	150	30.750
Piantumazioni			
vigneti (**)	2,17	-	-
frutteti (**)	0,93	-	-
essenze orticole (**)	1,2	-	-
essenze arbustive, erbacee e floreali (**)	10	-	-
Rinaturalizzazione e sistemazione corso d'acqua (**)	90	-	-
Percorsi			
pulizia vegetazione infestante (*)	3,5	800	2.800
recupero mulattiere e sentieri (*)	6,2	800	4.960
realizzazione nuove mulattiere e sentieri (*)	17	-	-
realizzazione passerelle lignee (*)	79	-	-
recupero e/o realizzazione recinzioni lignee (*)	39	400	15.600
Realizzazione apiario (****)	1500	-	-
Fruizione turistico-ricreativa			
realizzazione affaccio panoramico e area pic-nic (****)	770	2	1.540
realizzazione sedute (****)	310	10	3.100
posizionamento cestini (****)	161	5	805
realizzazione parco giochi (****)	15.000	-	-
realizzazione cartellonistica didattica (****)	380	6	2.280
Realizzazione o ampliamento parcheggio (**)	30	-	-
Realizzazione o potenziamento reti tecnologiche (*)	250	100	25.000
<i>Totale insediamento e paesaggio</i>			€ 97.135
			€ 2.711.935

Tabella 5 Sintesi delle condizioni e dei fattori determinanti per la riuscita dell'intervento

Fattori determinanti per la riuscita dell'intervento	Requisito insufficiente	Requisito sufficiente	Requisito buono
Inquadramento generale			
Localizzazione			<input type="radio"/>
Accessibilità			<input type="radio"/>
Territorio e ambiente naturale			
Morfologia e struttura del territorio			<input type="radio"/>
Idrografia			<input type="radio"/>
Altitudine			<input type="radio"/>
Esposizione			<input type="radio"/>
Clima			<input type="radio"/>
Vegetazione e ambiente naturale			<input type="radio"/>
Elementi del paesaggio culturale			
Paesaggio agrario tradizionale			<input type="radio"/>
Patrimonio architettonico di valore			<input type="radio"/>
Percorsi storici			<input type="radio"/>
Qualità estetiche del paesaggio			<input type="radio"/>
Insedimento			
Struttura e morfologia urbana			<input type="radio"/>
Spazi aperti collettivi		<input type="radio"/>	
Stato di conservazione	<input type="radio"/>		
Edifici abbandonati	<input type="radio"/>		
Servizi esistenti	<input type="radio"/>		
Infrastrutture e reti	<input type="radio"/>		
Patrimonio architettonico			
Chiesa			<input type="radio"/>
Palazzo signorile			
Lavatoi, abbeveratoi, fontane			
Forni, mulini, torchi, segherie	<input type="radio"/>		
Edifici residenziali di matrice rurale integra	<input type="radio"/>		
Edifici residenziali di matrice rurale alterata		<input type="radio"/>	
Edifici residenziali recenti			
Manufatti produttivi e commerciali recenti			
Comunità, tradizioni, opportunità			
Comunità residente	<input type="radio"/>		
Attività commerciali ed artigiane		<input type="radio"/>	
Associazioni ed enti		<input type="radio"/>	
Aspetti sociali: tradizioni, usi e consuetudini locali		<input type="radio"/>	
Opportunità			<input type="radio"/>
Gestione e amministrazione			
Pianificazione			<input type="radio"/>
Progetti e strategie di tutela e sviluppo		<input type="radio"/>	
Potenziali stakeholder		<input type="radio"/>	

Tabella 6a Sintesi della strategia di rigenerazione e di recupero dell'insediamento

Strategie e tipologie d'intervento	Non praticabile Intervento non praticabile in quanto l'oggetto dell'intervento non esiste nel caso specifico	Non necessario Intervento non necessario in quanto la condizione allo stato attuale risulta soddisfatta	Non ipotizzato Intervento non ipotizzato per scelta progettuale e strategica	Ipotizzato Intervento di adeguamento e recupero ipotizzato
Strategia generale di rigenerazione				
Albergo Diffuso				○
Residence Diffuso				○
Ostello Diffuso			○	
Residenze private				
Interventi alla scala paesaggistica				
Consolidamenti del terreno		○		
Regimentazione corsi d'acqua		○		
Ripristino selciati, mulattiere e sentieri storici		○		
Ripristino terrazzamenti e muri a secco	○			
Pulizia e ripristino bosco				○
Pulizia e ripristino pascoli				○
Interventi su alberi secolari e/o rari		○		
Realizzazione di affacci e punti panoramici		○		
Interventi relativi al patrimonio architettonico del contesto				
Chiese		○		
Palazzi signorili	○			
Castelli, torri, forti militari		○		
Cascine, malghe, alpeggi	○			
Siti archeologici	○			
Interventi relativi all'insediamento				
Miglioramento dell'accessibilità		○		
Potenziamento o realizzazione servizi				○
Potenziamento o realizzazione attività commerciali ed artigiane				○
Potenziamento o realizzazione attività culturali e di svago				○
Potenziamento o realizzazione reti tecnologiche				○
Interventi relativi agli spazi aperti collettivi				
Riqualificazione piazze				○
Riqualificazione strade				○
Riqualificazione muri e recinzioni				○
Interventi relativi al patrimonio architettonico				
Chiesa		○		
Palazzo signorile	○			
Lavatoi, abbeveratoi, fontane	○			
Forni, mulini, torchi, segherie				○
Edifici residenziali di matrice rurale integra				○
Edifici residenziali di matrice rurale alterata		○		
Edifici residenziali recenti	○			
Manufatti produttivi e commerciali recenti	○			
Realizzazione nuovi edifici				
Strategia economica e gestionale				
Strategie e progetti di sviluppo				○
Individuazione mercato potenziale				○
Analisi dei costi e dei ricavi				○
Individuazione stakeholder			○	
Analisi sviluppo indotto locale			○	

Tabella 6b Sintesi della strategia di rigenerazione e di recupero dell'insediamento

Strategie e tipologie d'intervento	Non praticabile Intervento non praticabile in quanto l'oggetto dell'intervento non esiste nel caso specifico	Non necessario Intervento non necessario in quanto la condizione allo stato attuale risulta soddisfatta	Non ipotizzato Intervento non ipotizzato per scelta progettuale e strategica	Ipotizzato Intervento di adeguamento e recupero ipotizzato
Metodologia di recupero architettonico				
Conservazione cubature originarie				○
Conservazione destinazione d'uso			○	
Nuova destinazione d'uso				○
Intervento sulle fondazioni				○
Conservazione muri originari esterni				○
Aggiunta elementi architettonici esterni			○	
Conservazione muri originari interni			○	
Realizzazione contro murature interne				○
Conservazione partiture interne originarie				○
Modifica partiture interne			○	
Realizzazione partiture interne				○
Conservazione intonaci storici interni			○	
Rifacimento intonaci interni				○
Rifacimento solai controterra				○
Conservazione solai originali				○
Rifacimento solai tecniche tradizionali				○
Rifacimento solai tecniche moderne			○	
Rifacimento pavimenti				○
Realizzazione nuova pavimentazione				○
Recupero copertura esistente				○
Rifacimento copertura tecniche tradizionali				○
Rifacimento copertura tecniche moderne			○	
Conservazione forma e dimensione aperture				○
Modifica forma e dimensione aperture				○
Conservazione scale originarie esterne				○
Realizzazione nuove scale esterne			○	
Conservazione scale originarie interne				○
Realizzazione nuove scale interne				○
Recupero ballatoi e loggiati				○
Realizzazione nuovi ballatoi e loggiati				○
Restauro elementi decorativi				○
Utilizzo materiali di recupero			○	
Utilizzo materiali locali				○
Utilizzo nuovi materiali				○
Mantenimento riscaldamento tradizionale			○	
Nuovi impianti				○
Utilizzo arredo restaurato				○
Utilizzo arredo moderno in stile locale			○	
Utilizzo arredo moderno				○

09

Paesaggio di sussistenza della Valchiavenna: l'insediamento a mezzacosta di Lottano

Sul pendio solivo della Valchiavenna, che dalle aspre cime delle Alpi Retiche degrada verso il fondovalle, sorge su di un pianoro prativo a mezzacosta l'abitato di Lottano.

L'insediamento, composto da tre nuclei distinti, è stato per secoli luogo di una vivace comunità agricola che ha vissuto in simbiosi con il territorio circostante. La castanicoltura e la viticoltura, di cui rimangono poche testimonianze, in passato hanno garantito la sopravvivenza della popolazione e hanno plasmato questa fascia di territorio. La decadenza economica della valle a partire dalla fine del XIX secolo ha spinto la popolazione locale ad emigrare in cerca di una vita meno faticosa e più redditizia. Oggi l'insediamento, abbandonato per decenni, è soggetto ad un

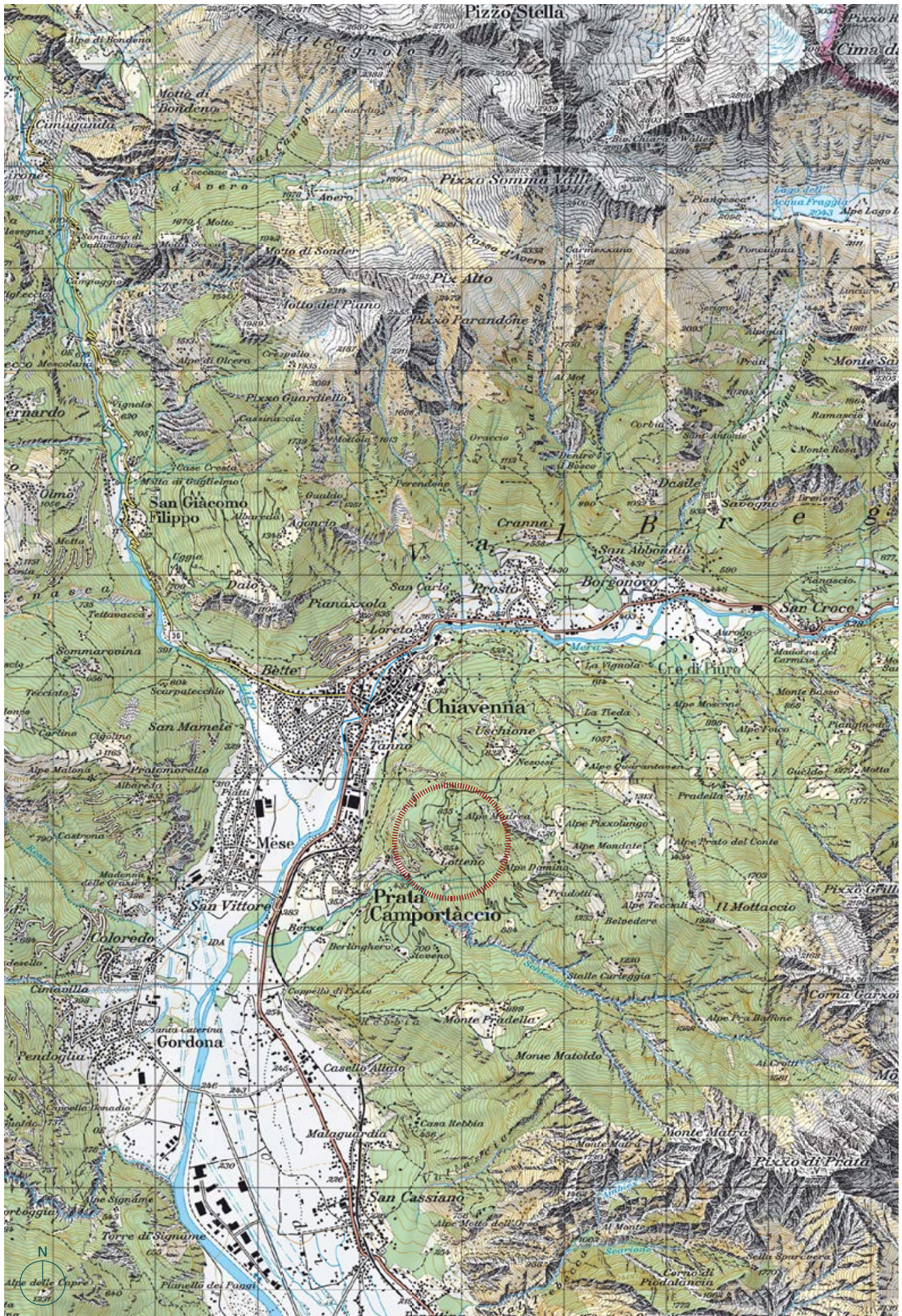
fenomeno di ripopolamento e la sua condizione di conservazione è discreta: alcuni edifici sono stati recuperati, mentre altri sono in completo stato di abbandono e degrado. Il patrimonio agrario tradizionale, castagneti e terrazzamenti, venuta meno la cura dell'uomo, risulta colonizzato da vegetazione infestante.

L'intervento di rigenerazione, che si fonda sulla realizzazione di una struttura ricettiva, deve saper cogliere l'identità di questo luogo, individuando le potenzialità residue e operando interventi in grado di riattivarlo non solo dal punto vista formale, ma anche funzionale, tutelando e valorizzando il patrimonio architettonico e paesaggistico presente, quale testimonianza della vita passata.

1. Lottano

Vista dell'insediamento.





2. Cartografia

Scala 1:50000.

(Fonte: www.swisstopo.admin.ch)

9.1 Inquadramento

Localizzazione geografica e accessibilità

Lottano sorge a 654 metri d'altitudine su di un terrazzo a mezzacosta del ripido pendio della val Schiesone, una valle laterale che si dirama dalla Valchiavenna nei pressi di Prata Camportaccio, paese situato nelle vicinanze di Chiavenna.

Prata Camportaccio, come la vicina Chiavenna, è centro di transito e soggiorno per viaggiatori e turisti che vivono queste valli sia nel periodo invernale per la pratica dello sci che in quello estivo come meta di escursioni e arrampicate.

Il centro di Prata Camportaccio è facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici quali autobus e treno. Lottano, che dista in linea d'aria 500 metri dalla stazione, sorge ad una quota di 400 metri superiore al fondovalle ed è raggiungibile in auto percorrendo la strada asfaltata che conduce ad Uschione ed agli altri insediamenti di mezzacosta del versante sovrastante Chiavenna (10 minuti).

Per chi non possiede un'auto raggiungere l'insediamento a piedi risulta difficoltoso e richiede molto tempo.

Analisi storica ed evoluzione dell'insediamento

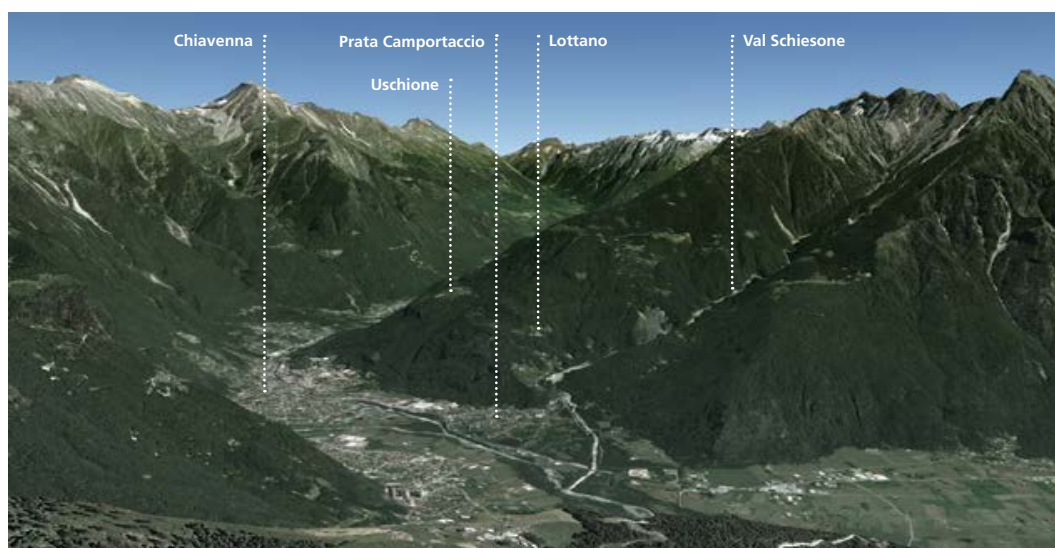
La Valchiavenna da sempre ha rivestito un ruolo fondamentale come centro di scambio e di transito per l'attraversamento delle Alpi. Dal Neolitico fino all'apertura del traforo del San Gottardo, avvenuta nel XIX secolo, i Passi dello Spluga e del Settimo, le cui strade si diramano dal centro di Chiavenna, hanno rappresentato le principali vie di comunicazione tra il sud ed il nord della catena montuosa.

L'area, interessata da flussi di merci e ricchezza, ha garantito l'insediamento di una popolazione stabile che ha modellato il territorio per ricavarne gli alimenti necessari al proprio sostentamento. I versanti della valle Spluga, della val Bregaglia e della Valchiavenna, avendo condizioni simili di irraggiamento, clima e vegetazione, hanno analoghe caratteristiche di antropizzazione. I pendii, messi

3. Inquadramento

Val Chiavenna.

(Elaborazione dell'autore, fonte: Google Maps)



4. Inquadramento

Pendio sovrastante Chiavenna su cui sorgono, oltre ad altri insediamenti ed alpeggi, Lottano ed Uschione.

(Elaborazione dell'autore, fonte: Google Maps)



a servizio dell'agricoltura e dell'allevamento, hanno visto il sorgere di numerosi borghi a mezzacosta a sostegno dell'attività agricola. Inoltre la presenza di numerosi alpeggi e malghe, ancora in stato di buona conservazione, testimonia la forte antropizzazione che ha subito il territorio nei secoli passati.

Lottano (*Lotano, Lotteno, Lodeno*), insediamento suddiviso in tre piccoli nuclei, sorge sul versante scosceso della val Schiesone poco sopra i resti dell'abbazia di Dona.

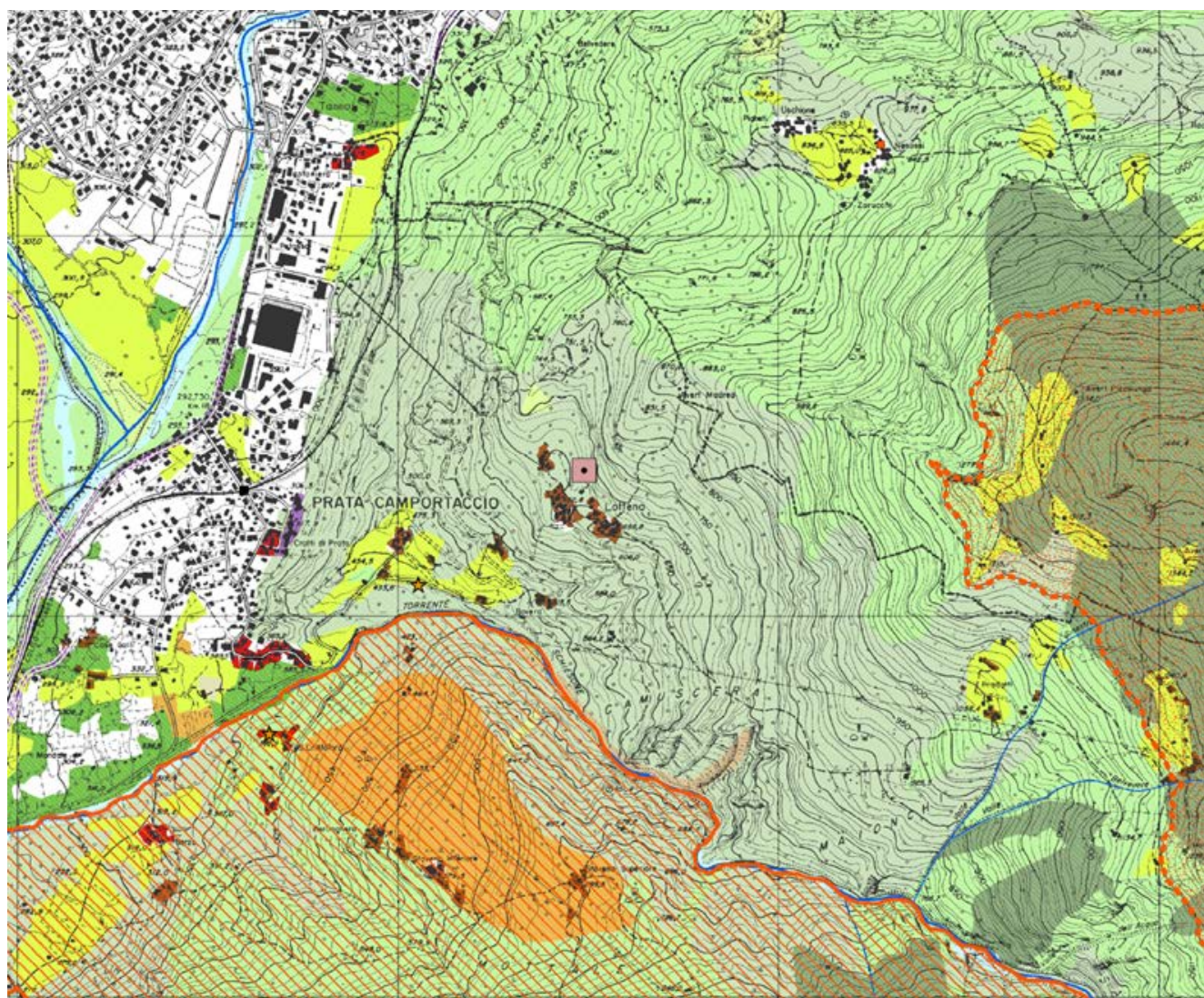
La fondazione del borgo probabilmente risale al 1200 quando i monaci cistercensi, che possedevano i fondi al di sopra dell'abbazia, fecero dei grandi lavori di dissodamento per mettere queste terra a coltura. Il versante in questione, analogamente a quelli dell'intera Valchiavenna, simili nelle caratteristiche di antropizzazione, si presta alla castanicoltura, alla coltivazione su terrazzamento e alla pratica dell'allevamento al pascolo. Lottano, in particolare, essendo posto a mezzacosta, era un insediamento stabile, sorto per lo sfruttamento dei boschi di castagni circostanti e per

la coltivazione su terrazzamento.

Il borgo, che nel 1861 contava una popolazione residente di 240 persone, è sempre stato abitato da una numerosa e vivace comunità contadina. Oltre alle possibilità di alimentazione offerte dal territorio, la scelta del luogo si è basata anche sulla posizione più sicura rispetto al fondovalle soggetto a frequenti frane ed alluvioni del torrente Schiesone (da quella del 1700 fino alla più recente del 1953) (Via P., s.d.).

Le trasformazioni socio-economiche, avvenute tra la fine del XIX secolo (spostamento dei traffici sull'asse del Gottardo) e la fine della seconda guerra mondiale, hanno spinto la popolazione residente ad emigrare a valle in cerca di un lavoro più redditizio e di una vita meno dura.

Lottano oggi è abitato stabilmente da cinque famiglie che vi risiedono tutto l'anno, stagionalmente da persone straniere che vi trascorrono i mesi estivi e saltuariamente nei fine settimana dai discendenti dei nativi del luogo che possiedono qui seconde case.



5

9.2 Ambiente naturale

Morfologia e struttura del territorio

Il versante della val Schiesone, frutto della modellazione da parte dei ghiacciai e del relativo fiume, è ripido e spesso soggetto a frane e smottamenti.

Lottano sorge su di un pianoro posto a mezzacosta del versante e quindi lontano dai pericoli del fiume.

Idrografia

Il pianoro è attraversato da un ruscello di modeste dimensioni che lambisce il nucleo più occidentale dell'insediamento e si presenta come una piccola fenditura nel terreno con la presenza di numerosi massi in granito lungo il suo corso.

Nelle vicinanze, in prossimità di un avvallamento, scorre un torrente di piccole dimensioni che nasce nei pressi dell'Alpe Damino e affluisce nel torrente Schiesone. Quest'ultimo scorre ad una quota di 230 metri inferiore rispetto all'abitato di Lottano.

Altitudine, esposizione, clima

Il pianoro su cui sorge l'insediamento è affacciato a sud-ovest e gode di una buona esposizione solare nell'arco della giornata in tutte le stagioni.

Lottano è situato ad una quota di 654 m s.l.m. ed è caratterizzato da un clima freddo

durante l'inverno e fresco in estate.

I dati climatici analizzati nella stazione meteorologica di Chiavenna (400 metri più a valle) mostrano «una temperatura media di 12,8 °C con medie mensili sempre superiori allo 0 [...]. La piovosità è caratterizzata da valori significativi con una media annuale attorno ai 1300 mm» (Relazione di sintesi, Quadro conoscitivo e ricognitivo, PGT Chiavenna, 2011, pag. 158). Il quadro climatico di Lottano subisce delle variazioni in conseguenza della maggiore altitudine con precipitazioni a carattere nevoso nel periodo invernale.

La particolare esposizione alla luce solare e un clima sopportabile in tutto l'arco dell'anno hanno permesso l'insediamento stabile della popolazione.

Vegetazione

Il pianoro su cui sorge l'insediamento è caratterizzato da prati da sfalcio con alberi da frutto isolati.

In base alla suddivisione dei piani altitudinali Lottano è compreso nell'ambito submontano, contraddistinto da boschi di latifoglie.

I boschi circostanti sono composti prevalentemente da castagni. A valle dell'insediamento troviamo noce americano, robinia e nocciolo. Sul pendio a monte, oltre a castagni e noccioli, con l'aumentare dell'altitudine, crescono carpino, roverella e quercia.

5. Caratteri del paesaggio

Scala 1:10000.

(Fonte: Qc2 Caratteri naturali e culturali del paesaggio locale, PGT Prata Camportaccio, Maraffio R., Bigatti A., Muscarino S.)

Legenda

Rete della mobilità (fonte: CTR Regione Lombardia)

- Stazioni ferroviarie
- Linee ferroviarie
- Rete principale della viabilità esistente
- Rete secondaria della viabilità esistente

Rete della mobilità di previsione (fonte: PTCP di Sondrio)

- Linee ferroviarie
- Viabilità principale di progetto

Bacini e corsi d'acqua (fonte: SIBA Regione Lombardia)

- Bacini idrici
- Reticolo idrografico principale
- Reticolo idrografico secondario

Uso del suolo non urbanizzato (fonte: DUSAF Regione Lombardia)

- Bosco di latifoglie
- Bosco di ceduo
- Bosco misto
- Bosco di conifere
- Rimboschimenti
- Legnose agrarie: frutteti
- Vigneti
- Seminativo semplice, con filari e ortoflorovivaistico
- Prati e pascoli
- Praterie
- Vegetazione naturale palustre
- Vegetazione naturale dei grei
- Vegetazione naturale incolta
- Aree sterili
- Aree con uso non precisato
- Aree idriche

Arete di particolare interesse

(fonti: SIBA e Sistema Informativo per la pianificazione locale della Regione Lombardia)

- Sito di interesse comunitario (SIC)
- Riserva naturale regionale
- Territorio comunale al di sopra dei 1.200 metri
- Beni storico culturali

(fonte: PRG vigente)

- Cotti
- Nuclei storici
- Nuclei rurali a monte
- ★ Edifici di particolare pregio

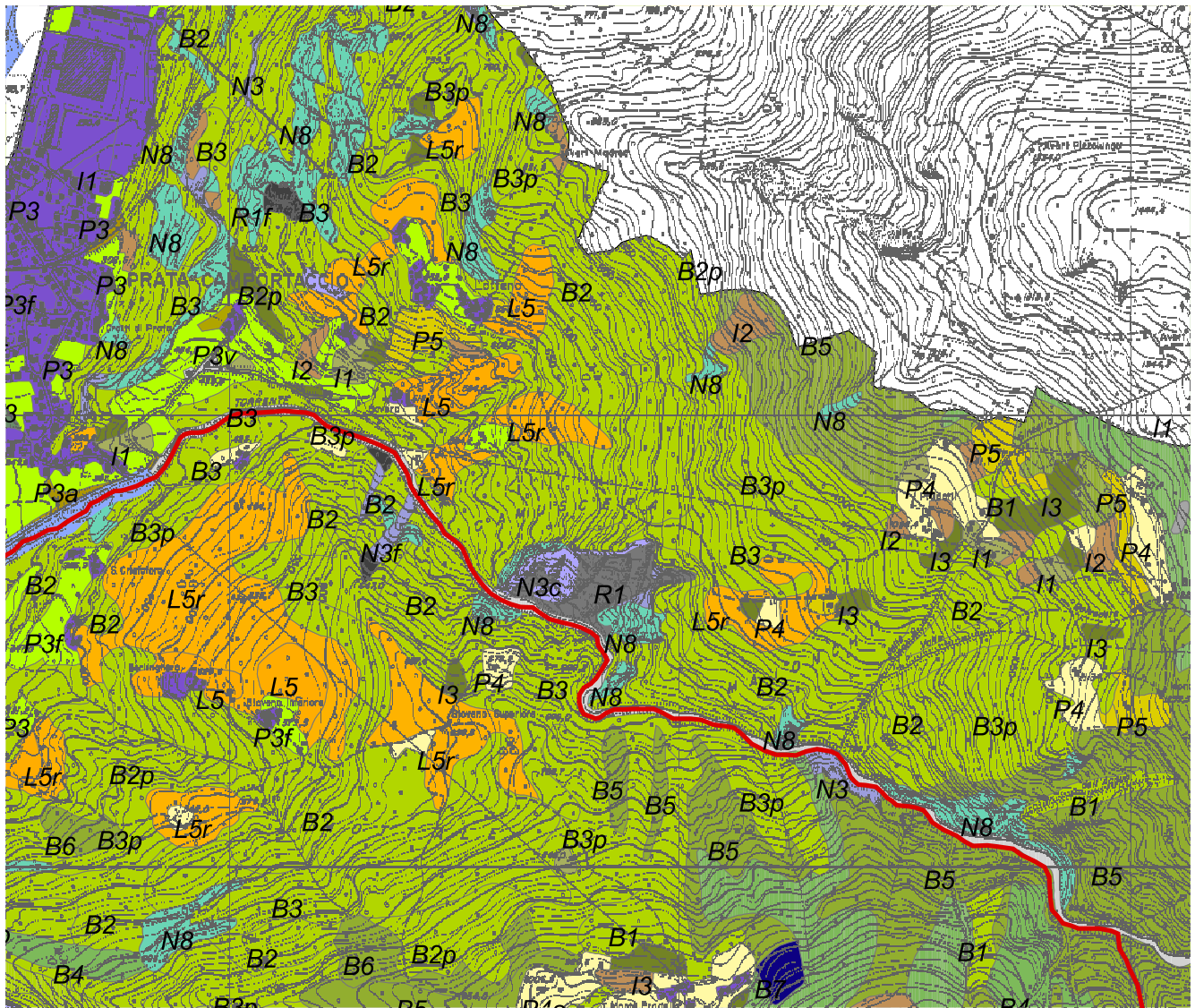
(fonte: Provincia di Sondrio)

- Alberi monumentali

(fonte: PTPR Regione Lombardia)

- Geosito n. 229 - Lottano

■ Confine comunale di Prata Camportaccio



Legenda

- Siti di Importanza Comunitaria
- Aree fluviali, laghi, paludi

Uso del suolo

- B1 - Fustaie di latifoglie
- B1p - Fustaie di latifoglie conifere
- B2 - Ceduo di latifoglie
- B2p - Ceduo di latifoglie coniferato
- B3 - Boschi di latifoglie diversamente governati
- B3p - Boschi di latifoglie coniferati, diversamente governati
- B4 - Boschi di conifere
- B5 - Boschi misti di conifere e fustaie di latifoglie
- B6 - Boschi misti di conifere e ceduo di latifoglie
- B7 - Rimboschimenti recenti
- I1 - Associazioni erbacee derivate dall'abbandono di S.A.U.
- I1c - Associazioni erbacee con cespugli derivate dall'abbandono di S.A.U.
- I1d - Associazioni erbacee derivate da abbandono di SAU
- I2 - Associazioni erbacee e legnose derivate dall'abbandono di S.A.U.
- I3 - Vegetazione in avanzata evoluzione verso forme forestali
- I4 - Macchie di vegetazione arborea, arbustiva mista a vegetazione erbacea
- L1 - Frutteti
- L2 - Vigneti
- L4 - Vivai
- L5 - Castagneti da frutto
- L5r - Castagneti abbandonati
- N1 - Vegetazione palustre
- N2 - Vegetazione delle torbiere e dei suoi sortuosi
- N3 - Vegetazione rupestre
- N4 - Vegetazione dei macereti
- N4a - Vegetazione dei macereti arborata

- N4c - Vegetazione dei macereti cespugliata
- N5 - Vegetazione dei greti
- N6 - Praterie alpine dei suoli calcarei
- N7 - Praterie alpine dei suoli calcicarenti
- N7c - Praterie alpine dei suoli calcicarenti cespugliate
- N8 - Boscaglie di latifoglie
- N8A - Boscaglie di latifoglie alpine
- N8M - Boscaglie di latifoglie montane
- N9 - Boscaglie di conifere
- P2 - Prati permanenti irrigui
- P3 - Prati permanenti asciutti
- P3a - Prati permanenti asciutti arborati
- P3b - Prati permanenti asciutti cespugliati e arborati
- P3c - Prati permanenti asciutti cespugliati
- P4 - Prati e pascoli
- P4a - Prati e pascoli arborati
- P4b - Prati e pascoli cespugliati e arborati
- P4c - Prati e pascoli cespugliati
- P5 - Pascoli
- R1 - Affioramenti litoidi e detriti privi di vegetazione
- R1d - Detriti
- R1f - Ambienti di frana e macereti
- R4 - Ambienti degradati soggetti ad usi diversi
- S1 - Seminativo semplice
- S3 - Colture ortoforovivaistiche
- Urbanizzato

6. Uso del suolo

Scala 1:15000.

(Fonte: Studio di incidenza, Tavola 1 Carta dell'uso del suolo, PGT Prata Camporotondo, Cicardi M., Gironi F., Mogavero F.)

9.3 Paesaggio culturale

Paesaggio agrario tradizionale

Il territorio, per le sue caratteristiche climatiche ed ambientali, si è da sempre prestato all'antropizzazione che ha trovato nella castanicoltura, nella coltivazione (viti e ortaggi) e nel pascolo le attività agricole principali. L'analisi effettuata sulle destinazioni colturali del catasto ha permesso di ricostruire l'uso del suolo alla fine del XIX secolo.

Il versante in questione si presta allo sviluppo del castagno che in epoche passate ha avuto una forte espansione sul pendio grazie alla sua capacità di fornire più prodotti quali il legno, come fonte di riscaldamento e materiale da costruzione, e le castagne, come alimento per la popolazione locale. L'analisi evidenzia come il bosco di castagno si differenzi in base alla funzione produttiva: a monte dell'abitato si estende il castagneto da taglio, mentre attorno al borgo si estende il castagneto da frutto. Il cambiamento delle dinamiche socio-economiche ha portato all'abbandono della castanicoltura con conseguente crescita di specie spontanee a fianco dei castagni quali noccioli, robinie, carpini e roverelle.

La radura su cui sorge l'insediamento è caratterizzata da prati da sfalcio con alberi da frutto (meli, caco) e altre specie quali salici e noccioli. Lottano un tempo era circondato da numerosi ciglioni e terrazzamenti coltivati a vite e vanga o usati come prato da sfalcio; oggi, conseguentemente all'abbandono dell'attività agricola, ne rimane solo una piccola testimonianza nei pressi dell'abitato. La maggior parte di questi terrazzamenti, venuta a mancare la cura dei contadini, è soggetta ad una rapida colonizzazione da parte del

bosco di latifoglie.

Patrimonio architettonico

La particolare struttura insediativa di Lottano composta da tre nuclei separati e la presenza di specifiche tipologie di edifici risulta essere una testimonianza conservata di architettura rurale chiavennasca. Nel nucleo centrale dell'insediamento, sulla sommità di una collina in posizione sopraelevata rispetto all'edificato che la circonda, sorge la chiesetta del paese.

Percorsi storici: selciati, mulattiere, sentieri

La radura su cui sorge l'insediamento è attraversata da una molteplicità di mulattiere e sentieri che congiungono fra loro i vari nuclei. L'analisi ha messo in luce la presenza di mulattiere storiche che collegano Lottano con il fondovalle e con l'abitato di Uschione. Altri sentieri si sviluppano sul pendio della montagna per raggiungere i pascoli e gli alpeggi situati ad una quota maggiore.

Il sopralluogo ha evidenziato come la maggior parte dei percorsi siano in buono stato e frequentati da escursionisti.

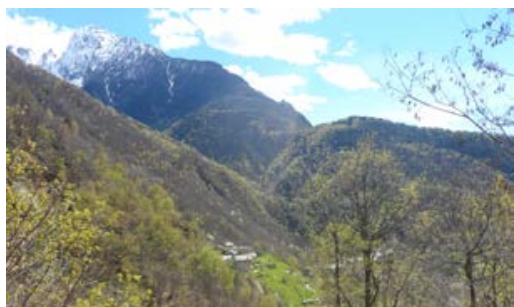
Qualità estetiche del paesaggio: varietà, panorama, affacci

Il borgo di Lottano, suddiviso in tre piccoli nuclei sorti su di una radura a prato e circondati da castagneti, rappresenta una testimonianza ben conservata della cultura architettonica ed insediativa alpina. La scoperta e la lettura di questo territorio permettono di capire come in passato si svolgeva la vita in questi luoghi: un'esistenza faticosa, ma semplice e felice. Da Lottano è possibile godere di un ampio affaccio sulla val Chiavenna.

7. Affaccio

Foto panoramica del fondovalle della val Chiavenna scattata dal bosco soprastante Lottano.





a



b 8. Lottano

Elementi del paesaggio culturale:

- a-b. insediamento
- c-d. radura tenuta a prati da sfalcio
- e-f. terrazzamenti colonizzati dal bosco
- g-h. patrimonio edilizio minore ed affreschi
- i. castagneto
- l-n. percorsi

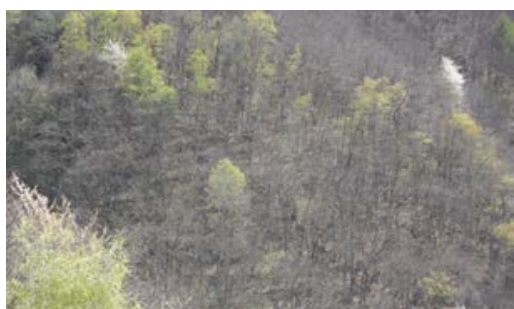
d (Foto i-n: studenti corso a.a. 2013-2014)



c



d



e



f



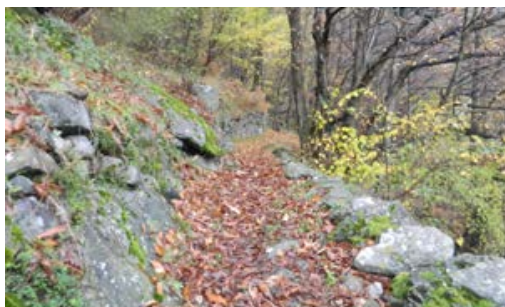
g



h



i



l



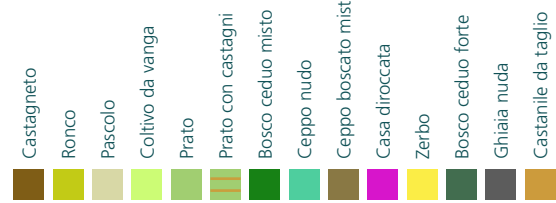
m



n

9. Analisi vegetazione e colture

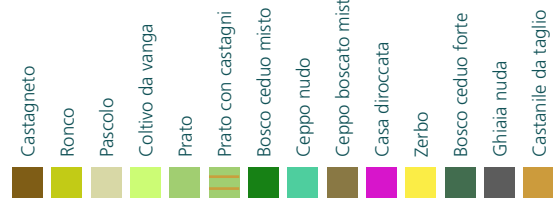
Analisi delle destinazioni culturali di Lottano effettuata sul catasto Lombardo-Veneto del 1860. (Benetti, Bianchi, Braucci, Foresti, Manieri, Verzelli)



10. Analisi vegetazione e colture

Confronto tra l'analisi delle destinazioni culturali effettuata sul catasto Lombardo-Veneto del 1860 e ortofoto della situazione odierna.

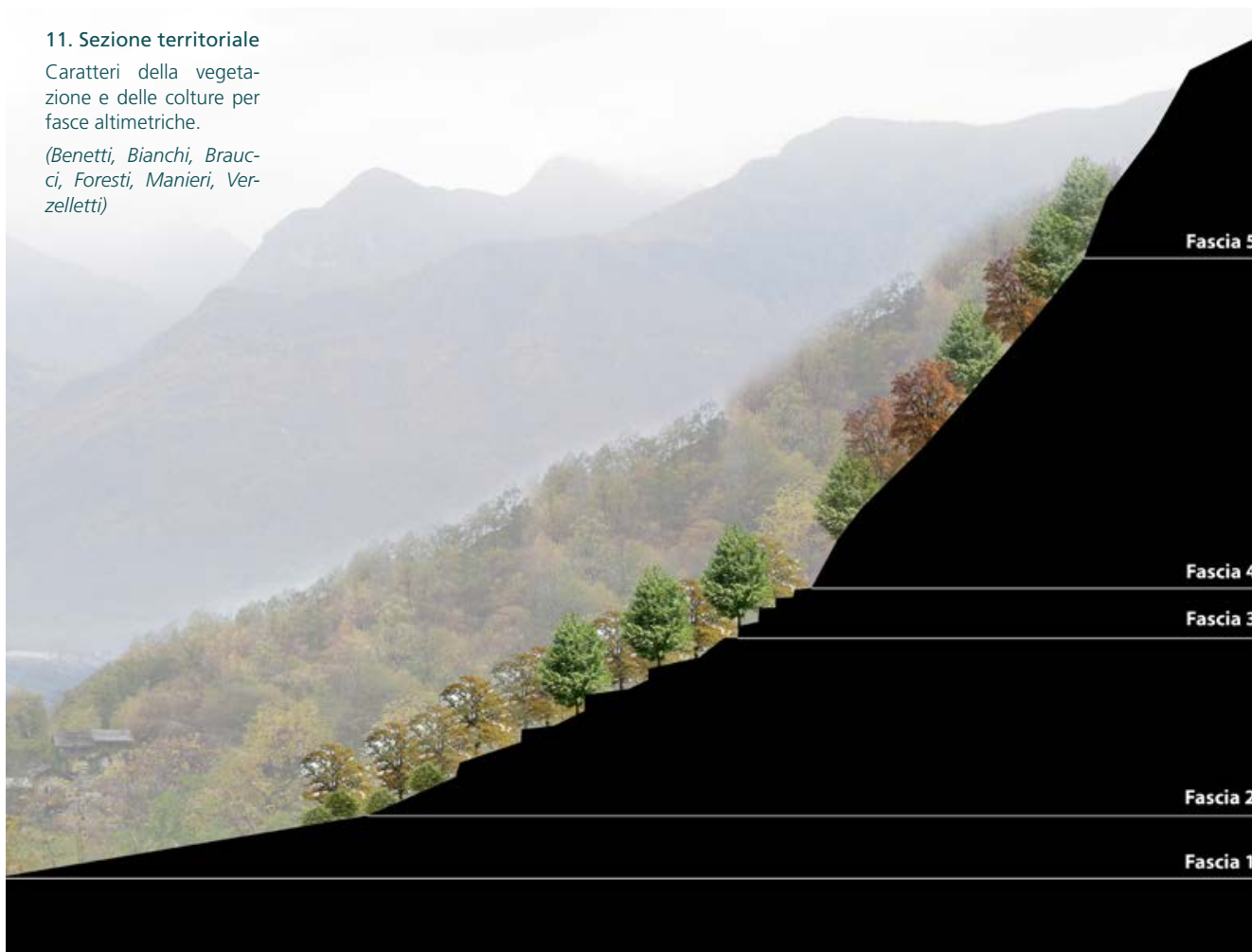
(Benetti, Bianchi, Braucci, Foresti, Manieri, Verzellotti)



11. Sezione territoriale

Caratteri della vegetazione e delle colture per fasce altimetriche.

(Benetti, Bianchi, Braucci, Foresti, Manieri, Verzelletti)



Fascia 1

La prima fascia (a) è caratterizzata dalla radura dove sono presenti alberi da frutto (meli, caco) ed altri alberi giovani come i salici e i noccioli.

Fascia 2

La seconda fascia (b) è caratterizzata da terrazzamenti molto simili come dimensioni a cigliani (circa 1,5-2m di altezza per 6-8 metri di lunghezza in sezione). Un tempo usati per la coltivazione, oggi ospitano un bosco, in gran parte giovane, di castagni e noccioli.

Fascia 3

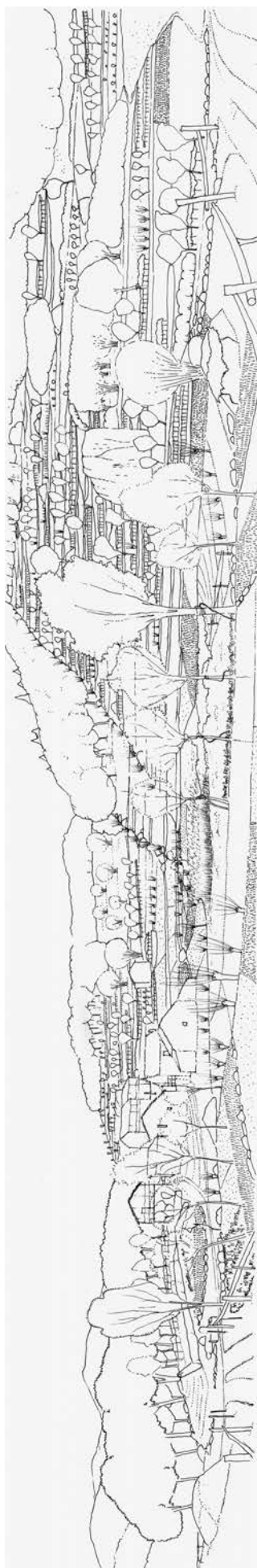
Nella terza fascia (c), che inizia con la traccia del sentiero (un tempo mulattiera di collegamento a Uschione) sono presenti veri e propri terrazzamenti (circa 1-1,5m di altezza per 3-4m di lunghezza in sezione). Anche su di essi il bosco ha preso il sopravvento ed è caratterizzato da piante di castagno che si fanno più rare a favore di carpini bianchi.

Fascia 4

La quarta fascia (d) è contraddistinta da un bosco con piante secolari quali carpini e querce (*Quercus pubescens*), intervallate da sassaie e lastroni di roccia. La pendenza del crinale infatti, rispetto alla prima parte, si alza parecchio, rendendo inutilizzabile il terreno per la coltivazione.

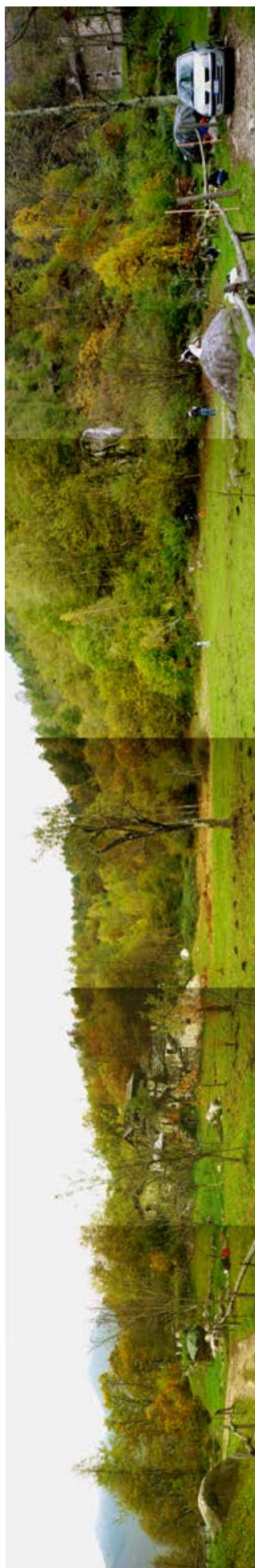
Fascia 5

L'ultima fascia (e), che prosegue fino al cambio di crinale analizzato, è caratterizzata dal bosco di querce e carpini che è interrotto solamente da una significativa parete di roccia nuda, quasi verticale.



Passato

Ricostruzione del paesaggio di Lottano in base alle informazioni dedotte dall'analisi delle destinazioni culturali del catasto Lombardo-Veneto datato 1860 circa. Si può osservare l'esistenza del pendio terrazzato circostante l'abitato che, godendo di ottima insolazione, venne destinato alla coltivazione per il sostentamento della popolazione locale.



Oggi

Fotografia panoramica dello stato attuale. La radura, caratterizzata da prati da sfalcio con alberi isolati, continua ad essere curata e mantenuta. Sullo sfondo il pendio terrazzato è stato colonizzato da un folto bosco di latifoglie che lambisce la radura. L'insediamento è soggetto ad abbandono e presenta evidenti segni di incuria e degrado.

12. Paesaggio agrario
Ricostruzione del paesaggio agrario di Lottano e confronto con lo stato attuale.
(Carelli Alessandro)

9.4 Insediamento

Struttura e morfologia urbana

Lottano sorge al centro di una distesa di prati in passato caratterizzata da una zona paludosa e dissodata a partire dal 1200 dai monaci per permettere la coltivazione del castagneto e la produzione per l'autoconsumo (orti e vigne).

L'insediamento, composto in totale da 74 edifici, si articola in tre nuclei di case raggruppati e disposti nella radura sfruttando le migliori posizioni offerte dalla morfologia del terreno per permettere una maggiore insolazione.

Al centro della distesa di prati, attorno all'oratorio settecentesco di S. Pasquale Baylon o del S. Cuore, che sorge in posizione elevata al di sopra di una collina, si sviluppa il nucleo principale dell'insediamento composto da 24 edifici. Questo gruppo di case, che si dispongono sfruttando la miglior posizione per insolazione e affaccio sul fondovalle, è caratterizzato da costruzioni a due e tre piani adibite a funzioni miste: abitazione e rustico. Il patrimonio edilizio è stato oggetto di co-

stante manutenzione negli anni e a tutt'oggi appare in buone condizioni.

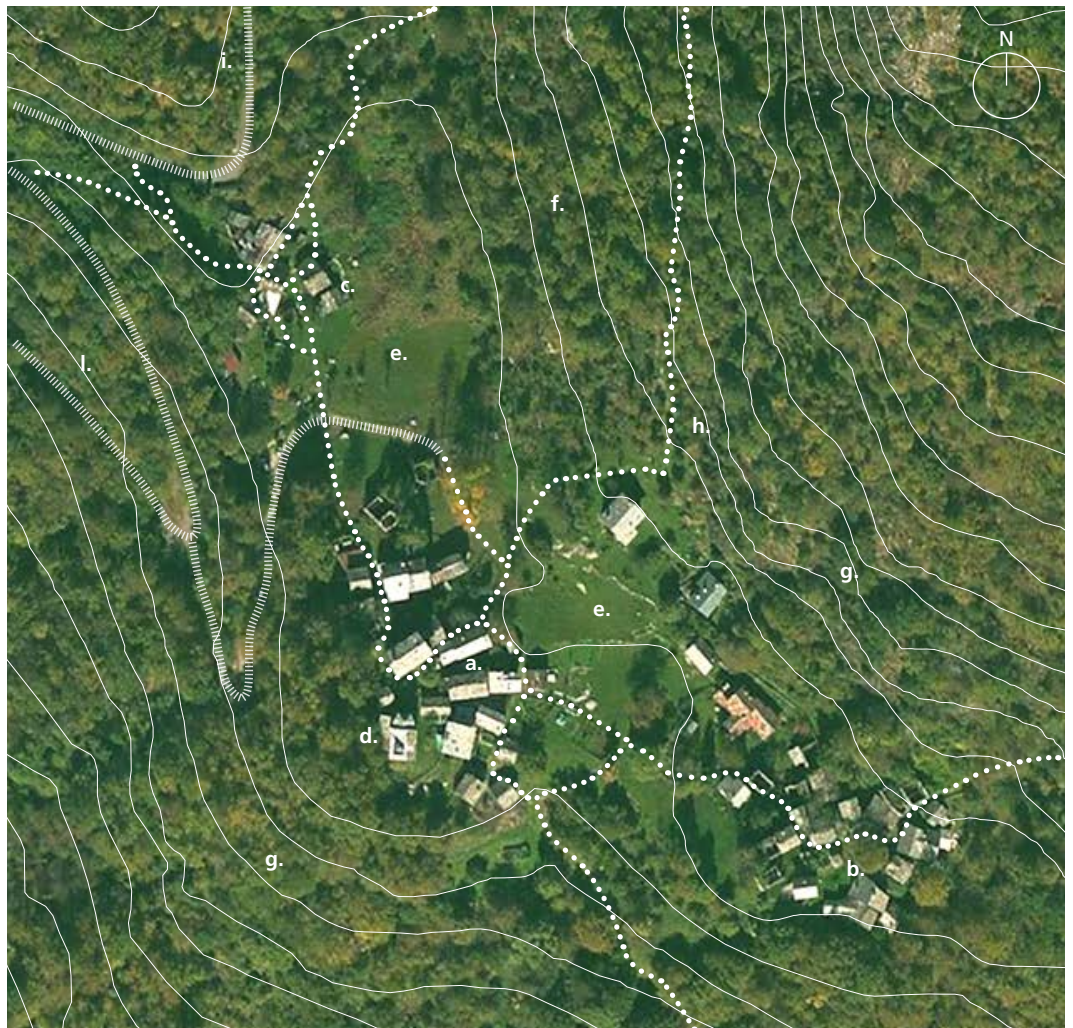
A est dell'agglomerato principale, ai margini della radura con il bosco di castagni, sorge il nucleo più grande dell'insediamento composto da 36 costruzioni. Questo gruppo di edifici, strutturato da case in linea disposte sui due lati del sentiero principale, è soggetto all'abbandono e presenta un avanzato stato di degrado. Qui la manutenzione e la cura da parte dell'uomo è venuta meno provocando sì il crollo di alcune parti degli edifici, ma consentendo di mantenere l'integrità della tipologia rurale storica senza introdurre alterazioni.

Ai margini settentrionali della radura, all'interno di una conca in posizione protetta e raccolta, sorge il terzo nucleo dell'insediamento. Questo gruppo di case, caratterizzato da 14 costruzioni con esposizione prevalente a sud, si presenta, ad eccezione di qualche caso, in stato di abbandono. Nonostante sia venuta meno la cura dell'uomo l'edificato, che presenta evidenti segni di degrado, non è stato interessato da crolli e tutt'oggi man-

13. Planimetria Lottano

- a. Nucleo centrale
- b. Nucleo orientale
- c. Nucleo settentrionale
- d. Oratorio S. Pasquale
- e. Radura a prato
- f. Terrazzamenti residui
- g. Castagneto
- h. Mulattiera storica per Uschione
- i. Strada carrozzabile per Uschione
- l. Strada carrozzabile per Prata Camportaccio

(Elaborazione dell'auto-re, fonte: Google Maps)



tiene inalterati i caratteri della tipologia architettonica rurale tradizionale di Lottano. Per le caratteristiche delle tipologie edilizie presenti e per lo stato di conservazione questo nucleo si presta maggiormente rispetto agli altri ad un'operazione di rigenerazione.

Nonostante le ridotte dimensioni dell'insediamento, Lottano era caratterizzato da una toponomastica interna ricca e dettagliata: *fö di grënc, fö di Napoleòn, fö n la selva, fö n cò, fö di Tosch, fö di Carli, sù sor la piòt ecc.* (Via P., s.d.).

Lottano, essendo un insediamento sorto per lo sfruttamento agricolo del territorio, presenta la struttura e i caratteri tipici degli insediamenti rurali alpini. Le tipologie edilizie presenti, delle quali molte ancora in buono stato di conservazione ed integrità, si differenziano per la funzione ospitata: edifici a sola destinazione abitativa, edifici a destinazione esclusivamente agricola (stalle, fienili, graa ecc.) ed edifici a funzioni miste con stalle ai piani terra ed abitazioni ai piani superiori. Spesso le abitazioni sono strutturate su tre piani. La tipologia edilizia presente, che descriverò in modo approfondito successivamente, è caratterizzata costruttivamente da murature in pietra locale e tetti con struttura

lignea e manto in pioda. Caratteristica dell'abitato di Lottano è la presenza sulla maggior parte delle facciate degli edifici di estese lobbie in legno (ballatoi coperti) e stupendi affreschi, testimonianza di una religiosità diffusa, ma anche del benessere della popolazione locale.

Spazi collettivi: tipologia e caratteristiche

Lottano non possiede veri e propri spazi collettivi quali piazze e slarghi perchè la vita sociale, oltre che nei campi, si svolgeva lungo le strade o al di fuori delle singole abitazioni, in spazi circoscritti e ritagliati all'ombra degli alberi. Centro fisico e spirituale dell'abitato è l'altura posta al centro della distesa prativa sulla quale sorge la chiesetta settecentesca. Questo luogo, in posizione elevata e dominante rispetto all'abitato, sottolinea il ruolo di guida assunto dalla religione nella comunità agricola locale.

Spazi aperti e percorsi si caratterizzano per semplicità costruttiva e materica realizzati in pietra, ciottolato di fiume o terra battuta.

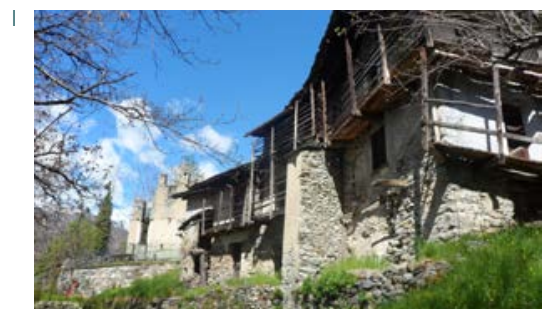
I campi sono delimitati da muretti a secco e staccionate in legno. Attraversando l'insediamento è facile imbattersi in fontane realizzate scavando grandi blocchi di granito.

14. Cartografia storica

L'insediamento di Lottano rappresentato nel catasto Lombardo-Veneto del 1860.



15. Caratteri
dell'insediamento
a-d. Nucleo settentrio-
nale
e-h. Nucleo centrale
l-n. Nucleo orientale



Stato di conservazione generale

L'insediamento di Lottano, in generale, presenta condizioni di uso e conservazione differenti per ogni singolo aggregato di case: il nucleo centrale risulta essere quello in migliori condizioni di conservazione, conseguenza del continuo uso e manutenzione da parte dell'uomo. Queste abitazioni hanno subito una manutenzione costante che ha permesso la loro conservazione.

Il nucleo orientale è quello che si presenta in condizioni peggiori di conservazione, con edifici soggetti ad abbandono ed in avanzato stato di degrado. Si possono riscontrare diversi crolli di lobbie, coperture e murature e constatare lo stato di rudere di molti edifici.

Il nucleo settentrionale, oggetto dell'intervento, è in generale in disuso, anche se lo stato di conservazione degli edifici appare discreto. È utile precisare che l'edificato storico non ha subito alterazioni nel corso degli anni e presenta ancora i caratteri originali della tipologia agricola alpina.

La maggior parte degli edifici è adibita ad uso agricolo e necessita, nel caso di operazioni di recupero ad uso abitativo, di interventi volti alla riqualificazione funzionale e tecnologica della costruzione per adeguarla ai requisiti di benessere e sicurezza odierni.

In merito al contesto paesaggistico circostante si possono trarre le seguenti valutazioni:

- il paesaggio agrario tradizionale (terraz-

zamenti coltivati, castagneto) ha subito un pesante abbandono ed il pendio circostante un rapido imboschimento;

- in generale la radura caratterizzata da prati da sfalcio con alberi da frutto isolati continua ad essere mantenuta e curata. Alcune parti situate ai margini del bosco e nelle vicinanze del nucleo settentrionale sono soggette ad un rapido incespugliamento;
- percorsi, sentieri, scalinate e spazi collettivi si presentano in discrete condizioni.; alcuni sono soggetti a degrado, smottamenti e colonizzati da vegetazione infestante;
- muri a secco e staccionate sono in discrete condizioni: alcune sono mantenute e curate, altre invece in stato di abbandono.

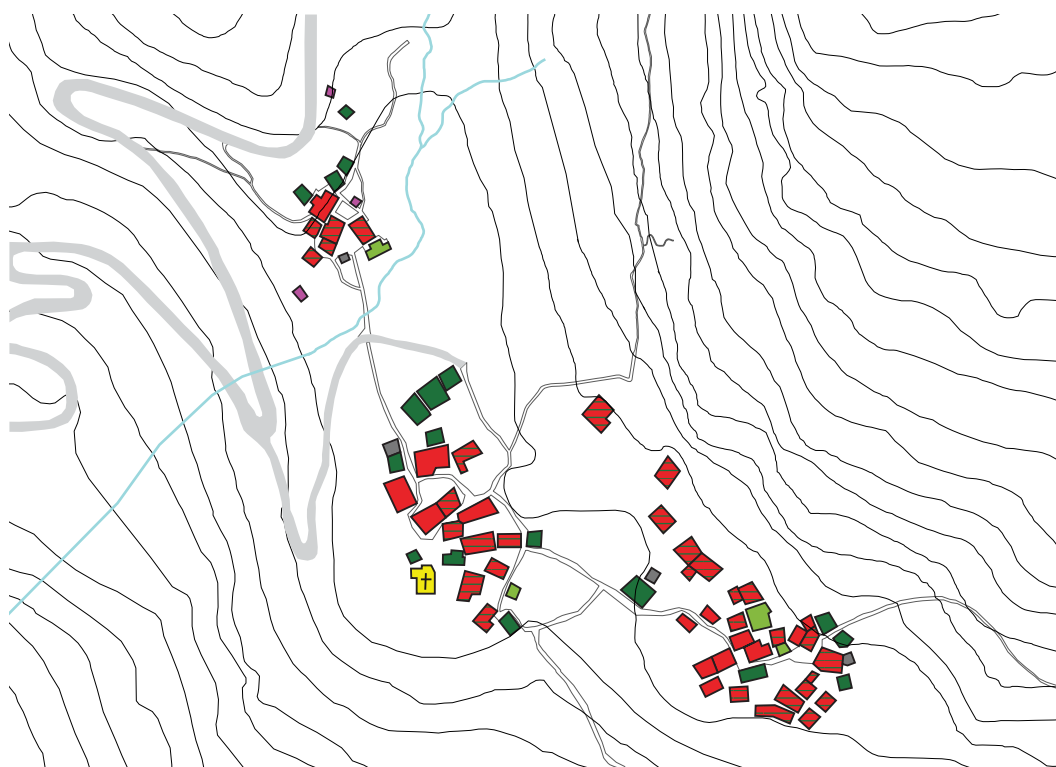
Servizi esistenti

A Lottano non è presente alcun servizio.

Infrastrutture e reti

Il sopralluogo e l'analisi del piano dei servizi del comune di Prata Camportaccio non sono stati in grado di fornire un quadro generale complessivo sull'esistenza di reti di distribuzione. È verificata l'esistenza della rete elettrica, idrica e fognaria. Non è possibile però verificare la totale copertura dell'insediamento.

16. Analisi del patrimonio architettonico esistente

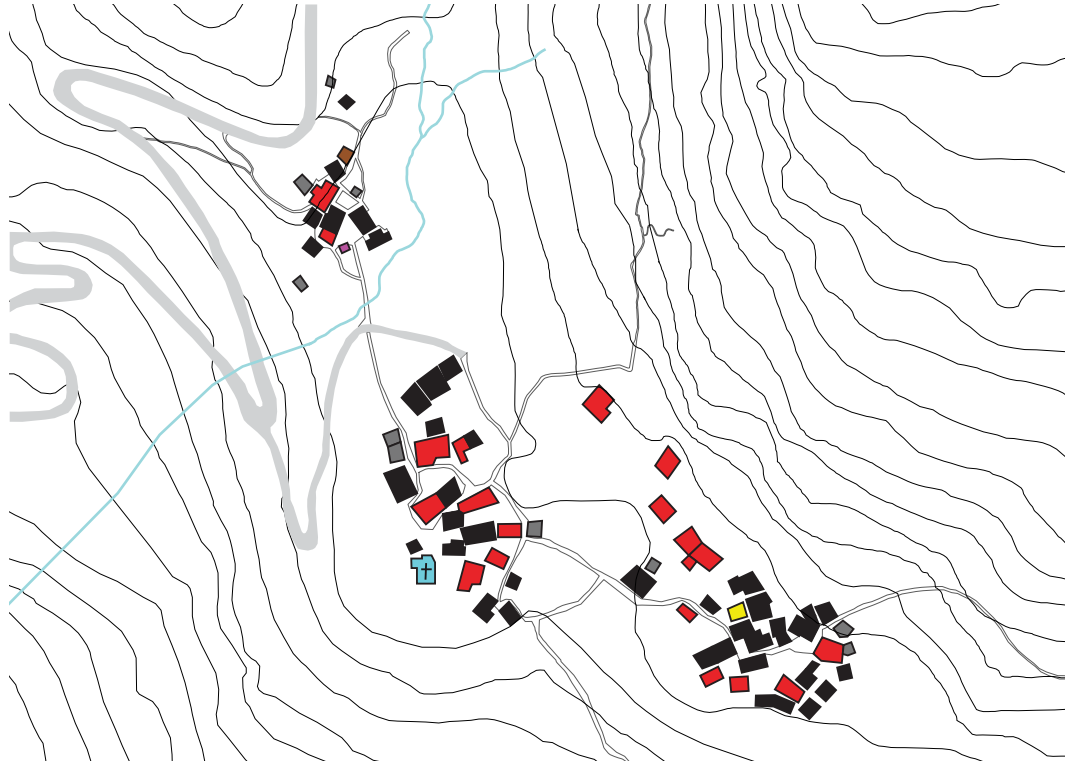


16a. Tipologia edilizia

- chiesa
- cascina
- graa
- stalla-fienile
- piccolo ed. rurale (pollaio, ricovero attrezzi)
- cantina
- abitazione
- abitazione con stalla
- abitazione con cantina
- pergola

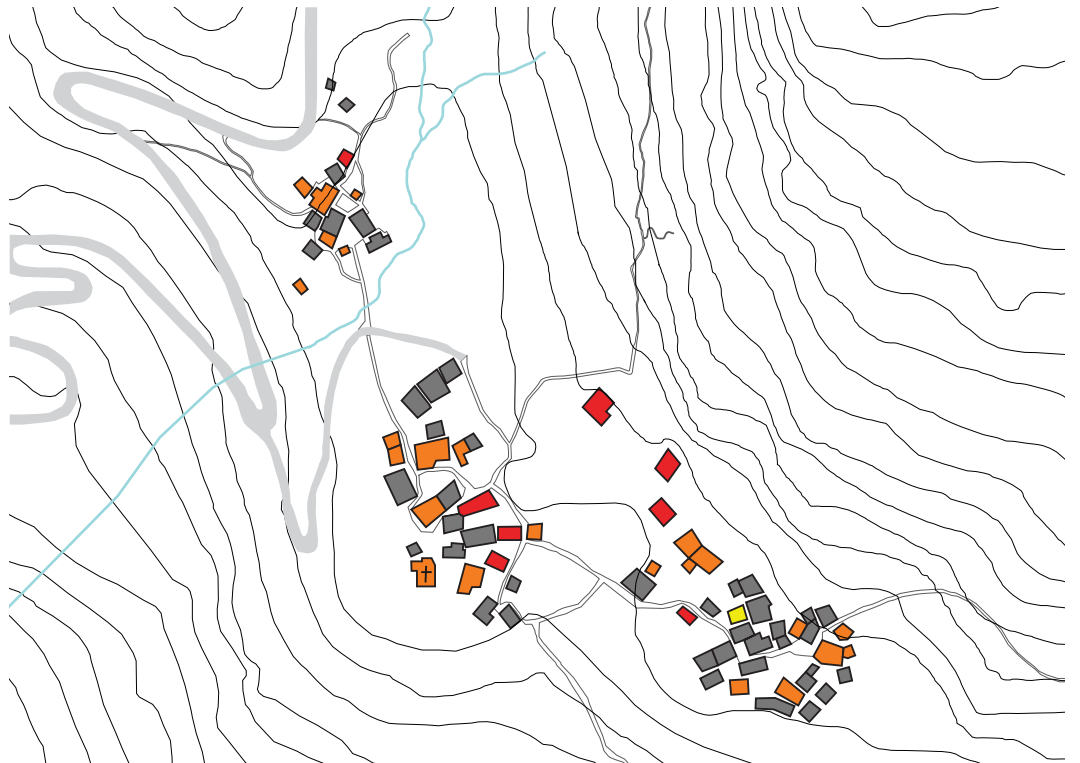
16b. Destinazione d'uso

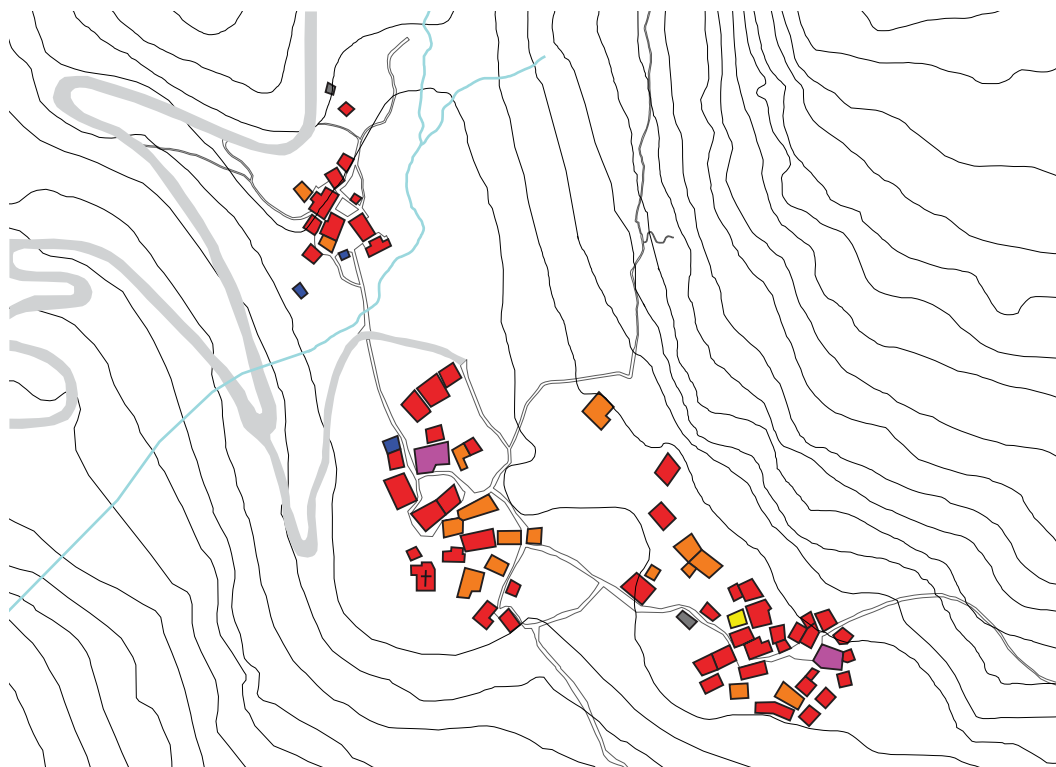
- residenza
- residenza e agricoltura
- residenza e allevamento
- residenza, agricoltura, allevamento
- agricoltura e deposito
- agricoltura
- allevamento
- cantina
- magazzino - deposito
- culto
- in trasformazione
- disuso
- pergola



16c. Grado di utilizzo

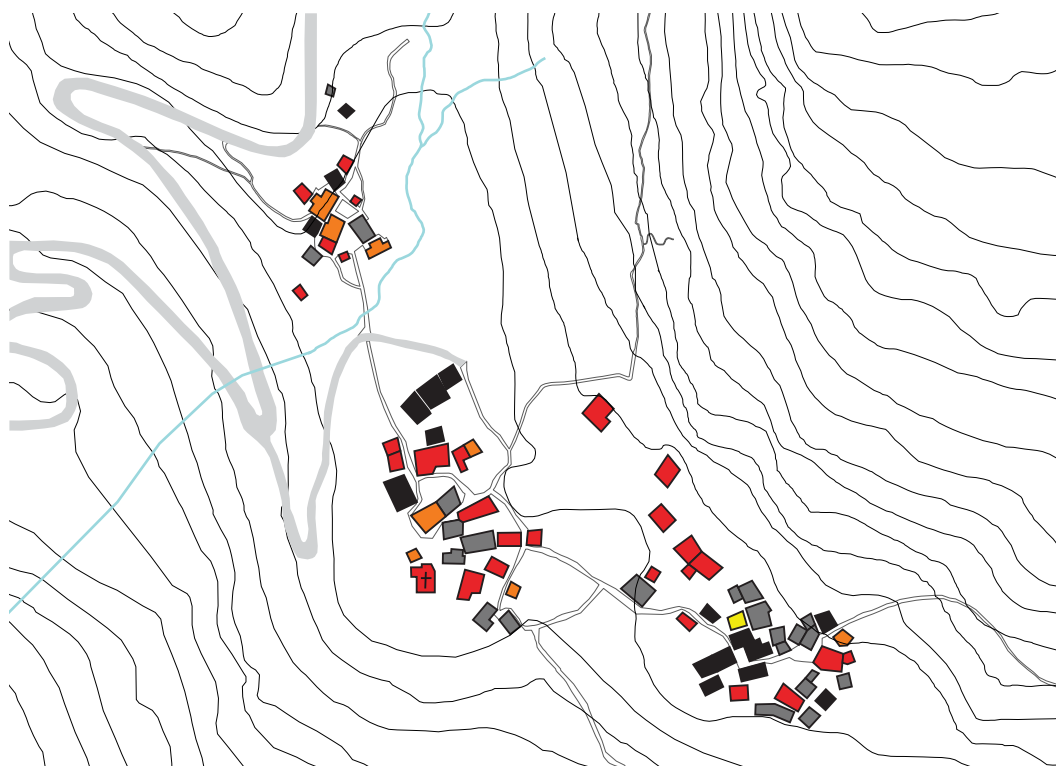
- permanente
- stagionale
- in abbandono
- in trasformazione





16d. Autenticità e integrità dell'edificato

- autentico
- parzialmente autentico
- aggiunte improprie
- stravolto
- nuova edificazione
- riedificato
- in ristrutturazione



16e. Livello di cura

- costante
- scarsa
- assente
- rudere
- in ristrutturazione



9.5 Patrimonio architettonico

Tipologie

L'analisi del patrimonio edificato di Lottano, per caratteristiche dimensionali, distributive e organizzative, identifica una tipologia edilizia legata all'attività agricola che presenta i caratteri tipici degli insediamenti rurali alpini. L'analisi dell'insediamento ha mostrato come gli edifici, in modo differente per ogni nucleo, si dispongono e strutturano a seconda della morfologia del terreno e dell'esposizione solare.

Il rilievo e l'analisi dell'edificato esistente hanno permesso di identificare le caratteristiche delle tipologie edilizie tradizionali:

- dal punto di vista funzionale esistono edifici adibiti esclusivamente a funzioni abitative, edifici destinati ad uso agricolo (stalle, fienili, graa ecc.) ed edifici a funzione mista con piani terra destinati all'attività agricola (stalle, depositi ecc.) e piani superiori adibiti ad abitazione;
- in base alla funzione gli edifici si differenziano anche nelle altezze: costruzioni destinate all'attività agricola sono spesso costituite da un piano o due, mentre edifici destinati ad abitazione presentano anche tre piani fuori terra;
- gli ambienti interni sono caratterizzati da un unico locale e sprovvisti di qualsiasi partizione divisoria;
- l'accesso ai diversi piani ed ai singoli ambienti avviene in modo autonomo attraverso collegamenti verticali esterni (scale e ballatoi). Negli edifici oggetto di recenti restauri si evidenzia la presenza di scale interne;
- le murature esterne, di spessore modesto, sono realizzate in granito (pietra locale) a vista;
- le aperture dell'edificio sono di piccole dimensioni e circondate da una fascia intonacata bianca. Negli edifici a funzione abitativa le aperture sono dotate di infissi; porte ed architravi sono realizzati in legno;
- nelle costruzioni si evidenzia l'esistenza di due tipologie di solai: ai piani interrati si riscontrano volte in pietra, mentre ai piani superiori solai con struttura e assito lignei;
- la copertura è caratterizzata da una struttura portante lignea e da un manto

in piode di granito;

- la forma irregolare degli elementi costitutivi denota l'uso di tecniche costruttive semplici volte al risparmio, frutto del lavoro di contadini locali più che di manodopera specializzata.

Le abitazioni di Lottano sono riconoscibili per due caratteristiche distintive:

- presenza di ampie lobbie in legno sulle facciate (ballatoi coperti);
- presenza di affreschi sulle facciate di numerosi edifici che testimoniano la profonda religiosità, ma anche il benessere, della comunità locale.

17. Planimetria nucleo settentrionale

Insediamento oggetto di intervento di rigenerazione.

- a. Strada carrozzabile per Uschione
- b. Strada carrozzabile per Prata Campportaccio
- c. Radura a prato
- d. Radura soggetta a incespugliamento

(Benetti, Bianchi, Braucci, Foresti, Manieri, Verzelletti)

18. Patrimonio architettonico

Tipologie edilizie e dettagli costruttivi:

a-b. abitazione multipiano con lobbia

c. abitazione

d. abitazione con stalla al piano terra

e. graa

f. stalla-fienile

g-h. affreschi sulle facciate degli edifici

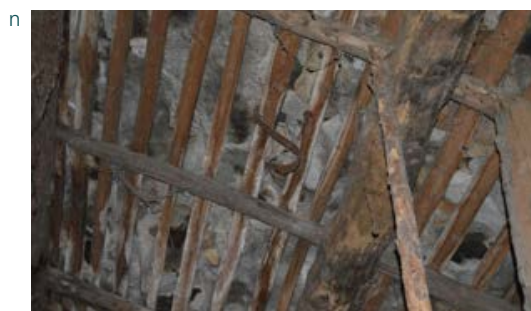
i. iscrizione sopra porta recante la data di costruzione dell'edificio

l. dettaglio dell'apertura nella "graa" per il caricamento delle castagne

m. stalla al piano terra

n. dettaglio della copertura

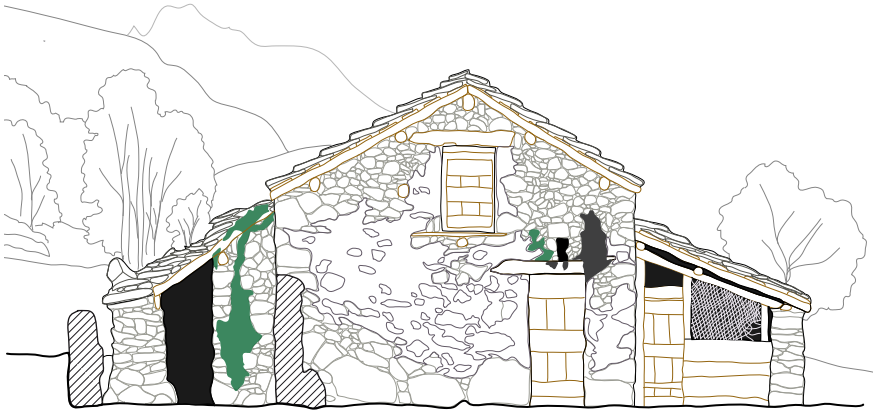
(Foto m,n: studenti corso a.a. 2013-2014)



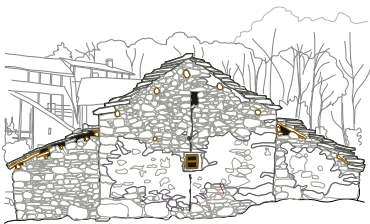
Edificio 1

Graa: costruzione adibita all'essiccazione e alla conservazione delle castagne. Rilievo scala 1:200.

(Ratti Chiara Paola, Rivolta Giulia, Spreafico Alessandra)



Prospetto nord: scala 1:100



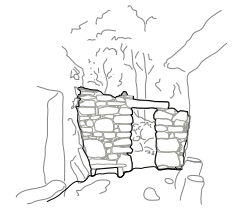
Prospetto sud



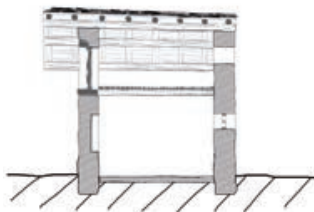
Prospetto est



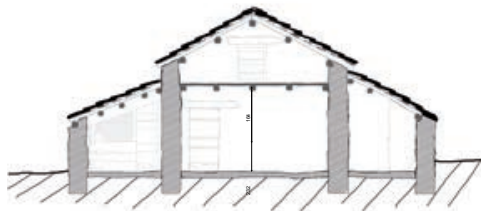
Prospetto ovest



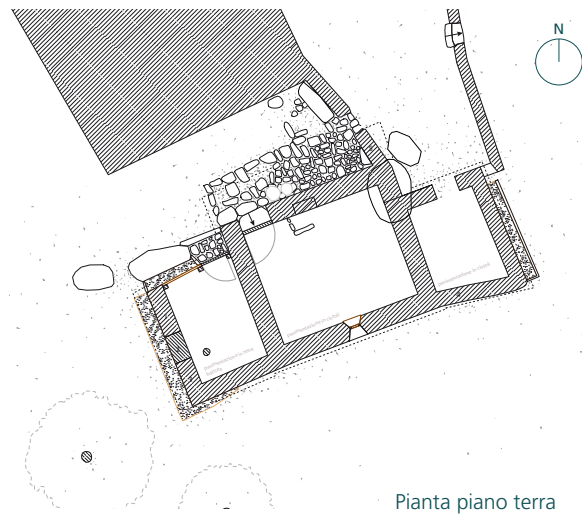
Portale ovest



Sezione trasversale



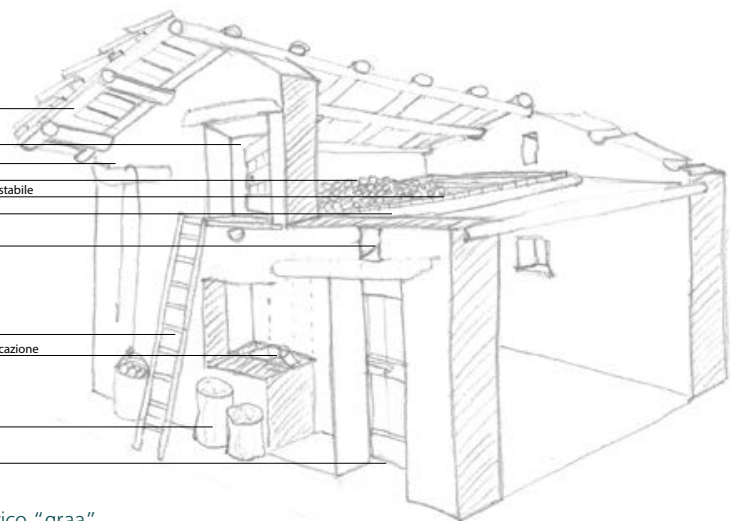
Sezione longitudinale



Pianta piano terra



- copertura a due falde
- apertura sul piano di posa delle castagne
- trave/carrucola
- strato di castagne
- assicelle di pavimentazione non calpestabile
- trave della soletta intermedia
- apertura per l'uscita del fumo
- scala a pioli removibile
- legna e bucce di castagne per l'affumicazione
- tronchi per sbucciare le castagne
- ingresso alla graa



Spaccato assonometrico "graa"

Edificio 2

Costruzione ad uso misto rurale ed abitativo.
Rilievo scala 1:200.

(Barbieri Federico, Casciano Marco, Fumagalli Francesco, Nuzum Diana, Reboldi Stefano)



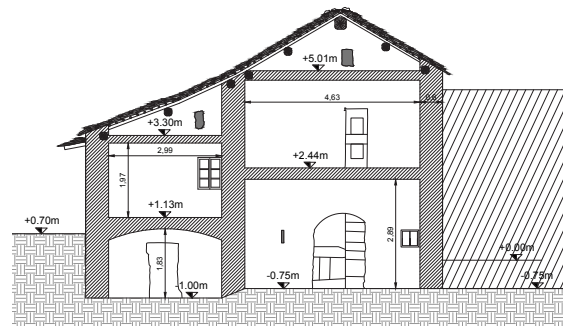
Prospetto est: scala 1:100



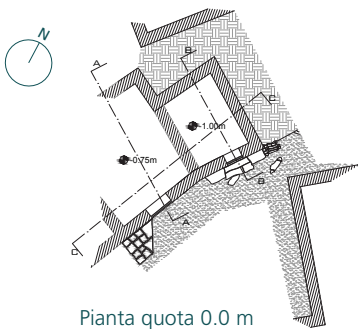
Prospetto nord



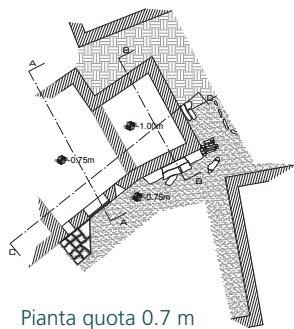
Prospetto ovest



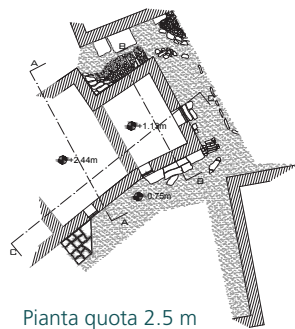
Sezione CC



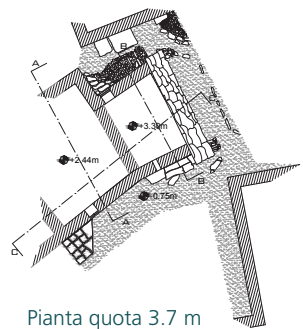
Pianta quota 0.0 m



Pianta quota 0.7 m



Pianta quota 2.5 m



Pianta quota 3.7 m





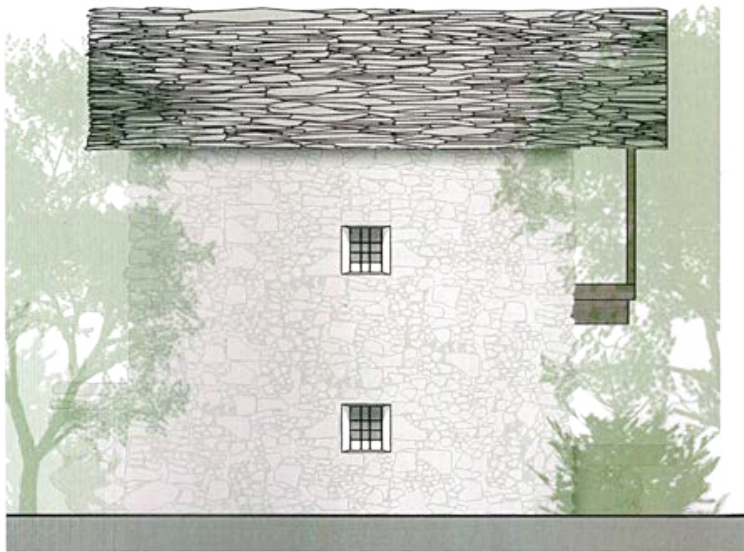
Prospetto sud-est: scala 1:100



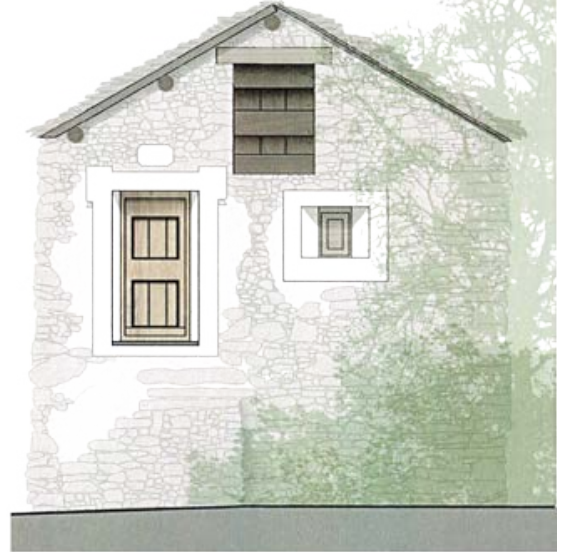
Edificio 4

Costruzione ad uso misto rurale ed abitativo. Rilievo scala 1:200.

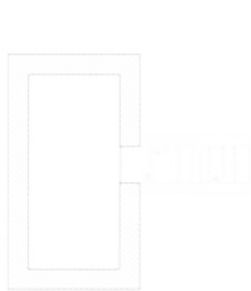
(Brunelli Mara, Colombo Chiara)



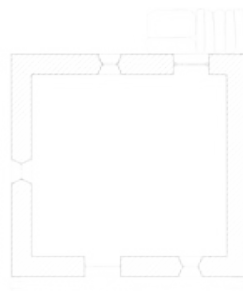
Prospetto sud-ovest: scala 1:100



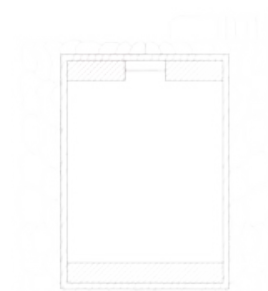
Prospetto nord-ovest: scala 1:100



Pianta piano interrato



Pianta piano terra

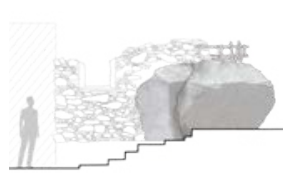


Pianta piano primo

Edificio 10

Rudere. Rilievo scala 1:200.

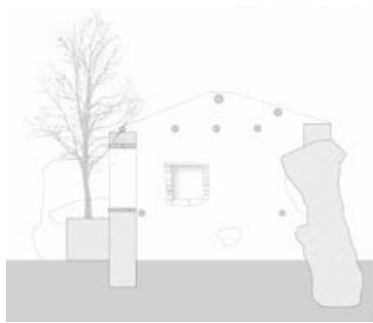
(Ranzato Federico, Klar-
mann Lorenzo, Garzetti
Stefano, Reguzzi Giaco-
mo)



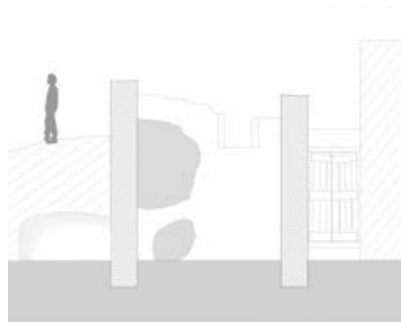
Prospetto nord



Prospetto sud: scala 1:100



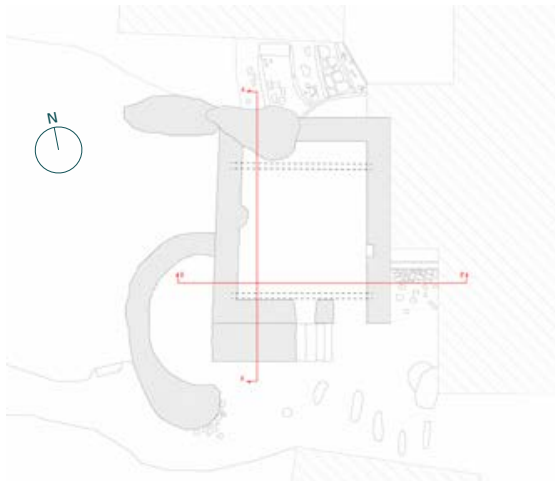
Sezione AA



Sezione BB



Prospetto ovest



Pianta piano terra



Pianta piano primo



Stato di conservazione e degrado edifici

Il rilievo dell'edificato esistente ha permesso di identificare una situazione generale riassunta dalle seguenti considerazioni:

- parte degli edifici, in particolare nel nucleo orientale, a seguito di abbandono e mancanza di manutenzione ha subito crolli ingenti delle parti costitutive dell'edificio stesso quali coperture, solai e murature. Alcuni edifici sono in stato di rudere;
 - la maggior parte degli edifici ha subito operazioni di manutenzione nel tempo in grado di conservarli e proteggerli dagli agenti atmosferici. L'intervento di manutenzione non sempre ha tutelato l'integrità della tipologia rurale, ma talvolta ha apportato alterazioni non adeguate degli elementi costitutivi;
 - alcuni edifici, specie quelli del nucleo settentrionale, nonostante versino in condizione di disuso, si presentano in uno stato di conservazione discreto e mantengono inalterati i caratteri tradizionali della tipologia rurale di Lottano.
- inidoneità di quelli esterni;
 - insalubrità degli ambienti interrati e controterra;
 - presenza di spazi che per la loro conformazione e dimensione necessitano di interventi di adeguamento per renderli accessibili e fruibili alle persone;
 - inadeguatezza dei rapporti aeroilluminanti degli ambienti interni;
 - assenza di infissi;
 - inadeguatezza delle unità tecnologiche in riferimento al risparmio energetico;
 - assenza o inidoneità di impianti e reti.

In generale, sull'edificato esistente sono identificabili i seguenti problemi causati dal degrado e dalla mancanza di manutenzione:

- deterioramento e dissesto del manto di copertura in piode;
- assenza di sistemi di smaltimento delle acque meteoriche;
- dissesti e crolli delle strutture lignee della copertura e dei solai;
- dissesti e crolli delle murature in pietra;
- cedimenti e crolli di scale e ballatoi;
- degrado degli infissi;
- dissesto e deterioramento della pavimentazione;
- infiltrazioni d'acqua ed umidità di risalita;
- deterioramento degli affreschi;
- presenza di vegetazione infestante.

Le prestazioni residue degli edifici, in merito al loro adeguamento funzionale da uso agricolo ad uso abitativo, non soddisfano le esigenze di fruibilità, benessere e sicurezza moderni:

- rischi strutturali dovuti alle nuove funzioni da insediare in edifici con strutture non adeguate ai carichi richiesti;
- assenza di collegamenti verticali interni e

19. Stato di conservazione
a-d. Nucleo settentrionale;
e-h. Nucleo centrale;
i-n. Nucleo orientale.



9.6 Comunità, aspetti sociali e opportunità

Popolazione residente: analisi demografica e propensione all'ospitalità

Lottano, in passato, è stato sede di una comunità agricola vivace e numerosa che nel 1861 contava 240 persone. Le trasformazioni socio-economiche avvenute a partire dal XIX secolo hanno portato all'abbandono dell'insediamento. I censimenti effettuati nel secondo dopoguerra mostrano un calo negli anni della popolazione residente: nel 1951 61 abitanti, nel 1961 31 abitanti, nel 1971 11 abitanti, 2007 un solo abitante.

Oggi Lottano è soggetto ad un fenomeno di ripopolamento ed è vissuto:

- stabilmente da cinque famiglie che hanno la residenza a Lottano. Si tratta di coppie di anziani, giovani, famiglie con bambini, stranieri che attratti dalla bellezza e dalla tranquillità del luogo hanno acquistato e sistemato diversi edifici. Per lavorare è possibile recarsi nel fondovalle o nella vicina Svizzera, mentre per studiare è possibile appoggiarsi alla scuola di Prata Camportaccio. Inoltre alcune persone lavorano direttamente sul luogo occupandosi di agricoltura e allevamento;
- stagionalmente da stranieri che risiedono a Lottano alcuni mesi all'anno: una coppia di tedeschi e un liutaio danese che risiede a Londra e che nei mesi estivi si trasferisce sul posto per costruire i liuti. Organizza una volta all'anno un concerto nella chiesetta di Lottano;
- nei fine settimana dalle persone originarie del luogo che possiedono qua seconde case.

A Lottano dunque è in atto un processo di riappropriazione del borgo attraverso la creazione di una comunità dinamica e vitale fondata su valori di scambio e amicizia. L'apertura a persone forestiere (milanesi, danesi, tedeschi) garantisce inoltre l'apporto di visioni diverse ed innovative. Si riscontra una grande volontà e impegno nel ristrutturare le case, tenere curato i prati e sistemare gli spazi collettivi del borgo tramite azioni di collaborazione tra i residenti svolte in maniera autonoma rispetto agli enti pubblici che vengono descritti come macchinosi e inefficaci.

Attività commerciali ed artigiane

Non si rileva la presenza di attività commer-

ciali ed artigiane nell'abitato.

Associazioni ed enti

Non sono presenti associazioni ed enti attive nella promozione di attività locali, nell'organizzazione di feste, nella gestione e nella tutela del patrimonio edificato. La comunità locale però gradualmente, attraverso i fondi raccolti con la castagnata annuale, persegue la sistemazione e la ristrutturazione dell'insediamento.

Aspetti sociali: tradizioni, usi e consuetudini locali

Lottano, in passato sede di una comunità dedicata all'agricoltura, è legato alle tradizioni della vita contadina ed ai prodotti della terra. L'unica testimonianza della forte religiosità della comunità, legata al territorio e alla natura, sono gli affreschi realizzati sulle facciate degli edifici che rappresentano i voti ai santi per la protezione da carestie, calamità naturali e peste.

Opportunità

Lottano in particolare ed il territorio circostante della Valchiavenna, della val Bregaglia e della valle Spluga offrono un serie di opportunità rivolte a diverse categorie di turisti: natura, sport, relax, cultura e tradizioni.

Il luogo, per la naturalità e tranquillità del suo ambiente, si presta al relax ed alle passeggiate lungo l'estesa rete di sentieri e mulattiere che dal fondovalle si sviluppano sul pendio fino agli alpeggi e ai rifugi in quota.

In particolare, sul versante sinistro della Valchiavenna sono presenti la viabilità agro-silvo-pastorale (VASP) che permette di raggiungere i nuclei a monte e alcuni alpeggi, la *Traversata dei monti* che dal confine italo svizzero percorre in quota tutta la val Bregaglia dal Maloja fino ad Uschione, la presenza di belvedere e spazi di sosta da cui è possibile godere di un bellissimo panorama sul fondovalle della Valchiavenna e sulle montagne circostanti.

Inoltre si evidenzia l'esistenza di numerosi percorsi ciclo-pedonali che si diramano dal percorso principale di fondovalle e si sviluppano nei boschi collegando la val Bregaglia a Colico.

La Valchiavenna, essendo un territorio dedito all'attività agricola, offre una serie di numerose degustazioni enogastronomiche legate ai prodotti tipici locali. I crotti, particolari tipologie edilizie destinate alla conservazione dei cibi, sono spesso usati come ristori e rap-

presentano un'opportunità concreta per feste e sagre che richiamano in valle numerosi turisti.

Il territorio chiavennasco, data la presenza di numerosi affioramenti di serpentino, ha visto il nascere di una tradizionale attività artigianale locale legata alla produzione di recipienti in pietra ollare quali *lavècc*, gli *stüin* e i *fùràgn*.

Il territorio circostante offre passeggiate e gite sul vicino lago di Mezzola, sciare nei comprensori di Madesimo-Campodolcino e svizzeri, arrampicate e trekking nelle valli circostanti.

9.7 Pianificazione territoriale

Pianificazione locale

La pianificazione regionale (PTR Regione Lombardia), provinciale (PTCP Sondrio) e comunale (PGT Prata Camportaccio) prescrive la tutela e la conservazione del paesaggio e dell'inse-diamento di Lottano.

Nella tavola DP_D.1 *Strategie del piano* Lottano viene identificato come «*geosito n°229 - Lottano (fonte: PtpR Regione Lombardia)*» e classificato come «*Nuclei edificati di antica formazione*».

Nella tavola PDR_R.1.1 *Classificazione del territorio comunale* Lottano viene identificato come «*Nuclei extra-urbani di interesse culturale ed ambientale (art. 25)*».

Le norme garantiscono trasformazioni adeguate e rispettose dell'edificato senza comprometterne la struttura e la morfologia.

Progetti e strategie di tutela e sviluppo

Progetti di recupero e valorizzazione da attuarsi sull'inse-diamento di Lottano possono usufruire dei fondi del *Progetto pilota Aree Interne Valchiavenna*

9.8 Intervento di recupero e rigenerazione

Strategia generale di rigenerazione

Il processo di rigenerazione, per attuarsi concretamente, deve partire dall'identità del luogo cogliendone le sue potenzialità residue e mettendo in atto operazioni che contribuiscano a generare ricadute positive sull'economia locale. Per garantire un intervento sostenibile si devono prendere in considerazione una moltitudine di fattori che interessano diverse discipline ed attori:

- identità del luogo;
- opportunità del territorio;
- possibili fruitori;

- funzione e modello ricettivo da insediare;
- condizione del patrimonio paesaggistico ed architettonico;
- potenzialità residue;
- stima degli interventi da effettuare;
- stima dei costi e dei ricavi dell'intero processo di rigenerazione.

L'ampio pianoro solivo su cui sorge Lottano è un luogo tranquillo immerso nella natura, lontano dal fondovalle e dallo stress della vita contemporanea. Il processo di trasformazione che ha subito l'abitato rende l'atmosfera del luogo caratteristica ove le testimonianze antropiche sono in parte sopraffatte dalle forze della natura che lentamente stanno colonizzando i terreni e gli edifici una volta vissuti dall'uomo.

Il processo di rigenerazione attraverso il modello di ricettività turistica deve considerare le caratteristiche e le opportunità offerte dal territorio e prevedere la possibile utenza a cui indirizzare l'offerta. Lottano ed il territorio circostante in particolare possiedono:

- presenza di una piccola comunità stabile che supporta la valorizzazione dell'inse-diamento;
- tranquillità del luogo lontano dalla frenesia del traffico fondovalle;
- opportunità legate alla naturalità dell'ambiente ed alla possibilità di effettuare escursioni lungo le mulattiere ed i sentieri che si sviluppano sul pendio (VASP e Traversata dei monti);
- presenza di percorsi ciclo-pedonali che si sviluppano lungo la val Bregaglia e la Valchiavenna;
- contesto generale della Valchiavenna, valle Spluga, val Bregaglia, lago di Mezzola che offrono numerose opportunità legate alla natura, cultura e sport.

I possibili fruitori interessati a risiedere e a vivere il luogo sono:

- coppie e professionisti in cerca di un ambiente tranquillo e rilassante lontano dallo stress della vita contemporanea di città;
- escursionisti e naturalisti attratti dalla particolarità dell'ambiente naturale e dalla presenza di una vasta rete di percorsi;
- ciclisti che percorrono la rete ciclo-pedonale della valle;

- turisti attratti dalle tradizioni artigianali e dall'offerta enogastronomica locale;
- persone interessate dall'offerta turistica generale delle valli circostanti (natura, storia, cultura) che potrebbero appoggiarsi al luogo come base per le escursioni;
- gruppi in cerca di luoghi tranquilli e riservati per organizzare convegni e riunioni;
- utenza straniera in generale legata a forme di turismo soft e a contatto con la natura.

Considerate le caratteristiche del luogo, le opportunità offerte dal territorio e le possibili categorie d'utenza, il modello funzionale ipotizzato è quello dell'ospitalità diffusa. La struttura scelta offrirà un soggiorno diversificato di Albergo Diffuso e Residence Diffuso in base alle caratteristiche ed alle necessità degli utenti.

Da un punto di vista paesaggistico ed architettonico l'intervento deve considerare le potenzialità residue ancora possedute dal territorio e attivare le strategie in grado di rivitalizzare la località, tutelando e valorizzando il patrimonio culturale. L'intervento di recupero non deve alterare la fisicità del patrimonio rurale, bensì conservare e ripristinare l'immagine bucolica legata alla tradizione architettonica locale. L'intervento deve garantire però la riqualificazione funzionale e tecnologica dell'edificato per adeguarlo da usi agricoli a funzioni abitative.

Interventi alla scala paesaggistica e inerenti l'insediamento

Il processo di rigenerazione per un concreto recupero del luogo, non solo dal punto di vista formale ma anche funzionale, deve perseguire la riqualificazione degli elementi del paesaggio circostante quali percorsi, colture, vegetazione, corsi d'acqua ecc. Recuperando l'uso di determinate colture, quali viti e frutteti, è possibile riattivare le filiere produttive legate ad attività alimentari, artigianali e commerciali generando ricadute positive sull'economia locale, oltre che mantenere curato il paesaggio. Si prevede inoltre di attuare una serie di interventi atti a migliorare l'accessibilità e la fruibilità dell'insediamento anche dal punto di vista tecnologico. Si ipotizza pure di riqualificare gli spazi aperti per renderli fruibili alle persone. Nel caso di Lottano l'intervento prevede:

- riqualificazione del corso d'acqua esi-

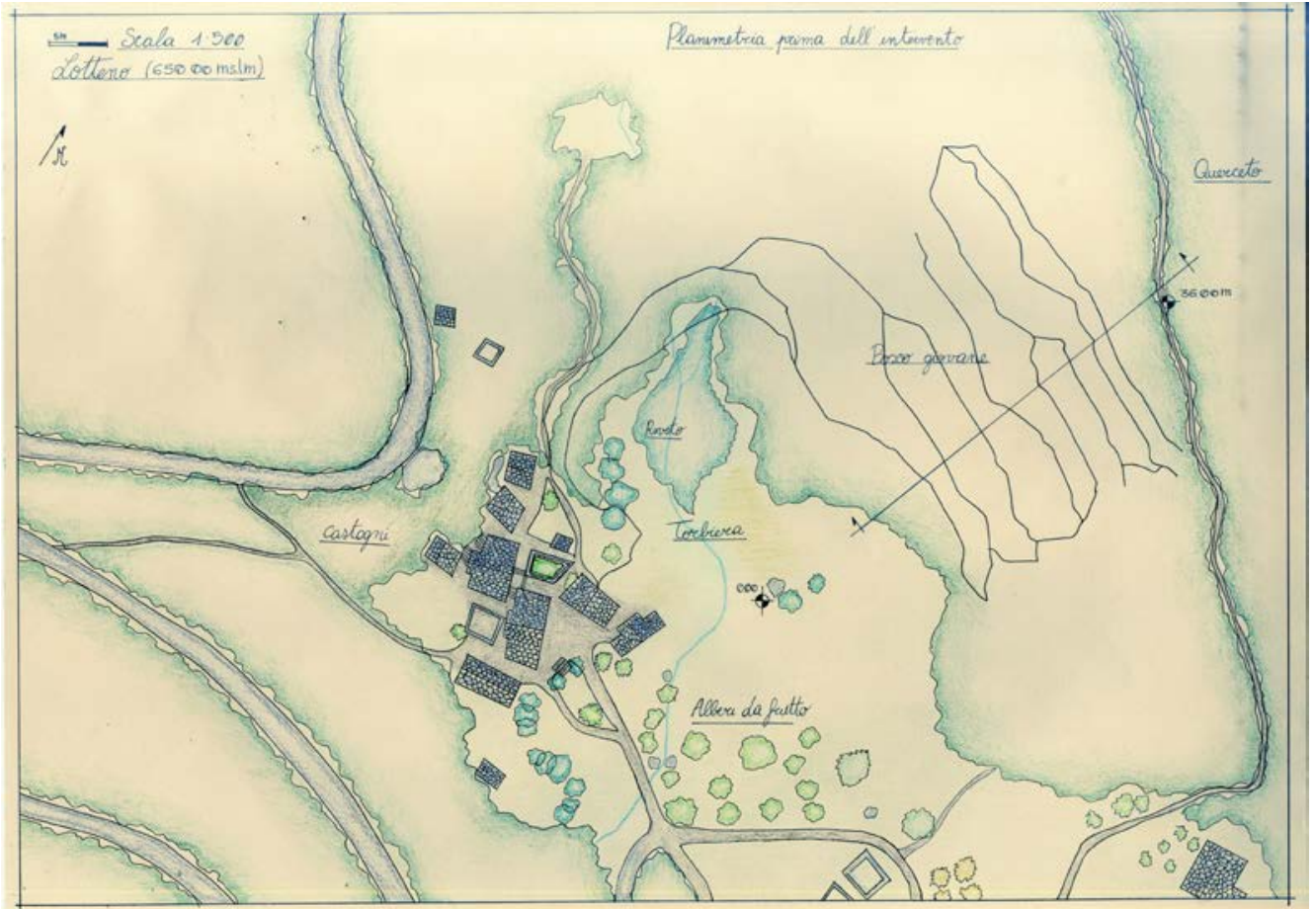
stente attraverso la piantumazione di essenze arbustive ed arboree e la realizzazione di percorsi e spazi di sosta;

- realizzazione di una torbiera con vegetazione erbacea tipica degli ambienti umidi e costruzione di passerelle per renderla fruibile;
- recupero a vigneto dei terrazzamenti circostanti;
- pulizia e manutenzione dei prati da sfalcio nella radura;
- pulizia del sottobosco e degli alberi minori;
- piantumazione di colture produttive ed orti;
- piantumazione di nuovi frutteti e castagneti;
- ricostituzione della fascia arborea-arbustiva di limite della radura;
- realizzazione di alveari e relativi laboratori di apicoltura;
- realizzazione di affacci panoramici;
- realizzazione di spazi aperti collettivi in cui riposarsi o svolgere diverse attività;
- manutenzione e recupero delle mulattiere esistenti e realizzazione di nuovi percorsi;
- manutenzione e ripristino dei muri a secco e delle recinzioni esistenti.

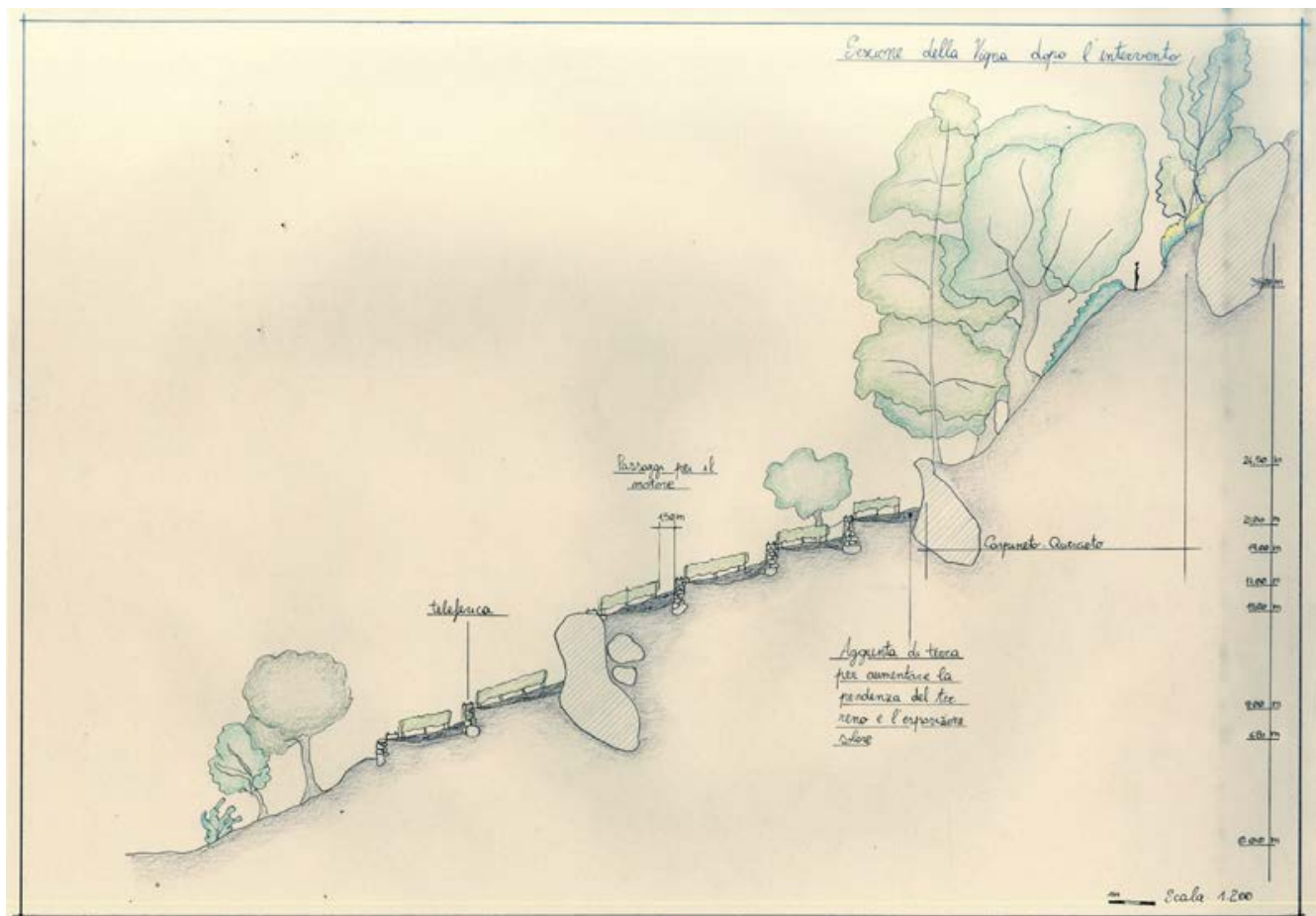
Inoltre, specificamente all'insediamento, si prevede:

- la realizzazione di un parcheggio sulla strada carrozzabile;
- l'integrazione della rete dei servizi esistenti (elettricità, acqua, fognatura);
- l'installazione di sistemi di produzione di energia rinnovabili.

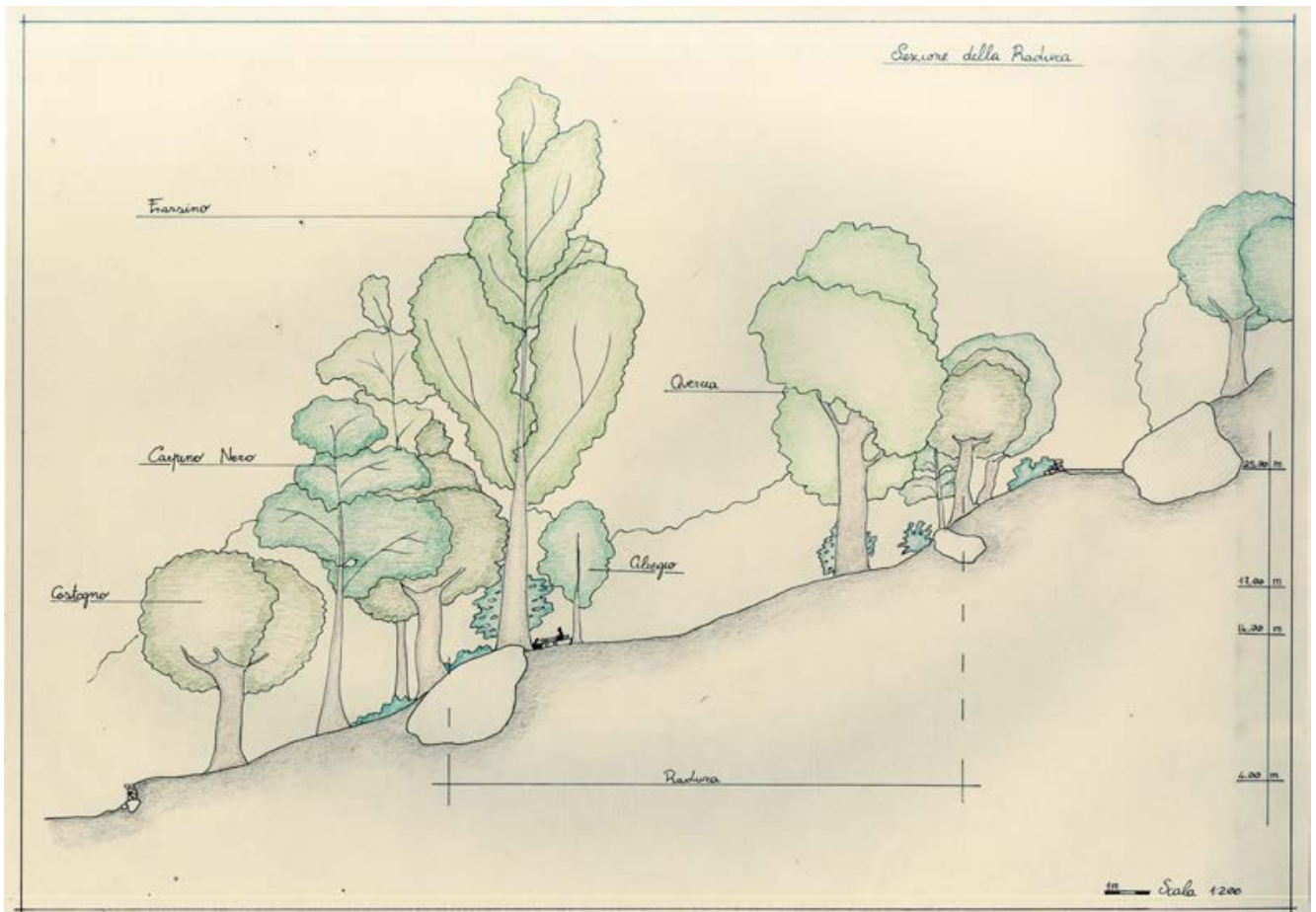
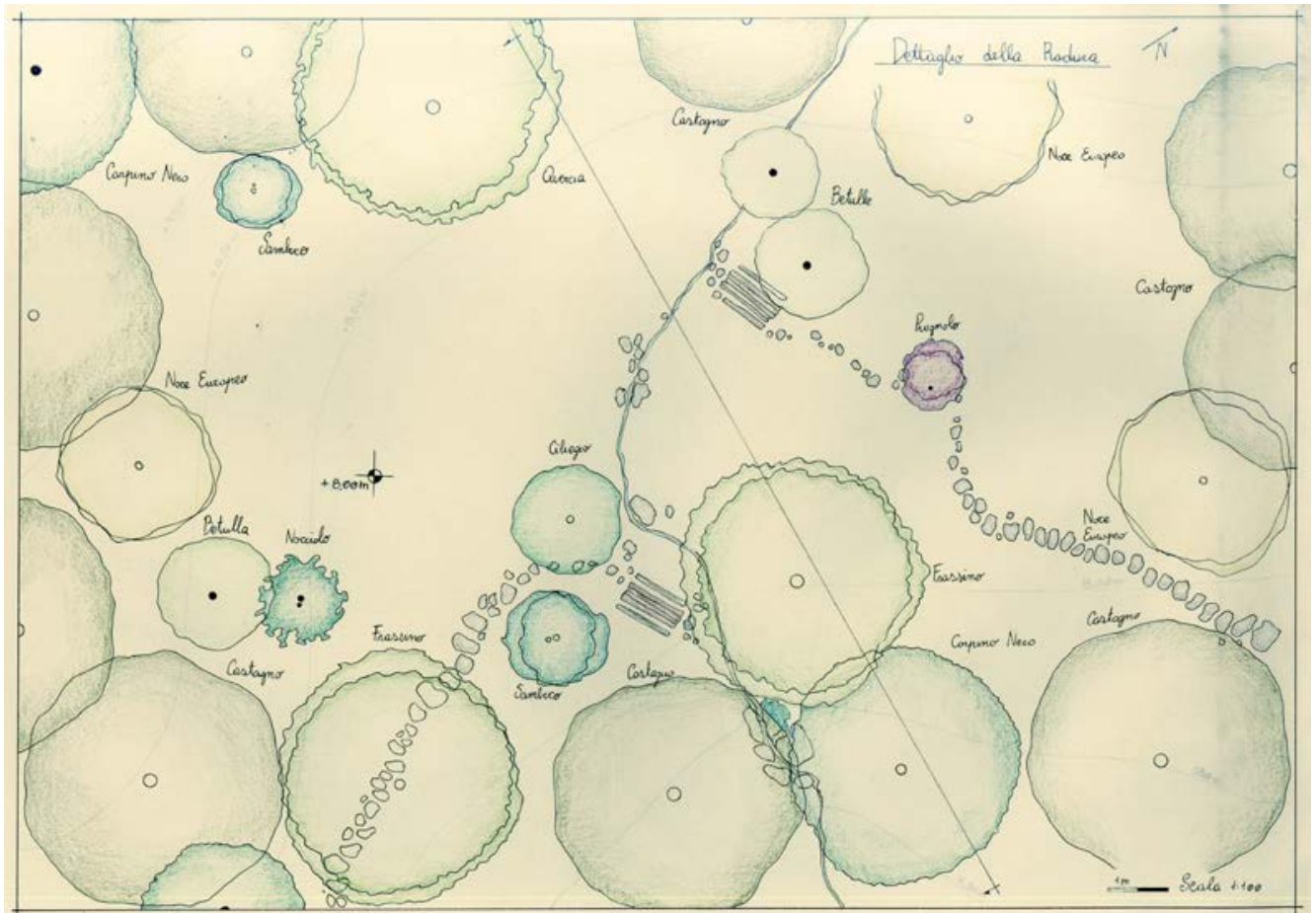
20a. Progetto di paesaggio Planimetria generale dell'intervento: stato di fatto e progetto. (Manieri Lisa)



20b. Progetto di paesaggio Riqualficazione del pendio a terrazzamenti circostante l'abitato. (Manieri Lisa)



20c. Progetto di paesaggio Riqualficazione della radura. (Manieri Lisa)



ELEMENTI ED INTERVENTI PAESAGGISTICI

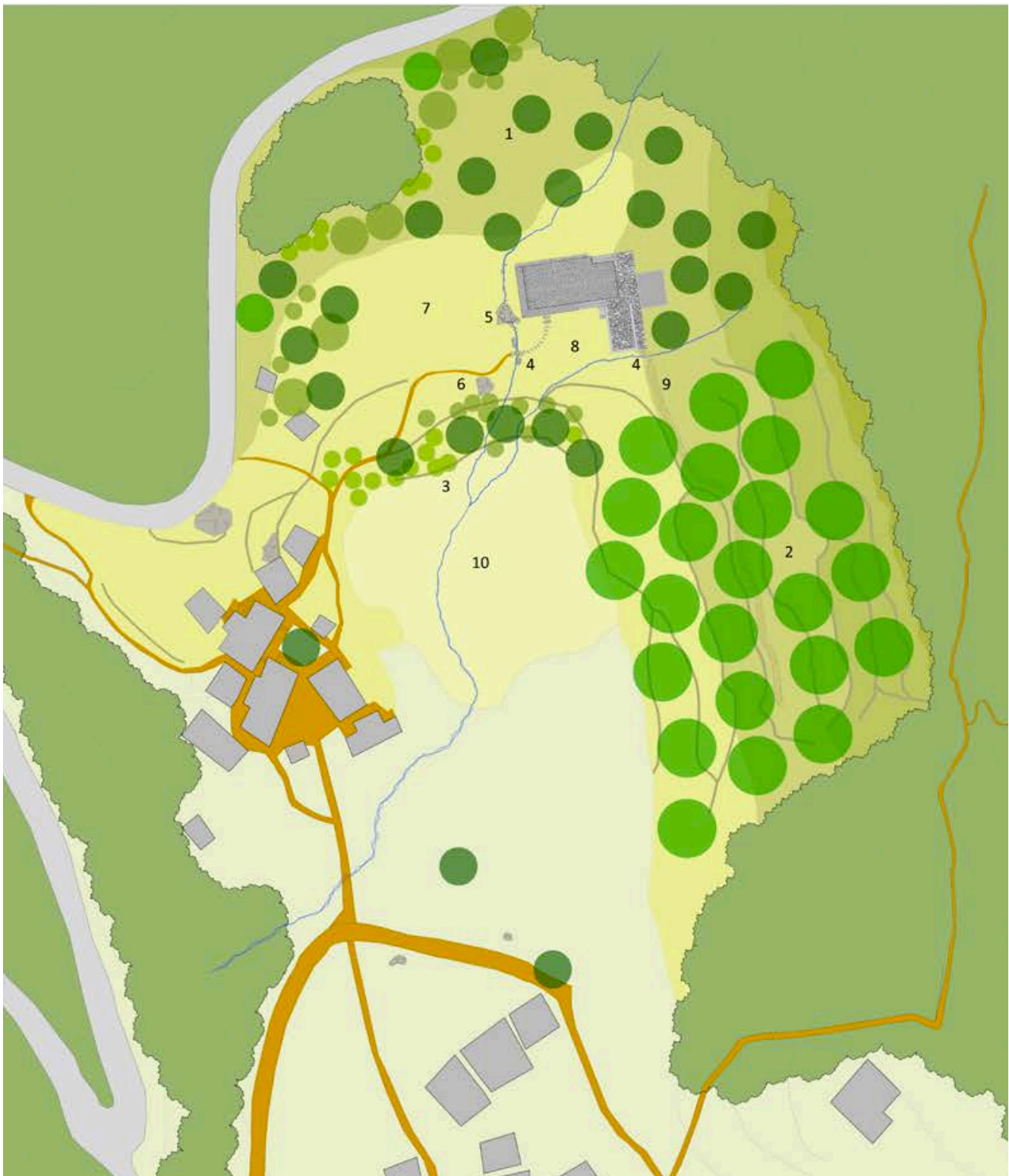
- 1_ intervento di pulizia del sottobosco e degli alberi minori
- 2_ castagno da frutto di nuova piantumazione e restauro terrazzamenti
- 3_ fascia arboreo-arbustiva di limite radura
- 4_ guado
- 5_ gruppo di rocce sotto cui scorre il corso d'acqua
- 6_ grossa roccia ai margini della radura, messa in evidenza da un gruppo di arbusti alle sue spalle e dal percorso del sentiero che le passa accanto
- 7_ radura
- 8_ spazio aperto usufruibile dagli ospiti dell'albergo diffuso
- 9_ sentiero sui terrazzamenti sotto il castagneto
- 10_ zona umida

LEGENDA

-  Essenze arboree piantumate
-  Essenze arboree esistenti
-  Essenze arbustive piantumate
-  Essenze arbustive esistenti

21. Progetto di paesaggio

Riqualificazione della radura ed inserimento edificio collettivo.
(Borghi Daniele)



22. Progetto di paesaggio

Realizzazione di affacci panoramici, sistemazione dei percorsi e riqualificazione del corso d'acqua.

(Barbieri Federico)



Interventi relativi al patrimonio architettonico

Lottano è strutturato in tre nuclei indipendenti con differente grado di utilizzo e stato di conservazione. Per la qualità generale dell'abitato, per l'integrità del patrimonio architettonico rurale tradizionale e per le discrete condizioni di conservazione, l'intervento di rigenerazione si concentra sul nucleo settentrionale.

La rigenerazione dell'insediamento a struttura turistica prevede una serie di interventi alla scala architettonica per adeguare funzionalmente e tecnologicamente l'esistente alle richieste di progetto. Il modello dell'ospitalità diffusa scelto necessita di alloggi indipendenti dotati di cucina, camere d'albergo e di un edificio polifunzionale.

L'intervento perseguirà il recupero dell'edificio storico per insediarvi le funzioni abitative adeguandolo alle richieste funzionali, distributive e di benessere moderne, senza alterare le caratteristiche tipologiche originali. Invece per le funzioni collettive, che necessitano di spazi maggiori, si provvederà alla realizzazione di un nuovo edificio.

Recupero edifici esistenti

L'intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente deve perseguire le necessarie trasformazioni per adeguare le prestazioni dell'edificio alle esigenze di fruibilità, benessere e sicurezza odierni:

- riqualificazione funzionale degli spazi da funzioni agricole a funzioni abitative;
- miglioramento dell'accessibilità degli spazi con particolare attenzione ai sistemi di collegamento verticali;
- miglioramento della fruibilità degli spazi modificando l'attuale distribuzione funzionale;
- miglioramento delle condizioni di benessere termo-igrometrico;
- miglioramento delle condizioni d'illuminazione;
- miglioramento delle condizioni di sicurezza inerenti a rischi di caduta e rischi strutturali.

Il recupero non deve alterare le caratteristiche formali e tipologiche del costruito, bensì conservare i caratteri della cultura architettonica rurale alpina. L'operazione quindi deve essere il meno invasiva possibile, operando scelte consapevoli volte al minimo intervento, conservando, ove possibile, le soluzioni

formali, architettoniche e tecnologiche della tradizione:

- conservare le volumetrie esistenti;
- conservare le murature esterne;
- conservare le partizioni interne;
- conservare forma e dimensione delle aperture esistenti;
- conservare la copertura esistente;
- conservare i solai esistenti;
- conservare le scale esistenti;
- utilizzare materiali locali.

La strategia di recupero del patrimonio costruito deve prevedere interventi che siano il giusto compromesso tra il miglioramento della funzionalità dell'edificio e la conservazione dei suoi caratteri storici.

È opportuno valutare l'idoneità della tipologia esistente ad ospitare nuove funzioni e indicare i possibili interventi per l'adeguamento da funzione agricola a funzione abitativa. È quindi indispensabile individuare la corretta distribuzione funzionale e gli interventi tecnologici necessari per adeguare l'edificio alle condizioni di benessere e sicurezza richieste. La struttura ricettiva scelta necessita di due tipologie di unità abitative: un alloggio indipendente, dotato di cucina in grado di ospitare più persone, e delle camere singole.

Dal punto di vista funzionale e distributivo sono state attuate le seguenti scelte:

- per le ridotte dimensioni della tipologia esistente si prevede l'inserimento di una singola unità abitativa indipendente per ogni edificio;
- zona giorno posizionata al piano terra e zona notte posizionata ai piani superiori con l'aggiunta di un ulteriore soppalco;
- zona notte posizionata al piano terra e zona giorno posizionata ai piani superiori per godere di una vista migliore;
- camere ed alloggi di piccole dimensioni sono distribuiti su diversi piani con accessi esterni indipendenti;
- recupero dei collegamenti esterni (scale e ballatoi) e realizzazione di nuovi collegamenti verticali interni;
- recupero delle lobbie;
- realizzazione di partiture interne per la divisione degli ambienti.

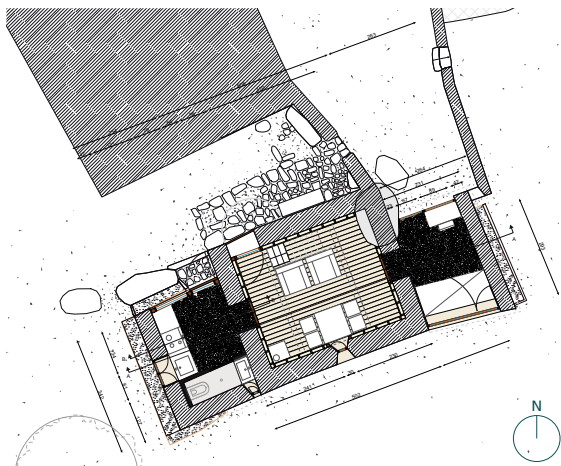
Per rendere gli spazi abitabili e migliorare le condizioni di comfort e benessere si prevedono i seguenti interventi:

- recupero e consolidamento strutturale della copertura prevedendo l'inserimento di strato isolante. Nel caso sia necessario ricostruirla si predilige l'utilizzo di tecniche e materiali tradizionali (struttura lignea e manto in piode) per non alterare l'immagine complessiva del borgo. Inoltre si provvede all'installazione di gronde, ove non presenti, per lo smaltimento dell'acqua piovana;
 - consolidamento strutturale delle muraure esistenti attraverso iniezioni;
 - costruzione di cappotto interno realizzato a secco con struttura in legno e finitura in cartongesso o legno;
 - nella realizzazione di nuove murature interne si prevede di differenziarle dall'esistente nella forma e nei materiali;
 - per migliorare la salubrità degli ambienti controterra si ipotizza d'intervenire sulle murature perimetrali realizzando all'esterno uno strato impermeabile con sistema di drenaggio delle acque, mentre all'interno del muro realizzare una camera d'aria per garantire la ventilazione e l'asciugatura del muro;
 - rifacimento della pavimentazione controterra attraverso la realizzazione di un sottofondo areato;
 - recupero e consolidamento dei solai esistenti; nel caso siano crollati o in cattive condizioni si ipotizza di realizzarli secondo le tecniche del luogo: struttura lignea composta da travi, travetti, assito e tavolato;
 - per migliorare le condizioni di illuminazione degli ambienti interni e per soddisfare la normativa riguardo ai rapporti aeroilluminanti si effettuano nuove aperture sulle facciate degli edifici che in dimensione e forma riprendono il linguaggio architettonico tradizionale;
 - realizzazione di infissi in grado di garantire una certa efficienza termica;
 - nel recupero e consolidamento degli edifici si prevede l'utilizzo di materiali locali che posseggano lo stesso aspetto di quelli già in opera;
 - pulitura della vegetazione infestante;
 - realizzazione dell'impianto di riscaldamento, dell'impianto elettrico, dell'impianto idrosanitario e della fognatura.
- Inoltre per tutelare e conservare il patrimonio pittorico locale si prevede:
- restauro degli affreschi sulle facciate degli edifici.

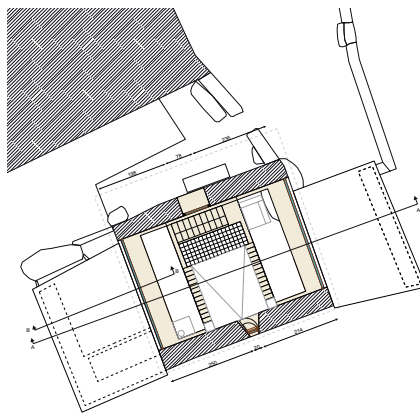
23. Sintesi dell'intervento

Edifici oggetto d'intervento di recupero.



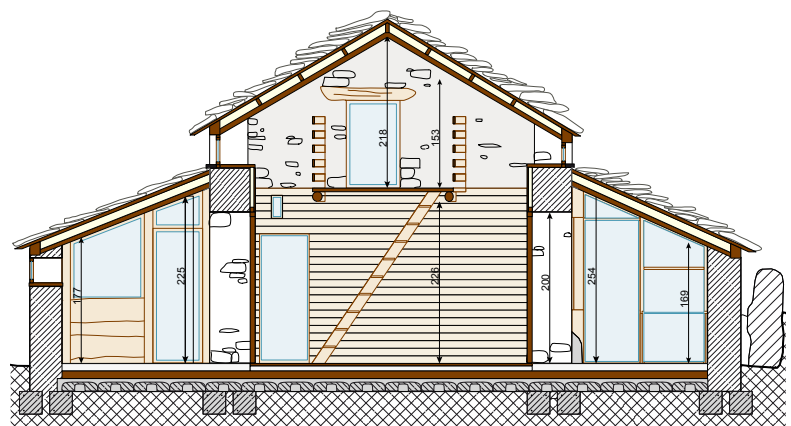


Pianta piano terra

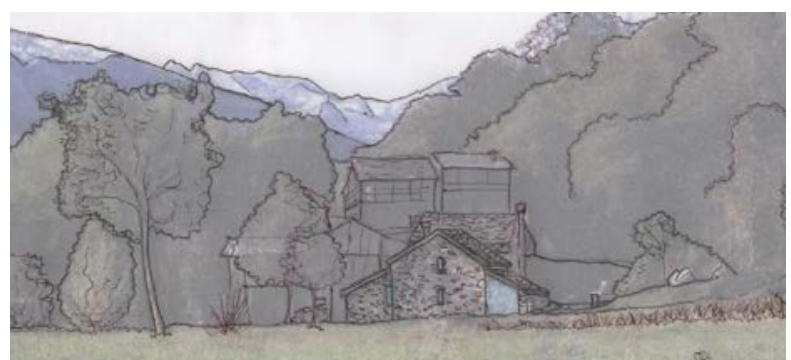
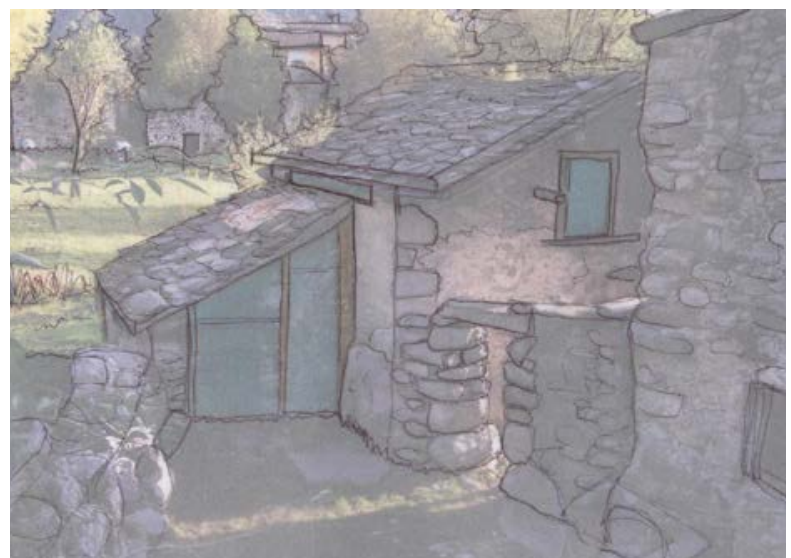


Pianta piano primo

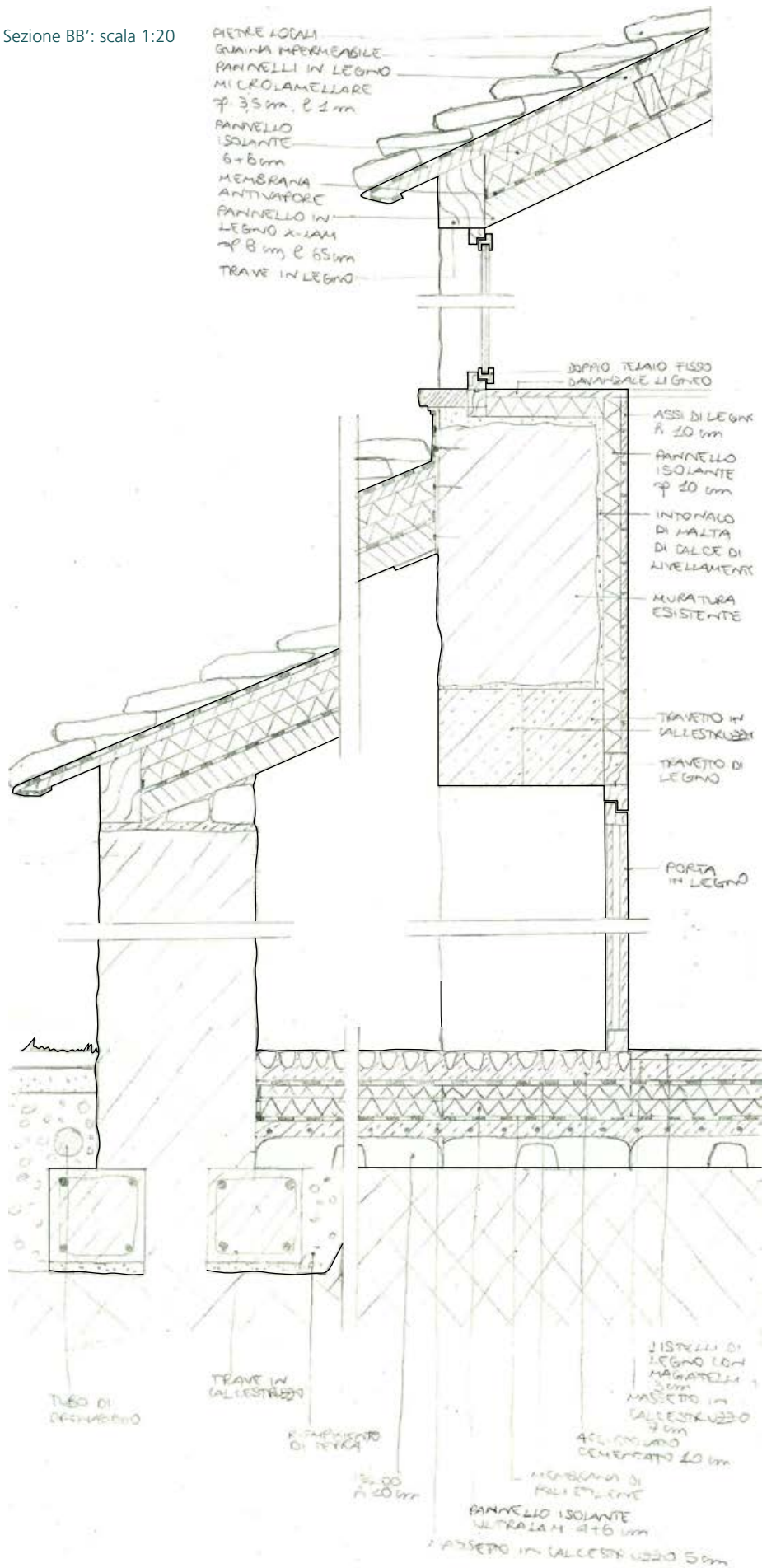
Edificio 1
Recupero scala 1:200.
(Spreafico Alessandra)



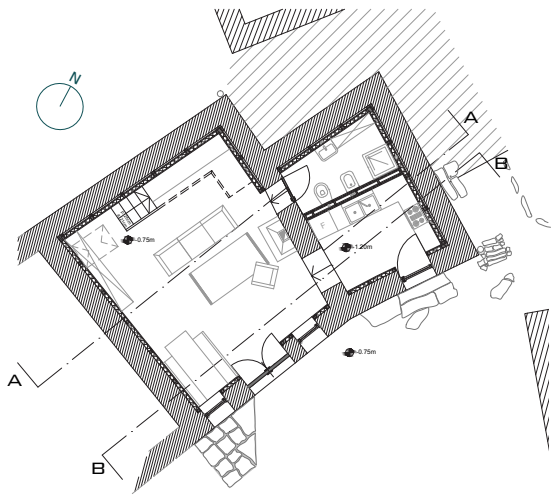
Sezione AA': scala 1:100



Sezione BB': scala 1:20



Edificio 2
 Recupero scala 1:200.
 (Reboldi Stefano)



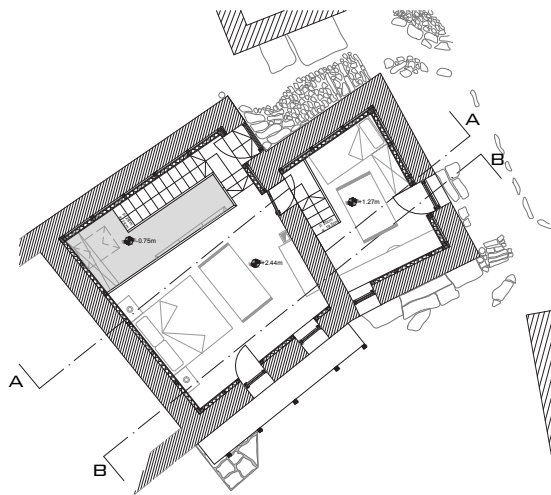
Pianta piano terra



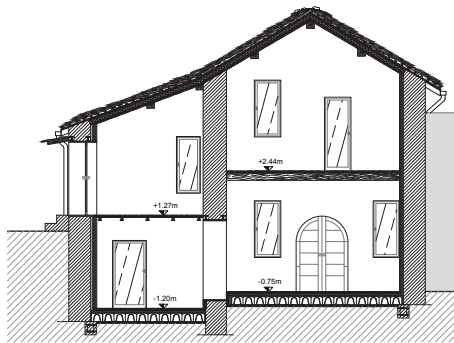
Prospetto nord



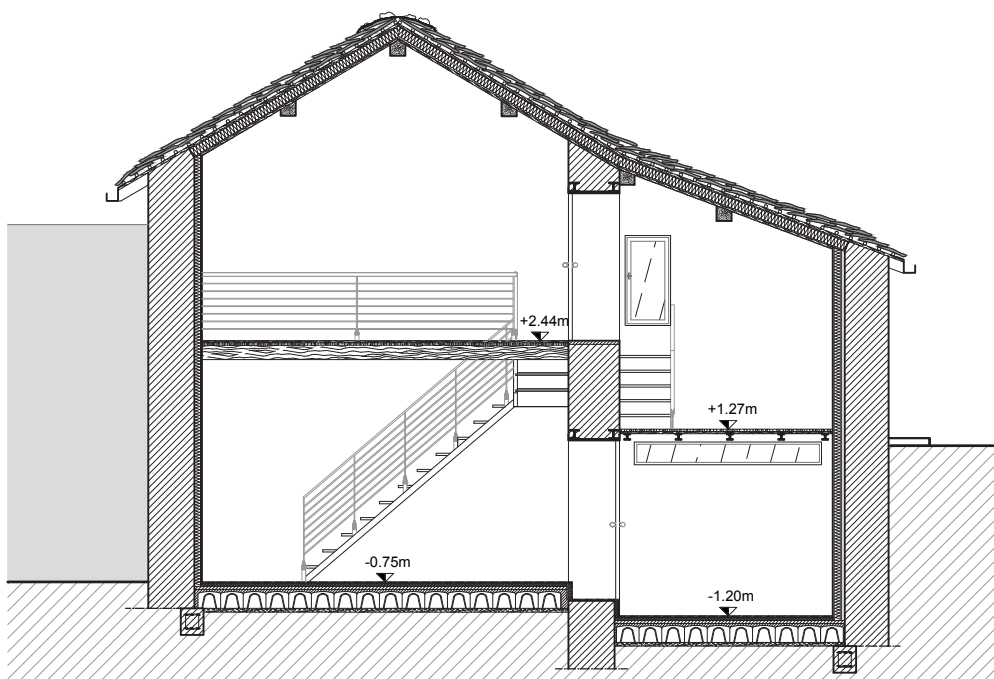
Prospetto est



Pianta piano primo



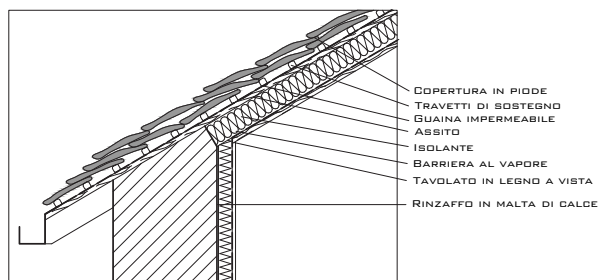
Sezione BB'



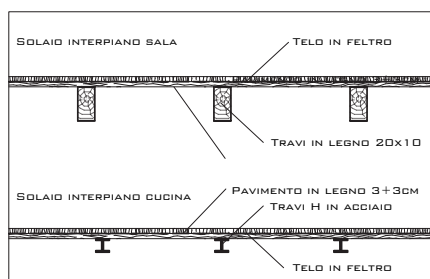
Sezione AA': scala 1:100



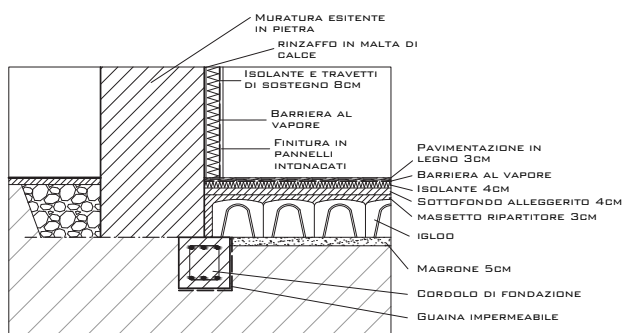
Prospetto sud: scala 1:100



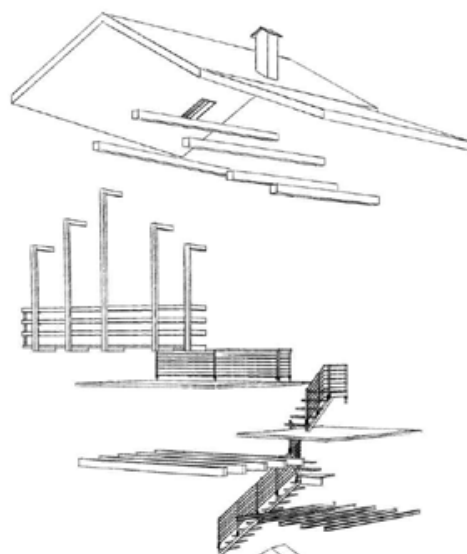
Nodo tetto-parete



Solaio



Solaio controterra



Spaccato costruttivo

Edificio 3
 Recupero scala 1.100.
 (Comi Marco)



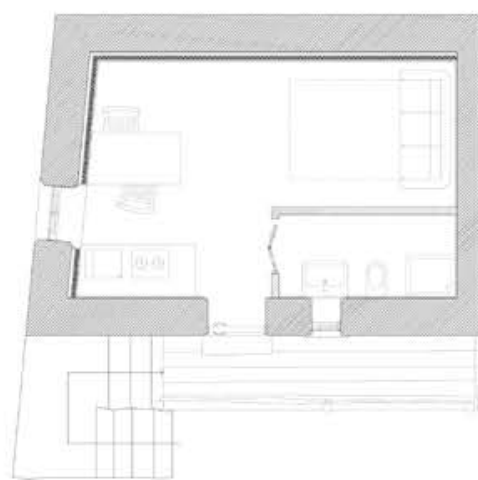
Prospetto est



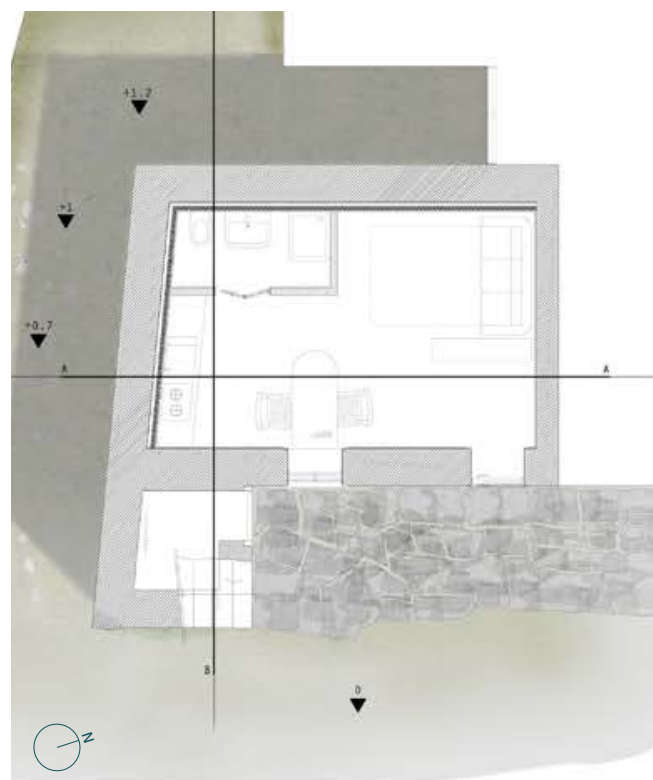
Prospetto sud



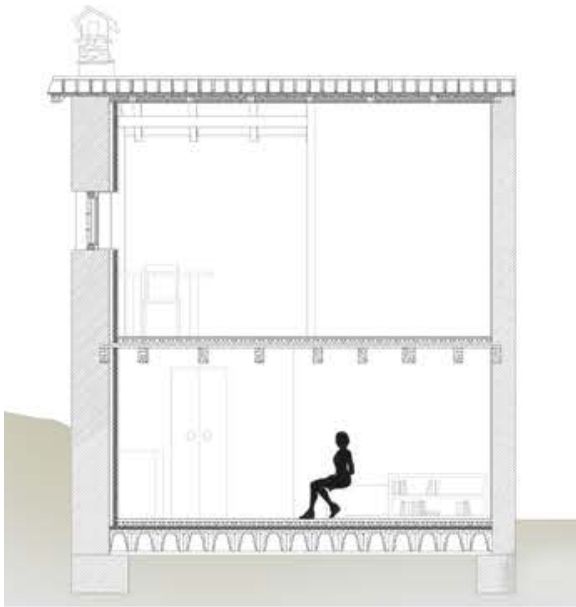
Prospetto ovest



Pianta piano primo



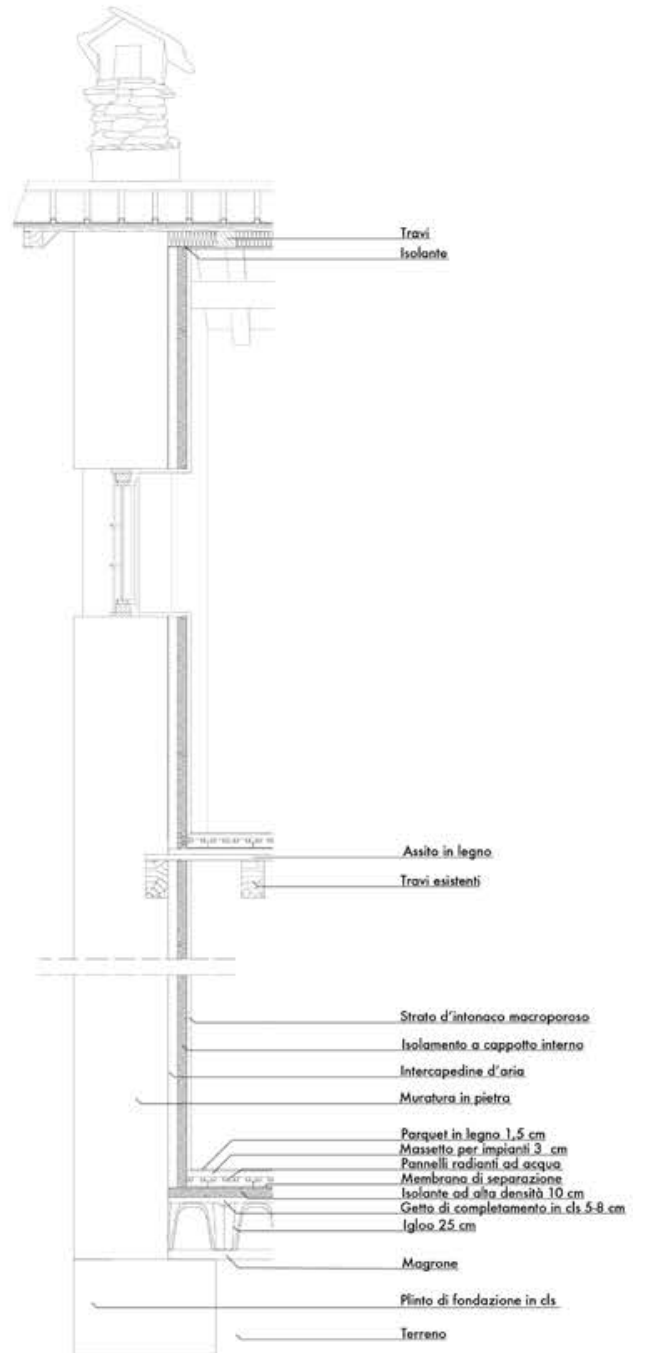
Pianta piano terra



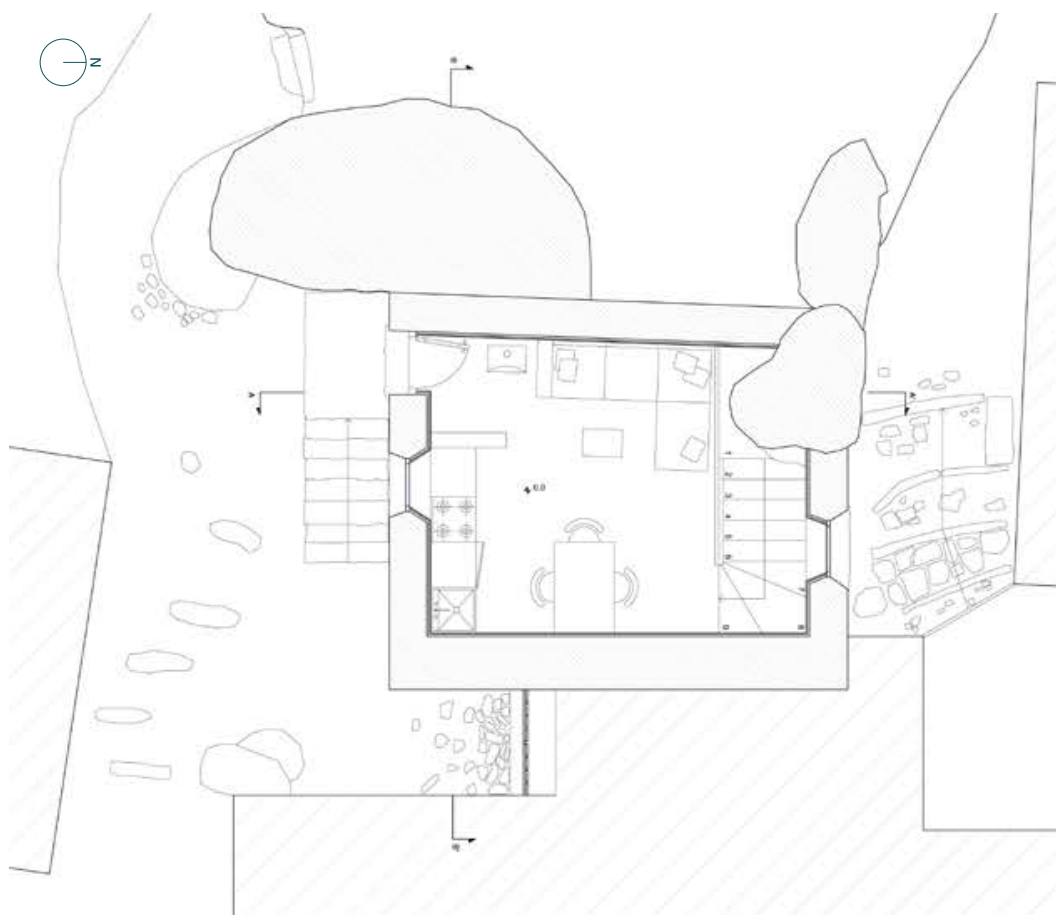
Sezione AA'



Sezione BB'

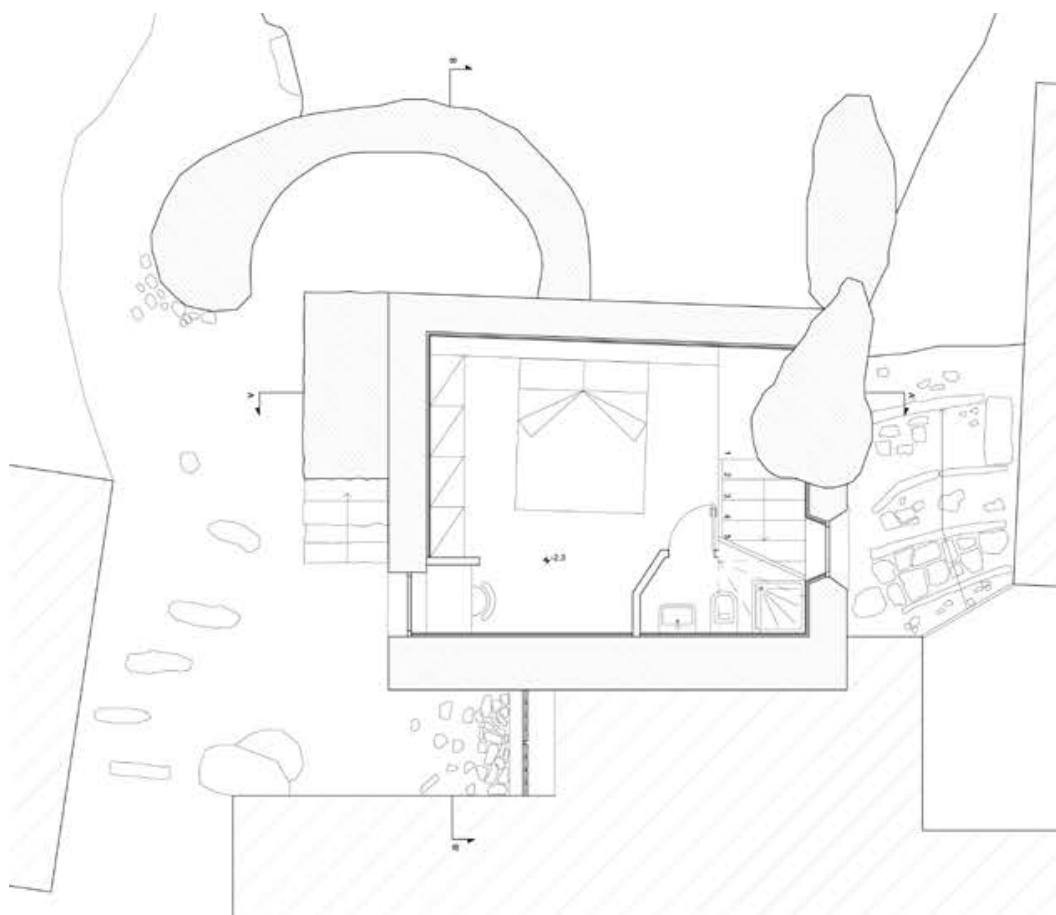


Sezione di dettaglio

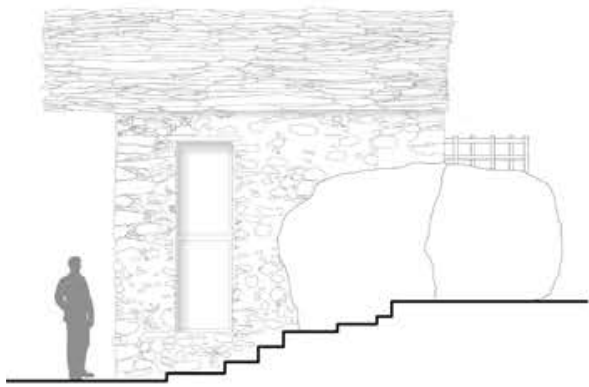


Pianta piano primo

Edificio 10
 Recupero scala 1:100.
 (Ranzato Federico)



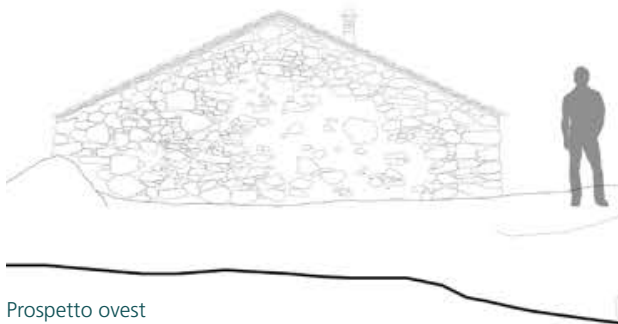
Pianta piano terra



Prospetto nord



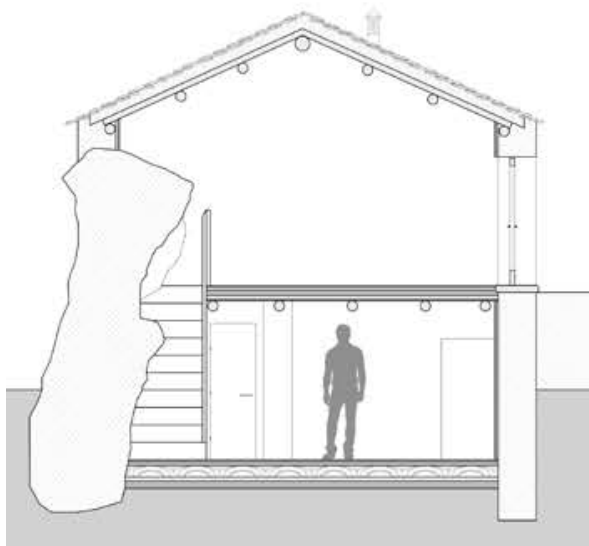
Prospetto sud



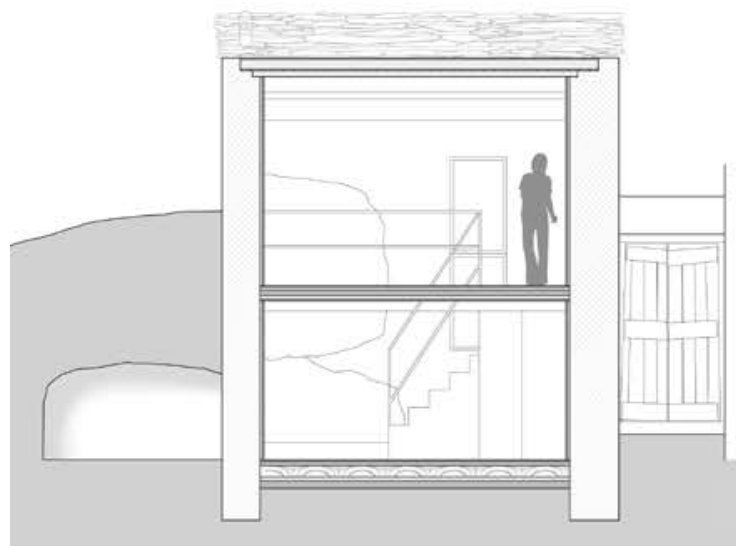
Prospetto ovest



Progetto aree esterne



Sezione AA'

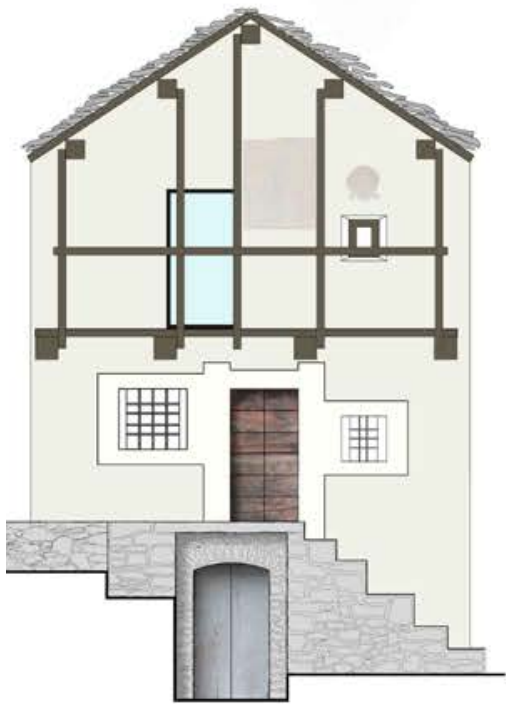


Sezione BB'

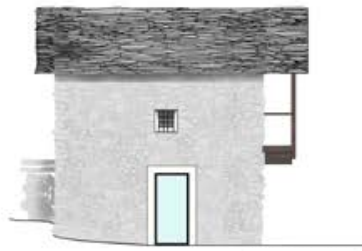
Edificio 4

Recupero scala 1:200.

(Gajaschi Luca)



Prospetto sud-est: scala 1:100



Prospetto sud-ovest



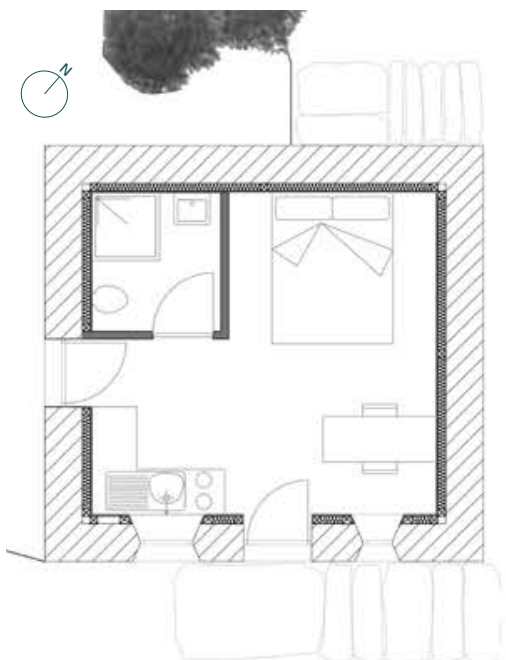
Prospetto nord-est



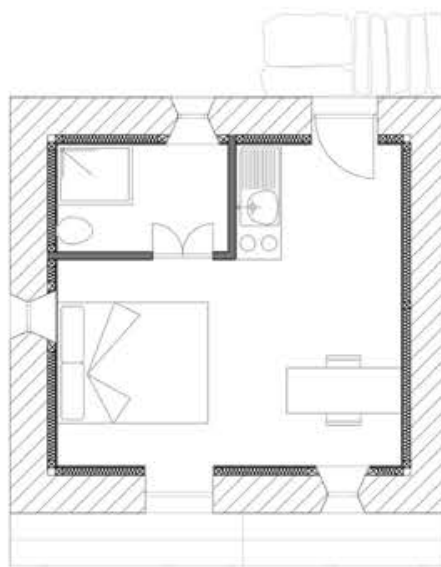
Pianta piano interrato



Prospetto nord-ovest



Pianta piano terra: scala 1:100



Pianta piano primo: scala 1:100

Tabella 1

Sintesi dell'intervento: superfici da recuperare e alloggi ricavati.

***Correlazione tra superficie complessiva necessaria e superficie delle camere**

In base ad un indice sintetico complessivo e generale, riferito in media ad aziende alberghiere di varia tipologia, si stima una superficie lorda complessiva di 40 mq per ciascuna camera. Il parametro comprende sia l'area specifica relativa all'unità abitativa che della quota, ripartita per ogni camera, di area necessaria per le altre funzioni alberghiere. Il parametro varia in base alla tipologia di struttura ricettiva: 25/30 mq per struttura con servizi limitati e 50/55 per strutture di *grand comfort*.

In una struttura alberghiera tradizionale la superficie occupata dall'area alloggi è circa tra il 70% e l'80% dell'area complessiva. (Giancarlo Dall'Ara, 2015)

Nel caso specifico, trattandosi di una struttura di comfort limitati, si utilizza il parametro di 30 mq.

Edificio	Piano	Superficie m ²	Camera d'albergo	Alloggio con cucina	Numero posti letto*
Edificio 1	piano terra	30	-	1	2
	piano primo	15			
Edificio 2	piano terra	42	-	1	3
	piano primo	42			
Edificio 3	piano terra	18	2	-	4
	piano primo	18			
Edificio 4	piano terra	20	2	-	4
	piano primo	20			
Edificio 5	piano terra	35	3	-	7
	piano primo	35			
	piano secondo	15			
Edificio 6	piano terra	5	Non oggetto d'intervento		
Edificio 7	piano terra	55	5	2	18
	piano primo	55			
	piano primo	55			
	piano secondo	55			
Edificio 8	piano terra	23	-	1	4
	piano primo	23			
Edificio 9	piano terra	20	Non oggetto d'intervento		
	piano primo	20			
	piano secondo	12			
Edificio 10	piano terra	20	-	1	2
	piano primo	20			
Edificio 11	piano terra	16	-	1	3
	piano primo	16			
Edificio 12	piano terra	10	2	-	3
	piano primo	10			
Edificio 13	piano terra	5,5	Non oggetto d'intervento		
Edificio 14	piano terra	11	Non oggetto d'intervento		
Edificio polifunzionale		130	Mensa, sala pranzo, sala conferenze		

Nuovo edificio

Il modello funzionale dell'Albergo Diffuso necessita di uno spazio collettivo polifunzionale in grado di ospitare differenti attività. Il patrimonio edificato esistente, essendo di matrice rurale storica, non offre spazi idonei nelle caratteristiche e nelle dimensioni atti ad ospitare queste attività e quindi si ipotizza la realizzazione di un nuovo edificio. Il progetto prevede lo studio di diverse possibilità d'intervento per valutare la scelta che meglio si integri con l'esistente.

Riguardo alla localizzazione del nuovo edificio all'interno dell'insediamento sono state effettuate le seguenti ipotesi:

- posizionato ai margini dell'edificato esistente riprendendone la struttura urbanistica e dialogando con gli edifici storici;
- posizionato isolato ai margini della radura sul lato opposto rispetto all'insediamento;
- posizionato isolato al centro della radura;
- posizionato isolato nella piccola radura posta ad una quota maggiore rispetto all'insediamento;
- posizionato isolato nel bosco vicino alla strada carrozzabile.

In merito alla composizione formale dei volumi e alle dimensioni della nuova costruzione si sono formulate le seguenti ipotesi:

- volume fuori terra che nelle dimensioni, nella composizione volumetrica e nelle forme riprende i rapporti della tipologia edilizia esistente;
- volume fuori terra che nelle dimensioni, nella composizione volumetrica e nelle forme non dialoga con l'edificato esistente, ma propone forme nuove;
- volume parzialmente interrato che si integra nella morfologia del terreno circostante.

Nella scelta dei materiali si prevedono due opzioni:

- utilizzo di materiali che riprendono l'aspetto delle tipologie edilizie esistenti realizzando nuove strutture in legno, rivestendo in pietra le murature e realizzando la copertura in piode;
- utilizzo di materiali quali cemento armato e legno a vista per le murature e lamiera per la copertura che consentono la differenziazione del nuovo dall'esistente. Nella maggior parte dei casi gli edifici sono realizzati a secco.



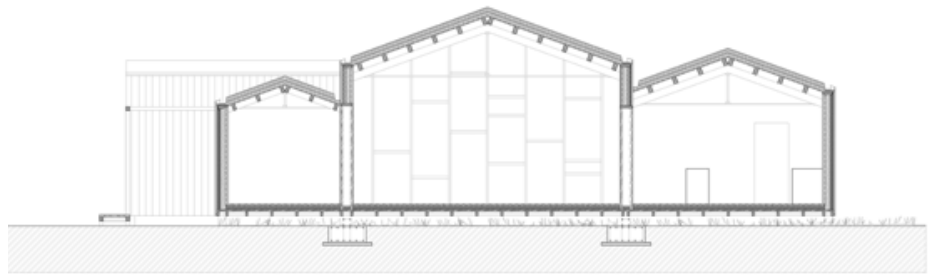
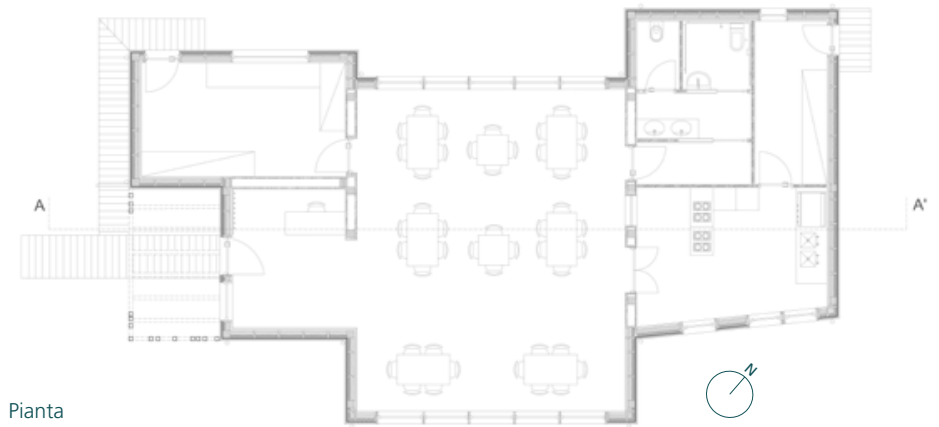
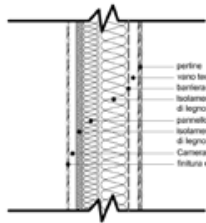
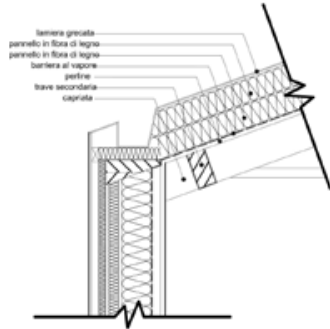
24. Nuovo edificio

Studio delle differenti posizioni ipotizzate per la costruzione.

(Elaborazione dell'autore, base cartografica: Benetti, Bianchi, Braucci, Foresti, Manieri, Verzelletti)

Soluzione a
Nuovo edificio
scala 1:200.
(Barbieri Federico)

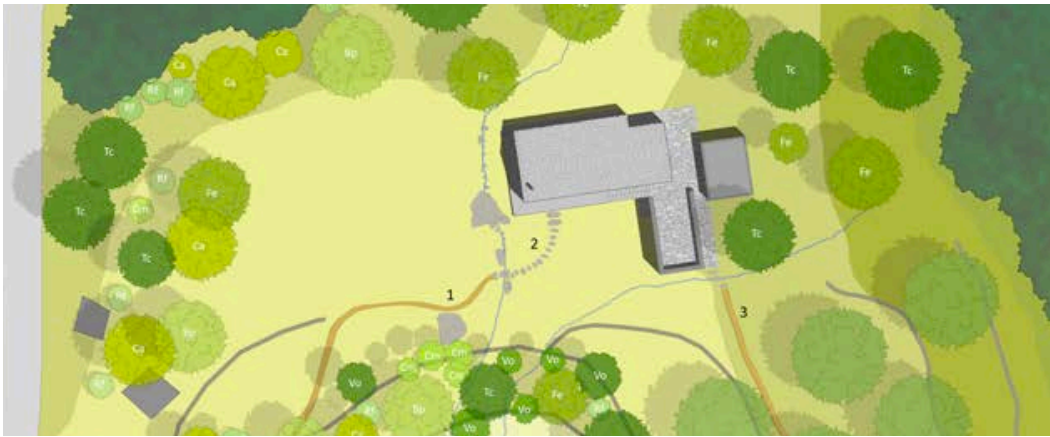
Dettagli costruttivi



Inserimento nel paesaggio



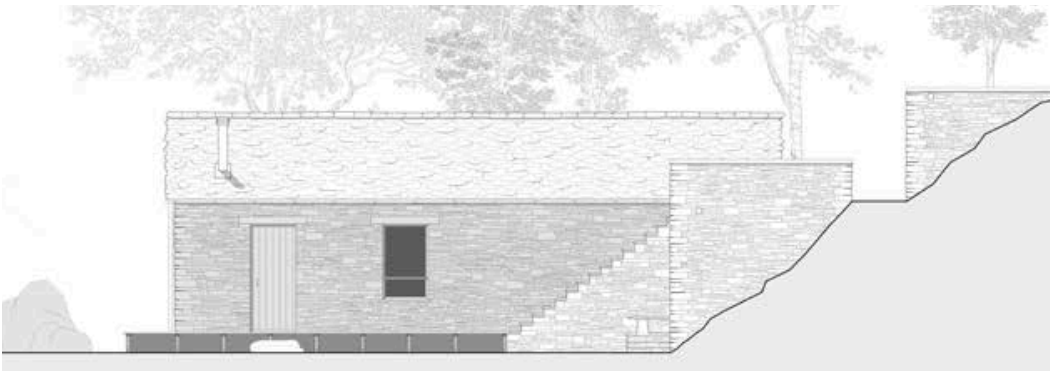
Soluzione b
Nuovo edificio
scala 1:200.
(Borghi Daniele)



Planimetria scala 1:500

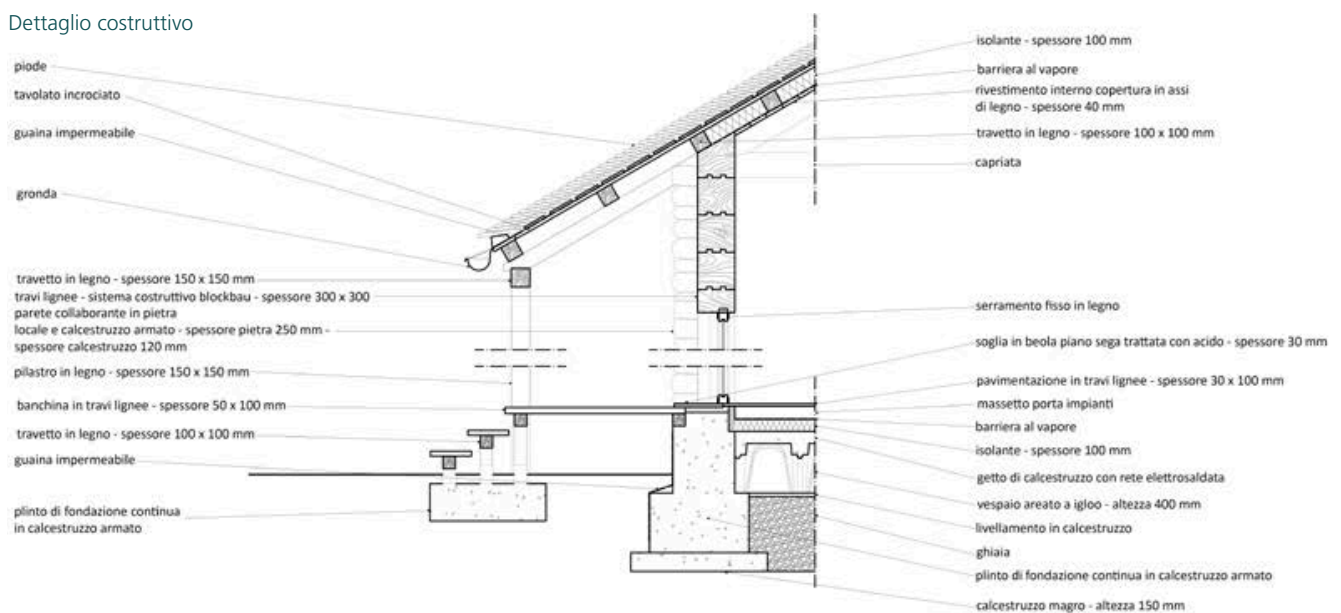


Prospetto ovest



Prospetto sud

Dettaglio costruttivo



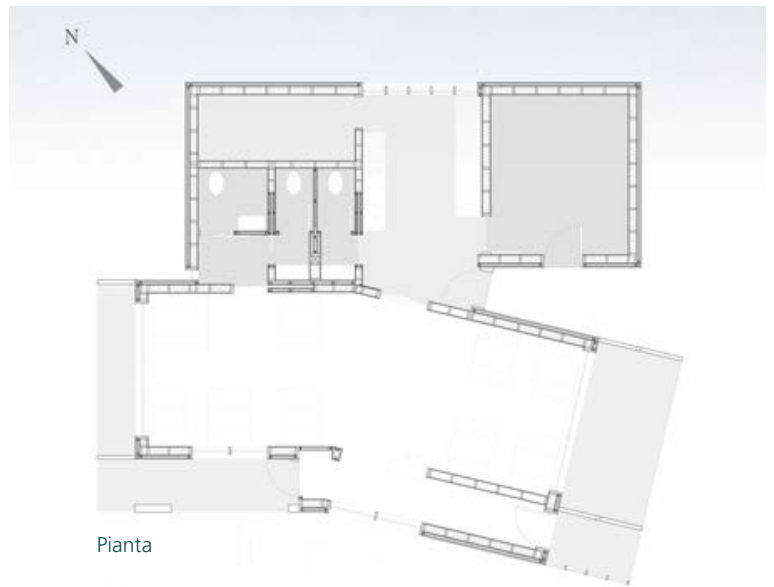
Soluzione c

Nuovo edificio
scala 1:200.

(Casciano Marco)



Planimetria



Pianta



Prospetti



Viste interne

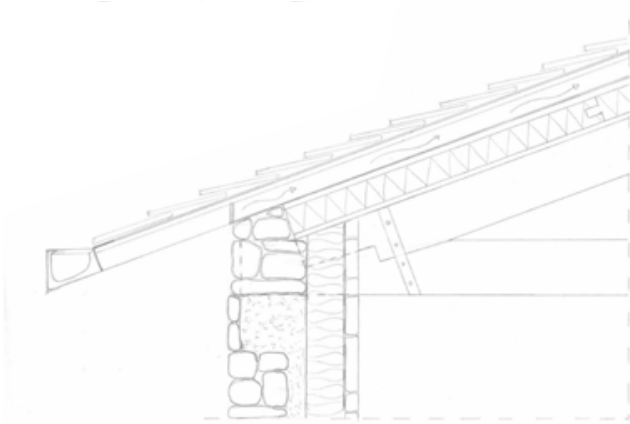


Inserimento nel paesaggio

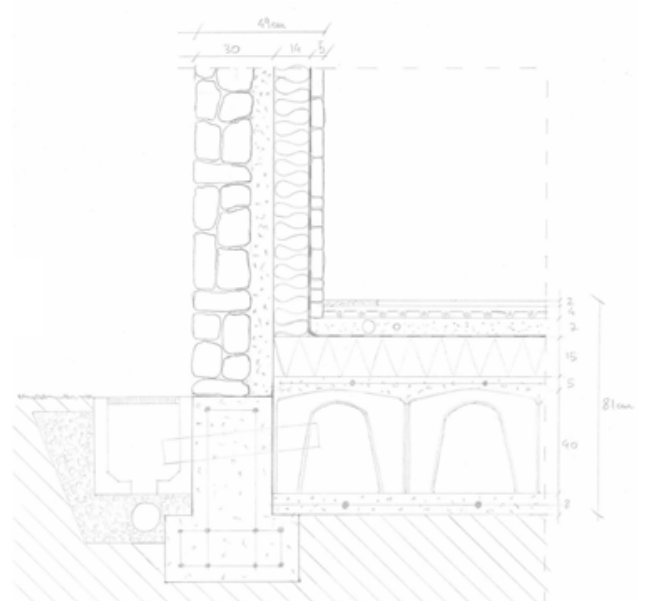
Soluzione e

Nuovo edificio
scala 1:200.

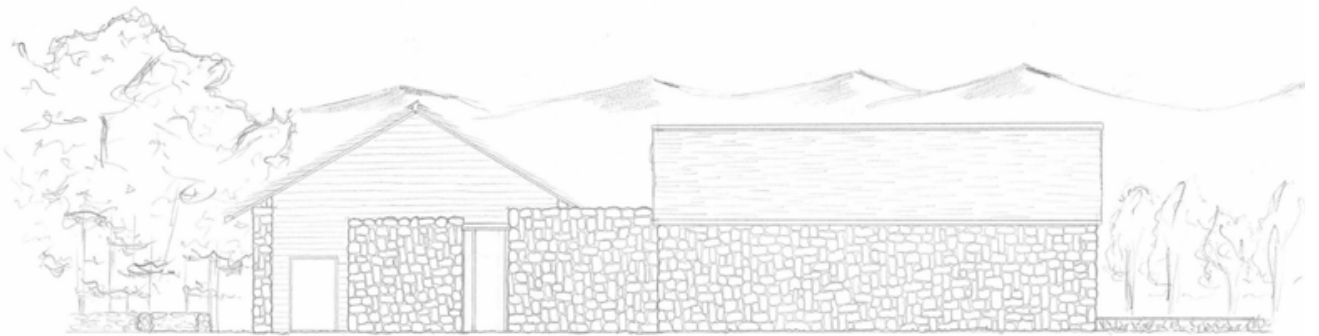
(Fumagalli Francesco)



Nodo parete - copertura



Nodo parete - terreno

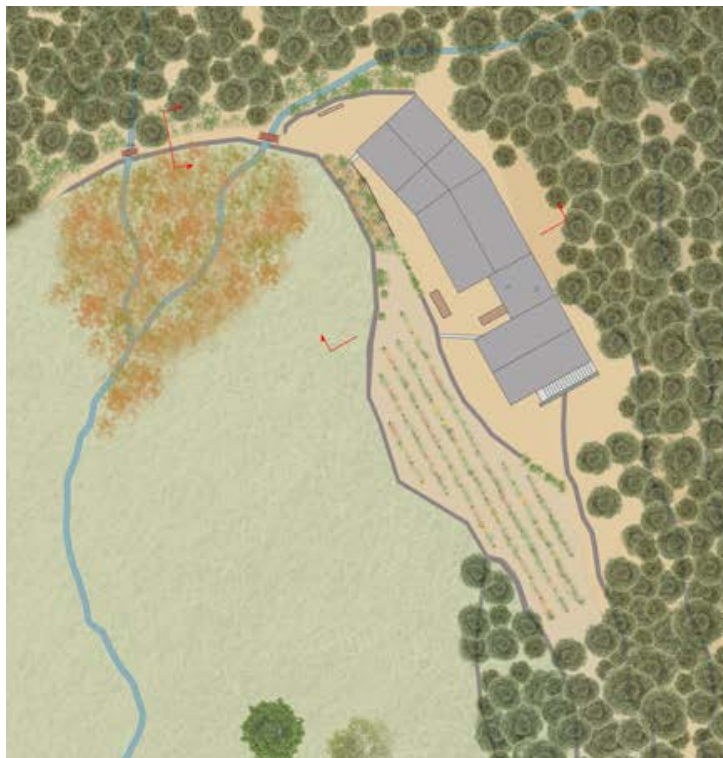


Prospetto nord

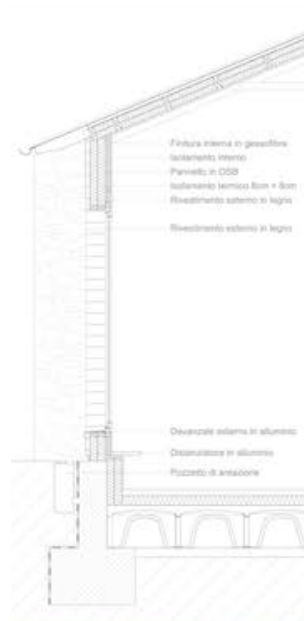
Vista sud



Prospetto sud



Planimetria



Sezione di dettaglio

Soluzione f
Nuovo edificio
scala 1:200.
(Ranzato Federico)



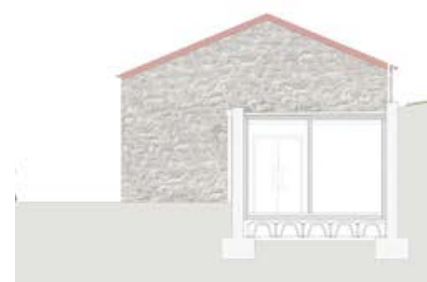
Pianta e prospetto frontale sud



Prospetto laterale ovest



Sezione BB'



Sezione CC'

9.9 Fattibilità economico-finanziaria dell'intervento

Riguardo alla spiegazione della metodologia applicata per la valutazione economica si rimanda a quanto espresso precedentemente (cfr. par. 4.9).

Dimensionamento della struttura ricettiva

La tabella 1 (cfr. par. 5.8) riassume l'intervento operato sul patrimonio architettonico dell'insediamento:

- numero edifici oggetto d'intervento: 11 (di cui 10 recuperati e 1 di nuova realizzazione);
- superficie recuperata a funzione abitativa: 593 m²;
- superficie recuperata a funzione cantina e deposito: 55 m²;
- superficie di nuova realizzazione edificio polifunzionale: 130 m²;
- superficie totale oggetto d'intervento: 778 m²;
- numero posti letto ricavati: 50;
- numero camere/alloggi: 21.

La struttura ricettiva, stimando un periodo d'apertura di 8 mesi pari a 240 giorni (marzo - ottobre) e ipotizzando un tasso medio di occupazione pari al 65%, soddisferà nei primi cinque anni un *numero di notti annue*, ovvero il numero di turisti che alloggeranno presso la struttura, pari a 7.800 unità.

Ricavi e costi di gestione della struttura ricettiva

La valutazione dei ricavi dell'attività e dei costi di gestione è consultabile nelle tabelle 2 e 3. Riguardo alle metodologie di calcolo applicate si rimanda a quanto espresso precedentemente (cfr. par. 4.9, Ricavi della struttura ricettiva, Costi di esercizio e gestione della struttura ricettiva).

Considerando la qualità del servizio offerto ed il target della clientela si assume un prezzo medio per persona relativo ai primi cinque anni di servizio pari a 45 Euro.

Costi relativi all'acquisto degli immobili

Considerando quanto espresso precedentemente (cfr. par. 4.9, Costi relativi all'acquisto degli immobili) e tenendo conto delle valutazioni immobiliari della località (a Lottano una *abitazione tipica dei luoghi* in condizioni *scadenti* ha un valore di mercato pari a 350 Euro/m² ed un valore di locazione pari a 1,1

Euro/m² per mese) e dello stato di conservazione dell'immobile, si stima un valore medio degli edifici dell'insediamento pari a 350 Euro/m².

Nell'ipotesi di acquistare l'intera proprietà dell'insediamento si deve fare fronte ad una spesa di 272.300 Euro.

Costi dell'intervento di recupero

La stima dei costi da sostenere per il recupero del patrimonio architettonico, dell'insediamento e del paesaggio è consultabile nella tabella 4. Riguardo alle metodologie di calcolo applicate si rimanda a quanto espresso precedentemente (cfr. par. 4.9, Costi dell'intervento di recupero).

Strategia finanziaria dell'investimento

Riassumendo quanto già espresso in precedenza (cfr. par. 4.9), dal punto di vista gestionale e finanziario l'intervento ipotizzato nei casi di studio sarà così strutturato:

- i proprietari cedono in concessione le unità abitative alla cooperativa e ne diventano soci;
- l'intervento di recupero del patrimonio architettonico stimato 1.332.000 Euro sarà sostenuto dalla cooperativa con un contributo di finanziamenti europei pari al 40% della spesa sostenuta (532.800 Euro);
- l'intervento di recupero dell'insediamento e del paesaggio stimato 312.150 Euro sarà sostenuto dagli enti pubblici (comune, provincia e regione) con un contributo di finanziamenti europei pari al 40% della spesa sostenuta (124.860 Euro);
- l'intervento di recupero complessivamente è stimato 1.644.150 Euro sostenuto per il 49% circa dalla cooperativa (799.200 Euro), per l'11% circa dagli enti pubblici (187.290 Euro) e per il 40% da fondi europei (657.660 Euro);
- i costi annui di gestione della struttura ricettiva sostenute dalla cooperativa ammontano a 160.625 Euro;
- il ricavo annuo della struttura ricettiva percepito dalla cooperativa è pari a 469.740 Euro.

Parametri di sintesi

L'intervento di rigenerazione previsto può essere riassunto come segue:

- si prevede di ricavare 50 *posti letto* in 11 *edifici*;

- si prevede di ricavare 50 *posti letto* intervenendo su 778 m² di *superficie edilizia complessiva*;
- per ricavare un posto letto si stima una spesa di 26.640 Euro (considerando esclusivamente il recupero del patrimonio architettonico);
- per ricavare un posto letto si stima una spesa complessiva di 32.883 Euro;
- al quinto anno di esercizio della struttura ricettiva l'intervento risulta ampiamente ammortizzato con un utile complessivo pari a 225.800 Euro (45.160 Euro/anno).

Ricavi struttura ricettiva	Tariffa €/cad	Quantità *	Totale €
Camere	45	7.800	351.000
Bar e ristorazione			
colazione	2	7.020	14.040
pasto completo	12	3.900	46.800
bar	5	3.900	19.500
utenti di passaggio	3	3.000	9.000
Centro polifunzionale			
affitto sala lettura	100	24	2.400
affitto sala conferenze	500	24	12.000
Ricavi vari (attività commerciali, sportive, ecc.)	-	-	15.000
			€ 469.740

Tabella 2

Sintesi dei ricavi della struttura ricettiva diffusa (cfr. par. 4.9).

* I calcoli, effettuati con un software apposito, sono stati riportati in tabella 2 e 3 approssimando il valore della quantità, se espressa in decimali, all'unità. Di conseguenza, essendo il totale ricavato con la quantità espressa in valore decimale, la lettura del calcolo in tabella non sempre appare immediata e corretta.

Costi di gestione struttura ricettiva	Costo unitario €/cad	Quantità *	Totale €
Personale di servizio	16.667	5	87.500
Materiale di consumo e servizi	-	-	70.461
Manutenzione ordinaria	-	-	2.664
			€ 160.625

Tabella 3

Sintesi dei costi di gestione della struttura ricettiva diffusa (cfr. par. 4.9).

Tabella 4

Sintesi dei costi dell'intervento di recupero (cfr. par. 4.9).

Costi intervento di recupero	Costo unitario	Quantità	Totale
	€/m ^(*) €/m ² ^(**) €/m ³ ^(***) €/cad ^(****)	m ^(*) m ² ^(**) m ³ ^(***) cad ^(****)	€
Patrimonio architettonico			
Ristrutturazione edifici esistenti			
funzione abitativa (**)	1.500	593	889.500
funzione cantina e deposito (**)	700	55	38.500
funzione produttiva			
ristorante (**)	1.800	-	-
stalla, produzione alimenti caseari (**)	1.200	-	-
laboratorio apicoltura (**)	1.000	-	-
Demolizione edifici fatiscenti (***)	11,49	-	-
Costruzione nuovi edifici			
polifunzionale (**)	2.000	130	260.000
funzione abitativa (**)	1.200	-	-
funzione produttiva (**)	1.500	-	-
Arredi ed attrezzature			
arredi camere (****)	4.000	21	84.000
attrezzature ed arredi spazi comuni	-	-	40.000
attrezzature ed arredi attività produttive	-	-	-
Realizzazione sistemi produzione energia rinnovabile	10.000	2	20.000
<i>Totale patrimonio architettonico</i>			€ 1.332.000
Insedimento e paesaggio			
Pulizia del bosco			
ceduo (**)	0,53	25.000	13.250
castagneto da frutto (**)	0,23	20.000	4.600
Pulizia del pascolo e del prato da sfalcio (**)	0,11	20.000	2.200
Recupero terrazzamenti e muri a secco (*)	205	700	143.500
Piantumazioni			
vigneti (**)	2,17	6.000	13.020
frutteti (**)	0,93	2.500	2.325
essenze orticole (**)	1,2	1.500	1.800
essenze arbustive, erbacee e floreali (**)	10	3.000	30.000
Rinaturalizzazione e sistemazione corso d'acqua (**)	90	230	20.700
Percorsi			
pulizia vegetazione infestante (*)	3,5	800	2.800
recupero mulattiere e sentieri (*)	6,2	800	4.960
realizzazione nuove mulattiere e sentieri (*)	17	150	2.550
realizzazione passerelle lignee (*)	79	200	15.800
recupero e/o realizzazione recinzioni lignee (*)	39	200	7.800
Realizzazione apiario (****)	1500	1	1.500
Fruizione turistico-ricreativa			
realizzazione affaccio panoramico e area pic-nic (****)	770	2	1.540
realizzazione sedute (****)	310	10	3.100
posizionamento cestini (****)	161	5	805
realizzazione parco giochi (****)	15.000	1	15.000
realizzazione cartellonistica didattica (****)	380	5	1.900
Realizzazione o ampliamento parcheggio (**)	30	100	3.000
Realizzazione o potenziamento reti tecnologiche (*)	250	80	20.000
<i>Totale insediamento e paesaggio</i>			€ 312.150
			€ 1.644.150

Tabella 5 Sintesi delle condizioni e dei fattori determinanti per la riuscita dell'intervento

Fattori determinanti per la riuscita dell'intervento	Requisito insufficiente	Requisito sufficiente	Requisito buono
Inquadramento generale			
Localizzazione			○
Accessibilità		○	
Territorio e ambiente naturale			
Morfologia e struttura del territorio			○
Idrografia		○	
Altitudine			○
Esposizione			○
Clima			○
Vegetazione e ambiente naturale			○
Elementi del paesaggio culturale			
Paesaggio agrario tradizionale		○	
Patrimonio architettonico di valore			○
Percorsi storici			○
Qualità estetiche del paesaggio			○
Insediamiento			
Struttura e morfologia urbana			○
Spazi aperti collettivi			○
Stato di conservazione		○	
Edifici abbandonati		○	
Servizi esistenti	○		
Infrastrutture e reti	○		
Patrimonio architettonico			
Chiesa			○
Palazzo signorile			○
Lavatoi, abbeveratoi, fontane			
Forni, mulini, torchi, segherie			
Edifici residenziali di matrice rurale integra		○	
Edifici residenziali di matrice rurale alterata		○	
Edifici residenziali recenti			
Manufatti produttivi e commerciali recenti			
Comunità, tradizioni, opportunità			
Comunità residente	○		
Attività commerciali ed artigiane	○		
Associazioni ed enti	○		
Aspetti sociali: tradizioni, usi e consuetudini locali		○	
Opportunità			○
Gestione e amministrazione			
Pianificazione			○
Progetti e strategie di tutela e sviluppo	○		
Potenziati stakeholder	○		

Tabella 6a Sintesi della strategia di rigenerazione e di recupero dell'insediamento

Strategie e tipologie d'intervento	Non praticabile Intervento non praticabile in quanto l'oggetto dell'intervento non esiste nel caso specifico	Non necessario Intervento non necessario in quanto la condizione allo stato attuale risulta soddisfatta	Non ipotizzato Intervento non ipotizzato per scelta progettuale e strategica	Ipotizzato Intervento di adeguamento e recupero ipotizzato
Strategia generale di rigenerazione				
Albergo Diffuso				○
Residence Diffuso				○
Ostello Diffuso			○	
Residenze private			○	
Interventi alla scala paesaggistica				
Consolidamenti del terreno		○		
Regimentazione corsi d'acqua				○
Ripristino selciati, mulattiere e sentieri storici				○
Ripristino terrazzamenti e muri a secco				○
Pulizia e ripristino bosco				○
Pulizia e ripristino pascoli				○
Interventi su alberi secolari e/o rari				○
Realizzazione di affacci e punti panoramici				○
Interventi relativi al patrimonio architettonico del contesto				
Chiese	○			
Palazzi signorili	○			
Castelli, torri, forti militari	○			
Cascine, malghe, alpeggi	○			
Siti archeologici	○			
Interventi relativi all'insediamento				
Miglioramento dell'accessibilità				○
Potenziamento o realizzazione servizi			○	
Potenziamento o realizzazione attività commerciali ed artigiane			○	
Potenziamento o realizzazione attività culturali e di svago			○	
Potenziamento o realizzazione reti tecnologiche				○
Interventi relativi agli spazi aperti collettivi				
Riqualificazione piazze	○			
Riqualificazione strade				○
Riqualificazione muri e recinzioni				○
Interventi relativi al patrimonio architettonico				
Chiesa		○		
Palazzo signorile	○			
Lavatoi, abbeveratoi, fontane				○
Forni, mulini, torchi, segherie	○			
Edifici residenziali di matrice rurale integra				○
Edifici residenziali di matrice rurale alterata				○
Edifici residenziali recenti			○	
Manufatti produttivi e commerciali recenti	○			
Realizzazione nuovi edifici				○
Strategia economica e gestionale				
Strategie e progetti di sviluppo	○			
Individuazione mercato potenziale				○
Analisi dei costi e dei ricavi				○
Individuazione stakeholder				○
Analisi sviluppo indotto locale				○

Tabella 6b Sintesi della strategia di rigenerazione e di recupero dell'insediamento

Strategie e tipologie d'intervento	Non praticabile Intervento non praticabile in quanto l'oggetto dell'intervento non esiste nel caso specifico	Non necessario Intervento non necessario in quanto la condizione allo stato attuale risulta soddisfatta	Non ipotizzato Intervento non ipotizzato per scelta progettuale e strategica	Ipotizzato Intervento di adeguamento e recupero ipotizzato
Metodologia di recupero architettonico				
Conservazione cubature originarie				○
Conservazione destinazione d'uso			○	
Nuova destinazione d'uso				○
Intervento sulle fondazioni				○
Conservazione muri originari esterni				○
Aggiunta elementi architettonici esterni				
Conservazione muri originari interni			○	
Realizzazione contro murature interne				○
Conservazione partiture interne originarie			○	
Modifica partiture interne				○
Realizzazione partiture interne				○
Conservazione intonaci storici interni			○	
Rifacimento intonaci interni				○
Rifacimento solai controterra				○
Conservazione solai originali				○
Rifacimento solai tecniche tradizionali				○
Rifacimento solai tecniche moderne			○	
Rifacimento pavimenti				○
Realizzazione nuova pavimentazione				○
Recupero copertura esistente				○
Rifacimento copertura tecniche tradizionali				○
Rifacimento copertura tecniche moderne				○
Conservazione forma e dimensione aperture			○	
Modifica forma e dimensione aperture				○
Conservazione scale originarie esterne				○
Realizzazione nuove scale esterne			○	
Conservazione scale originarie interne			○	
Realizzazione nuove scale interne				○
Recupero ballatoi e loggiati				○
Realizzazione nuovi ballatoi e loggiati			○	
Restauro elementi decorativi				○
Utilizzo materiali di recupero			○	
Utilizzo materiali locali				○
Utilizzo nuovi materiali			○	
Mantenimento riscaldamento tradizionale			○	
Nuovi impianti				○
Utilizzo arredo restaurato			○	
Utilizzo arredo moderno in stile locale			○	
Utilizzo arredo moderno				○

10

Paesaggio dell'estivazione della Valchiavenna: Uschione, Ca' Nuova, Alpe Pesceda

Sulla spalla montuosa che divide la val Bregaglia dalla Valchiavenna sorge a mezzacosta dell'irto pendio montuoso l'abitato di Uschione.

Fin dai secoli passati questa fascia della montagna ha subito l'antropizzazione che attraverso la castanicoltura e l'allevamento ha strutturato il paesaggio. Oltre all'abitato di Uschione, suddiviso in tre piccole frazioni dislocate in una soliva radura prativa, il pendio è caratterizzato dal susseguirsi di boschi e pascoli tra i quali sorgono numerose costruzioni rurali a sostegno dell'allevamento e della raccolta delle castagne.

Nonostante i cambiamenti socio economici avvenuti tra la fine del XIX secolo e l'inizio del XX secolo questa fascia di territorio non

ha subito forti stravolgimenti ed il paesaggio tradizionale si è mantenuto nelle sue caratteristiche costitutive fino ai giorni nostri. Uschione tutt'oggi è meta di soggiorno vissuto periodicamente nei fine settimana e durante le vacanze dai nativi del luogo che attualmente risiedono a Chiavenna.

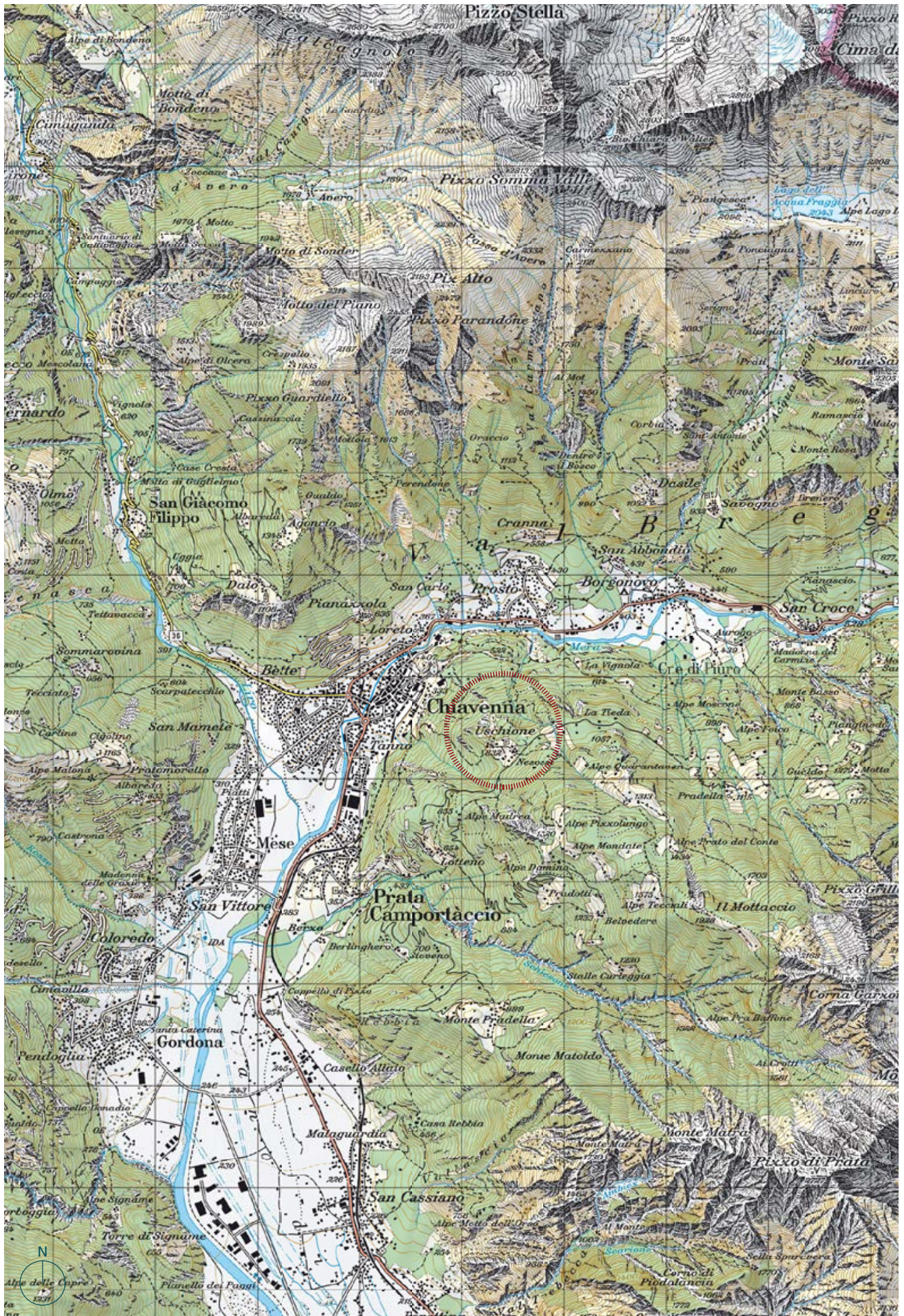
L'edificato e la radura prativa sono in buone condizioni conseguentemente ai lavori di manutenzione effettuati dai proprietari locali e grazie alla presenza di un consorzio che ha lo scopo di gestire l'attività agricola e la manutenzione del territorio e dell'insediamento. Al di sopra dell'abitato, sul pendio, sorgono le strutture in passato dedite all'economia dell'estivazione: i crotti, il maggengo in località Ca' Nuova e l'alpeggio Pesceda.

1. Uschione

Al termine della giornata, mentre Chiavenna posta nel fondovalle è già in ombra, Uschione gode ancora degli ultimi raggi del sole.

(Foto Federico Roverato)





2. Cartografia

Scala 1:50000.

(Fonte: www.swisstopo.admin.ch)

10.1 Inquadramento

Localizzazione geografica e accessibilità

Uschione sorge a 830 metri d'altitudine su di un ampio e solivo terrazzo di mezzacosta del versante meridionale della val Bregaglia.

Chiavenna, il più importante borgo del fondovalle, tutt'oggi è un centro di transito e di soggiorno per viaggiatori e turisti che percorrono i passi dello Spluga e del Maloja e che frequentano queste valli sia nel periodo invernale per la pratica dello sci che in quello estivo come meta di escursioni e arrampicate. Il centro di Chiavenna è facilmente accessibile con i mezzi pubblici: autobus e treno. Uschione, che sorge ad una quota di 500 metri superiore al fondovalle, è raggiungibile a piedi percorrendo l'antica mulattiera che si inerpica sul pendio (1 h e 30 min. da Chiavenna) ed in auto tramite una strada asfaltata che sale dal paese di Prata Camporotaccio passando per la frazione di Lottano (15 minuti). La strada carrozzabile, realizzata dal consorzio dei residenti, è percorribile

da chiunque fino a 800 metri prima del borgo di Uschione, da lì in poi solo i proprietari possono accedervi. Raggiungere l'abitato di Uschione per chi non possiede un'auto privata risulta complicato e richiede molto tempo.

Analisi storica ed evoluzione dell'insediamento

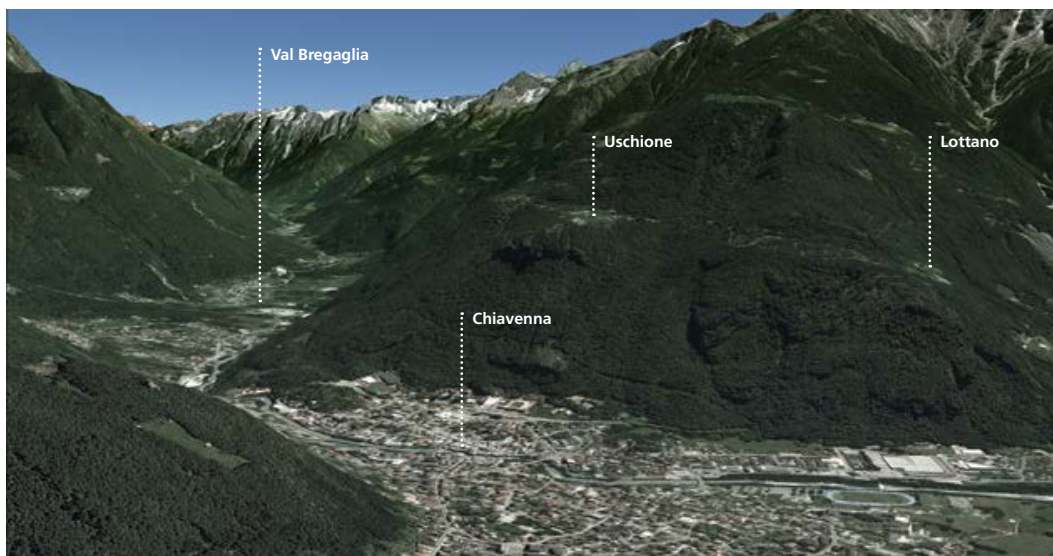
Uschione, come Lottano ed Uggia, presenta la stessa dinamica insediativa nello sfruttamento del territorio da parte dell'uomo. La Valchiavenna, centro di scambio e di transito per il passaggio delle Alpi, avendo condizioni favorevoli di irraggiamento, clima e vegetazione, da sempre si è prestata all'antropizzazione. I pendii, messi a servizio dell'agricoltura e dell'allevamento, hanno visto il sorgere di numerosi borghi a mezzacosta a sostegno dell'attività agricola. Inoltre la presenza di numerosi alpeggi e malghe, ancora in stato di buona conservazione, testimoniano l'intensivo sfruttamento che il territorio ha subito nei secoli passati.

Uschione, suddiviso in tre piccoli nuclei, sor-

3. Inquadramento

Val Chiavenna e val Bregaglia.

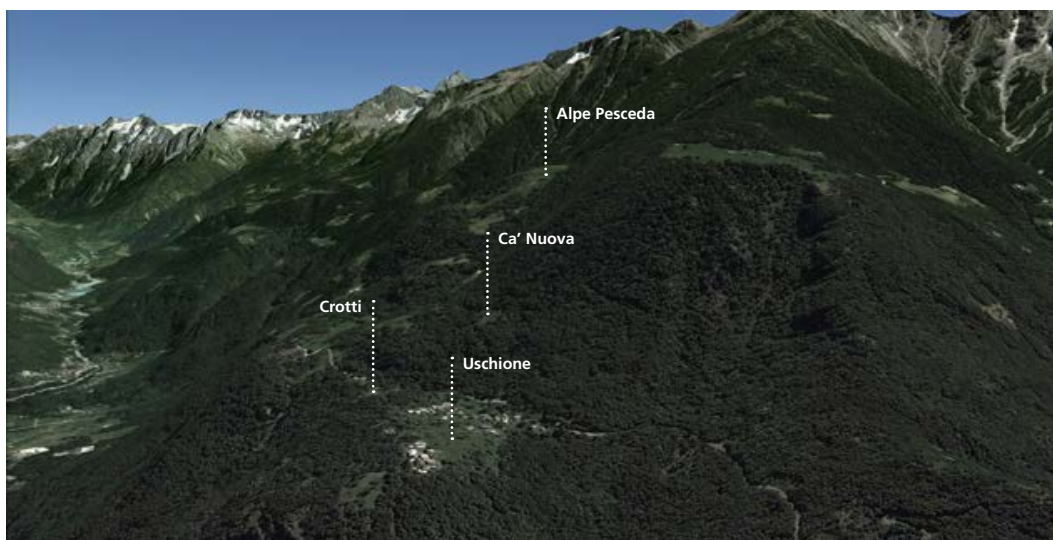
(Elaborazione dell'auto-re, fonte: Google Maps)



4. Pendio di Uschione

Individuazione dei nuclei oggetto d'intervento.

(Elaborazione dell'auto-re, fonte: Google Maps)



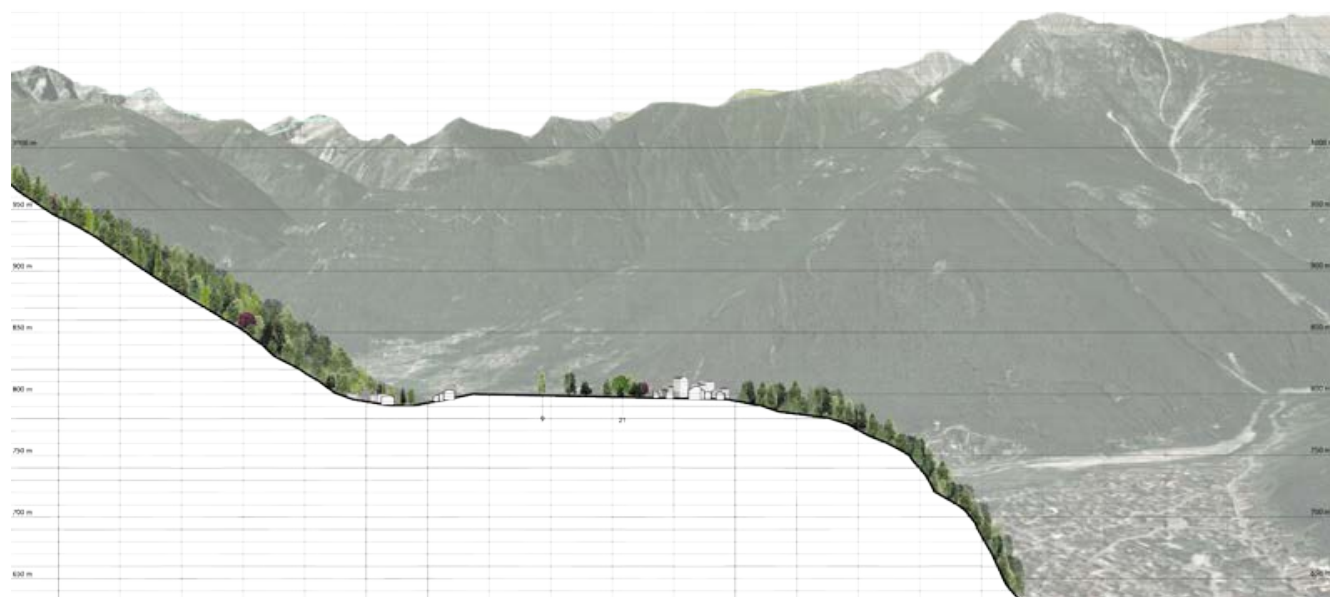
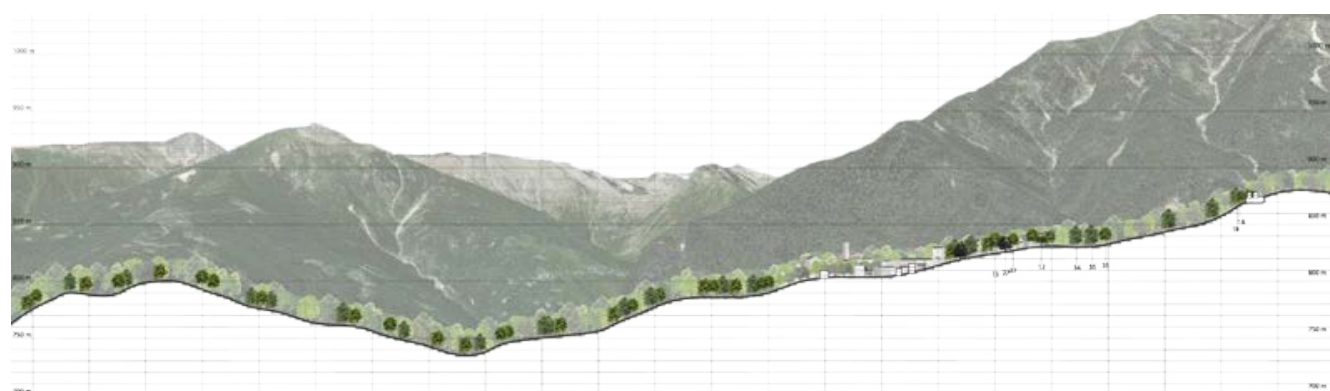
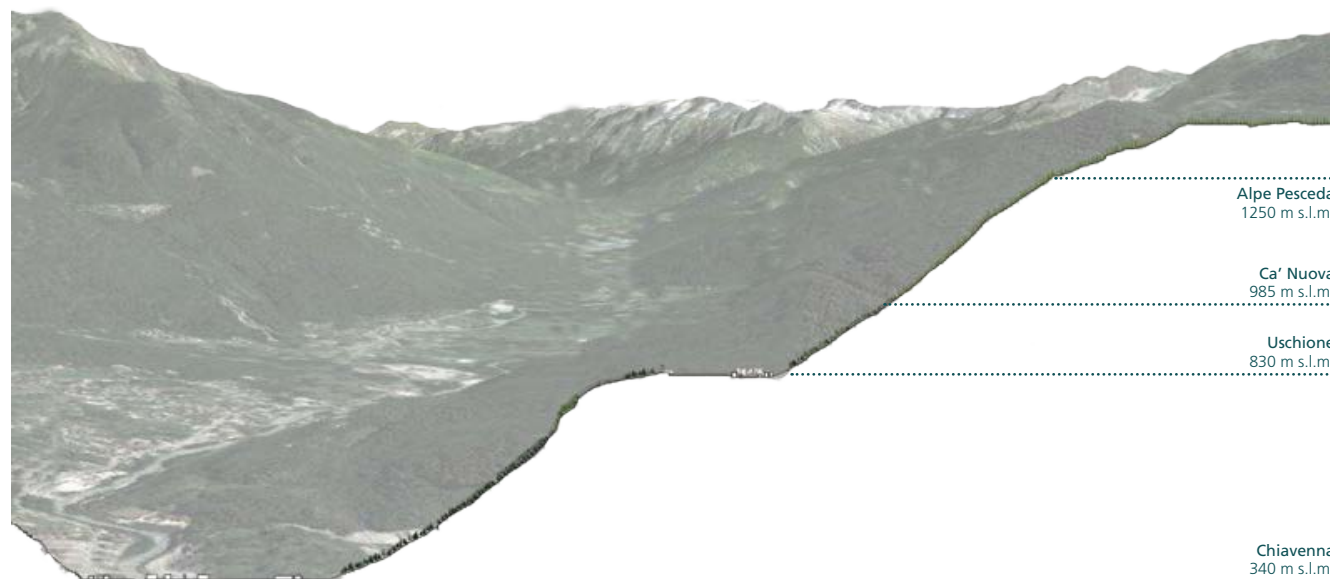
ge su di un pianoro di prati a sfalcio circondato da boschi di castagno. La sua vocazione agricola è testimoniata a partire dal XIII secolo come insediamento stabile abitato da una vivace comunità contadina dedita in parte anche all'estrazione della pietra ollare dalle vicine cave. La popolazione, che alla fine dell'Ottocento contava 300 persone, spinte alla creazione di una parrocchia indipendente da Chiavenna. Le trasformazioni socio-

conomiche avvenute tra la fine del XIX secolo (spostamento dei traffici sull'asse del Gottardo) e il secondo dopoguerra hanno spinto la popolazione residente ad emigrare a valle in cerca di un lavoro più redditizio e di una vita meno dura. Oggi il nucleo è abitato da un solo residente stabile, ma in virtù della facile accessibilità, della buona posizione e della presenza di seconde case, viene vissuto nei fine settimana e durante le vacanze.

5. Sezioni territoriali

Versante della montagna su cui sorge l'insediamento di Uschione.

(Gruppo paesaggio)



10.2 Ambiente naturale

Morfologia e struttura del territorio

Chiavenna sorge in prossimità della diramazione della medesima valle nelle più piccole valli Spluga e val Bregaglia. I ghiacciai del Quaternario hanno scavato tra i ripidi pendii delle montagne un profondo solco vallivo terminante nel lago di Como. L'abitato di Uschione sorge su di un ampio terrazzo a mezzacosta, circondato da ripidi pendii boscati e rocciosi. Il pendio circostante Uschione è caratterizzato da un affioramento roccioso che dalle cime si estende fino al fondovalle, la cosiddetta roccia della val Condria, rinomata per la durezza e per la difficile lavorabilità.

Idrografia

Nel pianoro scorre un corso d'acqua di piccole dimensioni a carattere torrentizio. Nei prati a sfalcio tra i nuclei di Pighetti e Zarucchi si possono identificare due tratti di torrente a cielo aperto. Si può ipotizzare un collegamento sotterraneo tra questi tratti e le fontane del nucleo di Nesóssi.

Altitudine, esposizione, clima

Il pianoro su cui sorge l'insediamento è affacciato a nord-ovest, nonostante ciò gode di una buona esposizione solare nell'arco della giornata e in tutti i periodi dell'anno, grazie alla particolare morfologia del terreno che nonostante sia ripido permette l'insolazione di questo piccolo terrazzo. Uschione, situato

ad una quota di 830 m s.l.m., è caratterizzato da un clima freddo durante l'inverno e fresco in estate. I dati climatici riferiti alla stazione meteorologica di Chiavenna (500 metri più a valle) mostrano «una temperatura media di 12,8 °C con medie mensili sempre superiori allo 0 [...]. La piovosità è caratterizzata da valori significativi con una media annuale attorno ai 1300 mm» (Relazione di sintesi quadro conoscitivo e ricognitivo, PGT Chiavenna, 2011, p. 158). Il quadro climatico ad Uschione subisce delle variazioni in conseguenza della maggiore altitudine, con precipitazioni a carattere nevoso nel periodo invernale. La particolare esposizione alla luce solare e un clima sopportabile in tutto l'arco dell'anno hanno permesso l'insediamento stabile della popolazione.

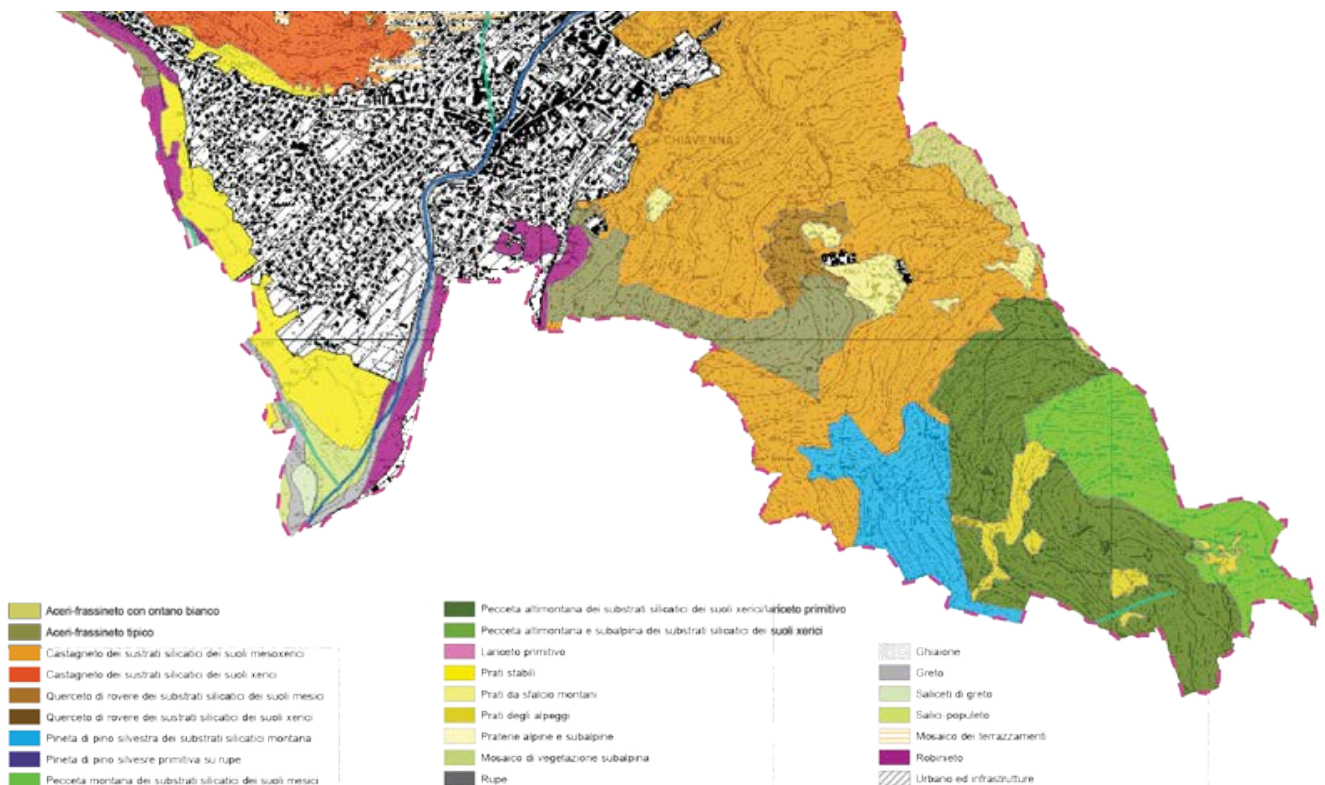
Vegetazione

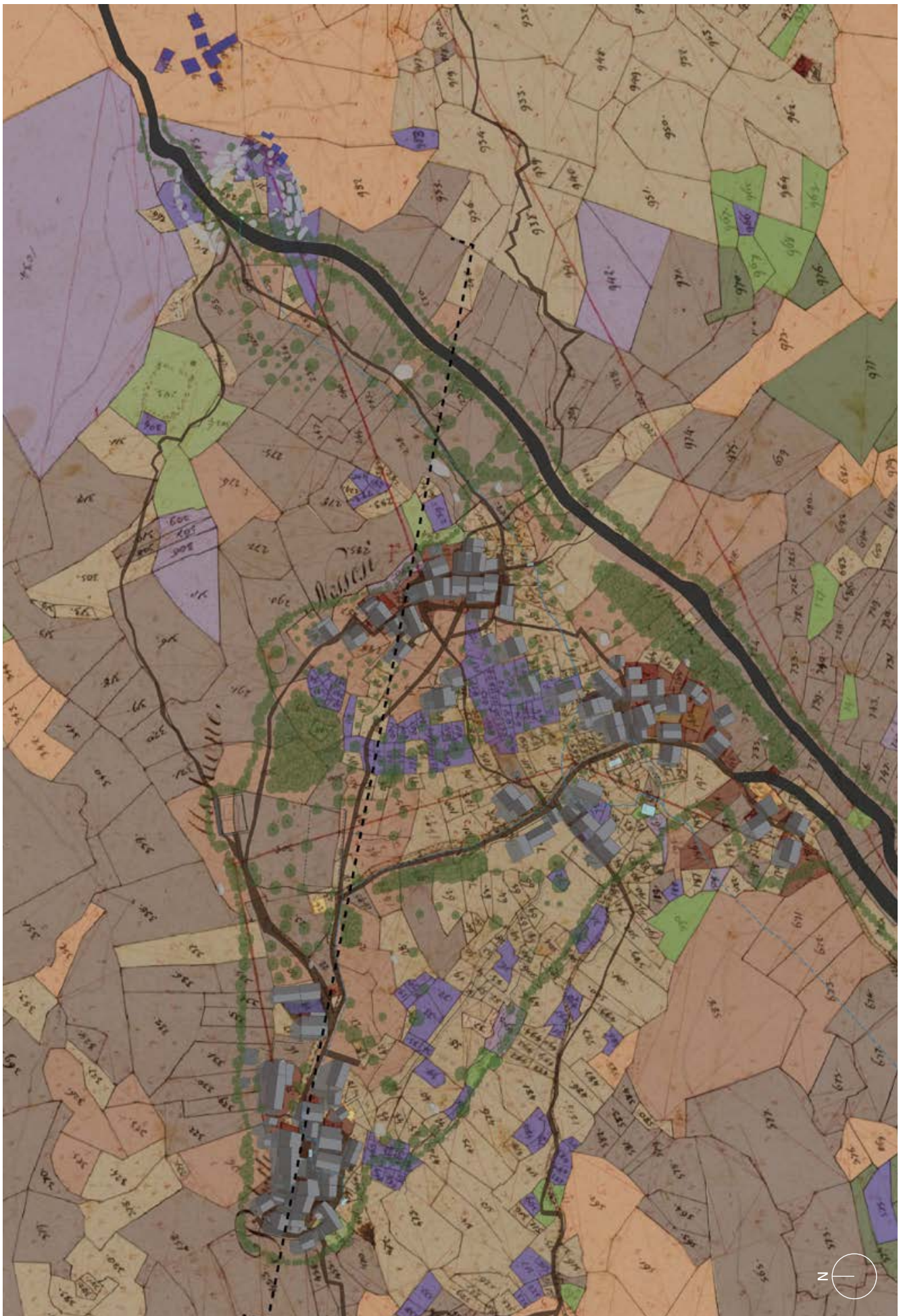
Il pianoro su cui sorge l'insediamento è caratterizzato da prati a sfalcio con alberi da castagno e alberi da frutto isolati.

Secondo la suddivisione dei piani altitudinali Uschione è compreso nell'ambito submontano caratterizzato da boschi di latifoglie. Il pendio, da Chiavenna (325 m s.l.m.) fino ai 1000 metri di quota, è contraddistinto da un esteso castagneto che lascia spazio nelle vicinanze dell'abitato ad un querceto di rovere. Al di sopra dei 1000 metri di quota si estende un bosco di conifere (pecceta e lariceto).

6. Cartografia sistemi ambientali

(Fonte: PGT Comune di Chiavenna, 2011, Relazione quadro conoscitivo, p. 161, D:RH Architeti Associati)





7. Analisi destinazioni culturali

Catasto Lombardo-Veneto 1860.

(Cardazzi Roberta)

	Bosco ceduo misto
	Cantina
	Ceppo nudo
	Castagneto
	Coltivo da vanga
	Edifici stalla-fienile
	Edifici residenziali
	Ceppo boscato misto
	Prato con castagni
	Pascolo
	Prato

10.3 Paesaggio culturale

Paesaggio agrario tradizionale

Il territorio, per le sue caratteristiche climatiche ed ambientali, si è da sempre prestato all'antropizzazione che ha trovato nella castanicoltura e nel pascolo le attività agricole principali. La fascia altitudinale in questione, per caratteristiche climatiche ed edafiche, si presta allo sviluppo del castagno che in epoche passate ha avuto una forte espansione sul pendio grazie alla sua capacità di fornire più prodotti, quali il legno come fonte di riscaldamento e materiale da costruzione e le castagne come alimento. «Ciò ha determinato una progressiva trasformazione di boschi misti di latifoglie in castagneti puri, differenziati in base alla funzione produttiva prevalente» (Relazione di sintesi quadro conoscitivo e ricognitivo, PGT Chiavenna, 2011, p. 159). Il cambiamento delle dinamiche socio-economiche ha portato all'abbandono della castanicoltura con conseguente crescita di specie spontanee a fianco dei castagni.

L'insediamento di Uschione un tempo era circondato da numerosi terrazzamenti coltivati a vite o tenuti come prati da sfalcio. Oggi la maggior parte di questi, venuta meno la cura dei contadini, è stata oggetto di un rapido incespugliamento e solo una piccola parte, testimonianza della vita agricola passata, è ancora visibile nei pressi dell'abitato. (Relazione di sintesi quadro conoscitivo e ricognitivo, PGT Chiavenna, 2011, p. 159).

Tra i nuclei di Pighétti, Zarucchi e Nesóssi si estende un'ampia radura prativa costellata da alberi da frutto ed in particolare da una specie autoctona di amarena i cui frutti vengono utilizzati per la preparazione di marmellate. Un tempo i prati da sfalcio erano adibiti alla produzione del fieno necessario al sostentamento degli animali allevati nel borgo. Recinzioni in legno (*latta*) e muri a secco sono testimonianza della gestione delle proprietà da parte dei contadini.

La vocazione agricola del territorio è ulteriormente sottolineata dalla presenza di piccoli nuclei adibiti alla pratica dell'estivazione¹ quali crotti, malghe e alpeggi. Questi edifici, utilizzati come stalle, ricoveri e fienili, sorgono alle diverse quote del pendio onde sfruttarne le caratteristiche morfologiche e vegetative.

I Crotti, situati poco distanti dall'insediamento principale, sono particolari tipologie edilizie adibite alla conservazione degli alimenti, realizzati a ridosso di cavità rocciose per

sfruttarne le correnti d'aria esistenti. Gli edifici in località Ca' Nuova, situati ad una quota di 985 metri, si possono identificare come un maggengo in cui venivano portati gli animali a pascolare nei mesi primaverili e autunnali. Questi edifici fungevano anche da supporto alla raccolta del fieno e della legna. Ad una quota maggiore (1250 m s.l.m.) si trova l'alpeggio Pesceda in cui gli animali venivano condotti a pascolare nei mesi estivi.

Patrimonio architettonico

Uschione, per la particolare struttura insediativa composta da tre nuclei separati e per le tipologie degli edifici presenti, risulta essere una testimonianza ben conservata di architettura rurale.

I nuclei destinati a crotti, maggenghi ed alpeggi, oltre a testimoniare una particolare pratica di utilizzo del territorio, sono specifiche tipologie edilizie realizzate mediante l'utilizzo di forme e materiali per rispondere a funzioni specifiche.

In posizione isolata, su di una lieve altura poco distante dal nucleo di Pighétti, sorge la chiesa dell'Ascensione. La chiesa è stata realizzata nel 1609 ed ampliata tra il 1891 ed il 1893.

Percorsi storici:

selciati, mulattiere, sentieri

Il pianoro prativo è attraversato da una molteplicità di mulattiere e sentieri che permettono la comunicazione tra i diversi nuclei ed i campi circostanti. Da Uschione si diramano delle mulattiere storiche che collegano il borgo a Chiavenna e agli altri abitati di mezzacosta che sorgono sul versante della valle. Una vasta rete di sentieri, che si sviluppa sul pendio montuoso, permette di raggiungere, oltre i nuclei di Ca' Nuova e Pesceda, tutti quei piccoli edifici adibiti a maggengo ed alpeggio disseminati sulla montagna.

L'analisi e il sopralluogo sul posto hanno evidenziato come la maggior parte dei percorsi siano in buono stato, inseriti in una rete ampia e funzionale e frequentati da escursionisti. La *Traversata dei monti* è un sentiero che percorre il versante della val Bregaglia da Uschione fino al passo del Maloja.

Qualità estetiche del paesaggio: varietà, panorama, affacci

L'insediamento di Uschione, suddiviso in tre piccoli nuclei sorti su di un pianoro a prato costellato da alberi isolati e circondato da boschi di castagni, risulta essere una

¹ Estivazione

Il bestiame, tenuto nei pressi del villaggio durante l'inverno, veniva condotto a pascolare in primavera al maggengo ed in estate all'alpeggio. A settembre si effettuava il percorso inverso per ritornare in paese.

testimonianza ben conservata della cultura architettonica ed insediativa alpina. Esplorare questo territorio salendo da Chiavenna fino all'Alpe Pesceda permette di comprendere il susseguirsi di fasce altitudinali differenti, ognuna con la propria vegetazione ed ognuna espressione di meccanismi di antropizzazione diversi. Dall'abitato di Uschione e dai nuclei di Ca' Nuova e Pesceda si può godere di un'ampia vista sulla val Chiavenna, sulla valle Spluga, sulla val Bregaglia e sulle cime sovrastanti.

10.4 Struttura insediativa del pendio

Il caso di Uschione è stato affrontato individuando e analizzando, oltre all'insediamento principale, i piccoli nuclei a sostegno dell'attività agricola dipendenti da esso che sorgono sparsi sul versante della montagna. L'analisi insediativa ed evolutiva del territorio ha rilevato la vocazione all'economia dell'estivazione, caratterizzata dalla presenza di nuclei ed edifici adibiti a particolari funzioni legate al ricovero degli animali, al deposito del legname e del fieno ed alla conservazione dei prodotti alimentari.

Di seguito verranno analizzati nelle caratte-

ristiche paesaggistiche ed ambientali, nella struttura insediativa e nella composizione edilizia e tipologica i seguenti nuclei:

- Uschione: l'abitato principale sorge nel pianoro prativo, circondato da terrazzamenti e castagneti, e composto da tre nuclei differenti (Pighetti, Nesossi e Zarucchi);
- Crotti di Uschione: edifici adibiti alla conservazione degli alimenti, in particolare quelli caseari, che sorgono poco distanti dall'abitato in prossimità di cavità rocciose per sfruttarne le correnti fredde;
- Ca' Nuova: nucleo che sorge ad una quota di 985 m s.l.m. sul pendio della montagna, sfruttato in passato come maggengo dove far pascolare le bestie nei mesi primaverili ed autunnali e come luogo per la raccolta ed il deposito del legname e delle castagne;
- Alpe Pesceda: nucleo composto da tre edifici circondati da ampi pascoli situati sul pendio ad una quota di 1250 m. s.l.m. L'alpeggio, in passato, veniva usato nei mesi estivi per la raccolta del fieno e per il pascolo degli animali.

8. Planimetria territoriale

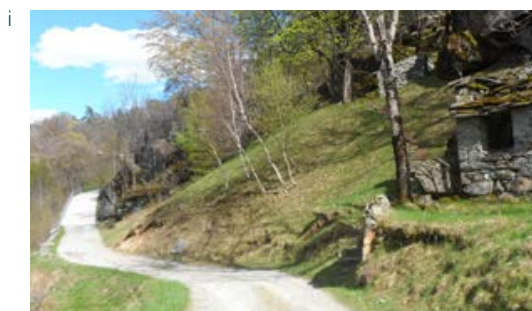
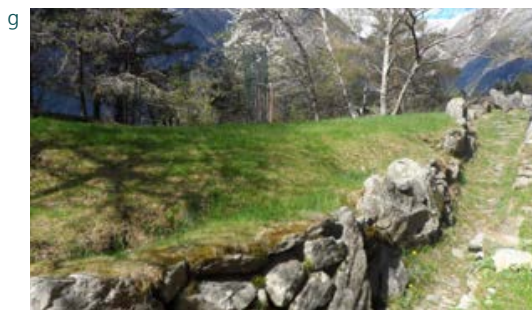
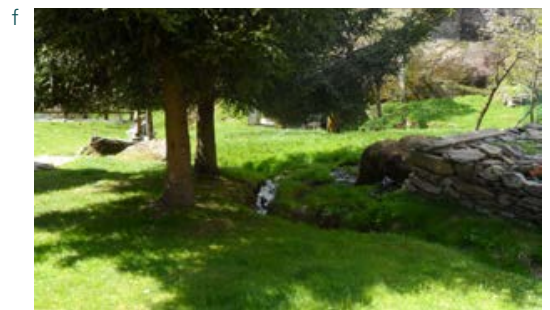
Individuazione dei nuclei oggetto di intervento.

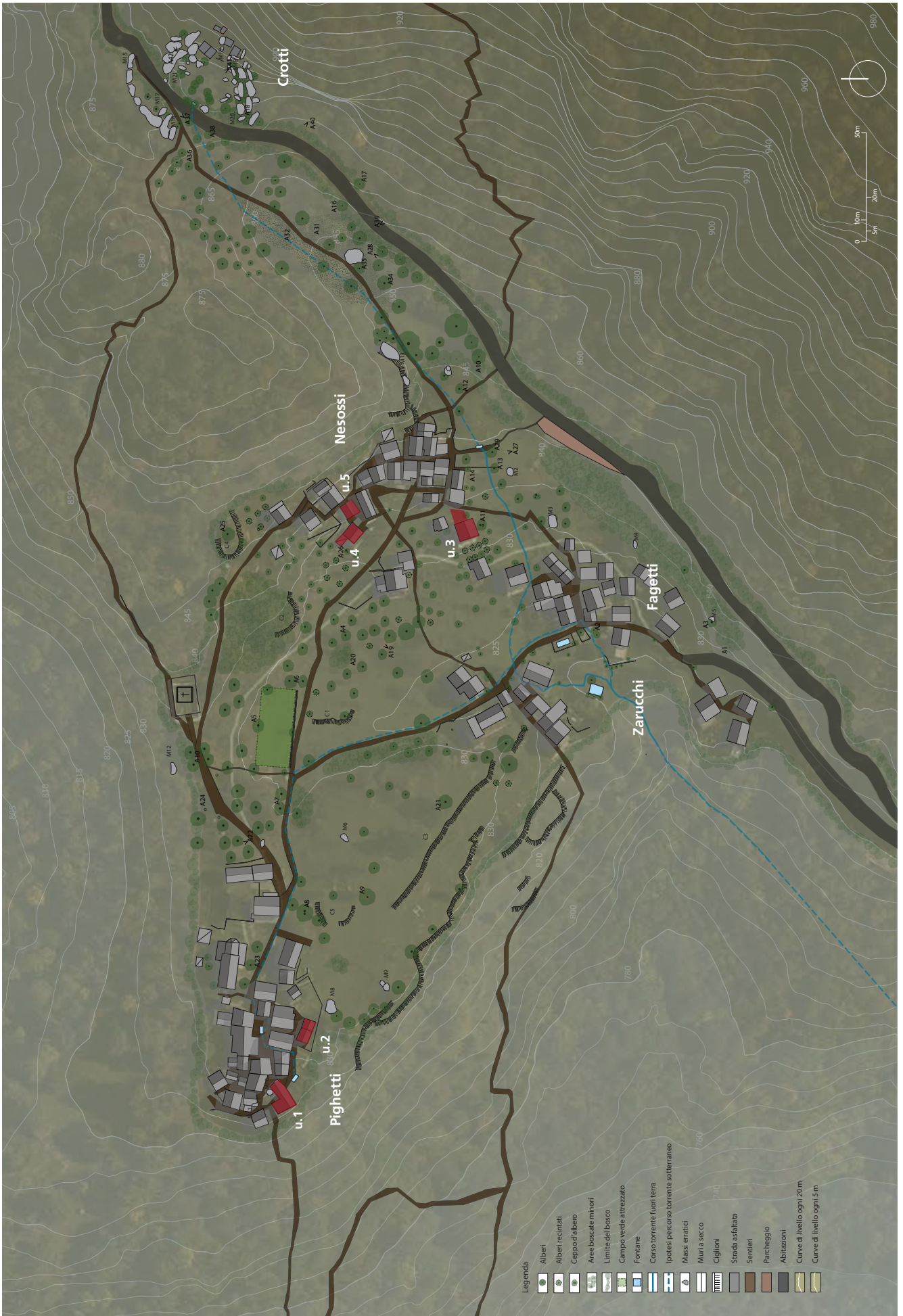
(Griziotti Giulia)



9. Caratteri del paesaggio

- a. Uschione
- b. Radura prativa
- c. Chiesa dell'Ascensione
- d. Castagneto
- e. Vista sul fondovalle
- f. Ruscello
- g. Sentiero
- h. Crotti
- i. Strada carrozzabile
- l. Pascoli
- m. Ca' Nuova
- n. Pesceda





10. Planimetria

Uschione

Individuazione degli edifici oggetto di rilievo.

(Gruppo paesaggio)

10.5 Uschione: Pighétti, Zarucchi, Fagetti, Nesóssi

Struttura e morfologia urbana

Uschione è un classico esempio di borgo rinascimentale alpino sviluppatosi a partire dal Quattrocento per lo sfruttamento agricolo della montagna e delle vicine cave di pietra ollare. Come la maggior parte dei borghi sorti sulle Alpi anche qui si riconoscono le caratteristiche tipiche dell'architettura tradizionale rurale alpina, sebbene con qualche declinazione locale. L'insediamento, caratterizzato da una novantina di edifici situati nell'ampio e solivo pianoro, si articola in tre nuclei distinti dislocati ai margini della radura prativa. Le frazioni di Pighétti, Zarucchi e Nesóssi, i cui nomi derivano dalle principali famiglie, si contraddistinguono per una struttura urbana labirintica, raccolta in sé stessa, con edifici disposti gli uni vicini agli altri tra i quali si sviluppano stretti vicoli. I nuclei, caratterizzati da edifici simili nelle dimensioni, nella struttura e nei materiali, hanno conservato nel tempo la loro originaria delimitazione e divisione senza subire ingenti trasformazioni.

La frazione di Pighétti, posta al margine nord-occidentale della radura, è situata in posizione elevata rispetto all'intorno e gode di un bellissimo affaccio sulla sottostante Chiavenna. Nel nucleo, che rappresenta il centro di Uschione, sorge la chiesa dell'Ascensione, realizzata nel 1890 sulle rovine della precedente chiesa dedicata a San Gaudenzio, costruita nel 1609 e in seguito demolita per realizzare quella attuale. Il campanile, che sorge distaccato dal corpo principale della chiesa, è stato realizzato nel 1841 e successivamente nel 1926 ricostruito nella parte alta. La frazione di Zarucchi, posta nella parte meridionale dell'abitato, ha rappresentato per secoli il luogo di accesso al pianoro per chi giungeva da Chiavenna tramite la mulattiera che dal fondovalle si inerpicava sul pendio. Ancora oggi, dalla strada carrozzabile che da Prata Camportaccio, passando per Lottano, giunge ad Uschione, le prime abitazioni che si incontrano sono quelle di Zarucchi. Giungendo dalla strada ed entrando nella contrada si attraversa la corte dei Fagetti.

Nella parte nord-orientale della radura, a ridosso del pendio montuoso, sorge la contrada di Nesóssi.

L'analisi dell'evoluzione storica di Uschione, effettuata dalla lettura delle soglie storiche dei catasti, ha messo in evidenza come le frazioni che costituiscono l'insediamento ab-

biano conservato nel tempo la loro originaria delimitazione e divisione evitando di costruire nella radura prativa, ritenuta importante per la produzione agricola. A cavallo tra Ottocento e Novecento si registra un cospicuo incremento degli edifici. Gli emigranti in America tornati ad Uschione hanno investito il guadagno del lavoro svolto oltreoceano nelle attività agricole e costruito nuove case. Le tipologie edilizie presenti, che verranno approfondite successivamente, si differenziano, come nella maggior parte dei borghi alpini, per la funzione ospitata: edifici a sola destinazione abitativa, edifici a destinazione esclusivamente agricola (stalle, fienili, graa ecc.) ed edifici a funzioni miste con stalle ai piani terra ed abitazioni ai piani superiori. In particolare ad Uschione si possono evidenziare due particolari tipologie edilizie: la *cascina di Uschione* ed edifici destinati ad abitazione caratterizzati da quattro o cinque piani fuori terra. Le costruzioni, similmente alla vicina Lottano, presentano le medesime caratteristiche: muratura in pietra locale di piccola pezzatura, tetti con struttura lignea e manto di copertura in piode, presenza sulla maggior parte delle facciate di estese lobbie in legno (ballatoi). Inoltre molte costruzioni, sintomo di benessere diffuso, hanno le facciate degli edifici intonacate. Su alcune facciate, quale testimonianza di una religiosità diffusa, sono presenti degli affreschi che ritraggono la Madonna.

Spazi collettivi: tipologia e caratteristiche

Similmente a Lottano, la chiesa, che nelle forme e nei colori si differenzia dall'unicità dell'insediamento, sorge nel punto più elevato del pianoro e rappresenta il fulcro dell'insediamento. Lo spazio parallelo ad essa, caratterizzato dalla presenza di tre grandi alberi secolari, e che funge da luogo d'accesso alla frazione di Pighétti, assume il ruolo di piazza del paese. Su questo spazio, a sottolineare la vocazione collettiva, si affacciano gli unici edifici a funzione pubblica di Uschione: il rifugio e "il Circul".

Nelle diverse contrade, tra i vari edifici, si aprono spazi raccolti e protetti in cui sono dislocate le fontane pubbliche. Queste ultime, realizzate in vasche monolitiche di granito, furono collocate nel 1876, come testimoniato dalla data incisa su di esse. Inoltre nelle diverse contrade si rileva la presenza di due tipologie di lavatoi: scoperti e coperti da tetto ligneo con manto in piode.

La particolare disposizione raccolta degli edi-

fici genera una serie di spazi aperti labirintici, che oltre a funzioni di collegamento assumono il ruolo di luoghi di scambio e relazioni sociali. Inoltre ai margini dell'edificato si possono individuare spazi aperti all'ombra degli alberi usati sia per il lavoro che per gli scambi relazionali.

Stato di conservazione generale

Uschione, a differenza di Lottano, è vissuto esclusivamente dalle famiglie originarie del luogo che durante la settimana risiedono a Chiavenna e si recano qui solamente nei fine settimana e nei mesi estivi.

Nonostante non vi siano residenti stabili (solamente uno) l'abitato, in generale, si trova in perfetto stato di conservazione sia per quanto riguarda gli edifici, dei quali la maggior parte ristrutturati recentemente e molti in fase di recupero, che gli spazi aperti, oggetto di manutenzione costante.

È da sottolineare che l'ottima conservazione dell'insediamento e del paesaggio circostante è da attribuirsi all'esistenza di un consorzio tra i proprietari che favorisce la gestione degli interventi necessari per la conservazione del borgo e del territorio circostante. Il consorzio ha reso possibile la realizzazione della strada carrozzabile che da Lottano giunge fino ad Uschione e prosegue lungo il versante. Solo i proprietari possono accedervi in quanto possessori delle chiavi della sbarra.

Lo stato di conservazione attuale si può riassumere come segue:

- i castagneti circostanti l'abitato, nonostante la mancanza di potatura di alcuni esemplari secolari, continuano ad essere puliti dalla vegetazione infestante;
- il paesaggio dei pascoli (maggenghi ed alpeggi) che si estende sulla montagna

risulta essere mantenuto e conservato. Si evidenzia la presenza di attività legate alla pastorizia che sfruttano ancora le radure e le costruzioni situate alle quote più alte;

- i terrazzamenti circostanti l'abitato sono soggetti ad incespugliamento e colonizzazione da parte del bosco;
- la maggior parte degli edifici dell'abitato di Uschione è stata oggetto di recenti interventi di ristrutturazione e recupero;
- la radura prativa disseminata di alberi da frutto continua ad essere mantenuta e curata;
- percorsi, sentieri, scalinate e spazi collettivi risultano essere in ottime condizioni;
- muri a secco e staccionate sono in buone condizioni.

Servizi esistenti

Da quest'anno, attraverso un bando regionale, sono stati affidati in gestione il rifugio ed "il Circul", localizzati nella frazione di Pighétti adiacenti alla chiesa. Il rifugio, ristrutturato dalla Comunità Montana, e "il Circul", bar-ristorante gestito negli ultimi anni dagli anziani, sono stati affidati in gestione a due soggetti privati esterni. Il target a cui si rivolgono sono turisti di passaggio che effettuano escursioni sulla montagna.

Tra la frazione di Pighétti e Nesóssi è presente un campo sportivo.

Infrastrutture e reti

Nell'insediamento si rileva la presenza della rete idrica, elettrica e fognaria. Per quanto riguarda il riscaldamento ogni edificio è dotato di impianto autonomo: gpl, bombole, camino, stufe a pellet ecc.

11. Evoluzione storica

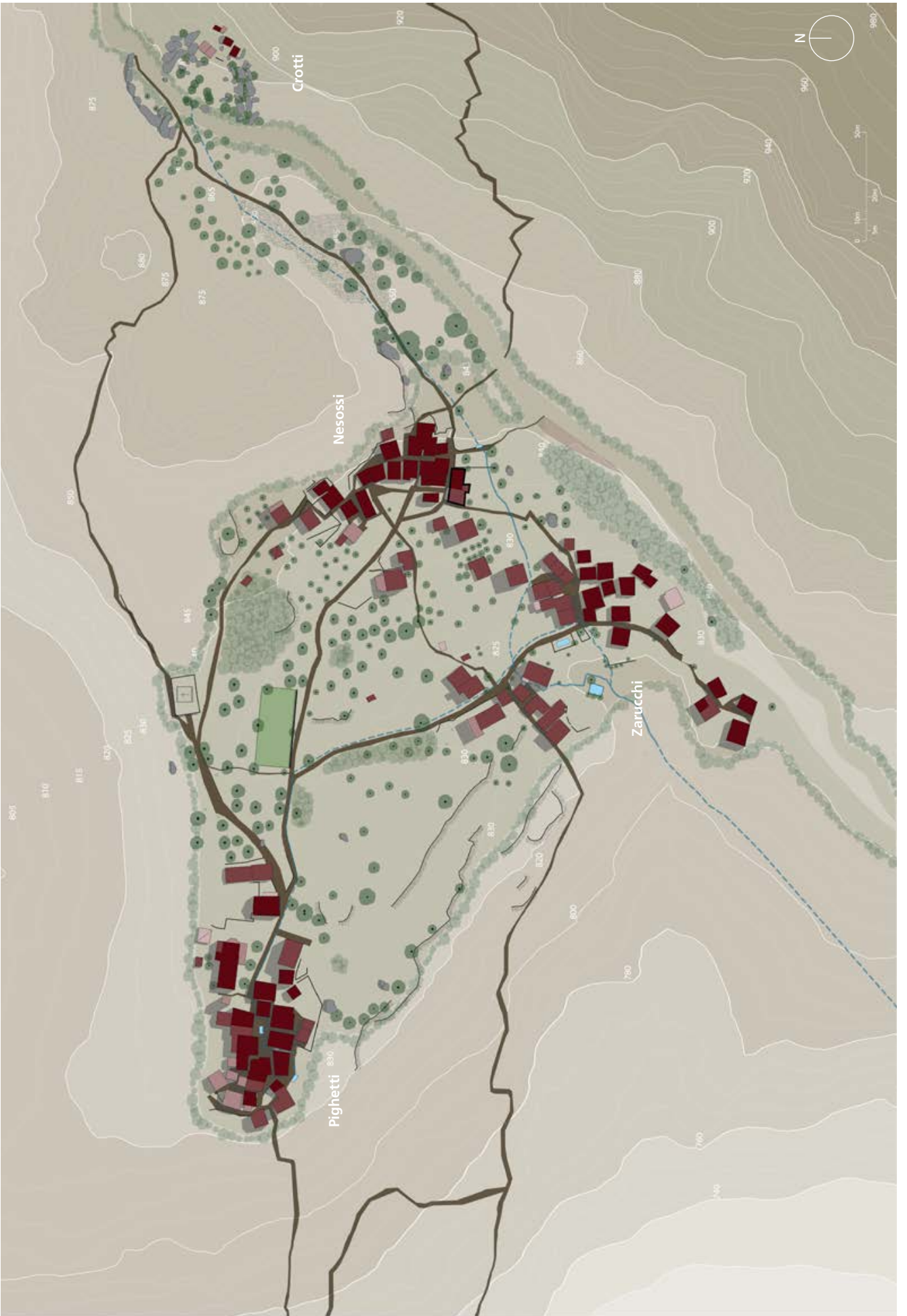
Analisi dell'evoluzione dell'edificato riferita alle diverse soglie temporali dei catasti.

(Masoudi Shirin, Santini Marco)



12. Uschione

In primo piano la frazione di Zarucchi. Sullo sfondo la contrada di Pighétti contraddistinta dal campanile della chiesa dell'Ascensione.





a



13. Caratteri dell'insediamento

- a-b. Nesóssi
- c-d. Zarucchi
- e-h. Pighétti
- i. Chiesa dell'Ascensione
- l. Corte dei Fagetti
- m. Fontana
- n. Lavatoio



c



14. Analisi patrimonio architettonico esistente

- a. Tipologia edilizia
- b. Destinazione d'uso
- c. Grado di utilizzo
- d. Autenticità e integrità
- e. Livello di cura
- f. Volumetria

(Fonte: PGT Comune di Chiavenna, 2011, Relazione quadro conoscitivo, pp. 150-152, D:rH Architetti Associati)



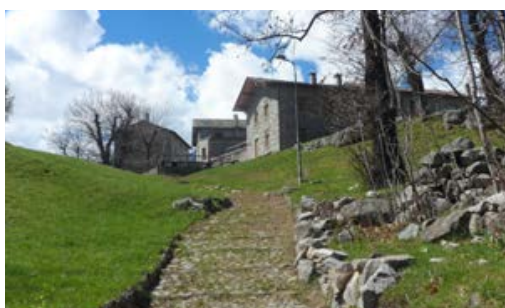
e



f



g



h



i



l

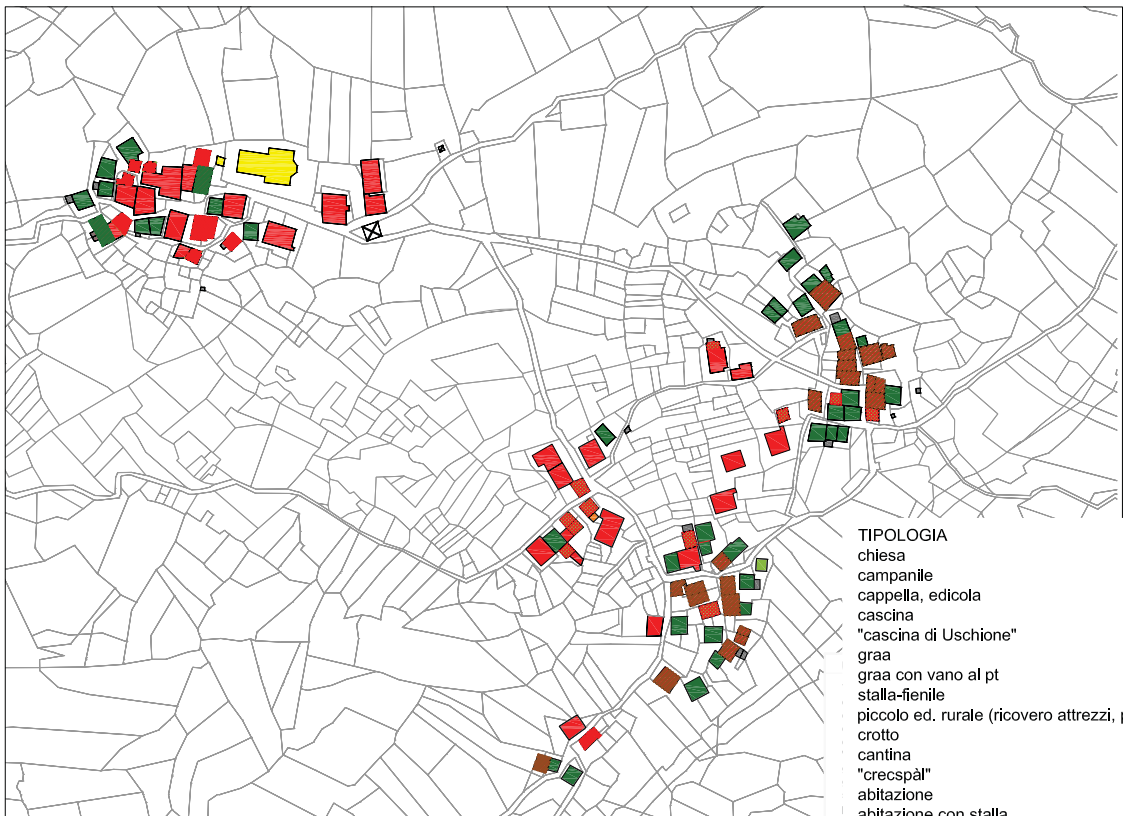


m



n

14a

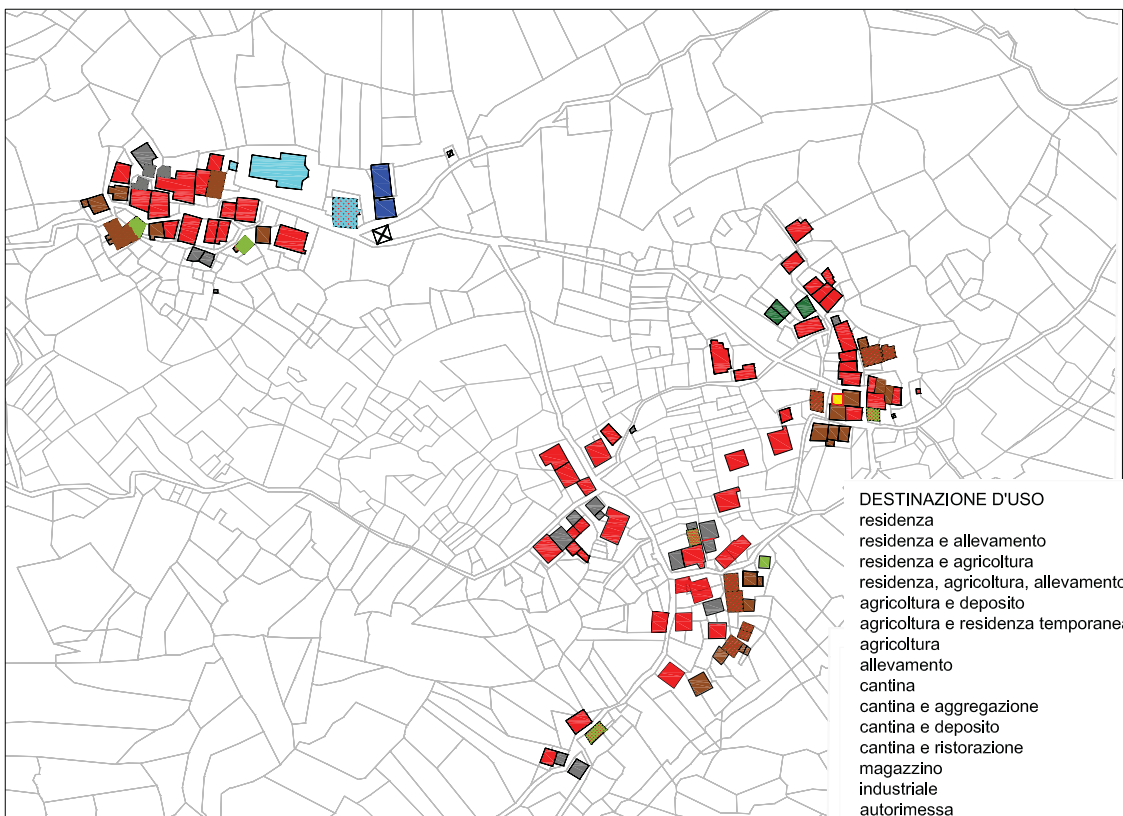


a. Tipologia edilizia

- TIPOLOGIA**
- chiesa
 - campanile
 - cappella, edicola
 - cascina
 - "cascina di Uschione"
 - graa
 - graa con vano al pt
 - stalla-fienile
 - piccolo ed. rurale (ricovero attrezzi, pollaio)
 - croto
 - cantina
 - "crecspàl"
 - abitazione
 - abitazione con stalla
 - abitazione con negozio, esposizione
 - condominio
 - "tinèra"
 - baita di montagna
 - garage
 - altro
 - fabbricato non più esistente



14b



b. Destinazione d'uso

- DESTINAZIONE D'USO**
- residenza
 - residenza e allevamento
 - residenza e agricoltura
 - residenza, agricoltura, allevamento
 - agricoltura e deposito
 - agricoltura e residenza temporanea
 - agricoltura
 - allevamento
 - cantina
 - cantina e aggregazione
 - cantina e deposito
 - cantina e ristorazione
 - magazzino
 - industriale
 - autorimessa
 - residenza e autorimessa
 - residenza e commerciale
 - residenza e bar, ristorazione
 - servizio pubblico
 - culto
 - casa parrocchiale, oratorio
 - in trasformazione
 - non rilevato





USCHIONE

GRADO DI UTILIZZO

permanente
 stagionale
 in abbandono
 in trasformazione
 non rilevato
 * = contiene cellula abitativa
 permanente o stagionale



c. Grado di utilizzo



AUTENTICITA'/INTEGRITA'

autentico
 parzialmente autentico
 aggiunte improprie
 stravolto
 nuova edificazione
 riedificato
 in ristrutturazione
 non rilevato
 * = aggiunte non invasive



d. Autenticità e integrità dell'edificato

14e



LIVELLO DI CURA
 costante
 scarsa
 assente
 rudere



e. Livello di cura

14f



CONSISTENZA VOLUMETRICA

n. piani fuori terra



f. Volumetria

10.6 Patrimonio architettonico

L'analisi del patrimonio architettonico di Uschione effettuata in sopralluogo e confrontata con le informazioni contenute nel Documento di Piano del PGT (Relazione di sintesi quadro conoscitivo e ricognitivo, PGT Chiavenna, 2011, pp. 150-155) ha permesso di evidenziare per ogni singolo edificio la tipologia edilizia, la destinazione d'uso attuale, il grado di utilizzo, l'autenticità e integrità dell'edificato, il livello di cura e la volumetria.

Tipologie

Ad Uschione, come nella maggior parte degli insediamenti alpini, le tipologie architettoniche si differenziano in: edifici a destinazione abitativa, edifici a destinazione agricola (stalle, fienili, *graa*, *crecspàl*, *tinéra*, *sorèl*, *bac/bar del cion*, *crotti*) ed edifici a funzioni miste con stalle ai piani terra ed abitazioni ai piani superiori.

L'insediamento si contraddistingue, rispetto agli insediamenti rurali alpini, per la presenza di edifici ad uso abitativo aventi quattro e cinque piani. Questa particolare tipologia, realizzata a cavallo tra il XIX ed il XX secolo è presente, in varie declinazioni, oltre che a Lottano in diversi borghi della valle Spluga. Questi edifici, probabilmente costruiti dagli emigranti in America tornati ad Uschione, si sviluppano verticalmente e sono caratterizzati da un ingombro minimo di terreno. La proprietà dell'edificio è suddivisa tra i parenti della stessa famiglia in modo da destinare i piani superiori agli ambienti notte ed il piano terreno a cucina comune. Spesso queste costruzioni presentano facciate intonacate.

Nel borgo si rileva la presenza di una particolare tipologia architettonica locale: la *cascina di Uschione*. L'edificio, indipendente dalla costruzione che ospita gli ambienti notte, fungeva da soggiorno-cucina dell'abitazione ed era composto da un unico ambiente al piano terra, caratterizzato da un grosso focolare posto al centro del locale e circondato da una seduta in pietra su cui ci si sedeva a cucinare, mangiare e scaldarsi. Nel locale si sviluppava molto fumo che fuoriusciva dalle aperture e dal tetto. Il piano sottotetto era adibito a *graa* dove venivano poste le castagne ad essiccare su di un graticcio ligneo. Spesso al piano seminterrato vi è la cantina.

Riguardo alle funzioni agricole si rileva la presenza di tipologie simili ad altri casi affrontati. Gli edifici monocellulari rilevati di Nesóssi (u.4, u.5) sono adibiti a stalla fienile, di cui

uno costruito prima del 1854 e l'altro prima del 1948, entrambi composti da due piani fuori terra ove il piano terra era adibito a stalla e quello superiore a fienile. Questa tipologia edilizia si trova anche nei nuclei di Ca' Nuova e dell'alpe Pesceda.

L'edificio (u.3) adibito a stalla fienile è composto da due particelle distinte: la prima è costituita da due piani fuori terra di cui il piano terra adibito a stalla e quello superiore a fienile, mentre la seconda, cronologicamente precedente e risalente al 1854, sempre costituita da due piani fuori terra, era adibita a fienile al piano terra e stalla al piano superiore. L'edificio è affiancato da un piccolo volume destinato a porcile.

La *graa* è una piccola costruzione monocellulare utilizzata per l'essiccazione e la conservazione delle castagne, generalmente strutturata su due piani. Il piano terra era adibito a focolare, mentre il piano superiore, caratterizzato da un graticcio in legno e accessibile tramite piccole bocche di caricamento in facciata, era adibito all'essiccazione delle castagne.

Il *crecspàl*, il casello del latte, è un piccolo edificio predisposto alla conservazione ed alla refrigerazione che sfruttava l'acqua corrente di una vicina sorgente.

Il *bac/bar del cion* è una piccola costruzione, spesso affiancata alle abitazioni, in cui vivevano i maiali. È identificabile dalla caratteristica pietra scavata che fungeva da mangiatoia.

I *crotti*, approfonditi nei paragrafi successivi, sono particolari tipologie adibite alla conservazione dei prodotti caseari.

La maggior parte degli edifici presenta sia funzioni abitative che funzioni agricole. Generalmente i piani terra sono destinati a stalla, i piani superiori ad uso abitativo ed i locali sottotetto a fienile.

La casa "Jacomòt" detta anche "Camàna" (u.1), realizzata tra il 1854 ed il 1948, giungendo dalla mulattiera che sale da Chiavenna, è situata all'ingresso del nucleo di Pighétti. È costituita da tre piani fuori terra con un ampio ballatoio sulla facciata posta verso il fondovalle ed è attraversata da un sottopasso acciottolato. Al piano seminterrato si trovano le stalle, mentre i piani superiori sono adibiti ad abitazione. La parte retrostante, identificata come *cascina di Uschione*, era adibita a locale soggiorno.

La cascina "Giò Bass" (u.2) realizzata nel 1843, come testimonia l'incisione sull'edificio, era destinata all'essiccazione delle casta-

Edificio u.1

Tipologia edilizia: abitazione con stalla, abitazione, cascina di Uschione; Destinazione d'uso: residenza e allevamento, residenza e agricoltura; Grado d'utilizzo: in abbandono; Autenticità ed integrità: autentico con aggiunte non invasive; Livello di cura: assente; Volumetrie: 4 piani il corpo frontale, 2 piani il corpo retrostante.

Edificio u.2

Tipologia edilizia: abitazione, *graa* con vano al pt; Destinazione d'uso: magazzino; Grado d'utilizzo: permanente; Autenticità ed integrità: autentico; Livello di cura: scarsa, assente; Volumetrie: 3 piani il corpo occidentale, 2 piani il corpo orientale.

Edificio u.3

Tipologia edilizia: stalla fienile; Destinazione d'uso: allevamento; Grado d'utilizzo: in abbandono; Autenticità ed integrità: autentico; Livello di cura: assente; Volumetrie: 2 piani.

Edificio u.4

Tipologia edilizia: stalla fienile; Destinazione d'uso: allevamento; Grado d'utilizzo: permanente; Autenticità ed integrità: autentico; Livello di cura: costante; Volumetrie: 2 piani.

Edificio u.5

Tipologia edilizia: stalla fienile; Destinazione d'uso: allevamento; Grado d'utilizzo: permanente; Autenticità ed integrità: autentico; Livello di cura: costante; Volumetrie: 2 piani.

(Fonte: Relazione di sintesi quadro conoscitivo e ricognitivo, PGT Chiavenna, 2011, pp. 150-155)

gne (*graa*) e ad abitazione. È composta da due vani fuori terra ed uno interrato.

Riassumendo, le tipologie edilizie presenti ad Uschione, in generale, hanno le seguenti caratteristiche:

- dal punto di vista funzionale esistono edifici adibiti esclusivamente a funzioni abitative, edifici destinati ad uso agricolo ed edifici a funzione mista con piani terra destinati all'attività agricola (stalle, depositi ecc.) e piani superiori adibiti ad abitazione;
- in base alla funzione ospitata gli edifici si differenziano nelle dimensioni: le costruzioni adibite all'attività agricola sono edifici monocellulari di piccole dimensioni costituiti da un piano o due, mentre gli edifici destinati ad abitazione presentano anche quattro e cinque piani fuori terra;
- gli edifici monocellulari (stalle, fienili, *graa*, cascine) sono caratterizzati da un unico ambiente e sprovvisti di qualsiasi partizione divisoria;
- l'accesso ai diversi piani ed ai singoli ambienti avviene in modo autonomo attraverso collegamenti verticali esterni (scale e ballatoi);
- la copertura è a doppia falda con struttura lignea ad orditura principale (sormontata da orditura secondaria, tavolato e travetti) parallela alla linea di colmo con manto esterno in piode di granito;
- le murature esterne, di spessore modesto, sono realizzate in pietra locale (granito) a vista non squadrata di piccola pezzatura posata a secco;
- gli edifici a più piani adibiti ad uso abitativo presentano le facciate intonacate;
- le aperture degli edifici ad uso abitativo sono di piccole dimensioni, dotate di infissi e coronate da una fascia intonacata bianca o colorata;
- gli edifici adibiti a funzioni agricole presentano in facciata feritoie alte e strette per consentire l'aerazione del fienile;
- le porte sono realizzate da tavole in legno di castagno disposte orizzontalmente con cerniere e chiavistello in ferro;
- gli architravi, realizzati in legno o in pietra, spesso recano incisa la data di costruzione dell'edificio;
- nelle costruzioni si evidenzia l'esistenza

di due tipologie di solai: ai piani interrati si riscontrano volte in pietra, mentre ai piani superiori solai con struttura e assito lignei;

- il pavimento è in legno di castagno;
- presenza di ampie lobbie in legno sulle facciate (ballatoi coperti);
- presenza di affreschi sulle facciate di numerosi edifici che testimoniano la profonda religiosità, ma anche il benessere della comunità locale. Una Madonna che schiaccia il drago, datata 1717, è dipinta sulla parete della casa parrocchiale e una Madonna con bambino di metà seicento è stata affrescata, probabilmente da Giovan Battista Macolino, su una casa della contrada Nesóssi.



a



b 15. Patrimonio architettonico

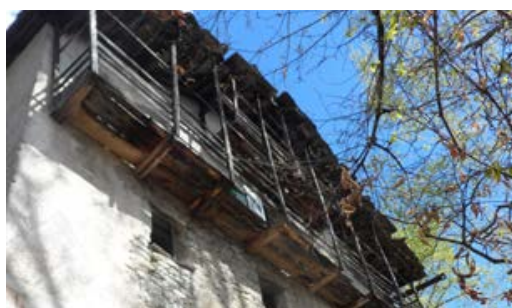
- a. Stalla-fienile
- b. Cascina di Uschione
- c. Abitazione mista
- d. Abitazione
- e. Casa "Jacomòt"(u.1)
- f. Cascina "Giò Bass" (u.2)
- g. Stalla-fienile
- h. Ricovero maiali
- i. Stalla-fienile (u.4)
- l. Stalla-fienile (u.5)
- m-n. Edificio abitativo multipiano



c



d



e



f



g



h



i



l



m



n

Edificio u.1

Casa "Jacomòt" detta anche "Camàna", scala 1:200.

(Alexy Cristiana, Benso Giuseppe, Blasco Sara, Catone Riccardo, Comini Irene, Ligato Andrea, Rinaldi Lorenzo, Sandrini Luca, Tagliaferri Anna, Weege Ines)



Prospetto sud-est



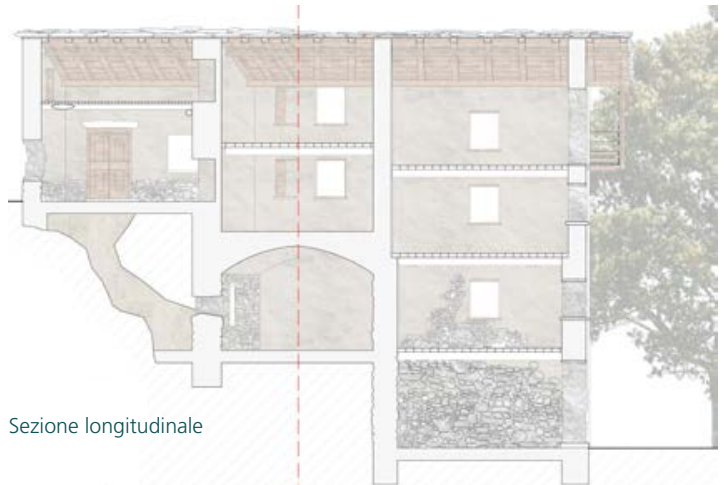
Prospetto sud-ovest



Prospetto nord-ovest

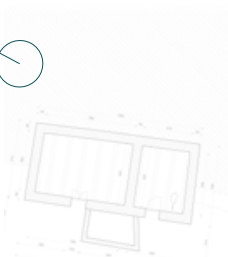


Prospetto nord-est



Sezione longitudinale

Piante: scala 1:500



Pianta I livello



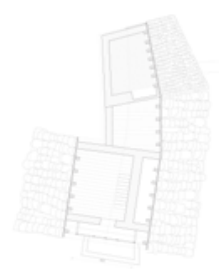
Pianta II livello



Pianta III livello



Pianta IV livello



Pianta V livello

Edificio u.2

Cascina "Giò Bass",
graa e abitazione, scala
1:200.

(Caranci Marco, Contini
Stefano, Fervari Giulia,
Suzzi Ivan)



Prospetto sud-ovest: scala 1:100



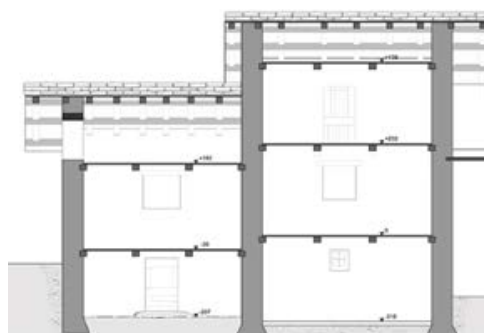
Prospetto nord-ovest: Scala 1:100



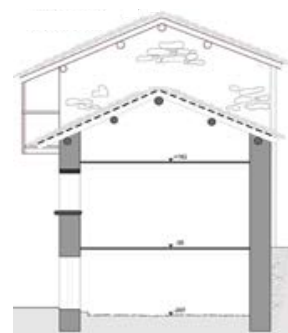
Prospetto sud-est: scala 1:100



Prospetto nord-est



Sezione trasversale



Sezione longitudinale

Piante: scala 1:500



Pianta piano interrato



Pianta piano terra



Pianta piano primo

Edificio u.3

Stalla-fienile,
scala 1:200.

(Masoudi Shirin, Santini
Marco)



Prospetto est



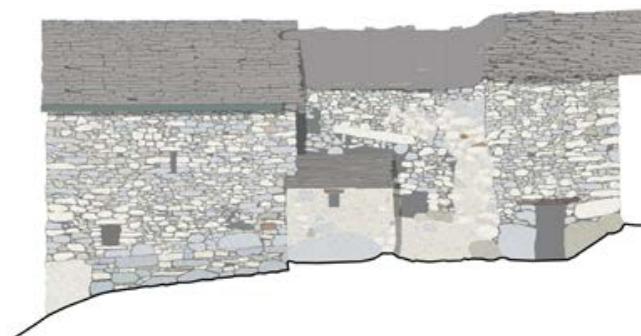
Prospetto ovest



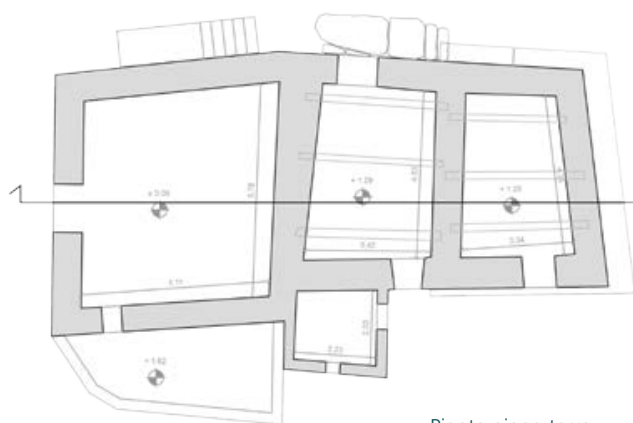
Prospetto nord: scala 1:100



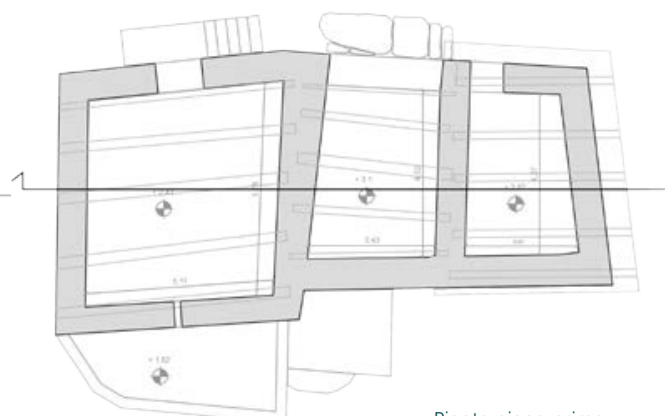
Sezione longitudinale



Prospetto sud



Pianta piano terra



Pianta piano primo



Prospetto sud-est: scala 1:100

Edificio u.4

Stalla-fienile,
scala 1:200.

(Conesa Leticia, Garotta
Francesca, Griziotti Giulia,
Parolini Chiara, Pizzutti
Martina)



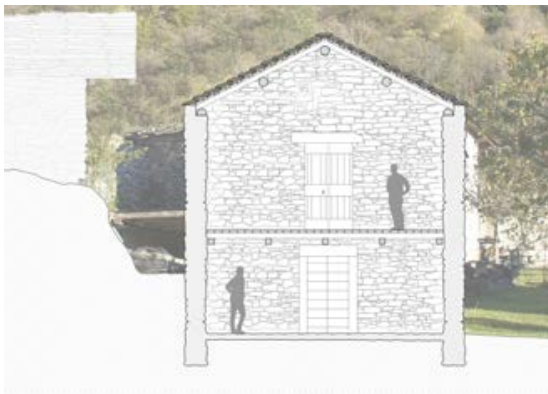
Prospetto nord-ovest



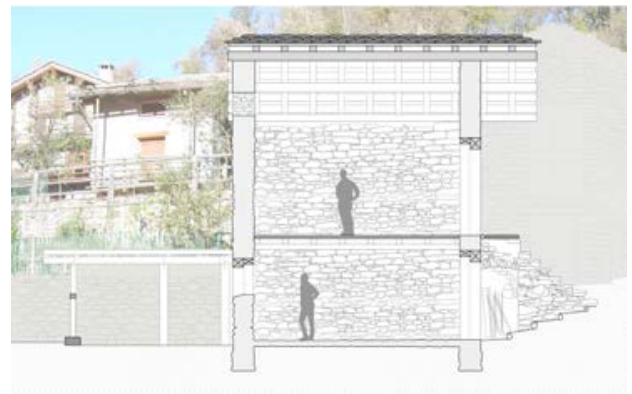
Prospetto sud-ovest



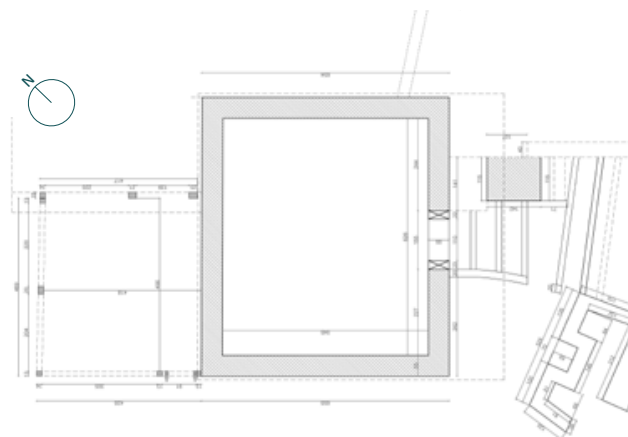
Prospetto nord-est



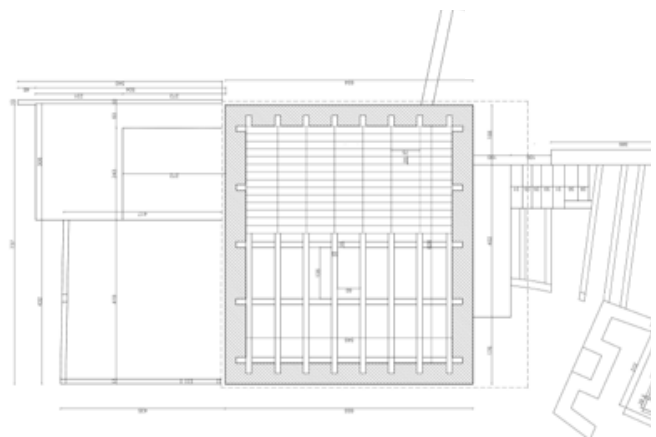
Sezione trasversale



Sezione longitudinale



Pianta piano terra



Pianta piano primo

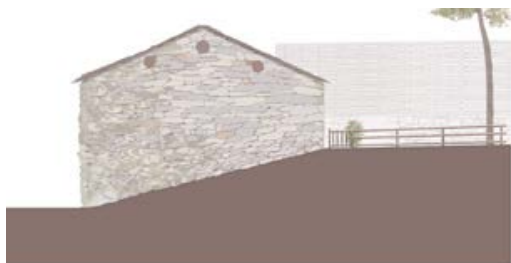
Edificio u.5

Stalla-fienile,
scala 1:200.

(Bainville Julie, Bruno
Nicola, Masoudi Shirin,
Santini Marco, Scalvenzi
Laura)



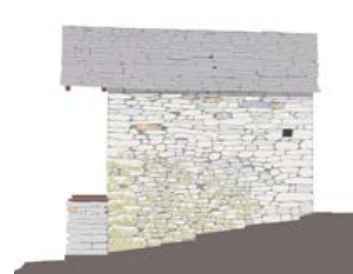
Prospetto sud-ovest: scala 1:100



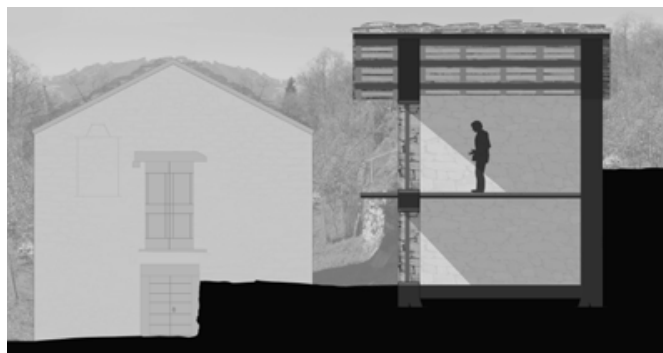
Prospetto nord-est



Prospetto nord-ovest



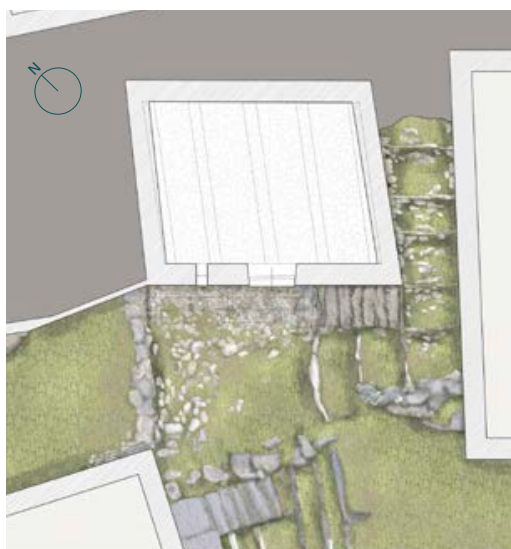
Prospetto sud-est



Sezione longitudinale



Sezione trasversale



Pianta piano interrato



Pianta piano terra

Stato di conservazione e degrado edifici

Il rilievo dell'edificato effettuato in sopralluogo e supportato dalle analisi contenute nel Documento di Piano del PGT (Relazione di sintesi quadro conoscitivo e ricognitivo, PGT Chiavenna, 2011, pp. 150-155) ha permesso di trarre le seguenti conclusioni:

- la proprietà degli edifici appartiene ai discendenti delle famiglie originarie di Uschione. Nessun forestiero possiede qui una costruzione o dei terreni. In taluni casi uno stesso edificio come nel caso della cascina "Giò Bass" appartiene a più di una trentina di proprietari;
- gli edifici sono adibiti nella maggior parte a seconde case sfruttate nei fine settimana e nei mesi estivi;
- in generale gli edifici sono soggetti a cura e manutenzione costante, alcuni hanno subito una recente ristrutturazione;
- gli edifici che più risultano autentici ed integri sono quelli in stato di disuso ed abbandono;
- gli edifici che hanno subito operazioni di recupero spesso appaiono stravolti attraverso aggiunte improprie, eliminazione dell'intonaco con messa a vista della pietra senza alcuna rispondenza con l'aspetto originario, rivestimento in legno delle parti alte delle facciate e balconi non esistenti e in forme non tradizionali.

Gli edifici in stato di disuso e abbandono da diversi anni presentano le seguenti problematiche:

- deterioramento e dissesto del manto di copertura in piodè;

- assenza di sistemi di smaltimento delle acque meteoriche;
- dissesti e crolli delle strutture lignee della copertura e dei solai;
- dissesti e crolli delle murature in pietra;
- cedimenti e crolli di scale e ballatoi;
- degrado degli infissi;
- dissesto e deterioramento della pavimentazione;
- infiltrazioni d'acqua ed umidità di risalita;
- deterioramento degli affreschi;
- presenza di vegetazione infestante.

Le prestazioni residue degli edifici, in merito al loro adeguamento funzionale da uso agricolo ad uso abitativo, non soddisfano le esigenze di fruibilità, benessere e sicurezza moderni:

- rischi strutturali dovuti alle nuove funzioni da insediare in edifici con strutture non adeguate ai carichi richiesti;
- assenza di collegamenti verticali interni e inidoneità di quelli esterni;
- insalubrità degli ambienti interrati e controterra;
- presenza di spazi che per la loro conformazione e dimensione necessitano di interventi di adeguamento per renderli accessibili e fruibili alle persone;
- inadeguatezza dei rapporti aeroilluminanti degli ambienti interni;
- assenza di infissi;
- inadeguatezza delle unità tecnologiche in riferimento al risparmio energetico;
- assenza o inidoneità di impianti e reti.



a



b 16. Stato di conservazione

a-b. Edifici stravolti

c-d. Stato di degrado



c



d

10.7 Crotti di Uschione

Poco al di sopra della frazione di Nesóssi, lungo la strada che conduce agli alpeggi, addossati a cavità rocciose che si aprono nel pendio della montagna, sorgono i "crotti". Questi edifici caratteristici della Valchiavenna, realizzati nei pressi di anfratti naturali in cui spirano costantemente correnti d'aria fredda, sono adibiti alla conservazione degli alimenti ed in particolare dei prodotti caseari. La tipologia del *crotto* racchiude una pluralità di soluzioni e abbinamenti: da modesti ambienti ricavati nelle cavità rocciose e chiusi semplicemente da muri in pietra fino a veri e propri edifici addossati alla roccia.

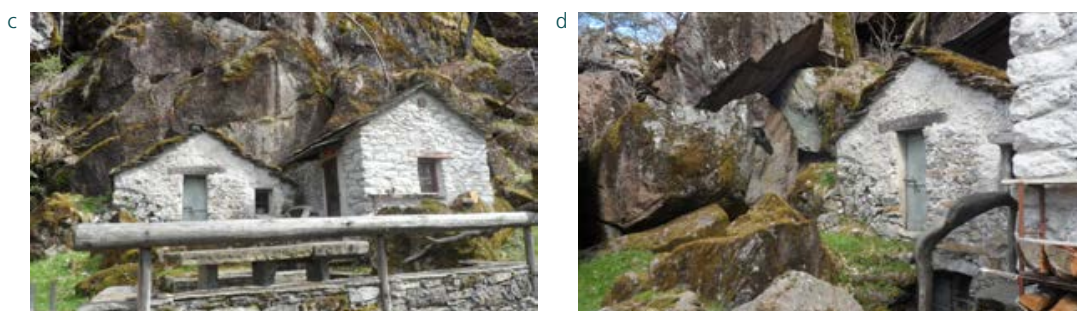
Nei pressi dell'abitato di Uschione sorgono quattro crotti di cui uno è semplicemente un ambiente ricavato nella cavità rocciosa mentre tre sono veri e propri edifici. Questi ultimi sono edifici monocellulari, addossati alla cavità rocciosa e strutturati su due livelli di cui il piano seminterrato adibito a cantina ed il piano superiore a deposito. Ai vari piani si accede indipendentemente dall'esterno sfruttando il pendio del terreno. Presentano poche finestre, dotate di infissi lignei, che consentono di preservare le condizioni di

temperatura ed umidità presenti all'interno. Le murature sono realizzate in pietra locale (granito) a vista non squadrata di piccola pezzatura posata a secco. Due edifici presentano le facciate parzialmente ricoperte da intonaco. La copertura è a doppia falda con struttura lignea ad orditura principale parallela alla linea di colmo, con manto esterno in piode di granito. Il solaio che divide la cantina dal deposito è caratterizzato da una volta in pietra.

All'esterno dei tre edifici è presente un'area comune attrezzata con sedute e tavoli in pietra.

Attualmente i quattro edifici non sono adibiti alla conservazione di prodotti alimentari, ma assolvono la funzione di deposito di attrezzi e materiali vari. Solo due risultano usati permanentemente come cantina, mentre gli altri due sono in stato di disuso. Lo stato di conservazione appare buono e non sono presenti segni evidenti di degrado. Essendo edifici a destinazione agricola, e ipotizzando una loro rifunzionalizzazione, non soddisfano le esigenze di fruibilità, benessere e sicurezza moderni, oltre alla mancanza di qualsiasi rete impiantistica.

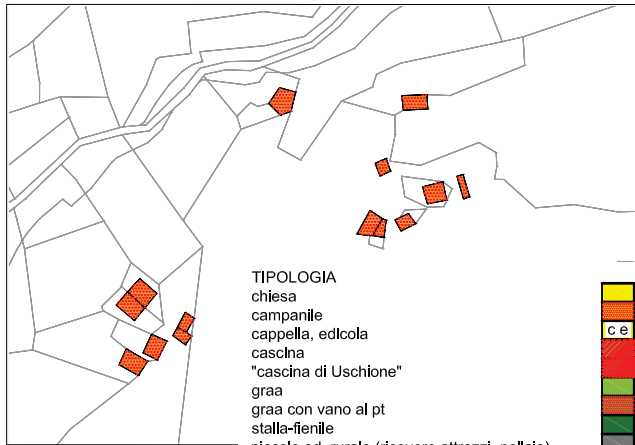
17. Crotti



18. Analisi patrimonio architettonico crotti di Uschione

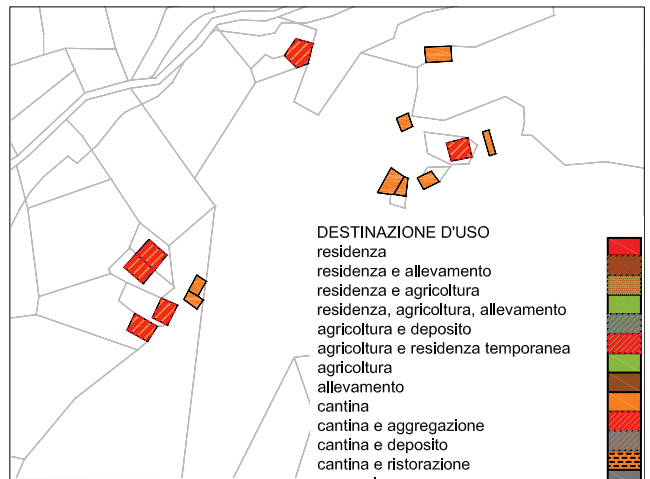
Tipologia edilizia: crotto;
Destinazione d'uso: cantina (1), cantina aggregazione (3);
Grado d'utilizzo: permanente, in abbandono;
Autenticità ed integrità: autentico;
Livello di cura: costante, scarsa, assente;
Volumetrie: 2 piani (3), 1 piano (1).

(Fonte: Relazione di sintesi quadro conoscitivo e ricognitivo, PGT Chiavenna, 2011, pp. 150-155)



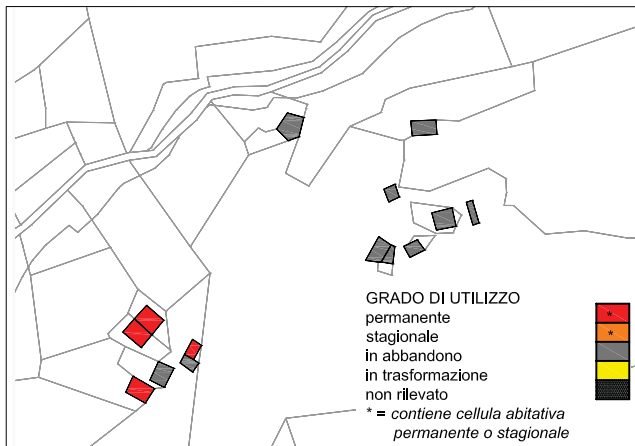
a. Tipologia edilizia

18



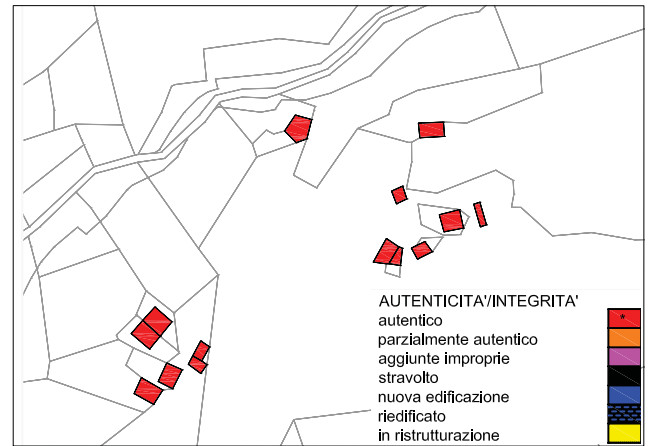
b. Destinazione d'uso

18



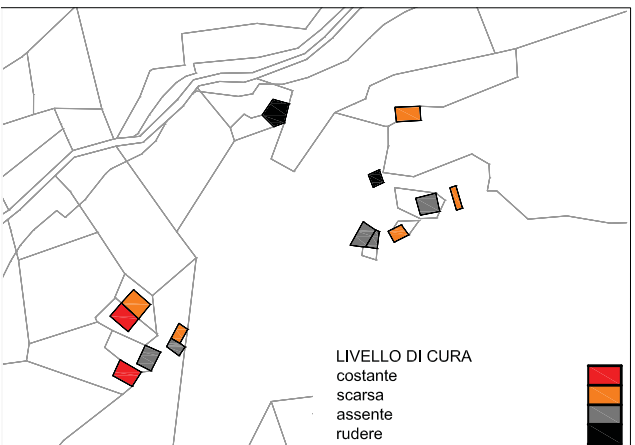
c. Grado di utilizzo

18



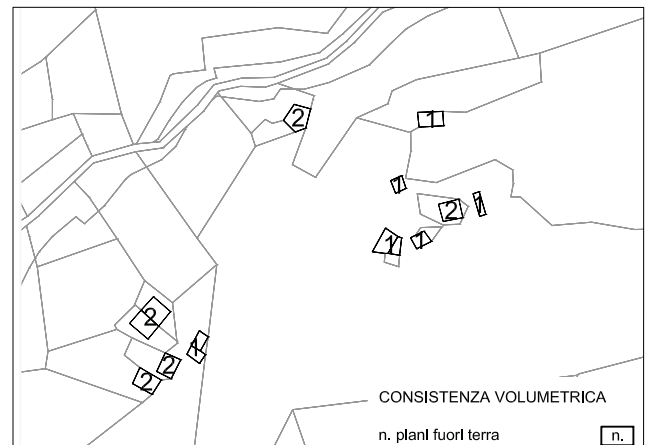
d. Autenticità e integrità dell'edificato

18



e. Livello di cura

18



f. Volumetria

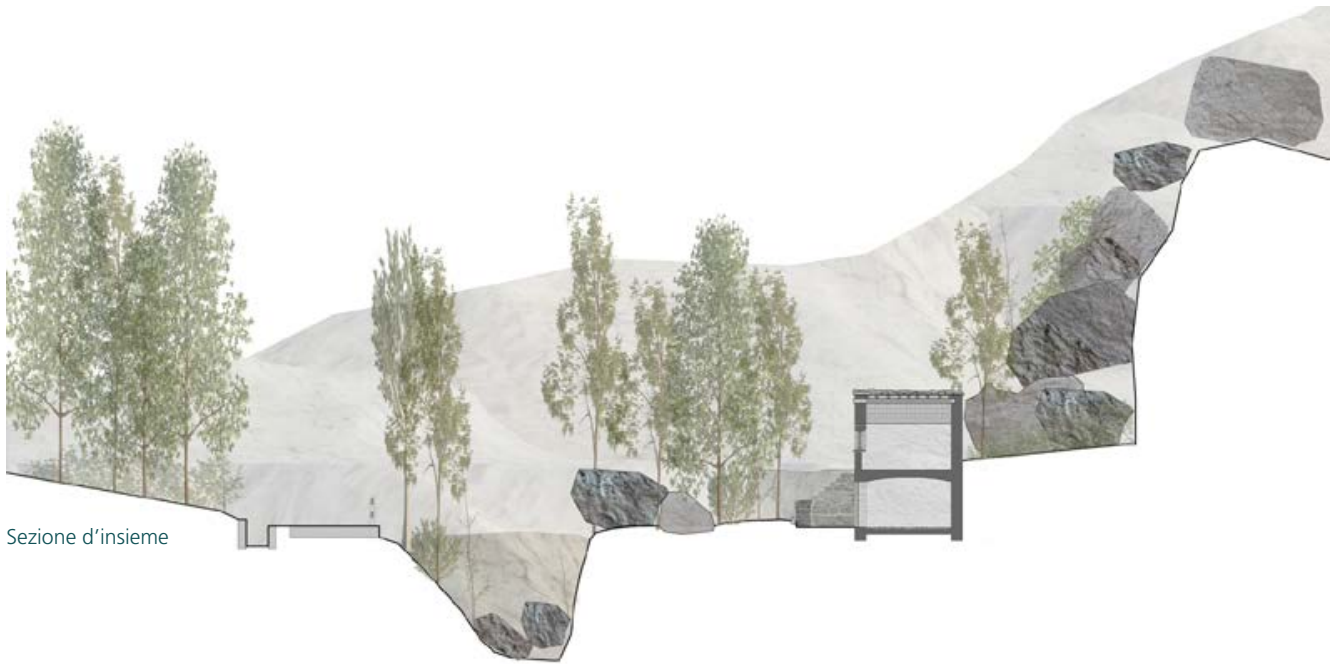
18



Planimetria



Planimetria piani terra



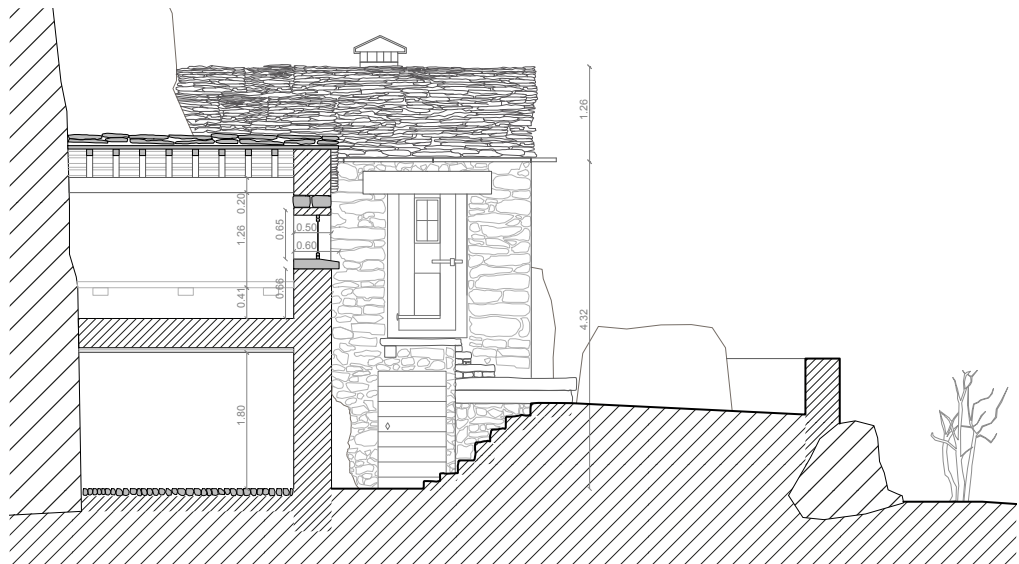
Sezione d'insieme



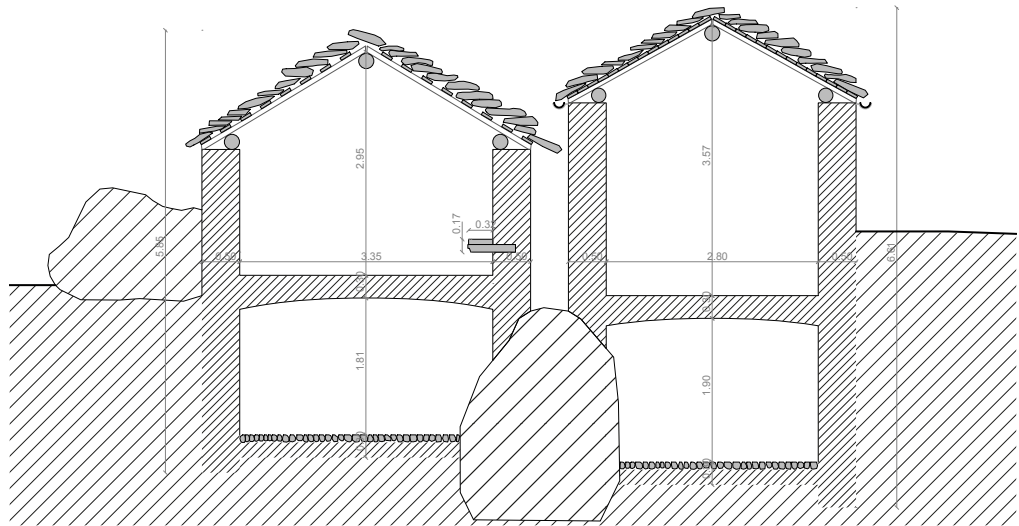
Prospetto frontale



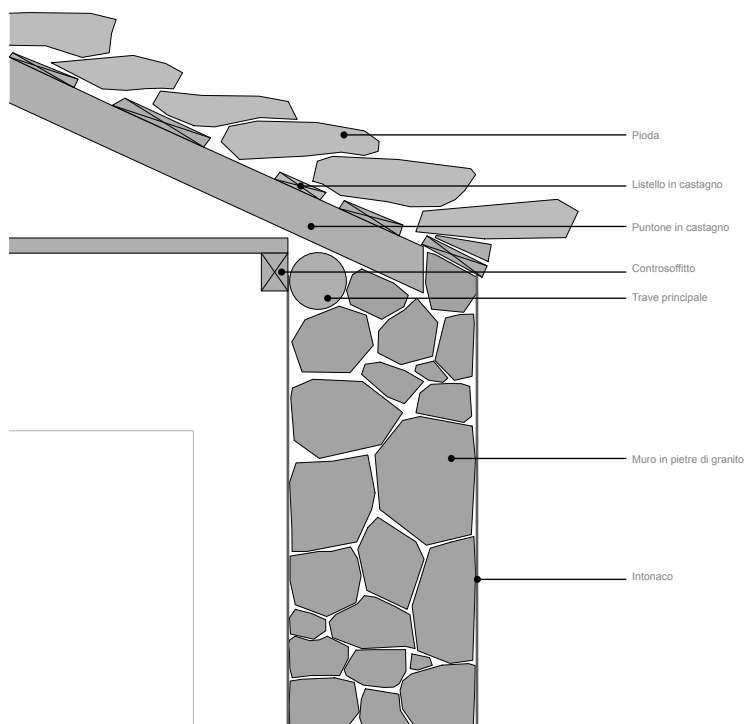
Sezione crotto 1



Sezione crotto 2



Sezione crotto 2 e 3



Dettaglio costruttivo crotto 1, scala 1:10

10.8 Ca' Nuova

Il pendio sovrastante l'abitato di Uschione è caratterizzato dalla presenza di piccoli nuclei ed edifici sparsi adibiti al ricovero degli animali, al deposito del legname, del fieno e delle castagne.

Lasciando la strada che da Uschione percorre il pendio della val Bregaglia e salendo per i boschi che si alternano a modeste radure prative disseminate di edifici rurali si giunge a Ca' Nuova. Il nucleo, composto da quattro edifici, sorge ad una quota di 985 m s.l.m. ai piedi di una parete rocciosa in una radura prativa ai margini del bosco di castagni. Il luogo è stato sfruttato in passato come maggengo dove far pascolare le bestie nei mesi primaverili ed autunnali e come luogo per la raccolta ed il deposito del fieno, del legname e delle castagne.

Gli edifici appartengono alla tipologia stalla-fienile già descritta in precedenza (u.4 e u.5) e si caratterizzano come costruzioni mo-

nocellulari strutturate su due piani, di cui il piano seminterrato adibito a stalla e quello superiore a fienile. L'accesso ai diversi livelli avviene in modo indipendente sfruttando la morfologia del terreno. Presentano poche aperture e in facciata sono presenti strette ed alte feritoie per l'aerazione del fienile. Le murature sono realizzate in pietra locale (granito) a vista, mentre la copertura è a doppia falda con struttura lignea e manto esterno in piode di granito.

Il luogo è soggetto ad un rapido imboschimento, mentre i muri secco che delimitano i pascoli sono soggetti a dissesti e crolli.

Gli edifici, attualmente, non sono utilizzati e presentano svariate forme di degrado dovute alla mancanza di cura. Un edificio in particolare ha subito il crollo della copertura. Inoltre le prestazioni residue fornite dagli edifici non consentono di soddisfare i requisiti odierni di benessere e fruibilità. Mancano del tutto le reti impiantistiche.

Rilievo

Ca' Nuova

(Borrini Liliana, Capelli Andrea, Casella Alessandro, Cordiano Matteo, Figliola Simone, Gallo Arianna, Girelli Federica, Midali Chiara, Mondini Dario, Mori Giulia, Quarti Arianna, Tomasoni Sara)



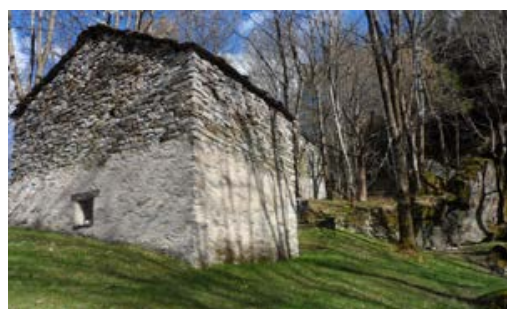
a



b 19. Ca' Nuova



c



d

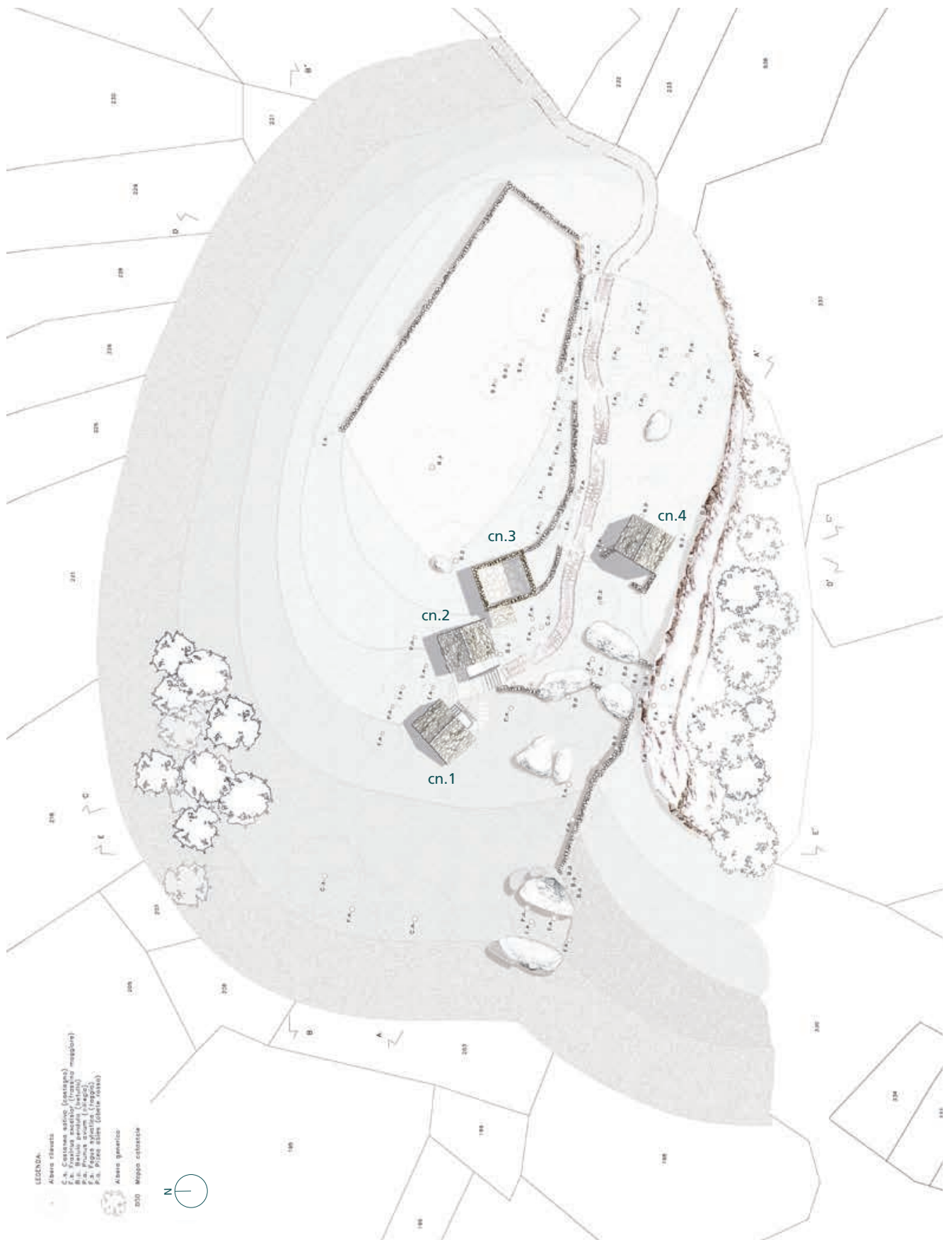


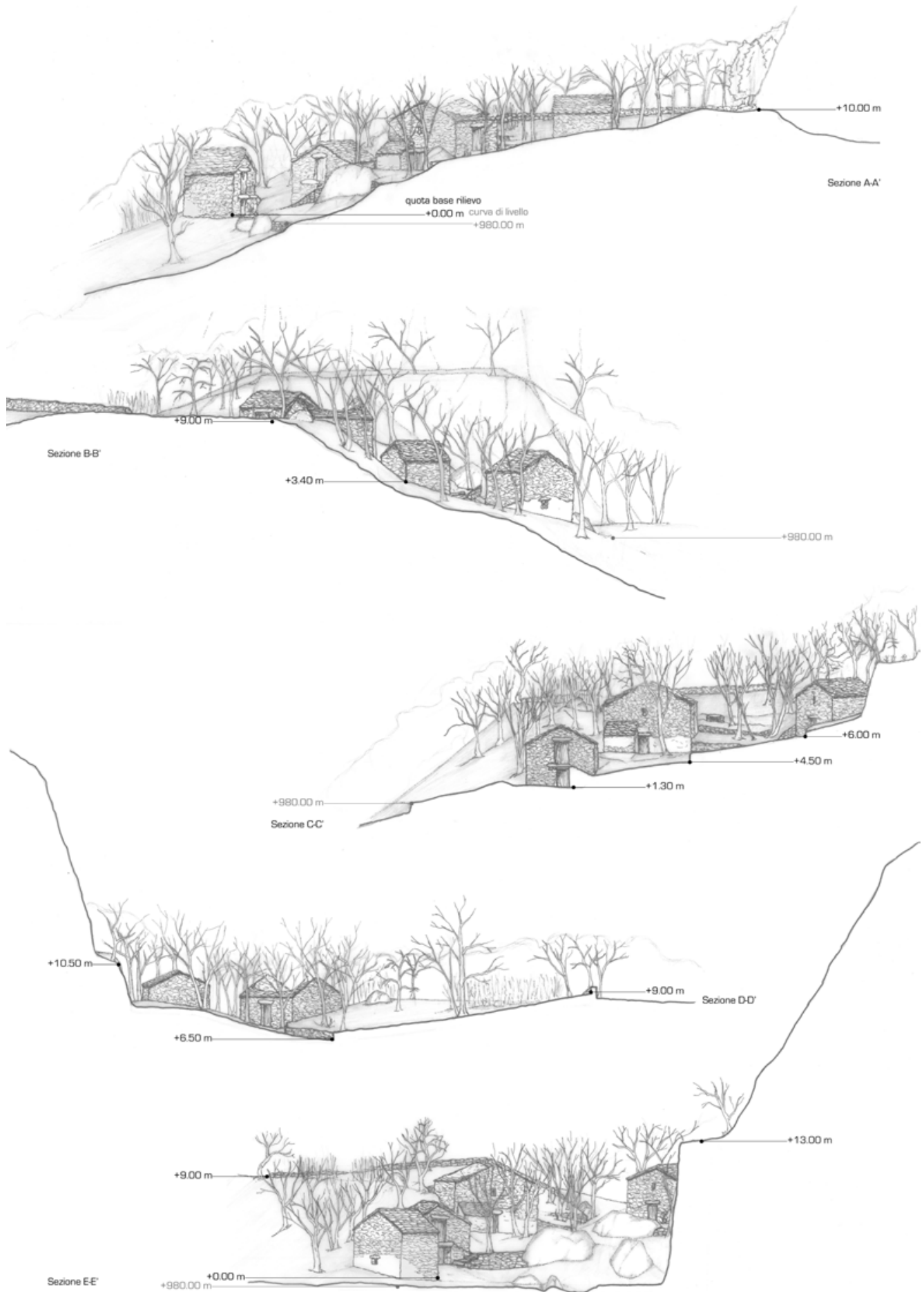
e



f

Planimetria





Edificio cn.1
Scala 1:100
e 1:200.



Prospetto sud-est



Prospetto nord-ovest



Prospetto nord-est



Prospetto sud-ovest

Edificio cn.2
Scala 1:100
e 1:200.



Prospetto sud-ovest



Prospetto nord-est



Prospetto sud-est

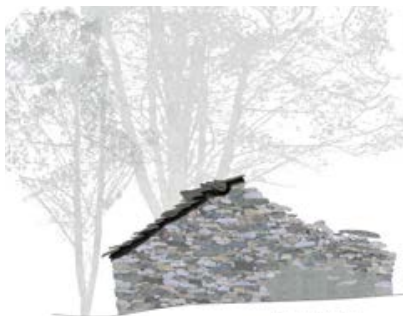


Prospetto nord-ovest



Prospetto sud-ovest

Edificio cn.3
Scala 1:100
e 1:200.



Prospetto nord-est



Prospetto sud-est



Prospetto nord-ovest



Prospetto nord-ovest

Edificio cn.4
Scala 1:100
e 1:200.



Prospetto sud-est



Prospetto sud-ovest



Prospetto nord-est

Rilievo
Alpe Pesceda

(Moscuza Davide, Rabassi Guido, Uberti Francesco, Zappella Paolo)

10.9 Alpe Pesceda

Proseguendo dalla località di Ca' Nuova lungo il sentiero che si inerpica sulla montagna ci si imbatte nuovamente in numerose radure prative, costellate da edifici rurali, delle quali molte risultano ancora mantenute e sfruttate per il pascolo degli animali, in particolare capre e pecore. Proseguendo ancora per il pendio, al termine di un bosco, si giunge sui pascoli dell'Alpe Pesceda situati ad una quota di 1250 m. s.l.m. L'alpeggio, caratterizzato da una serie di edifici dislocati sparsi per il pascolo, sorge su di un panoramico dosso del pendio montuoso che gode di un'ottima vista sulla val Bregaglia, sulla sottostante Chiavenna e sulla valle Spluga. Il luogo, oggi come in passato, è sfruttato nei mesi estivi per il pascolo degli animali e per la raccolta del fieno.

Gli edifici oggetto di rilievo sono tre costruzioni che sorgono affiancate sul ripido pendio e appartenenti alla tipologia della stalla-fienile già descritta in precedenza per gli edifici di Nesóssi e di Ca' Nuova: costruzioni mono-

cellulari di cui il piano seminterrato adibito a stalla e quello superiore a fienile. L'accesso ai diversi livelli avviene in modo indipendente sfruttando il dislivello del terreno. Le muraure sono realizzate in pietra locale (granito) a vista, mentre la copertura è a doppia falda con struttura lignea e manto esterno in piode di granito.

L'edificio di destra risulta intonacato e dipinto di rosa. Probabilmente è appartenuto alla famiglia Nesóssi in quanto sia l'edificio più importante di Pighétti che il campanile della chiesa sono stati intonacati e pitturati di rosa dalla famiglia stessa.

In generale si può ritenere che gli edifici siano usati parzialmente quale ricovero degli animali, anche se lo stato di cura non è dei migliori, si possono riscontrare infatti diverse forme di degrado. Le costruzioni, in caso di adeguamento a funzioni abitative, non soddisfano le richieste di benessere e fruibilità moderne, oltre alla totale assenza di reti impiantistiche.

20. Alpe Pesceda

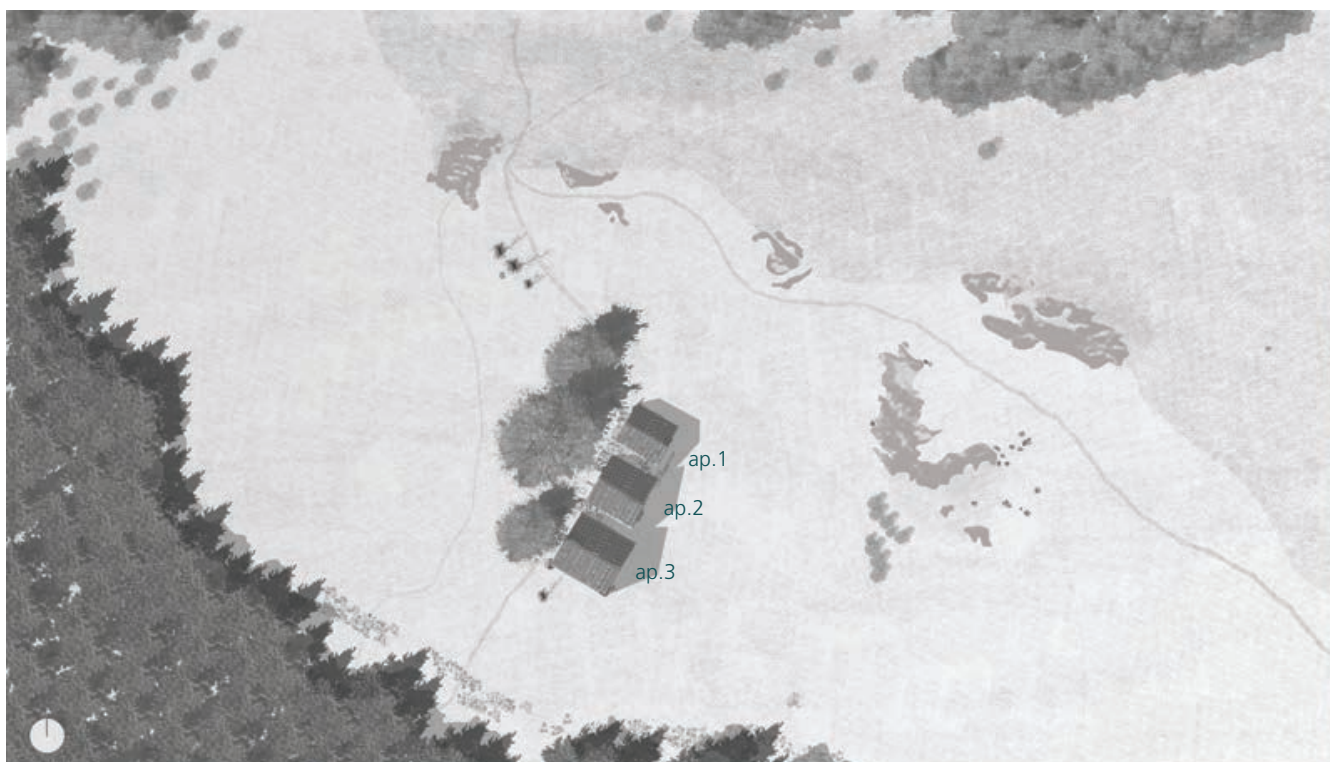




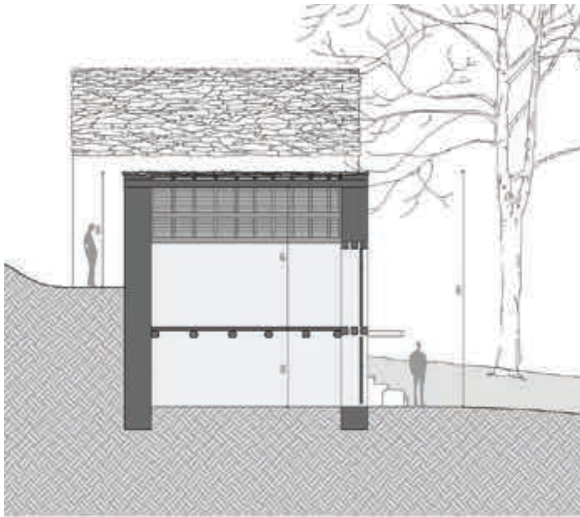
Sezione territoriale



Schizzo Alpe Pesceda



Planimetria



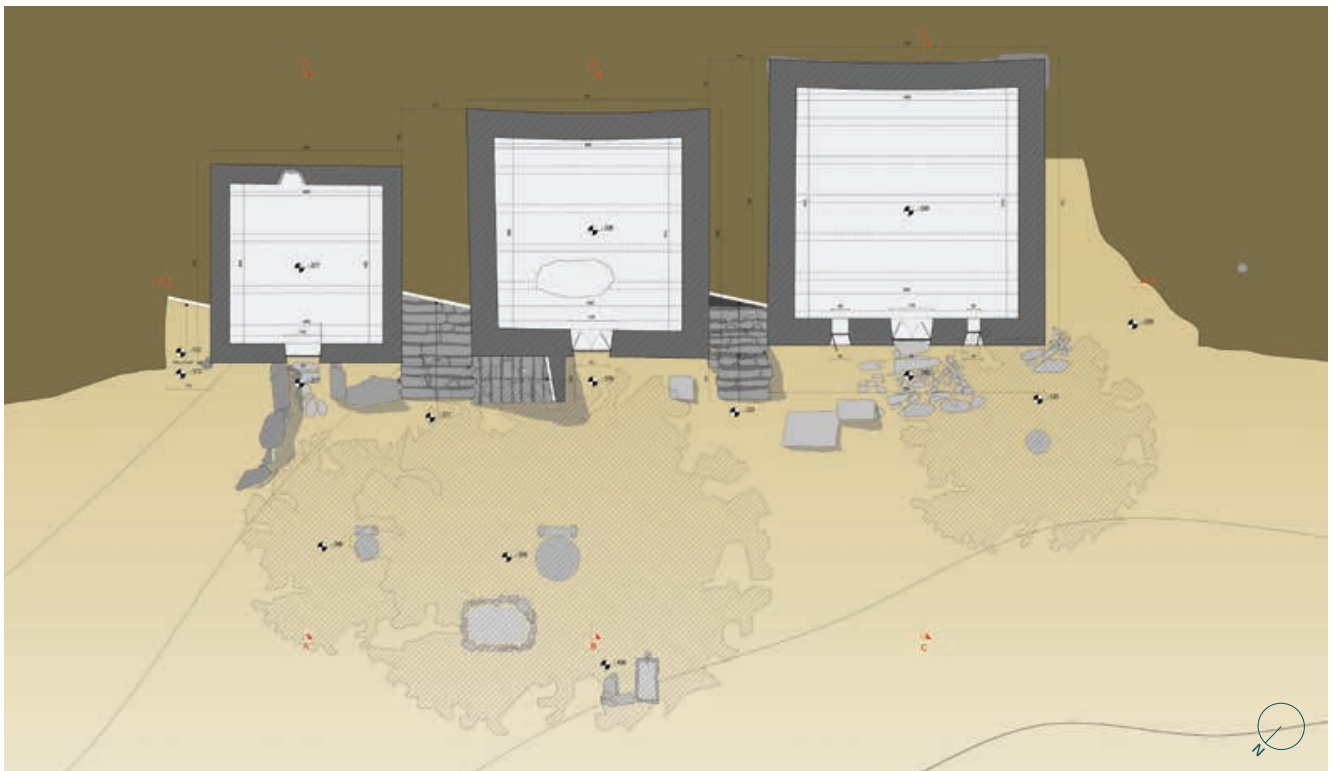
Sezione edificio ap.2



Sezione edificio ap.1



Planimetria piano terra



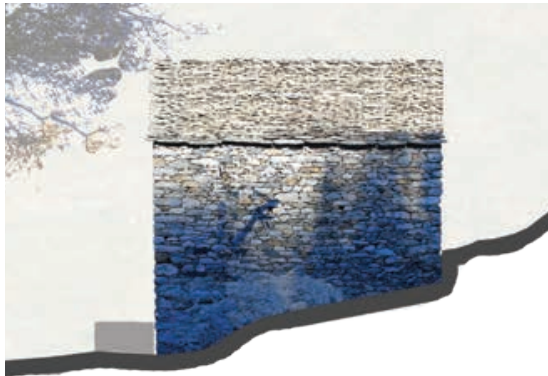
Planimetria piano interrato



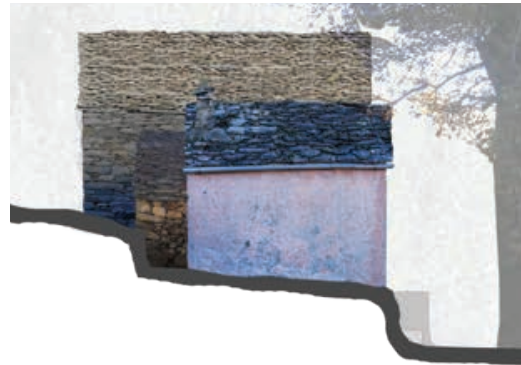
Prospetto nord-ovest



Prospetto sud-est



Prospetto sud-ovest



Prospetto nord-est



Sezione trasversale

10.10 Comunità, aspetti sociali e opportunità

Popolazione residente: analisi demografica e propensione all'ospitalità

A differenza di Lottano, ove risiedono stabilmente delle famiglie, Uschione è meta di soggiorno per le famiglie originarie del luogo (Pighétti, Zarucchi, Nesóssi, Fagetti), oggi residenti a Chiavenna, che si trasferiscono ad Uschione solo nei fine settimana e durante le vacanze. Attualmente vi risiede stabilmente una sola persona.

Le proprietà di case e terreni appartengono esclusivamente ai discendenti delle famiglie originarie che non mostrano intenzione nel vendere a stranieri e forestieri. Attualmente vendere gli edifici risulta difficoltoso a causa delle successioni testamentarie; questi edifici infatti appartengono a venti, trenta, quaranta proprietari che non riescono a trovare un accordo.

Gli abitanti di Uschione hanno una mentalità chiusa, non propensa al cambiamento e all'ospitalità, che ha dato vita ad una comunità ristretta ai nativi del luogo. Sovente è paragonata al sasso della val Condria, una roccia dura e poco malleabile.

Attività commerciali ed artigiane

La popolazione di Uschione, nei mesi invernali, quando non poteva dedicarsi all'agricoltura, era impegnata nell'estrazione e nella lavorazione della pietra ollare presente nei circostanti affioramenti rocciosi. Questa specifica varietà di serpentino si è da sempre prestata per la realizzazione di particolari recipienti quali i *lavècc*, gli *stüin* e i *fùràgn*, caratterizzati da un unico pezzo di pietra cerchiato da una lamiera in rame. La produzione di recipienti in pietra ollare, caratteristici della Valtellina e della Valchiavenna, è stata per secoli un elemento portante dell'economia valligiana ed oggi rappresenta un'attività artigianale ancora praticata nelle botteghe del fondovalle.

Ad Uschione cresce una specie autoctona di amarena i cui frutti vengono utilizzati per la preparazione di marmellate rinomate.

Da quest'anno, attraverso un bando regionale, sono stati affidati in gestione il rifugio ed "il Circul", localizzati nella frazione di Pighétti adiacenti alla chiesa. Il rifugio, ristrutturato dalla Comunità Montana, e "il Circul", bar-ristorante gestito negli ultimi anni dagli anziani, sono stati affidati in gestione a due soggetti privati esterni. Il target a cui si

rivolgono sono turisti di passaggio che effettuano escursioni sulla montagna.

Associazioni ed enti

I proprietari di Uschione hanno costituito il *Consorzio comproprietari Monti di Lottano e vicini* con lo scopo di gestire l'attività agricola e favorire la manutenzione e conservazione dell'insediamento. Il consorzio ha realizzato la strada carrozzabile che da Lottano porta fino ad Uschione e prosegue lungo il versante. Solo i proprietari possono accedervi con l'auto in quanto possessori delle chiavi della sbarra.

Aspetti sociali: tradizioni, usi e consuetudini locali

Uschione, essendo stato vissuto da una comunità contadina dedita all'agricoltura, è legato agli usi ed alle tradizioni della terra.

Opportunità

Il territorio circostante della Valchiavenna, della val Bregaglia e della valle Spluga offre una serie di opportunità rivolte a diverse categorie di turisti: natura, sport, relax, cultura e tradizioni. Uschione, Ca' Nuova e l'alpe Pesceda, per la naturalità e tranquillità del luogo, si prestano ad essere vissuti come meta per rilassarsi dalla stressante vita contemporanea e per effettuare passeggiate lungo l'estesa rete di sentieri e mulattiere che si sviluppano su questo versante della valle. In particolare la *Traversata dei monti* percorre in quota tutta la val Bregaglia da Uschione fino al passo del Maloja, godendo di un bellissimo panorama sul fondovalle e sulle montagne circostanti. Inoltre si riscontra l'esistenza di numerosi percorsi praticabili con le biciclette che si sviluppano nei boschi. La Valchiavenna, essendo un territorio dedito all'attività agricola, offre una serie di molteplici degustazioni enogastronomiche legate ai prodotti tipici locali. I crotti di Uschione, particolari tipologie edilizie destinate alla conservazione dei cibi, si prestano ad essere recuperati come luoghi di ristoro, feste e sagre richiamando numerosi turisti.

La presenza di parecchi affioramenti di serpentino ha visto il nascere di una tradizionale attività artigianale locale legata alla produzione di recipienti in pietra ollare quali i *lavècc*, gli *stüin* e i *fùràgn*.

10.11 Pianificazione territoriale

Pianificazione locale

La pianificazione regionale (PTR Regione Lombardia) e provinciale (PTCP Sondrio) prescrive la tutela e la conservazione del paesaggio e dell'insediamento di Uschione attraverso una serie di obiettivi strategici volti alla conservazione del patrimonio naturale, del patrimonio culturale e promuovendo modelli di uso e sviluppo del territorio sostenibili.

Il PGT di Chiavenna ribadisce questi contenuti ipotizzando una serie di strategie volte a definire un modello di sviluppo che si basi sulla conoscenza del territorio, sulle reti esistenti, sul turismo sostenibile e sul recupero dei percorsi e nuclei rurali storici.

Nella tavola PDR4E *Usi e modalità di intervento edifici rurali sparsi* Uschione viene definito «nucleo rurale di antica formazione» e gli edifici vengono classificati in «*edifici rurali minori, edifici rurali trasformati, edifici di recente costruzione*».

Le norme prescritte in merito al patrimonio edilizio storico prevedono interventi orientati esclusivamente al recupero dell'esistente e non sulla nuova costruzione. Inoltre i principi prescrivono per le operazioni di adeguamento funzionale il rispetto e la conservazione dei caratteri storici dell'architettura tradizionale alpina.

Progetti e strategie di sviluppo

Attualmente è in fase di sperimentazione il *Progetto pilota aree interne Valchiavenna* che ha come scopo quello di «*rivitalizzare tali aree aumentandone l'attrattività, garantendo i servizi essenziali necessari per fermare lo spopolamento, puntando ad un'economia place based (costruita sulle peculiarità del luogo) per la quale Comuni, Regione ed Amministrazione centrale definiscono una strategia d'Area. [...] Nella "filosofia" dell'approccio alle aree interne si chiede un coordinamento tra politiche ordinarie su servizi essenziali di cittadinanza (mobilità, sanità ed istruzione) e Politiche di Sviluppo (sui seguenti temi: Tutela del territorio e delle comunità locali; Valorizzazione delle risorse naturali, culturali e del turismo sostenibile; Sistemi agro alimentari; Risparmio energetico e filiere locali di energia rinnovabile; Saper fare e artigianato)*» (Regione Lombardia, 2014).

10.12 Intervento di recupero e rigenerazione

Strategia generale di rigenerazione

L'analisi effettuata relativa ad Uschione e al paesaggio circostante ha evidenziato la seguente condizione di cui il progetto di rigenerazione deve tenere conto per una reale e concreta riuscita dell'intervento:

- l'insediamento di Uschione è caratterizzato da un vasto patrimonio architettonico rurale, oggetto di costante manutenzione e tuttora in buono stato di conservazione;
- l'abitato è vissuto parzialmente nei fine settimana dalle famiglie originarie del luogo, uniche proprietarie, che formano una comunità chiusa con difficoltà ad aprirsi ai forestieri;
- presenza di un consorzio di proprietari che ha lo scopo di gestire le attività agricole e manutentive del territorio e dell'insediamento;
- presenza di attività ricettive in fase di avvio quali il rifugio ed "il Circol";
- la radura prativa che si estende tra i diversi nuclei, costellata da alberi da frutto, continua ad essere sfruttata e mantenuta;
- il paesaggio circostante, che si estende su tutto il versante, caratterizzato da boschi di castagni e pascoli, risulta ancora parzialmente sfruttato e quindi curato;
- i *crotti* sono attualmente in disuso e gli edifici appaiono in buono stato di conservazione;
- il nucleo di Ca' Nuova è in stato di abbandono da diverso tempo e sia il pascolo che gli edifici hanno subito le conseguenze della mancanza di cure da parte dell'uomo;
- l'alpe Pesceda risulta ancora parzialmente sfruttata come pascolo per gli animali e gli edifici presenti in generale sono in buono stato di conservazione.

L'intervento di rigenerazione deve saper cogliere queste potenzialità residue e mettere in atto un processo che rafforzi l'identità locale localizzando l'attività ricettiva nei diversi nuclei e cogliendo l'occasione per creare nuove attività legate all'uso del territorio.

Prima di soffermarmi sulle strategie di realizzazione è utile analizzare quali sono le peculiarità del luogo e del territorio, quale tipologia di turista potrebbe essere interessato a soggiornare ad Uschione e quale modello

ricettivo risulta essere maggiormente adeguato sia per il turista che per il luogo stesso. Uschione ed il territorio circostante posseggono le seguenti peculiarità:

- possibilità di suddividere l'offerta turistica in quanto Uschione si presta ad essere vissuto come paese, mentre i nuclei situati ad una quota maggiore si prestano a soggiorni immersi nella tranquillità e come luoghi di passaggio;
- facile accessibilità;
- elevata tranquillità e naturalità del luogo;
- possibilità di effettuare escursioni lungo l'ampia rete di mulattiere e sentieri che si sviluppano sul pendio (Traversata dei monti ecc.);
- presenza di prodotti tipici e tradizioni enogastronomiche locali;
- presenza di attività caserecce da potenziare quali la produzione di marmellate di amarene;
- contesto generale della Valchiavenna, valle Spluga, val Bregaglia, lago di Mezzola che offrono numerose opportunità legate alla natura, cultura e sport.

I possibili fruitori interessati a risiedere e a vivere il luogo sono:

- coppie e professionisti in cerca di un ambiente tranquillo e rilassante lontano dallo stress della vita contemporanea di città;
- escursionisti e naturalisti attratti dalla particolarità dell'ambiente naturale e dalla presenza di una vasta rete di percorsi;
- turisti attratti dalle tradizioni artigianali e dall'offerta enogastronomica locale;
- persone interessate dall'offerta turistica generale delle valli circostanti (natura, storia, cultura) che potrebbero appoggiarsi al luogo come base per le escursioni;
- gruppi in cerca di luoghi tranquilli e riservati per organizzare convegni e riunioni;
- utenza straniera in generale legata a forme di turismo soft e a contatto con la natura.

Individuate le peculiarità del luogo e i possibili fruitori il modello ricettivo più adeguato, in grado di essere sostenibile sia dal punto di vista turistico che conservativo dell'identità del luogo e del paesaggio, è l'ospitalità diffusa. Il processo di rigenerazione da attuar-

si sui diversi nuclei di Uschione deve mirare al recupero del paesaggio nella sua totalità, prevedendo la realizzazione e lo sviluppo di attività in grado di sostenere l'investimento iniziale. L'intervento prevede scelte diversificate nei diversi nuclei in base alle peculiarità possedute ad ai possibili fruitori:

- Pighétti e Nesóssi si prestano maggiormente ad essere vissuti come paese in quanto abitati, anche se in modo parziale, da una comunità. Si prevede l'inserimento di cinque unità abitative indipendenti, la realizzazione di una sala polifunzionale, il recupero del paesaggio circostante, il potenziamento delle colture produttive e lo sviluppo di attività legate ai prodotti locali;
- i *crotti*, esterni all'abitato di Uschione e facilmente accessibili, si prestano ad uso ristorativo e alla vendita di prodotti tipici locali. Si prevede inoltre l'inserimento di un'unità abitativa indipendente;
- Ca' Nuova per il suo isolamento, naturalità e tranquillità si presta ad un soggiorno di relax. Si prevede di realizzare una struttura mista tra albergo e residence diffuso attraverso il recupero dei quattro edifici esistenti e la realizzazione di una nuova teleferica per facilitare il trasporto delle merci;
- l'alpe Pesceda, per la peculiare posizione sulla montagna, si presta ad essere sfruttata sia come sede di attività produttive di prodotti caseari che come rifugio per escursionisti.

L'intervento di recupero, sia dal punto di vista paesaggistico che architettonico, non deve alterare la fisicità del patrimonio rurale, bensì conservare e ripristinare l'immagine legata alla tradizione architettonica locale. L'intervento deve però garantire la riqualificazione funzionale e tecnologica dell'edificato per adeguarlo ai requisiti di comfort moderni.

Recupero patrimonio architettonico esistente

Prima di descrivere l'intervento effettuato nei diversi nuclei è opportuno presentare in maniera generale quali siano le modalità di recupero da adottare sul patrimonio architettonico esistente per adeguarlo funzionalmente e tecnologicamente alle richieste di progetto. L'intervento perseguirà il recupero dell'edificato storico per adeguarlo alle esigenze di fruibilità, benessere e sicurezza odierni:

- riqualificazione funzionale degli spazi da funzioni agricole a funzioni abitative;
- miglioramento dell'accessibilità degli spazi con particolare attenzione ai sistemi di collegamento verticali;
- miglioramento della fruibilità degli spazi modificando l'attuale distribuzione funzionale;
- miglioramento delle condizioni di benessere termo-igrometrico;
- miglioramento delle condizioni d'illuminazione;
- miglioramento delle condizioni di sicurezza inerenti a rischi di caduta e a rischi strutturali.

L'intervento non deve alterare le caratteristiche formali e tipologiche della cultura architettonica rurale alpina e deve operare scelte consapevoli volte al minimo intervento, conservando, ove possibile, le soluzioni formali, architettoniche e tecnologiche della tradizione. La strategia di recupero del patrimonio costruito deve prevedere interventi che siano il giusto compromesso tra il miglioramento della funzionalità dell'edificio e la conservazione dei suoi caratteri storici.

Dal punto di vista funzionale e distributivo sono state attuate le seguenti scelte:

- nel caso della tipologia stalla-fienile, per le caratteristiche dimensionali, si prevede l'inserimento di una singola unità abitativa indipendente per ogni edificio;
- per grandi edifici ad uso abitativo, come casa "Jacomòt", si prevede l'inserimento di diverse unità abitative indipendenti ed alloggi singoli;
- generalmente la zona giorno è posizionata al piano terra e la zona notte ai piani superiori con l'aggiunta di un ulteriore soppalco;
- in qualche caso, per sfruttare la maggiore illuminazione e vista panoramica del piano superiore, si è posizionata la zona notte al piano terra e la zona giorno al primo piano;
- recupero dei collegamenti esterni (scale e ballatoi) e realizzazione di nuovi collegamenti verticali interni;
- recupero delle lobbie;
- realizzazione di partiture interne per la divisione degli ambienti.

Per adeguare gli spazi ad uso abitativo e migliorare le condizioni di comfort e benessere si prevedono i seguenti interventi:

- recupero e consolidamento strutturale

della copertura prevedendo l'inserimento di strato isolante. Nel caso sia necessario ricostruirla si predilige l'utilizzo di tecniche e materiali tradizionali (struttura lignea e manto in pioda) per non alterare l'immagine complessiva del borgo. Inoltre si provvede all'installazione di gronde, ove non presenti, per lo smaltimento dell'acqua piovana;

- consolidamento strutturale delle murature esistenti attraverso iniezioni;
- realizzazione a secco di cappotto interno con struttura in legno e finitura in cartongesso o legno;
- nella realizzazione di nuove murature interne si prevede di differenziarle dall'esistente nella forma e nei materiali;
- per migliorare la salubrità degli ambienti controterra si ipotizza d'intervenire sulle murature perimetrali realizzando all'esterno uno strato impermeabile con sistema di drenaggio delle acque, mentre all'interno del muro realizzare una camera d'aria per garantire la ventilazione e l'asciugatura del muro;
- rifacimento della pavimentazione controterra attraverso la realizzazione di un sottofondo areato;
- recupero e consolidamento dei solai esistenti; nel caso siano crollati o in cattive condizioni si ipotizza di realizzarli secondo le tecniche del luogo: struttura lignea composta da travi, travetti, assito e tavolato;
- per migliorare le condizioni di illuminazione degli ambienti interni e per soddisfare la normativa riguardo ai rapporti aeroilluminanti si effettuano nuove aperture sulle facciate degli edifici che in dimensione e forma riprendano il linguaggio architettonico tradizionale;
- realizzazione di infissi in grado di garantire una certa efficienza termica;
- nel recupero e consolidamento degli edifici si prevede l'utilizzo di materiali locali che posseggano lo stesso aspetto di quelli già in opera;
- pulitura della vegetazione infestante;
- realizzazione dell'impianto di riscaldamento, dell'impianto elettrico, dell'impianto idrosanitario e della fognatura.

Inoltre per tutelare e conservare il patrimonio pittorico locale si prevede:

- il restauro degli affreschi sulle facciate degli edifici.

Tabella 1

Sintesi dell'intervento: superfici oggetto di recupero e di nuova realizzazione confrontate con gli alloggi ricavati.

Edificio	Piano	Superficie mq	Camera d'albergo	Alloggio con cucina	Numero posti letto*
PIGHÉTTI					
Edificio u.1	I livello	36	-	3	8
	II livello	46			
	III livello	73			
	IV livello	73			
	V livello	20			
Edificio u.2	seminterrato	25	-	2	6
	piano terra	25			
	piano primo	25			
Edificio polifunzionale	-	145	Cucina, mensa, soggiorno, area conferenze		
NESÓSSI					
Edificio u.3	piano terra	58	-	1	4
	piano primo	58			
Edificio u.4	seminterrato	34	-	2	6
	piano terra	34			
Edificio u.5	seminterrato	23	-	1	3
	piano terra	23			
Edificio produttivo	-	250	Stalla, fienile, deposito mezzi agricoli		
CROTTI					
Edificio c.1	seminterrato	23	-	1	2
	piano terra	23			
Edificio c.2	seminterrato	10	Conservazione prodotti alimentari		
	piano terra	10			
Edificio c.3	seminterrato	10	Consumo e vendita prodotti alimentari		
	piano terra	10			
CA' NUOVA					
Edificio cn.1	seminterrato	25	-	1	2
	piano terra	25			
Edificio cn.2	seminterrato	25	-	1	3
	piano terra	25			
Edificio cn.3	seminterrato	25	-	1	3
	piano terra	25			
Edificio cn.4	seminterrato	25	-	1	2
	piano terra	25			
Edificio polifunzionale	-	80	Cucina, mensa, soggiorno		
Teleferica	-	16	Stazione a monte e a valle, piloni		
ALPE PESCEDA					
Edificio ap.1	seminterrato	17	-	1	2
	piano terra	17			
Edificio ap.2	seminterrato	25	Stalla - fienile		
	piano terra	25			
Edificio ap.3	seminterrato	35	Lavorazione e conservazione prodotti caseari		
	piano terra	35			
	piano soppalco	35	-	1	3
Edificio polifunzionale	-	120	Cucina, mensa, soggiorno		

10.13 Uschione: residence diffuso

Pighétti e Nesóssi, in quanto abitati da una comunità che vi risiede in modo temporaneo, si prestano maggiormente ad essere vissuti da un turista alla ricerca di un luogo tranquillo ove trascorrere il proprio tempo libero, ma anche ove sia possibile intrattenere scambi e relazioni con la popolazione del luogo. Il progetto di rigenerazione alla scala paesaggistica prevede:

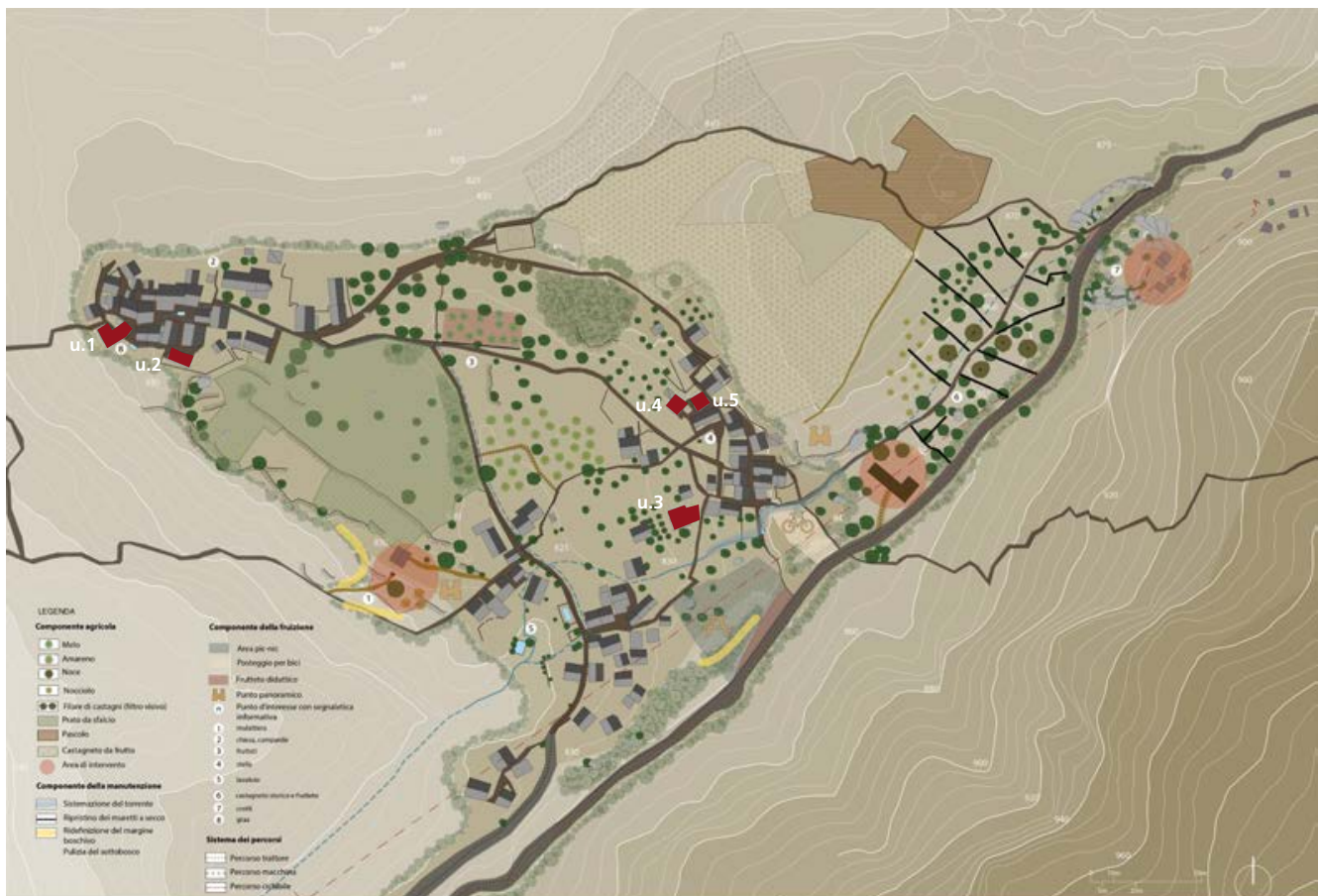
- pulizia e manutenzione dei prati da sfalcio;
- pulizia e sistemazione dei pascoli;
- pulizia e sistemazione del castagneto;
- potenziamento del frutteto nel pianoro prativo tramite la piantumazione di amareni, ciliegi, noccioli, meli, peri, lamponi, more e mirtilli;
- recupero dei terrazzamenti circostanti l'abitato attraverso la piantumazione di viti, tuberi, legumi, prati da sfalcio;
- posizionamento di arnie;
- riqualificazione del torrente esistente attraverso la sistemazione degli argini, la piantumazione di essenze arbustive ed arboree e la realizzazione di percorsi e spazi di sosta;

- manutenzione e recupero delle mulattiere esistenti e realizzazione di nuovi percorsi e sentieri percorribili sia a piedi che con mezzi agricoli;
- manutenzione e ripristino dei muri a secco e delle recinzioni esistenti;
- realizzazione di aree di sosta, aree picnic e affacci panoramici;
- realizzazione di percorsi didattici;
- riqualificazione area ex campo sportivo attraverso la rimozione della rete e delle porte e creazione di un'area di sosta.

Alla scala architettonica si prevede:

- recupero di cinque edifici esistenti per ricavare delle unità abitative indipendenti dotate di cucina;
- realizzazione di un nuovo edificio adibito a sala polifunzionale che nelle forme e nei materiali riprenda le tipologie storiche esistenti inserendosi armoniosamente nel contesto;
- realizzazione di strutture legate alla produzione di alimenti caseari: dalle stalle per il ricovero degli animali fino ai laboratori di lavorazione finale e conservazione;
- realizzazione laboratorio di apicoltura.

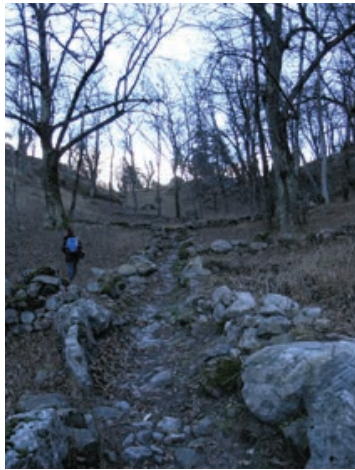
21. Interventi sul paesaggio
Planimetria generale.
(Bozzi Alberica)



22. Riqualificazione
campo sportivo
(Fiammenghi Laura)



23. Riqualificazione
percorsi
(Fiammenghi Laura)



24. Riqualificazione
torrente
(Perego Lisa)



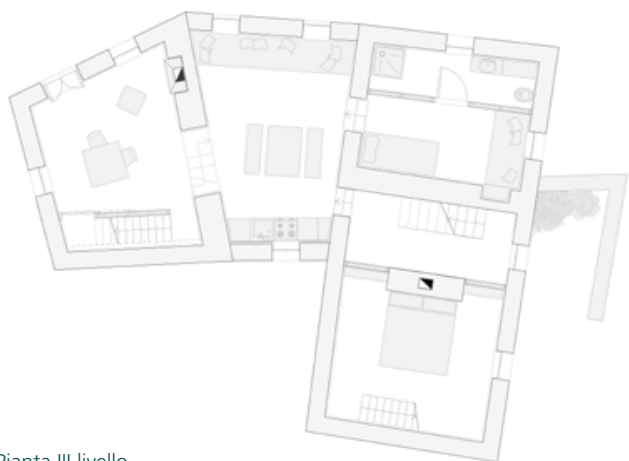
25. Realizzazione
affacci panoramici
(Bozzi Alberica)



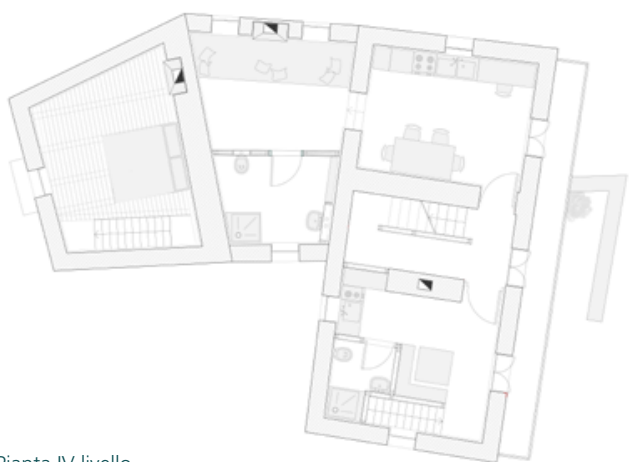
Edificio u.1

Recupero a funzioni abitative della Casa "Jacomòt", scala 1:200.

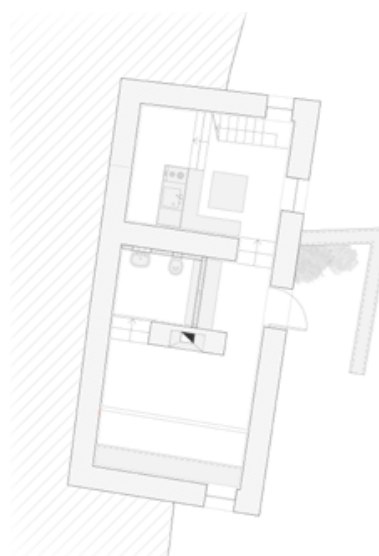
(Cominini Irene)



Pianta III livello



Pianta IV livello



Pianta I livello



Pianta V livello



Pianta II livello



Prospetto sud-est



Prospetto sud-ovest



Prospetto nord-ovest



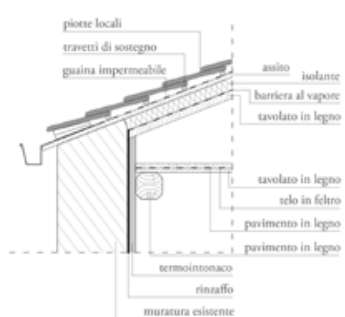
Prospetto nord-est



Sezione longitudinale



Sezione trasversale



Dettaglio costruttivo: scala 1:50

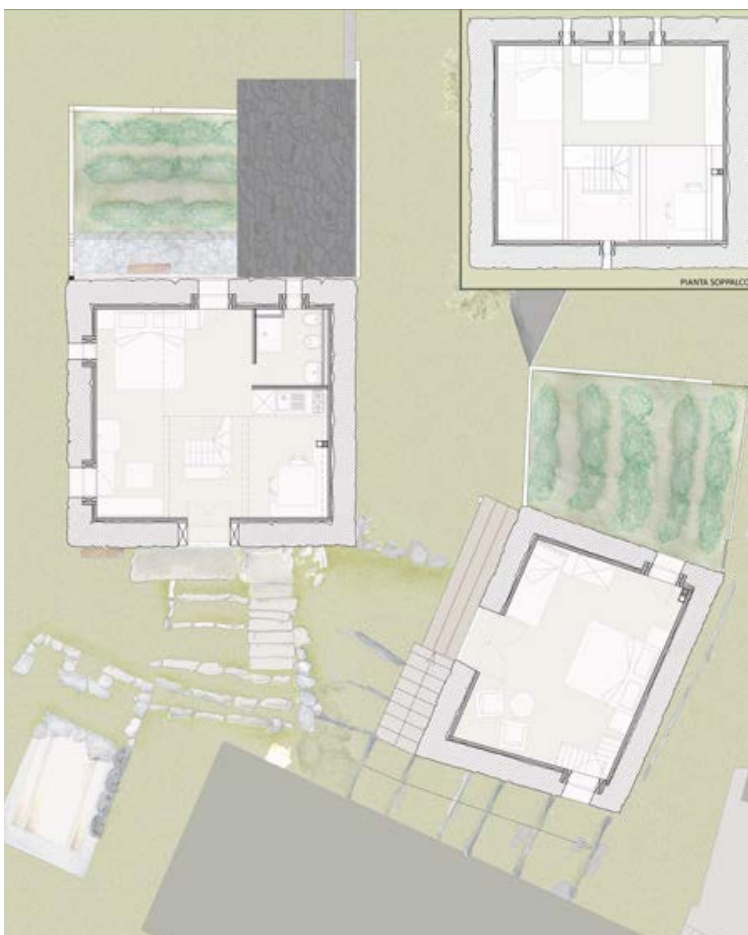
Edificio u.4 e u.5

Recupero a funzioni abitative della tipologia stalla-fienile, scala 1:200.

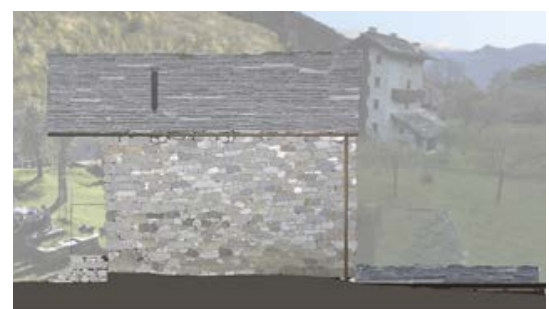
(Garotta Francesca)



Pianta piano seminterrato



Pianta piano primo e soppalco



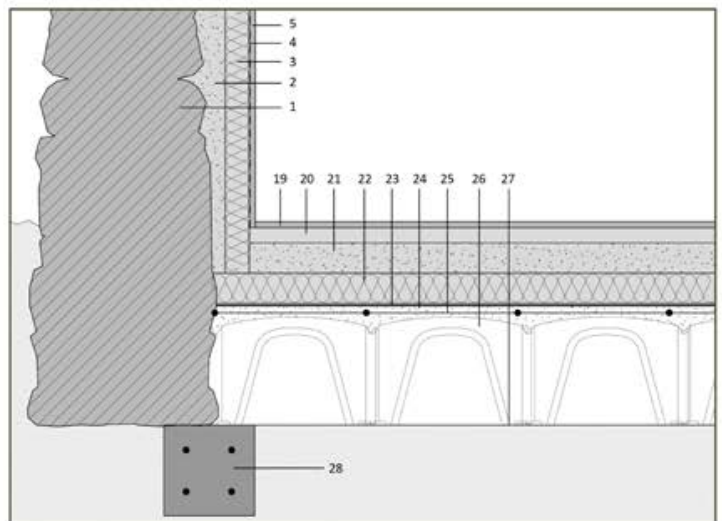
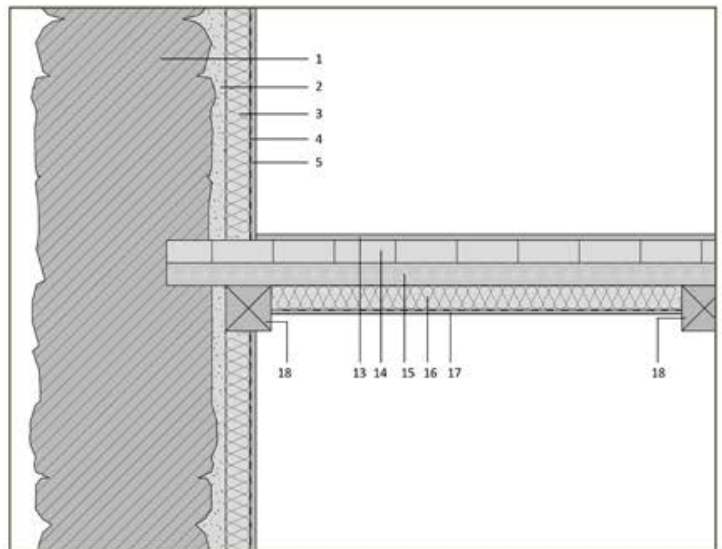
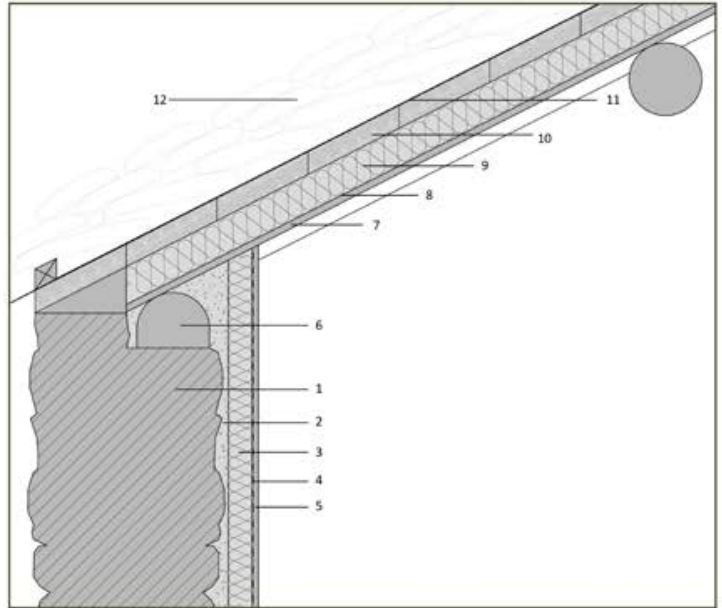
Prospetti edificio u.4

Dettaglio costruttivo

- | | |
|---------------------------------|--------------------------------------|
| 1. Parete in pietra 55 cm | 15. Trave secondaria orditura solaio |
| 2. Rasatura in malta 3/5 cm | 16. Pannello isolante 8 cm |
| 3. Pannello isolante 8 cm | 17. Finitura in legno |
| 4. Barriera al vapore | 18. Trave portante orditura solaio |
| 5. Pannello in cartongesso 3 cm | 19. Pavimentazione in legno |
| 6. Trave portante copertura | 20. Sottofondo 8 cm |
| 7. Finitura in legno | 21. Massetto impianti 10 cm |
| 8. Barriera al vapore | 22. Pannello isolante 10 cm |
| 9. Pannello isolante 10 cm | 23. Membrana impermeabile |
| 10. Assito in legno | 24. Getto in calcestruzzo |
| 11. Membrana impermeabile | 25. Rete elettrosaldata |
| 12. Copertura in piode | 26. Igloo |
| 13. Pavimentazione in legno | 27. Terra lisciata |
| 14. Assito | 28. Fondazione in calcestruzzo 30 cm |



Prospetti edificio u.5

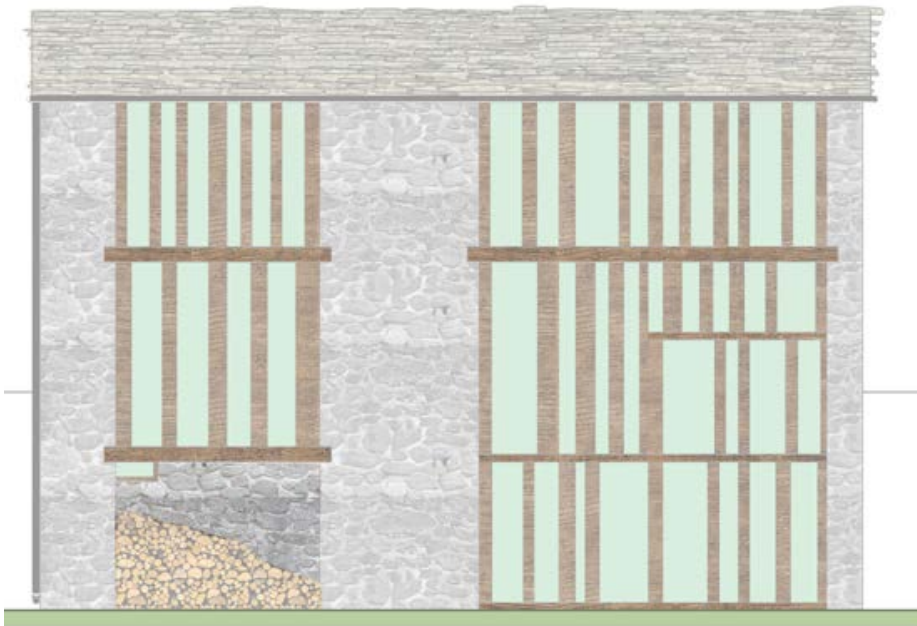


Dettaglio costruttivo

Edificio polifunzionale

Realizzazione nuovo edificio che riprenda le forme ed i materiali del contesto, scala 1:100 e 1:200.

(Alexy Cristiana)



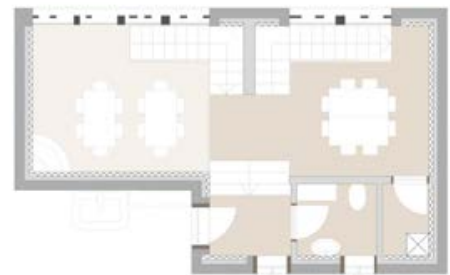
Prospetto lato castagneto



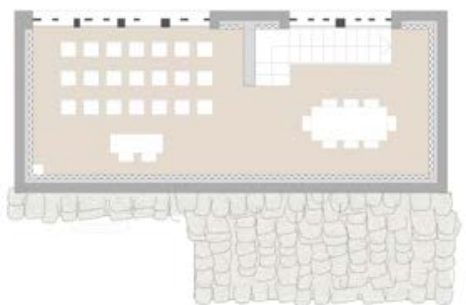
Vista



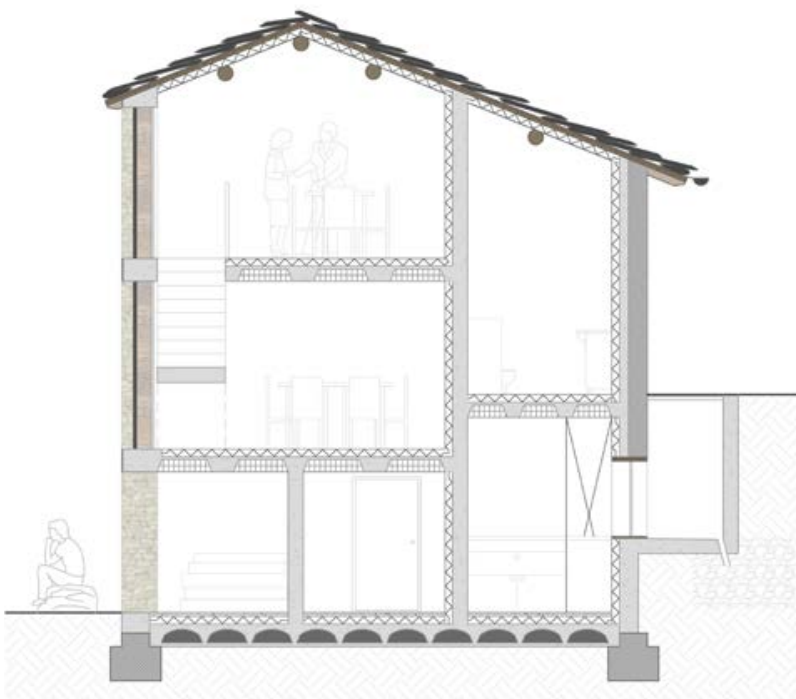
Pianta piano terra



Pianta piano primo



Pianta piano secondo

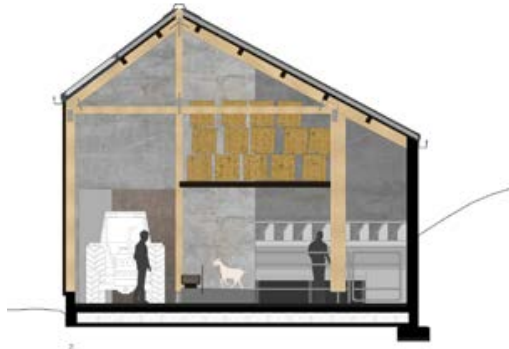
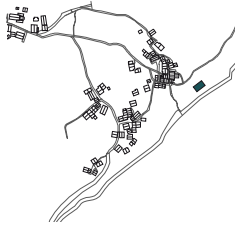


Sezione

Edificio produttivo

Realizzazione stalla-fienile destinata a caprini, scala 1:200.

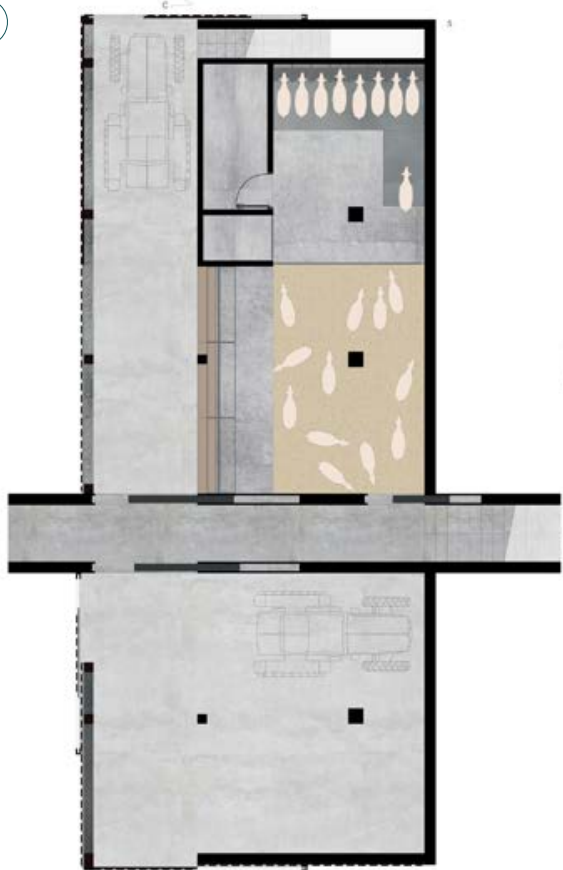
(Fiammenghi Laura)



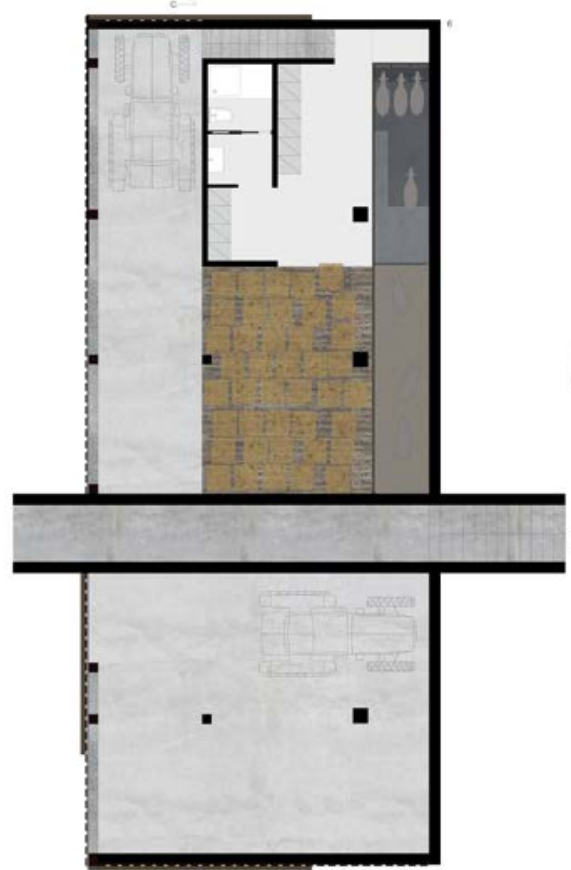
Sezione trasversale



Vista



Pianta piano terra



Pianta soppalco



Prospetto nord-ovest

10.14 Crotti: ristoro e punto vendita

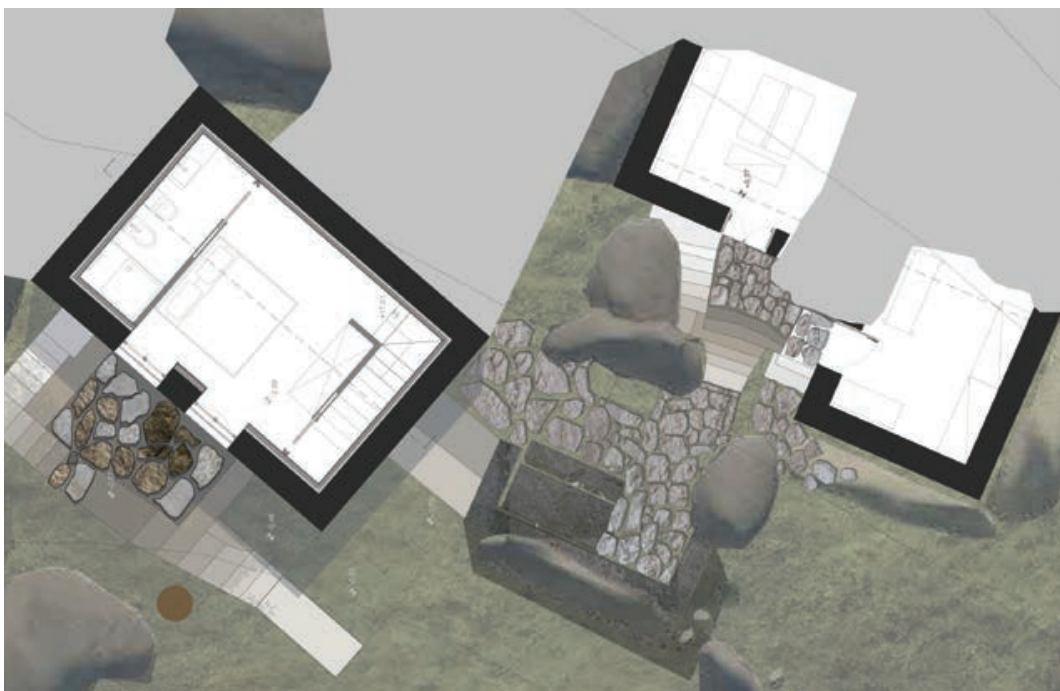
I *crotti*, situati all'esterno dell'abitato di Uschione ai margini del castagneto storico e nei pressi di cavità rocciose, sono facilmente accessibili dalla strada carrozzabile. Per la loro posizione e per le loro caratteristiche architettoniche e tipologiche si prestano ad uso ristorativo e come punto vendita di prodotti tipici locali. Il progetto di rigenerazione prevede:

- pulizia e manutenzione dei prati da sfalcio;
- pulizia e sistemazione del sottobosco;
- realizzazione percorso d'accesso agli edifici;
- sistemazione degli spazi aperti;
- manutenzione e ripristino dei muri a secco e delle recinzioni esistenti;
- recupero dei crotti di minor dimensione (c.2 e c.3) adibendoli alla conservazione e vendita dei prodotti tipici locali;
- recupero dell'edificio maggiore (c.1) ad uso abitativo (alloggio singolo).



Recupero Crotti
(Fiammenghi Laura)

Pianta piano terra



Pianta piano
seminterrato

Prospetto

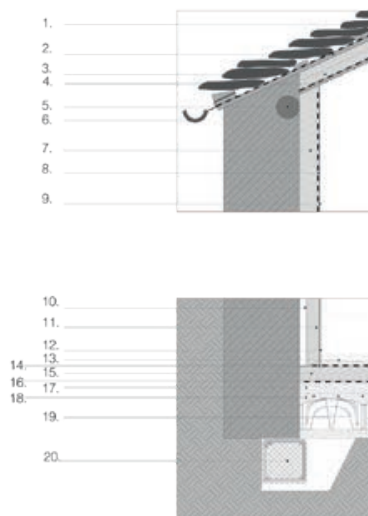


Sezione crotto c.1



Dettaglio scala 1:50

1. Piode
2. Tavolato
3. Isolante
4. Barriera al vapore
5. Trave portante
6. Canale di gronda
7. Isolante
8. Barriera al vapore
9. Cartongesso
10. Camera d'aria
11. Isolante
12. Intonaco
13. Pavimentazione in cemento
14. Barriera al vapore
15. Isolante
16. Barriera impermeabilizzante
17. Getto in c.l.s.
18. Rete elettrosaldata
19. Igloo
20. Dado di rinforzo fondazione



Sezione crotti c.2 e c.3

10.15 Ca' Nuova: albergo e residence diffuso

Il nucleo è posizionato su di un'altura prativa circondata dal bosco a ridosso di una parete rocciosa. Per il suo isolamento, per la sua naturalità e per la tranquillità che vi regna si presta ad un soggiorno di relax. Si prevede di realizzare una struttura mista tra albergo e residence diffuso. Il progetto prevede:

- pulizia e sistemazione dei pascoli;
- pulizia e sistemazione del sottobosco;
- realizzazione di un percorso pedonale e

sistemazione dei sentieri circostanti;

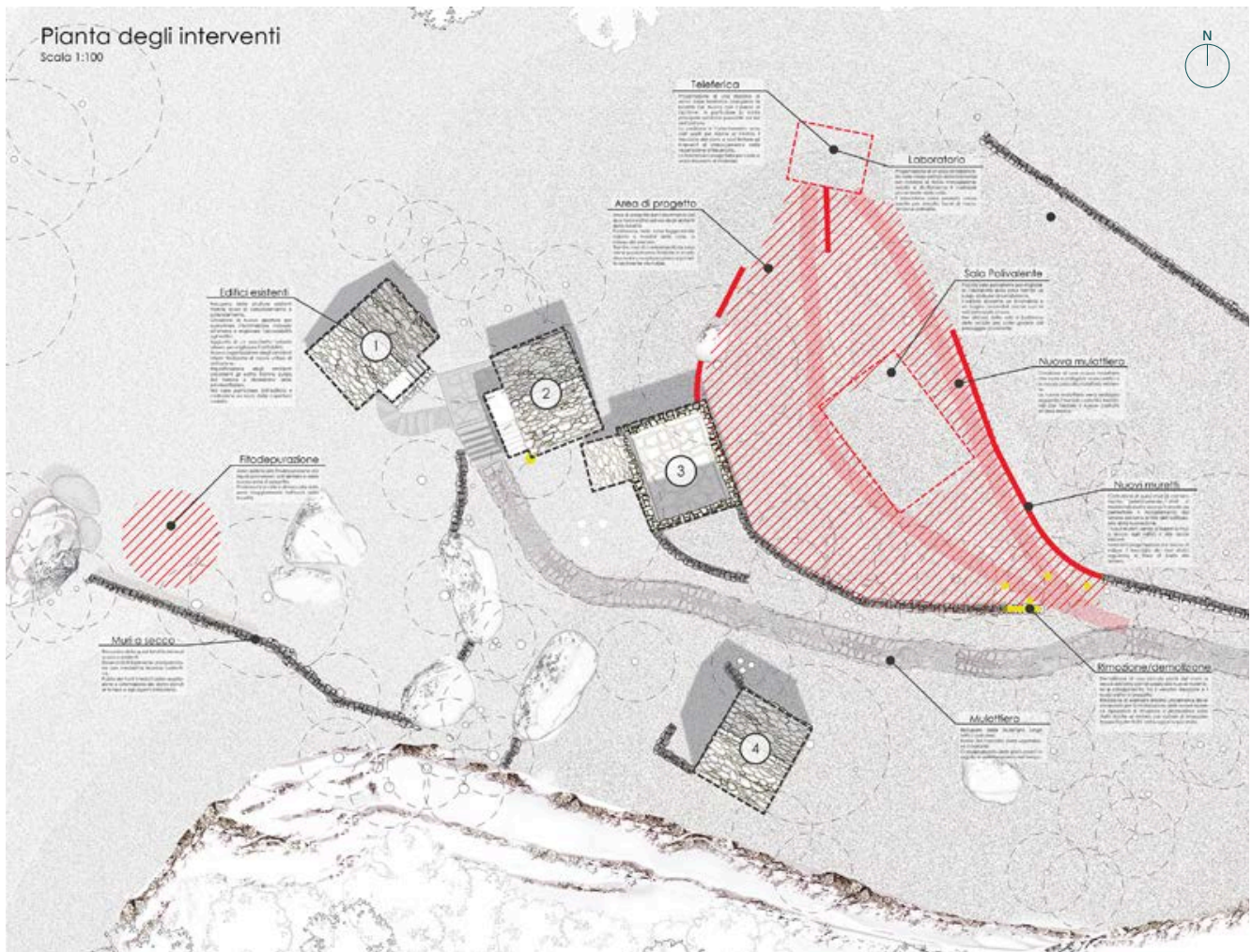
- manutenzione e ripristino dei muri a secco;
- recupero dei quattro edifici esistenti di cui uno adibito ad unità abitativa indipendente e gli altri tre a camere singole;
- realizzazione di un nuovo edificio adibito a sala polifunzionale che nelle forme e nei materiali riprenda le tipologie storiche esistenti inserendosi armoniosamente nel contesto;
- realizzazione di una nuova teleferica per facilitare il trasporto delle merci.

26. Sintesi interventi

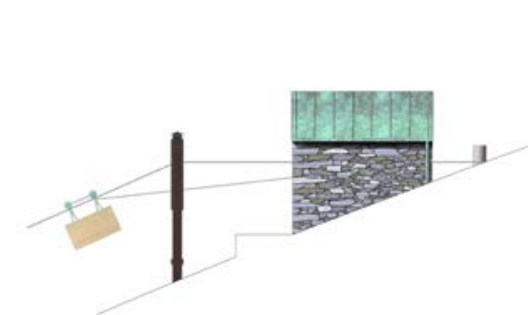
Planimetria generale.
(Figliola Simone)

27. Teleferica

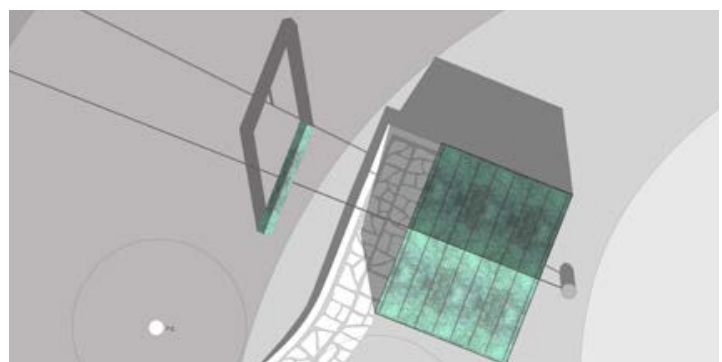
Progetto stazione a monte, scala 1:200.
(Capelli Andrea)



26



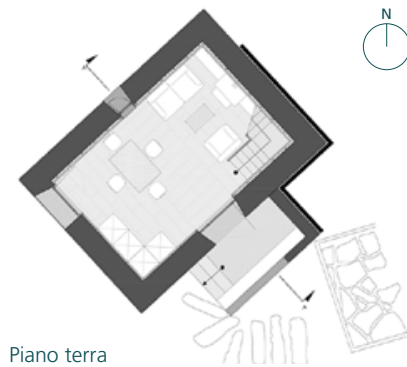
Prospetto



Pianta

27

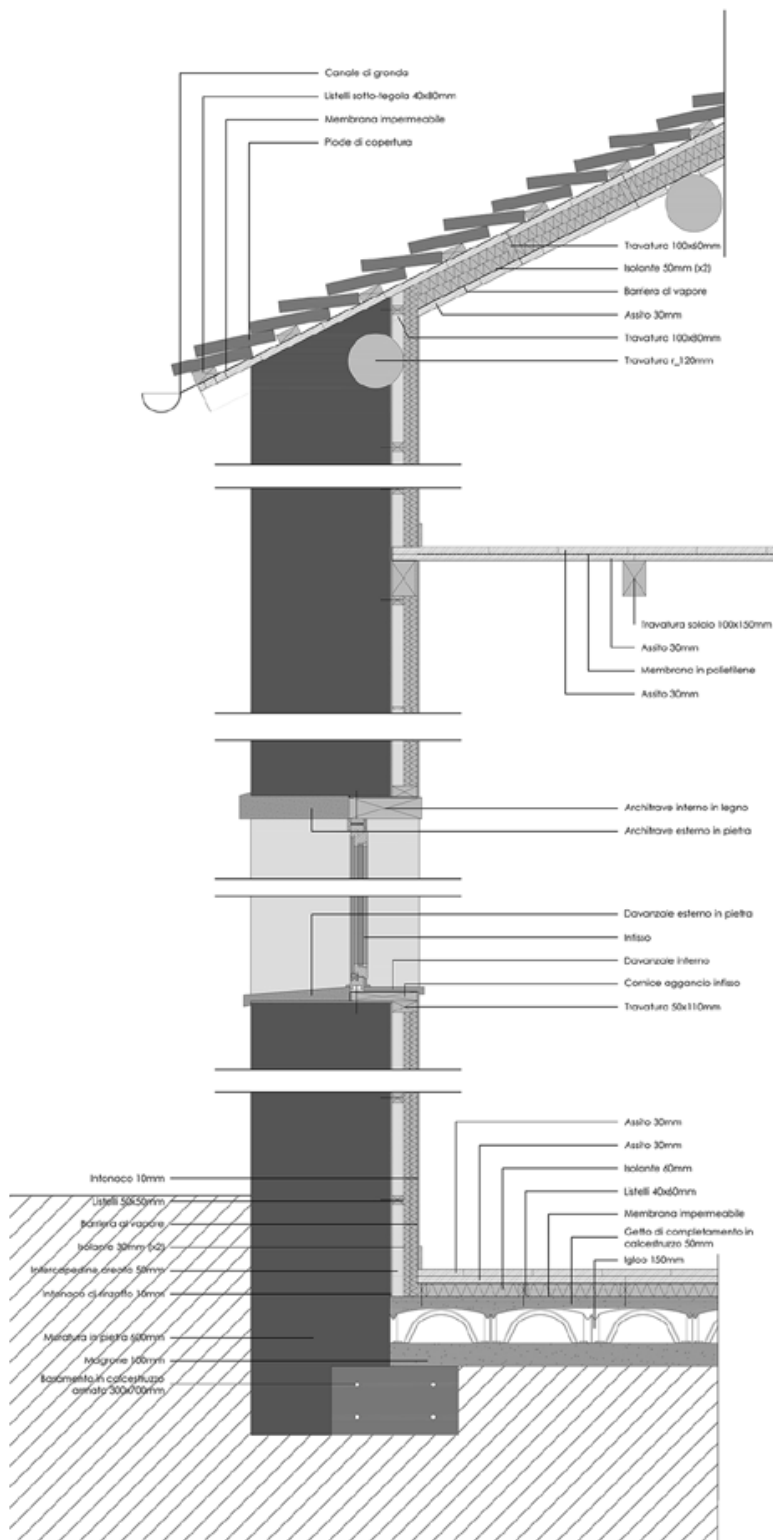
Recupero edificio cn.1
 Adeguamento ad uso
 abitativo della tipologia
 stalla-fienile, scala 1:200.
 (Figliola Simone)



Piano terra



Piano primo



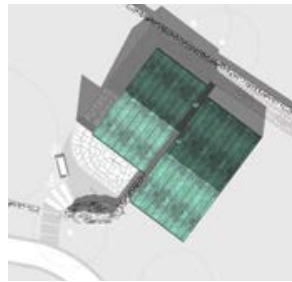
Sezione



Prospetti



Prospetto sud-est



Planimetria

Edificio polifunzionale
Realizzazione nuovo edificio che riprenda le forme ed i materiali del contesto, scala 1:200.
(Capelli Andrea)



Prospetto nord-est



Vista



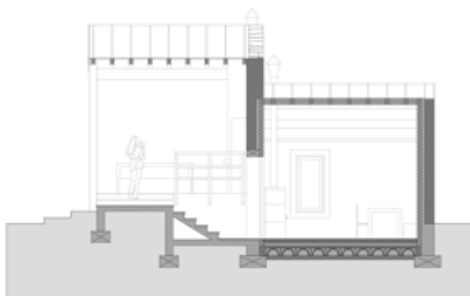
Prospetto nord-ovest



Vista



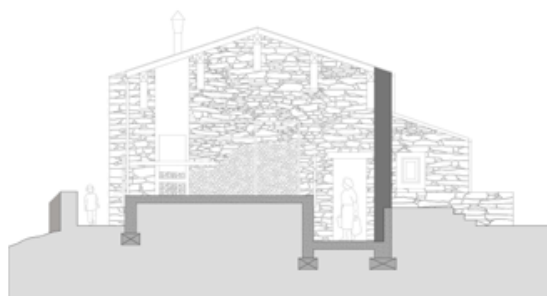
Prospetto sud-ovest



Sezione CC'



Pianta piano terra



Sezione AA'

10.16 Alpe Pesceda: rifugio e ristoro

L'alpeggio, situato al di sopra del bosco, sorge su di un'altura prativa che domina il versante circostante con una vista panoramica che spazia dalla val Bregaglia alla valle Spluga. Posto lungo i sentieri della *Traversata dei Monti* il luogo si presta ad essere sfruttato come rifugio per la sosta degli escursionisti. Per incentivare il continuo sfruttamento del pascolo si prevede di inserire un'attività legata alla produzione casearia e la creazione di un luogo di ristoro per tutti coloro che transitano da qui. Il progetto prevede:

- pulizia e sistemazione dei pascoli;
- sistemazione dei sentieri;
- manutenzione e ripristino dei muri a sec-

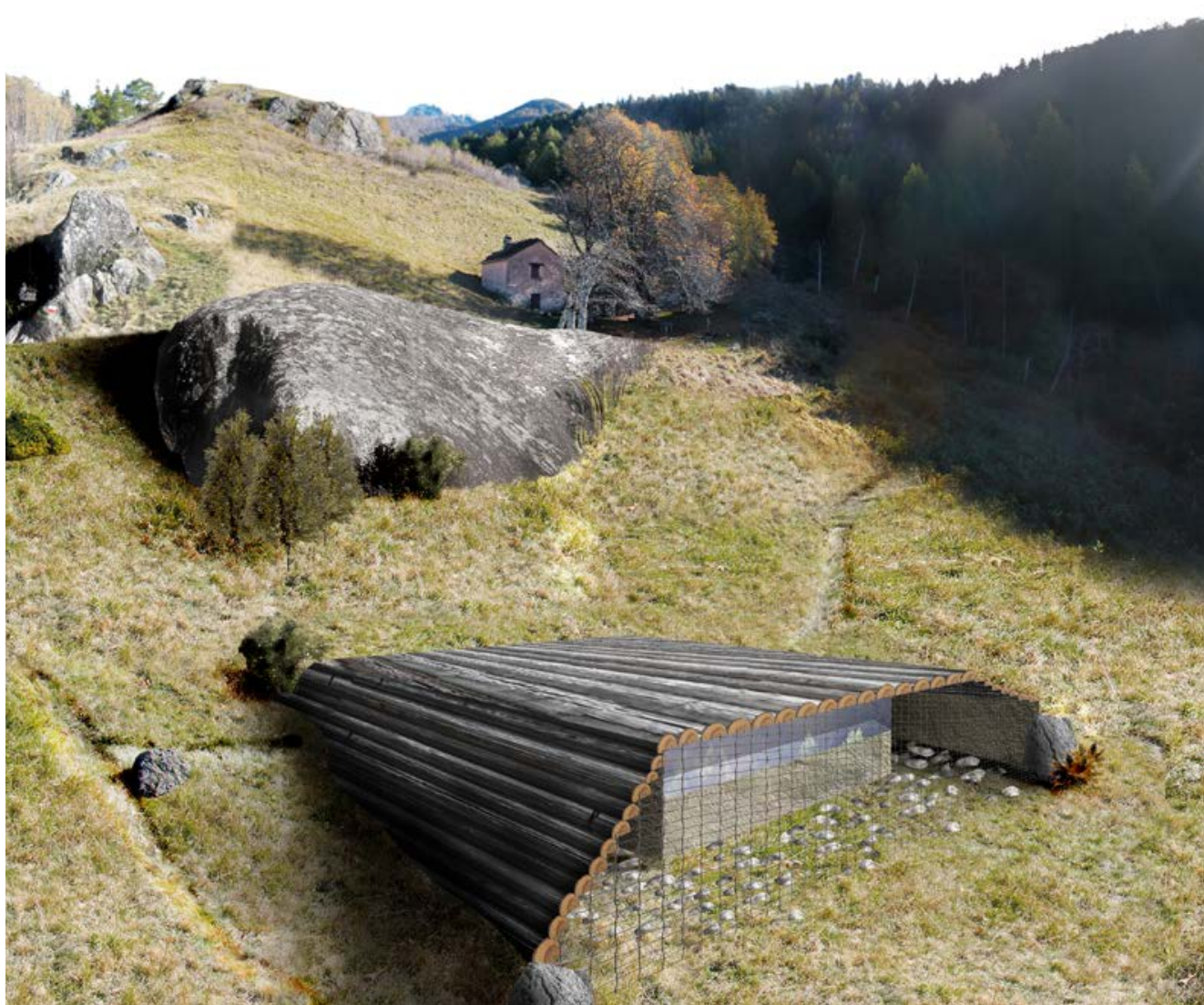
co e delle recinzioni esistenti;

- recupero dell'edificio minore (ap.1) ad uso abitativo come residenza del pastore e dei lavoratori;
- mantenimento dell'edificio centrale a stalla-fienile;
- recupero dell'edificio maggiore (ap.3) adibendolo a laboratorio di lavorazione e conservazione dei prodotti caseari al piano seminterrato. Al piano terra si prevede una piccola area soggiorno e cucina, mentre ai piani superiori sono localizzati i posti letto per gli escursionisti;
- realizzazione di un nuovo edificio interrato nel versante della montagna e adibito a sala polifunzionale e ristoro dell'alpeggio.

Fotomontaggio intervento

Recupero dell'esistente e realizzazione di un nuovo edificio interrato.

(Moscuza Davide)





Prospetto

Recupero alpeggio

Adeguamento dell'edificato esistente a funzioni abitative e produttive, scala 1:200.

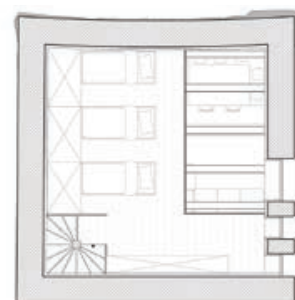
(Uberti Francesco)



Sezione



Pianta piano primo



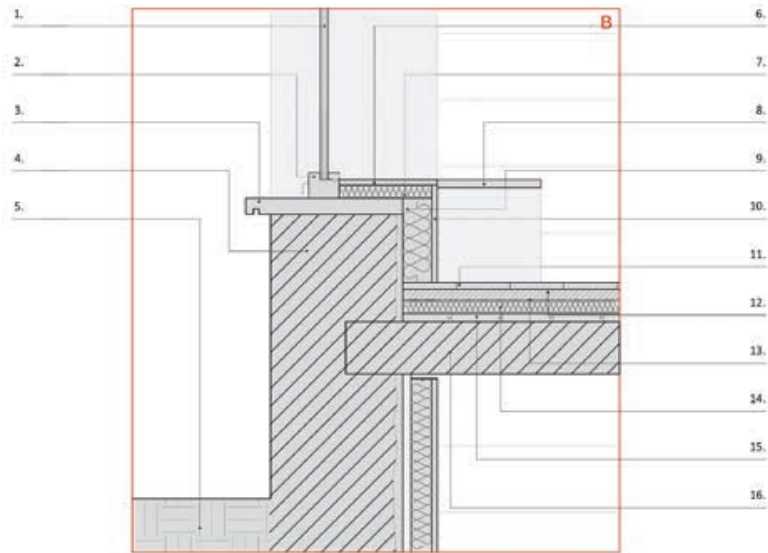
Pianta soppalco



Pianta piano seminterrato

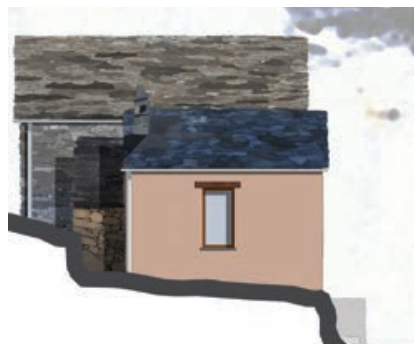
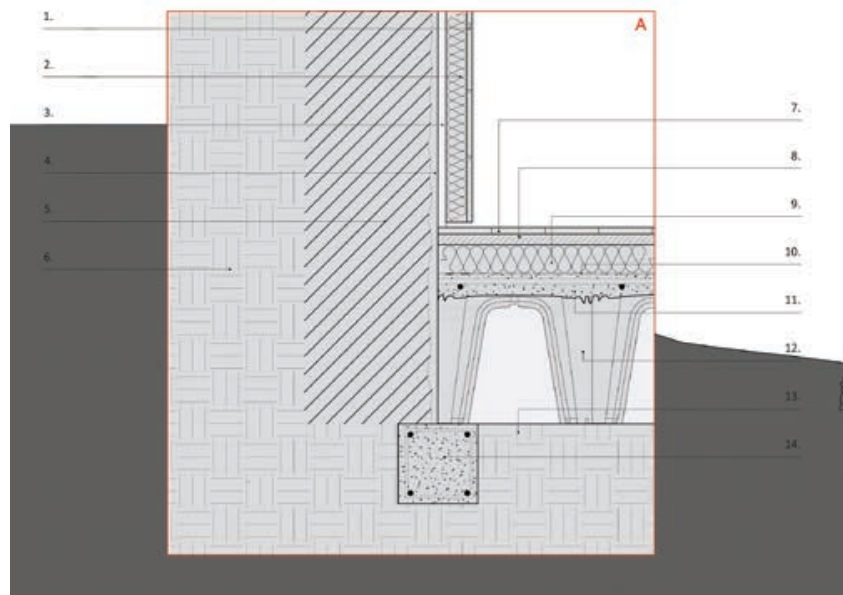
Dettaglio costruttivo serramento e solaio

1. Doppio vetro
2. Telaio fisso in legno
3. Davanzale in pietra (6 cm)
4. Muratura esistente (30 cm)
5. Terreno
6. Pannello di legno (2 cm)
7. Isolante termico (5 cm)
8. Panca in legno
9. Isolante termico (10 cm)
10. Pannello di legno (2 cm)
11. Parquet (2,5 cm)
12. Massetto (4 cm)
13. Impermeabilizzante (2 mm)
14. Isolante acustico (5 cm)
15. Assito maschiato in legno (3 cm)
16. Trave in legno (r 10 cm)



Dettaglio costruttivo pavimentazione controterra

1. Pannello di legno (2 cm)
2. Isolante termico (8 cm)
3. Intercapedine (3 cm)
4. Rinzafo (2 cm)
5. Muratura esistente (50 cm)
6. Terreno
7. Parquet (2,5 cm)
8. Massetto (4 cm)
9. Isolante termico (10 cm)
10. Impermeabilizzante (10 cm)
11. Massetto strutturale + rete metallica (8 cm)
12. Igloo (50 cm)
13. Terreno livellato
14. Cordolo di cemento armato (30x30 cm)

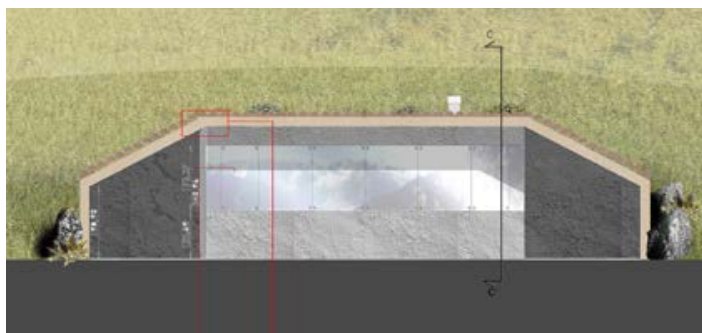


Prospetto nord-est



Prospetto sud-ovest

Edificio polifunzionale
Realizzazione nuovo edi-
ficio interrato ad uso ri-
storativo, scala 1:200.
(Moscuza Davide)



Prospetto



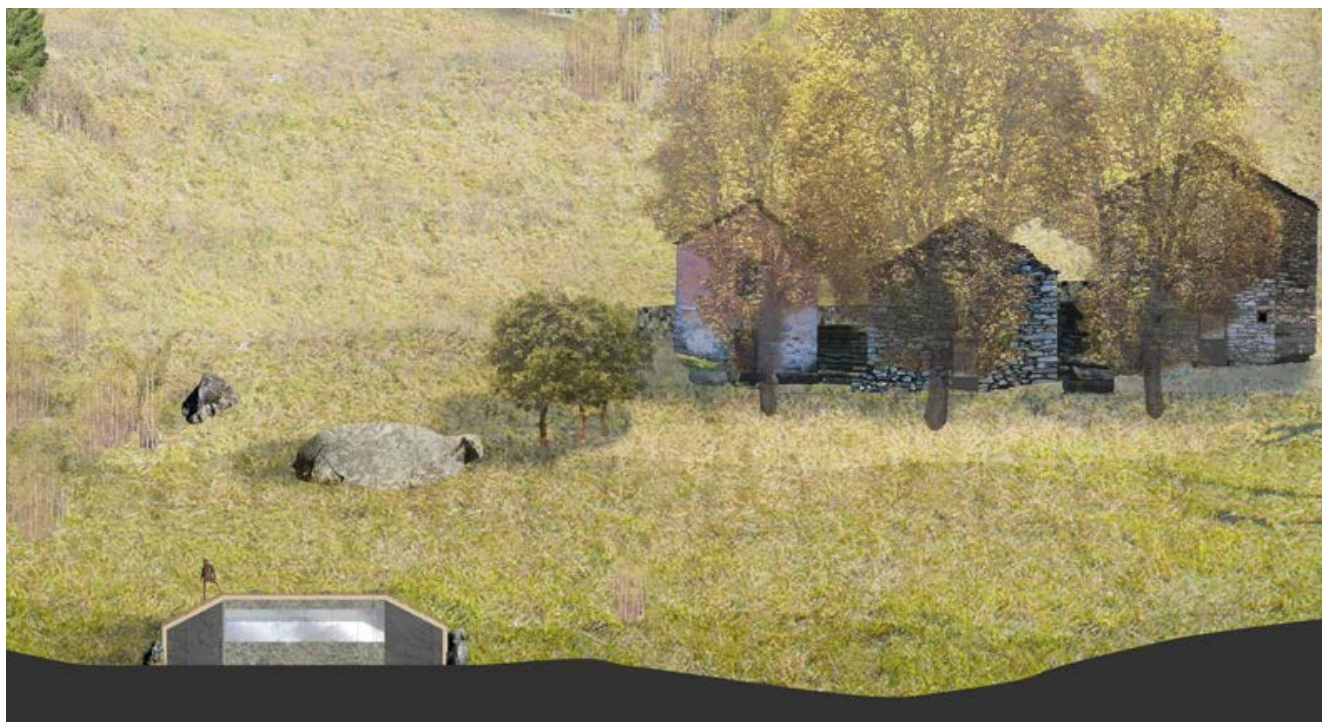
Sezione trasversale



Prospetto laterale



Pianta



Inserimento nel contesto

10.17 Fattibilità economico-finanziaria dell'intervento

La valutazione economica sarà effettuata analizzando la redditività dell'intervento per ogni nucleo considerato: Uschione (Pighétti, Nesóssi, Crotti), Ca' Nuova ed Alpe Pesceda. Riguardo alla spiegazione della metodologia applicata per la valutazione economica si rimanda a quanto espresso precedentemente (cfr. par. 4.9).

Uschione: Pighétti, Nesóssi, Crotti

Dimensionamento della struttura ricettiva

La tabella 1 (cfr. par. 5.8) riassume l'intervento operato sul patrimonio architettonico dell'insediamento:

- numero edifici oggetto d'intervento: 10 (di cui 8 recuperati e 2 di nuova realizzazione);
- superficie recuperata a funzione abitativa: 599 m²;
- superficie recuperata a funzione cantina e deposito: 20 m²;
- superficie recuperata a funzione produttiva: 20 m²;
- superficie di nuova realizzazione edificio polifunzionale: 145 m²;
- superficie di nuova realizzazione edificio produttivo: 250 m²;
- superficie totale oggetto d'intervento: 1.034 m²;
- numero posti letto ricavati: 29;
- numero camere/alloggi: 10.

La struttura ricettiva, stimando un periodo d'apertura di 8 mesi pari a 240 giorni (marzo - ottobre) e ipotizzando un tasso medio di occupazione pari al 65%, soddisferà nei primi cinque anni un *numero di notti annue*, ovvero il numero di turisti che alloggeranno presso la struttura, pari a 4.524 unità.

Ricavi e costi di gestione della struttura ricettiva

La valutazione dei ricavi dell'attività e dei costi di gestione è consultabile nelle tabelle 2 e 3. Riguardo alle metodologie di calcolo applicate si rimanda a quanto espresso precedentemente (cfr. par. 4.9, Ricavi della struttura ricettiva, Costi di esercizio e gestione della struttura ricettiva).

Considerando la qualità del servizio offerto ed il target della clientela si assume un prez-

zo medio per persona relativo ai primi cinque anni di servizio pari a 50 Euro.

Costi relativi all'acquisto degli immobili

Considerando quanto espresso precedentemente (cfr. par. 4.9, Costi relativi all'acquisto degli immobili) e tenendo conto delle valutazioni immobiliari della località (a Uschione una *abitazione tipica dei luoghi* in condizioni *scadenti* ha un valore di mercato pari a 400 Euro/m² ed un valore di locazione pari a 1,1 Euro/m² per mese) e dello stato di conservazione dell'immobile, si stima un valore medio degli edifici dell'insediamento pari a 400 Euro/m².

Nell'ipotesi di acquistare l'intera proprietà dell'insediamento si deve fare fronte ad una spesa di 413.600 Euro.

Costi dell'intervento di recupero

La stima dei costi da sostenere per il recupero del patrimonio architettonico, dell'insediamento e del paesaggio è consultabile nella tabella 4. Riguardo alle metodologie di calcolo applicate si rimanda a quanto espresso precedentemente (cfr. par. 4.9, Costi dell'intervento di recupero).

Strategia finanziaria dell'investimento

Riassumendo quanto già espresso in precedenza (cfr. par. 4.9), dal punto di vista gestionale e finanziario l'intervento ipotizzato nei casi di studio sarà così strutturato:

- i proprietari cedono in concessione le unità abitative alla cooperativa e ne diventano soci;
- l'intervento di recupero del patrimonio architettonico stimato 1.743.500 Euro sarà sostenuto dalla cooperativa con un contributo di finanziamenti europei pari al 40% della spesa sostenuta (697.400 Euro);
- l'intervento di recupero dell'insediamento e del paesaggio stimato 303.615 Euro sarà sostenuto dagli enti pubblici (comune, provincia e regione) con un contributo di finanziamenti europei pari al 40% della spesa sostenuta (121.446 Euro);
- l'intervento di recupero complessivamente è stimato 2.047.115 Euro sostenuto per il 51% circa dalla cooperativa (1.046.100 Euro), per il 9% circa dagli enti pubblici (182.169 Euro) e per il 40% da fondi europei (818.846 Euro);
- i costi annui di gestione della struttura ricettiva sostenute dalla cooperativa am-

montano a 97.083 Euro;

- il ricavo annuo della struttura ricettiva percepito dalla cooperativa è pari a 346.197 Euro.

Parametri di sintesi

L'intervento di rigenerazione previsto può essere riassunto come segue:

- si prevede di ricavare 29 *posti letto* in 10 *edifici*;
- si prevede di ricavare 29 *posti letto* intervenendo su 1.034 m² di *superficie edilizia complessiva*;

- per ricavare un posto letto si stima una spesa di 60.121 Euro (considerando esclusivamente il recupero del patrimonio architettonico);
- per ricavare un posto letto si stima una spesa complessiva di 70.590 Euro;
- al quinto anno di esercizio della struttura ricettiva l'intervento non risulta ammortizzato dai ricavi con una perdita complessiva pari a 146.102 Euro (29.220 Euro/anno).

Ricavi struttura ricettiva	Tariffa €/cad	Quantità *	Totale €
Camere	50	4.524	226.200
Bar e ristorazione			
colazione	2	4.072	8.143
pasto completo	12	2.262	27.144
bar	5	2.262	11.310
utenti di passaggio	3	3.000	9.000
Centro polifunzionale			
affitto sala lettura	100	24	2.400
affitto sala conferenze	500	24	12.000
Ricavi vari (attività commerciali, sportive, ecc.)	-	-	50.000
			€ 346.197

Tabella 2

Sintesi dei ricavi della struttura ricettiva diffusa (cfr. par. 4.9).

* I calcoli, effettuati con un software apposito, sono stati riportati in tabella 2 e 3 approssimando il valore della quantità, se espressa in decimali, all'unità. Di conseguenza, essendo il totale ricavato con la quantità espressa in valore decimale, la lettura del calcolo in tabella non sempre appare immediata e corretta.

Costi di gestione struttura ricettiva	Costo unitario €/cad	Quantità *	Totale €
Personale di servizio	16.667	3	41.667
Materiale di consumo e servizi	-	-	51.930
Manutenzione ordinaria	-	-	3.487
			€ 97.083

Tabella 3

Sintesi dei costi di gestione della struttura ricettiva diffusa (cfr. par. 4.9).

Tabella 4

Sintesi dei costi dell'intervento di recupero (cfr. par. 4.9).

Costi intervento di recupero	Costo unitario	Quantità	Totale
	€/m ^(*) €/m ² (**) €/m ³ (***) €/cad (****)	m ^(*) m ² (**) m ³ (***) cad (****)	€
Patrimonio architettonico			
Ristrutturazione edifici esistenti			
funzione abitativa (**)	1.500	599	898.500
funzione cantina e deposito (**)	700	20	14.000
funzione produttiva			
ristorante (**)	1.800	20	36.000
stalla, produzione alimenti caseari (**)	1.200	-	-
laboratorio apicoltura (**)	1.000	-	-
Demolizione edifici fatiscenti (****)	11,49	-	-
Costruzione nuovi edifici			
polifunzionale (**)	2.000	145	290.000
funzione abitativa (**)	1.200	-	-
funzione produttiva (**)	1.500	250	375.000
Arredi ed attrezzature			
arredi camere (****)	4.000	10	40.000
attrezzature ed arredi spazi comuni	-	-	40.000
attrezzature ed arredi attività produttive	-	-	50.000
Realizzazione sistemi produzione energia rinnovabile	10.000	-	-
<i>Totale patrimonio architettonico</i>			€ 1.743.500
Insedimento e paesaggio			
Pulizia del bosco			
ceduo (**)	0,53	20.000	10.600
castagneto da frutto (**)	0,23	40.000	9.200
Pulizia del pascolo e del prato da sfalcio (**)	0,11	60.000	6.600
Recupero terrazzamenti e muri a secco (*)	205	600	123.000
Piantumazioni			
vigneti (**)	2,17	10.000	21.700
frutteti (**)	0,93	15.000	13.950
essenze orticole (**)	1,2	5.000	6.000
essenze arbustive, erbacee e floreali (**)	10	5.000	50.000
Rinaturalizzazione e sistemazione corso d'acqua (**)	90	250	22.500
Percorsi			
pulizia vegetazione infestante (*)	3,5	500	1.750
recupero mulattiere e sentieri (*)	6,2	500	3.100
realizzazione nuove mulattiere e sentieri (*)	17	100	1.700
realizzazione passerelle lignee (*)	79	-	-
recupero e/o realizzazione recinzioni lignee (*)	39	100	3.900
Realizzazione apiario (****)	1500	1	1.500
Fruizione turistico-ricreativa			
realizzazione affaccio panoramico e area pic-nic (****)	770	3	2.310
realizzazione sedute (****)	310	20	6.200
posizionamento cestini (****)	161	5	805
realizzazione parco giochi (****)	15.000	1	15.000
realizzazione cartellonistica didattica (****)	380	10	3.800
Realizzazione o ampliamento parcheggio (**)	30	-	-
Realizzazione o potenziamento reti tecnologiche (*)	250	-	-
<i>Totale insediamento e paesaggio</i>			€ 303.615
			€ 2.047.115

Ca' Nuova

Dimensionamento della struttura ricettiva

La tabella 1 (cfr. par. 5.8) riassume l'intervento operato sul patrimonio architettonico dell'insediamento:

- numero edifici oggetto d'intervento: 6 (di cui 4 recuperati e 2 di nuova realizzazione);
- superficie recuperata a funzione abitativa: 200 m²;
- superficie di nuova realizzazione edificio polifunzionale: 80 m²;
- superficie di nuova realizzazione edificio produttivo (teleferica): 16 m²;
- superficie totale oggetto d'intervento: 296 m²;
- numero posti letto ricavati: 10;
- numero camere/alloggi: 4.

La struttura ricettiva, stimando un periodo d'apertura di 5 mesi pari a 150 giorni (maggio - settembre) e ipotizzando un tasso medio di occupazione pari al 65%, soddisferà nei primi cinque anni un *numero di notti annue*, ovvero il numero di turisti che alloggeranno presso la struttura, pari a 975 unità.

Ricavi e costi di gestione della struttura ricettiva

La valutazione dei ricavi dell'attività e dei costi di gestione è consultabile nelle tabelle 5 e 6. Riguardo alle metodologie di calcolo applicate si rimanda a quanto espresso precedentemente (cfr. par. 4.9, Ricavi della struttura ricettiva, Costi di esercizio e gestione della struttura ricettiva).

Considerando la qualità del servizio offerto ed il target della clientela si assume un prezzo medio per persona relativo ai primi cinque anni di servizio pari a 45 Euro.

Costi relativi all'acquisto degli immobili

Considerando quanto espresso precedentemente (cfr. par. 4.9, Costi relativi all'acquisto degli immobili) e tenendo conto delle valutazioni immobiliari della località (a Uschione una *abitazione tipica dei luoghi* in condizioni *scadenti* ha un valore di mercato pari a 400 Euro/m² ed un valore di locazione pari a 1,1 Euro/m² per mese) e dello stato di conservazione dell'immobile, si stima un valore medio degli edifici dell'insediamento pari a 250 Euro/m².

Nell'ipotesi di acquistare l'intera proprietà

dell'insediamento si deve fare fronte ad una spesa di 74.000 Euro.

Costi dell'intervento di recupero

La stima dei costi da sostenere per il recupero del patrimonio architettonico, dell'insediamento e del paesaggio è consultabile nella tabella 7. Riguardo alle metodologie di calcolo applicate si rimanda a quanto espresso precedentemente (cfr. par. 4.9, Costi dell'intervento di recupero).

Strategia finanziaria dell'investimento

Riassumendo quanto già espresso in precedenza (cfr. par. 4.9), dal punto di vista gestionale e finanziario l'intervento ipotizzato nei casi di studio sarà così strutturato:

- i proprietari cedono in concessione le unità abitative alla cooperativa e ne diventano soci;
- l'intervento di recupero del patrimonio architettonico stimato 650.000 Euro sarà sostenuto dalla cooperativa con un contributo di finanziamenti europei pari al 40% della spesa sostenuta (260.000 Euro);
- l'intervento di recupero dell'insediamento e del paesaggio stimato 129.881 Euro sarà sostenuto dagli enti pubblici (comune, provincia e regione) con un contributo di finanziamenti europei pari al 40% della spesa sostenuta (51.952 Euro);
- l'intervento di recupero complessivamente è stimato 779.881 Euro sostenuto per il 50% circa dalla cooperativa (390.000 Euro), per il 10% circa dagli enti pubblici (77.929 Euro) e per il 40% da fondi europei (311.952 Euro);
- i costi annui di gestione della struttura ricettiva sostenute dalla cooperativa ammontano a 24.979 Euro;
- il ricavo annuo della struttura ricettiva percepito dalla cooperativa è pari a 88.418 Euro.

Parametri di sintesi

L'intervento di rigenerazione previsto può essere riassunto come segue:

- si prevede di ricavare 10 *posti letto* in 6 *edifici*;
- si prevede di ricavare 10 *posti letto* intervenendo su 296 m² di *superficie edilizia complessiva*;
- per ricavare un posto letto si stima una spesa di 65.000 Euro (considerando

esclusivamente il recupero del patrimonio architettonico);

- per ricavare un posto letto si stima una spesa complessiva di 77.988 Euro;
- al quinto anno di esercizio della struttura ricettiva l'intervento non risulta ammortizzato dai ricavi con una perdita complessiva pari a 150.831 Euro (30.166 Euro/anno).

Tabella 5

Sintesi dei ricavi della struttura ricettiva diffusa (cfr. par. 4.9).

* I calcoli, effettuati con un software apposito, sono stati riportati in tabella 5 e 6 approssimando il valore della quantità, se espressa in decimali, all'unità. Di conseguenza, essendo il totale ricavato con la quantità espressa in valore decimale, la lettura del calcolo in tabella non sempre appare immediata e corretta.

Ricavi struttura ricettiva	Tariffa €/cad	Quantità *	Totale €
Camere	50	975	48.750
Bar e ristorazione			
colazione	2	877	1.755
pasto completo	12	487	5.850
bar	5	487	2.438
utenti di passaggio	3	1.875	5.625
Centro polifunzionale			
affitto sala lettura	100	15	1.500
affitto sala conferenze	500	15	7.500
Ricavi vari (attività commerciali, sportive, ecc.)	-	-	15.000
			€ 88.418

Tabella 6

Sintesi dei costi di gestione della struttura ricettiva diffusa (cfr. par. 4.9).

Costi di gestione struttura ricettiva	Costo unitario €/cad	Quantità *	Totale €
Personale di servizio	10.417	1	10.417
Materiale di consumo e servizi	-	-	13.263
Manutenzione ordinaria	-	-	1.300
			€ 24.979

Costi intervento di recupero	Costo unitario €/m ^(*) €/m ² (**) €/m ³ (***) €/cad(****)	Quantità m ^(*) m ² (**) m ³ (***) cad(****)	Totale €
Patrimonio architettonico			
Ristrutturazione edifici esistenti			
funzione abitativa (**)	1.500	200	300.000
funzione cantina e deposito (**)	700	-	-
funzione produttiva			
ristorante (**)	1.800	-	-
stalla, produzione alimenti caseari (**)	1.200	-	-
laboratorio apicoltura (**)	1.000	-	-
Demolizione edifici fatiscenti (****)	11,49	-	-
Costruzione nuovi edifici			
polifunzionale (**)	2.000	80	160.000
funzione abitativa (**)	1.200	-	-
funzione produttiva (**)	1.500	16	24.000
Arredi ed attrezzature			
arredi camere (****)	4.000	4	16.000
attrezzature ed arredi spazi comuni	-	-	40.000
attrezzature ed arredi attività produttive	-	-	50.000
Realizzazione sistemi produzione energia rinnovabile	10.000	6	60.000
<i>Totale patrimonio architettonico</i>			€ 650.000
Insedimento e paesaggio			
Pulizia del bosco			
ceduo (**)	0,53	10.000	5.300
castagneto da frutto (**)	0,23	-	-
Pulizia del pascolo e del prato da sfalcio (**)	0,11	40.000	4.400
Recupero terrazzamenti e muri a secco (*)	205	250	51.250
Piantumazioni			
vigneti (**)	2,17	-	-
frutteti (**)	0,93	-	-
essenze orticole (**)	1,2	-	-
essenze arbustive, erbacee e floreali (**)	10	-	-
Rinaturalizzazione e sistemazione corso d'acqua (**)	90	-	-
Percorsi			
pulizia vegetazione infestante (*)	3,5	200	700
recupero mulattiere e sentieri (*)	6,2	200	1.240
realizzazione nuove mulattiere e sentieri (*)	17	-	-
realizzazione passerelle lignee (*)	79	-	-
recupero e/o realizzazione recinzioni lignee (*)	39	40	1.560
Realizzazione apiario (****)	1500	-	-
Fruizione turistico-ricreativa			
realizzazione affaccio panoramico e area pic-nic (****)	770	1	770
realizzazione sedute (****)	310	4	1.240
posizionamento cestini (****)	161	1	161
realizzazione parco giochi (****)	15.000	-	-
realizzazione cartellonistica didattica (****)	380	2	760
Realizzazione o ampliamento parcheggio (**)	30	-	-
Realizzazione o potenziamento reti tecnologiche (*)	250	250	62.500
<i>Totale insediamento e paesaggio</i>			€ 129.881
			€ 779.881

Tabella 7
Sintesi dei costi dell'intervento di recupero (cfr. par. 4.9).

Alpe Pesceda

Dimensionamento della struttura ricettiva

La tabella 1 (cfr. par. 5.8) riassume l'intervento operato sul patrimonio architettonico dell'insediamento:

- numero edifici oggetto d'intervento: 4 (di cui 3 recuperati e 1 di nuova realizzazione);
- superficie recuperata a funzione abitativa: 104 m²;
- superficie recuperata a funzione produttiva: 85 m²;
- superficie di nuova realizzazione edificio polifunzionale: 120 m²;
- superficie totale oggetto d'intervento: 309 m²;
- numero posti letto ricavati: 5;
- numero camere/alloggi: 2.

La struttura ricettiva, stimando un periodo d'apertura di 5 mesi pari a 150 giorni (maggio - settembre) e ipotizzando un tasso medio di occupazione pari al 65%, soddisferà nei primi cinque anni un *numero di notti annue*, ovvero il numero di turisti che alloggeranno presso la struttura, pari a 488 unità.

Ricavi e costi di gestione della struttura ricettiva

La valutazione dei ricavi dell'attività e dei costi di gestione è consultabile nelle tabelle 8 e 9. Riguardo alle metodologie di calcolo applicate si rimanda a quanto espresso precedentemente (cfr. par. 4.9, Ricavi della struttura ricettiva, Costi di esercizio e gestione della struttura ricettiva).

Considerando la qualità del servizio offerto ed il target della clientela si assume un prezzo medio per persona relativo ai primi cinque anni di servizio pari a 35 Euro.

Costi relativi all'acquisto degli immobili

Considerando quanto espresso precedentemente (cfr. par. 4.9, Costi relativi all'acquisto degli immobili) e tenendo conto delle valutazioni immobiliari della località (a Uschione una *abitazione tipica dei luoghi* in condizioni *scadenti* ha un valore di mercato pari a 200 Euro/m² ed un valore di locazione pari a 1,1 Euro/m² per mese) e dello stato di conservazione dell'immobile, si stima un valore medio degli edifici dell'insediamento pari a 200 Euro/m².

Nell'ipotesi di acquistare l'intera proprietà

dell'insediamento si deve fare fronte ad una spesa di 61.800 Euro.

Costi dell'intervento di recupero

La stima dei costi da sostenere per il recupero del patrimonio architettonico, dell'insediamento e del paesaggio è consultabile nella tabella 10. Riguardo alle metodologie di calcolo applicate si rimanda a quanto espresso precedentemente (cfr. par. 4.9, Costi dell'intervento di recupero).

Strategia finanziaria dell'investimento

Riassumendo quanto già espresso in precedenza (cfr. par. 4.9), dal punto di vista gestionale e finanziario l'intervento ipotizzato nei casi di studio sarà così strutturato:

- i proprietari cedono in concessione le unità abitative alla cooperativa e ne diventano soci;
- l'intervento di recupero del patrimonio architettonico stimato 636.000 Euro sarà sostenuto dalla cooperativa con un contributo di finanziamenti europei pari al 40% della spesa sostenuta (254.400 Euro);
- l'intervento di recupero dell'insediamento e del paesaggio stimato 31.311 Euro sarà sostenuto dagli enti pubblici (comune, provincia e regione) con un contributo di finanziamenti europei pari al 40% della spesa sostenuta (12.524 Euro);
- l'intervento di recupero complessivamente è stimato 667.311 Euro sostenuto per il 57% circa dalla cooperativa (381.600 Euro), per il 3% circa dagli enti pubblici (18.787 Euro) e per il 40% da fondi europei (266.924 Euro);
- i costi annui di gestione della struttura ricettiva sostenute dalla cooperativa ammontano a 16.487 Euro;
- il ricavo annuo della struttura ricettiva percepito dalla cooperativa è pari a 66.709 Euro.

Parametri di sintesi

L'intervento di rigenerazione previsto può essere riassunto come segue:

- si prevede di ricavare 5 *posti letto* in 4 *edifici*;
- si prevede di ricavare 5 *posti letto* intervenendo su 309 m² di *superficie edilizia complessiva*;
- per ricavare un posto letto si stima una spesa di 127.200 Euro (considerando

esclusivamente il recupero del patrimonio architettonico);

- per ricavare un posto letto si stima una spesa complessiva di 133.462 Euro;
- al quinto anno di esercizio della struttura ricettiva l'intervento non risulta ammortizzato dai ricavi con una perdita complessiva pari a 182.075 Euro (36.415 Euro/anno).

Ricavi struttura ricettiva	Tariffa €/cad	Quantità *	Totale €
Camere	35	487	17.063
Bar e ristorazione			
colazione	2	439	878
pasto completo	12	244	2.925
bar	5	244	1.219
utenti di passaggio	3	1875	5.625
Centro polifunzionale			
affitto sala lettura	100	15	1.500
affitto sala conferenze	500	15	7.500
Ricavi vari (attività commerciali, sportive, ecc.)	-	-	30.000
			€ 66.709

Tabella 8

Sintesi dei ricavi della struttura ricettiva diffusa (cfr. par. 4.9).

* I calcoli, effettuati con un software apposito, sono stati riportati in tabella 8 e 9 approssimando il valore della quantità, se espressa in decimali, all'unità. Di conseguenza, essendo il totale ricavato con la quantità espressa in valore decimale, la lettura del calcolo in tabella non sempre appare immediata e corretta.

Costi di gestione struttura ricettiva	Costo unitario €/cad	Quantità *	Totale €
Personale di servizio	10.417	1	5.208
Materiale di consumo e servizi	-	-	10.006
Manutenzione ordinaria	-	-	1.272
			€ 16.487

Tabella 9

Sintesi dei costi di gestione della struttura ricettiva diffusa (cfr. par. 4.9).

Tabella 10

Sintesi dei costi dell'intervento di recupero (cfr. par. 4.9).

Costi intervento di recupero	Costo unitario €/m ^(*) €/m ² (**) €/m ³ (***) €/cad(****)	Quantità m ^(*) m ² (**) m ³ (***) cad(****)	Totale €
Patrimonio architettonico			
Ristrutturazione edifici esistenti			
funzione abitativa (**)	1.500	104	156.000
funzione cantina e deposito (**)	700	-	-
funzione produttiva			
ristorante (**)	1.800	-	-
stalla, produzione alimenti caseari (**)	1.200	85	102.000
laboratorio apicoltura (**)	1.000	-	-
Demolizione edifici fatiscenti (****)	11,49	-	-
Costruzione nuovi edifici			
polifunzionale (**)	2.000	120	240.000
funzione abitativa (**)	1.200	-	-
funzione produttiva (**)	1.500	-	-
Arredi ed attrezzature			
arredi camere (****)	4.000	2	8.000
attrezzature ed arredi spazi comuni	-	-	40.000
attrezzature ed arredi attività produttive	-	-	50.000
Realizzazione sistemi produzione energia rinnovabile	10.000	4	40.000
<i>Totale patrimonio architettonico</i>			€ 636.000
Insedimento e paesaggio			
Pulizia del bosco			
ceduo (**)	0,53	-	-
castagneto da frutto (**)	0,23	-	-
Pulizia del pascolo e del prato da sfalcio (**)	0,11	25.000	2.750
Recupero terrazzamenti e muri a secco (*)	205	-	-
Piantumazioni			
vigneti (**)	2,17	-	-
frutteti (**)	0,93	-	-
essenze orticole (**)	1,2	-	-
essenze arbustive, erbacee e floreali (**)	10	-	-
Rinaturalizzazione e sistemazione corso d'acqua (**)	90	-	-
Percorsi			
pulizia vegetazione infestante (*)	3,5	-	-
recupero mulattiere e sentieri (*)	6,2	100	620
realizzazione nuove mulattiere e sentieri (*)	17	-	-
realizzazione passerelle lignee (*)	79	-	-
recupero e/o realizzazione recinzioni lignee (*)	39	20	780
Realizzazione apiario (****)	1500	-	-
Fruizione turistico-ricreativa			
realizzazione affaccio panoramico e area pic-nic (****)	770	-	-
realizzazione sedute (****)	310	4	1.240
posizionamento cestini (****)	161	1	161
realizzazione parco giochi (****)	15.000	-	-
realizzazione cartellonistica didattica (****)	380	2	760
Realizzazione o ampliamento parcheggio (**)	30	-	-
Realizzazione o potenziamento reti tecnologiche (*)	250	100	25.000
<i>Totale insediamento e paesaggio</i>			€ 31.311
			€ 667.311

Tabella 11 Sintesi delle condizioni e dei fattori determinanti per la riuscita dell'intervento

Fattori determinanti per la riuscita dell'intervento	Requisito insufficiente	Requisito sufficiente	Requisito buono
Inquadramento generale			
Localizzazione			<input type="radio"/>
Accessibilità			<input type="radio"/>
Territorio e ambiente naturale			
Morfologia e struttura del territorio			<input type="radio"/>
Idrografia			<input type="radio"/>
Altitudine			<input type="radio"/>
Esposizione			<input type="radio"/>
Clima			<input type="radio"/>
Vegetazione e ambiente naturale			<input type="radio"/>
Elementi del paesaggio culturale			
Paesaggio agrario tradizionale			<input type="radio"/>
Patrimonio architettonico di valore			<input type="radio"/>
Percorsi storici			<input type="radio"/>
Qualità estetiche del paesaggio			<input type="radio"/>
Insedimento			
Struttura e morfologia urbana			<input type="radio"/>
Spazi aperti collettivi			<input type="radio"/>
Stato di conservazione			<input type="radio"/>
Edifici abbandonati		<input type="radio"/>	
Servizi esistenti		<input type="radio"/>	
Infrastrutture e reti			<input type="radio"/>
Patrimonio architettonico			
Chiesa			<input type="radio"/>
Palazzo signorile			
Lavatoi, abbeveratoi, fontane			<input type="radio"/>
Forni, mulini, torchi, segherie			
Edifici residenziali di matrice rurale integra			<input type="radio"/>
Edifici residenziali di matrice rurale alterata			<input type="radio"/>
Edifici residenziali recenti			
Manufatti produttivi e commerciali recenti			
Comunità, tradizioni, opportunità			
Comunità residente		<input type="radio"/>	
Attività commerciali ed artigiane		<input type="radio"/>	
Associazioni ed enti			<input type="radio"/>
Aspetti sociali: tradizioni, usi e consuetudini locali			<input type="radio"/>
Opportunità			<input type="radio"/>
Gestione e amministrazione			
Pianificazione			<input type="radio"/>
Progetti e strategie di tutela e sviluppo			<input type="radio"/>
Potenziati stakeholder	<input type="radio"/>		

Tabella 12a Sintesi della strategia di rigenerazione e di recupero dell'insediamento

Strategie e tipologie d'intervento	Non praticabile Intervento non praticabile in quanto l'oggetto dell'intervento non esiste nel caso specifico	Non necessario Intervento non necessario in quanto la condizione allo stato attuale risulta soddisfatta	Non ipotizzato Intervento non ipotizzato per scelta progettuale e strategica	Ipotizzato Intervento di adeguamento e recupero ipotizzato
Strategia generale di rigenerazione				
Albergo Diffuso				○
Residence Diffuso				○
Rifugio Diffuso				○
Residenze private			○	
Interventi alla scala paesaggistica				
Consolidamenti del terreno		○		
Regimentazione corsi d'acqua				○
Ripristino selciati, mulattiere e sentieri storici				○
Ripristino terrazzamenti e muri a secco				○
Pulizia e ripristino bosco				○
Pulizia e ripristino pascoli				○
Interventi su alberi secolari e/o rari				○
Realizzazione di affacci e punti panoramici				○
Interventi relativi al patrimonio architettonico del contesto				
Chiese		○		
Palazzi signorili	○			
Castelli, torri, forti militari	○			
Cascine, malghe, alpeggi				○
Siti archeologici	○			
Interventi relativi all'insediamento				
Miglioramento dell'accessibilità		○		
Potenziamento o realizzazione servizi			○	
Potenziamento o realizzazione attività commerciali ed artigiane				○
Potenziamento o realizzazione attività culturali e di svago				○
Potenziamento o realizzazione reti tecnologiche		○		
Interventi relativi agli spazi aperti collettivi				
Riqualificazione piazze				○
Riqualificazione strade				○
Riqualificazione muri e recinzioni				○
Interventi relativi al patrimonio architettonico				
Chiesa		○		
Palazzo signorile	○			
Lavatoi, abbeveratoi, fontane			○	
Forni, mulini, torchi, segherie	○			
Edifici residenziali di matrice rurale integra				○
Edifici residenziali di matrice rurale alterata		○		
Edifici residenziali recenti	○			
Manufatti produttivi e commerciali recenti	○			
Realizzazione nuovi edifici				○
Strategia economica e gestionale				
Strategie e progetti di sviluppo				○
Individuazione mercato potenziale			○	
Analisi dei costi e dei ricavi			○	
Individuazione stakeholder			○	
Analisi sviluppo indotto locale			○	

Tabella 12b Sintesi della strategia di rigenerazione e di recupero dell'insediamento

Strategie e tipologie d'intervento	Non praticabile Intervento non praticabile in quanto l'oggetto dell'intervento non esiste nel caso specifico	Non necessario Intervento non necessario in quanto la condizione allo stato attuale risulta soddisfatta	Non ipotizzato Intervento non ipotizzato per scelta progettuale e strategica	Ipotizzato Intervento di adeguamento e recupero ipotizzato
Metodologia di recupero architettonico				
Conservazione cubature originarie				○
Conservazione destinazione d'uso			○	
Nuova destinazione d'uso				○
Intervento sulle fondazioni				○
Conservazione muri originari esterni				○
Aggiunta elementi architettonici esterni			○	
Conservazione muri originari interni			○	
Realizzazione contro murature interne				○
Conservazione partiture interne originarie				○
Modifica partiture interne				○
Realizzazione partiture interne				○
Conservazione intonaci storici interni			○	
Rifacimento intonaci interni			○	
Rifacimento solai controterra				○
Conservazione solai originali				○
Rifacimento solai tecniche tradizionali				○
Rifacimento solai tecniche moderne			○	
Rifacimento pavimenti				○
Realizzazione nuova pavimentazione				○
Recupero copertura esistente				○
Rifacimento copertura tecniche tradizionali				○
Rifacimento copertura tecniche moderne			○	
Conservazione forma e dimensione aperture				○
Modifica forma e dimensione aperture				○
Conservazione scale originarie esterne				○
Realizzazione nuove scale esterne			○	
Conservazione scale originarie interne				○
Realizzazione nuove scale interne				○
Recupero ballatoi e loggiati				○
Realizzazione nuovi ballatoi e loggiati			○	
Restauro elementi decorativi				○
Utilizzo materiali di recupero			○	
Utilizzo materiali locali				○
Utilizzo nuovi materiali			○	
Mantenimento riscaldamento tradizionale			○	
Nuovi impianti				○
Utilizzo arredo restaurato			○	
Utilizzo arredo moderno in stile locale				○
Utilizzo arredo moderno			○	

11

Sostenibilità del processo di rigenerazione: idoneità degli insediamenti

11.1 Motivazioni dello studio

Il seguente lavoro è un approfondimento delle tematiche affrontate nel corso biennale di Laurea magistrale in *Architettura: Progetto e Tutela per il Patrimonio Costruito* inerenti il tema del recupero e della valorizzazione del patrimonio architettonico esistente approfondito nei progetti di: Villa Olmo a Como, ex-cementificio Italcementi ad Alzano Lombardo, colonia marina Ettore Motta a Marina di Massa, Basilica Palladiana a Vicenza, convento di San Francesco a Gallarate e centro storico di Vaprio d'Adda.

Ogni caso studio è stato affrontato ponendo una attenta riflessione sulle modalità di recupero e di valorizzazione, individuando la funzione più idonea da inserire in grado di rivitalizzare l'edificio e ipotizzando le modalità tecnico-operative più consone per il restauro. Una considerazione che non è stata affrontata in modo esaustivo è la sostenibilità, a livello funzionale, strategico ed economico, di recupero di questo patrimonio.

La tesi, che ha come oggetto la rigenerazione del patrimonio rurale alpino nei suoi aspetti paesaggistici ed architettonici, persegue la verifica della concreta possibilità di recupero attraverso il modello dell'ospitalità diffusa analizzando i fattori che sostengono l'operazione di rigenerazione a livello strategico, funzionale, architettonico ed economico.

11.2 Paesaggio rurale alpino

Caratteri del paesaggio alpino tradizionale

L'oggetto dello studio è il patrimonio paesaggistico ed architettonico della cultura alpina tradizionale i cui caratteri, formati tra il Neolitico ed il XIX secolo, sono il risultato di specifiche dinamiche di antropizzazione del territorio montano messe in atto dall'uomo per garantire la propria sopravvivenza in un ambiente ostile.

L'edificazione degli insediamenti, l'uso di determinate forme, soluzioni costruttive e materiali, la realizzazione di terrazzamenti coltivati a vite, lo sfruttamento del pascolo, dei boschi e dei castagneti sono stati compiuti rispettando le regole della natura senza mai sovrastarla. Il risultato è un paesaggio equilibrato in cui il segno dell'uomo è ben integrato e in dialogo con l'elemento naturale.

Trasformazione del paesaggio alpino

Le trasformazioni socio-economiche che hanno caratterizzato il periodo dal XIX al XXI secolo hanno radicalmente trasformato il rapporto dell'uomo con la montagna. Il territorio da fonte di vita si è trasformato in oggetto di consumo e sfruttamento. L'infrastrutturazione del territorio, il passaggio da un'economia agricola ad un'economia industriale e l'avvento del turismo hanno alterato il modo dell'uomo di relazionarsi con l'ambiente montano generando profonde alterazioni sia nella conformazione fisica dell'ambiente che nella struttura della società.

Paesaggio ibrido e mondo al limite

Il territorio alpino contemporaneo può essere descritto come un territorio ibrido caratterizzato dalla compresenza di aree urbanizzate sul modello della città diffusa e della città turistica e da paesaggi rurali residui che ancora mantengono le caratteristiche insediative tradizionali. I due modelli, presentati in modo chiaro e preciso nel film documentario *PEAK. Un mondo al limite* di Hannes Lang, possono essere considerati entrambi come “mondi al limite” che a fatica cercano di adeguarsi ai cambiamenti climatici, economici e culturali contemporanei, con poche certezze riguardo al futuro.

Nel primo caso lo sviluppo incontrollato della città diffusa e delle industrie negli ampi fondovalle delle principali vallate alpine e la diffusione del turismo nel territorio montano attraverso la realizzazione di grandi strutture alberghiere e sanatoriali, impianti di risalita, città integrate dello sci, villaggi e resort monofunzionali, costruzioni spettacolari e stravaganti, hanno alterato la struttura originaria del paesaggio, apportando una pressione selvaggia che rispecchia il modo di aggredire il territorio della società urbana.

Dall'altro esistono ancora oggi paesaggi rurali residui che caratterizzati da un «*sistema semi-chiuso dell'autosufficienza non sono stati in grado di confrontarsi con i grandi spazi economici europei che hanno rapidamente sgretolato la società alpina tradizionale*». Queste «*aree ad economia quasi esclusivamente rurale, soprattutto se caratterizzate dalla forte acclività delle pendici montane, dal grande frazionamento dei campi, dalla lontananza da centri urbani e da vie di comunicazioni difficili e insicure, sono state interessate da un massiccio spopolamento, che si è tradotto anche visivamente nel degrado delle strutture insediative e del paesaggio culturale*» (Bartaletti, 2004, p. 153) osservabile nel deterioramento e nel crollo degli edifici, nell'abbandono e nell'imboschimento dei pascoli, dei campi coltivati, dei terrazzamenti e dei castagneti.

11.3 Strumento di rigenerazione: ospitalità diffusa

Conservazione e valorizzazione del paesaggio rurale alpino

Il processo di abbandono e di declino che ha interessato le aree rurali alpine non si è manifestato ovunque con la stessa intensità e tutt'oggi alcuni esempi di questo patrimonio si mantengono ancora in discrete condizioni di conservazione. Appare dunque fondamentale ed urgente intervenire per conservare e valorizzare questo ingente patrimonio che nel paesaggio, negli insediamenti e nelle architetture esprime i caratteri della cultura rurale alpina che per secoli, in un simbiotico rapporto dell'uomo con la natura, per difendersi dalle ostilità dell'ambiente montano e per procurarsi i prodotti necessari alla propria sopravvivenza, ha plasmato il territorio conferendogli le forme che ancora oggi sono riconoscibili.

Rigenerazione dei borghi rurali

Per interrompere questo decadimento in atto nei piccoli borghi rurali alpini è necessario intervenire attraverso un processo di rivitalizzazione che non deve essere unicamente volto al recupero dell'immagine del luogo nei suoi caratteri tradizionali e “folkloristici”, favorendo la mummificazione dello stesso, ma deve essere una vera e propria operazione di rigenerazione complessiva, in grado di recuperare il dinamismo e la vitalità perdute attraverso un attivatore funzionale capace di creare le condizioni favorevoli allo sviluppo dell'economia locale, potenziando le filiere locali, favorendo la nascita di nuove attività agricole ed artigiane ed incrementando le opportunità lavorative. Solo così è perseguibile una concreta conservazione e valorizzazione del patrimonio architettonico e paesaggistico del luogo. La funzione da insediare nel borgo deve essere compatibile con l'identità del luogo, evitando di alterare i caratteri materici e morfologici dell'esistente attraverso operazioni di recupero architettonico non compatibili con le tipologie, i materiali e le tecniche costruttive locali.

In Italia negli ultimi quarant'anni si è assistito a diverse operazioni di recupero di borghi rurali sostenute da differenti motivazioni:

- esperienze autonome di individui che ricercano una migliore qualità della vita e un'esperienza comunitaria lontano dalla vita frenetica di città (esperienze di tedeschi e olandesi nei borghi dell'Umbria,

- della Val Vigizzo e della Valchiavenna; Torri Superiori e Calcata);
- esperienze accomunate dalla ricerca di isolamento e tranquillità come la realizzazione della sede del brand Brunello Cucinelli (Solomeo) e di un residence per professionisti (Borgo di Vione);
- esperienze che mirano al rilancio dell'economia locale, a frenare lo spopolamento ed a conservare il patrimonio culturale (Ce.Re.Re. Calabria, centri storici Pontina-Appia, Colle Val d'Elsa, nuclei costieri nella Puglia centrale);
- esperienze che identificano nel turismo e nella cultura delle opportunità in grado di sostenere la rivitalizzazione del luogo (ospitalità diffusa, Curzútt, Cadarese, Valleira, Maurin).

Strategia di rigenerazione: turismo sostenibile e ospitalità diffusa

Il turismo sostenibile, ed in particolare il modello dell'ospitalità diffusa, offrendo al turista un'esperienza del luogo e della cultura locale, sembra poter essere quell'attivatore funzionale che maggiormente coniuga gli obiettivi della conservazione e della valorizzazione del patrimonio culturale con lo sviluppo dell'economia locale.

L'ospitalità diffusa è un modello ricettivo che negli ultimi quarant'anni si è diffuso ampiamente nel territorio italiano e le esperienze realizzate finora sull'Appennino e sulle Alpi quali l'Albergo Diffuso Santo Stefano di Sessano, Colletta di Castelbianco, Comeglians, Erto, Forgaria Monte Prat, Sauris testimoniano come questa forma di turismo sia stata in grado contemporaneamente di:

- conservare e valorizzare il patrimonio paesaggistico ed architettonico esistente;
- rafforzare l'identità del luogo incentivandone le sue peculiarità;
- rafforzare l'integrazione della comunità locale;
- promuovere la cultura dell'accoglienza, la cultura del luogo, i prodotti locali e la cucina tradizionale;
- sviluppare filiere locali con la nascita di nuove attività agricole, commerciali ed artigiane;
- essere un presidio sociale che freni lo spopolamento e contribuisca a rendere vivo il borgo;
- incrementare il valore degli immobili;

- disincentivare la costruzione di nuovi edifici.

Modello dell'ospitalità diffusa

L'ospitalità diffusa si può descrivere come una particolare struttura alberghiera, dotata di servizi in comune (accoglienza, ristorazione, spazi comuni), i cui alloggi sono dislocati in edifici esistenti sparsi tra le abitazioni del paese.

Il modello ricettivo nelle sue diverse declinazioni (Albergo Diffuso, Albergo Diffuso di campagna, Residence Diffuso, Paese Albergo, Villaggio Albergo, Case Albergo) offre al turista una esperienza veritiera del luogo, un'esperienza delle sue architetture e del suo paesaggio, ma soprattutto un'esperienza della sua comunità, delle sue tradizioni, e delle sue consuetudini permettendogli di intrattenere scambi e relazioni sociali con gli abitanti del luogo.

Oltre ai benefici, precedentemente elencati, il modello presenta alcuni punti di debolezza:

- investimenti iniziali mediamente più alti rispetto a strutture alberghiere tradizionali in quanto il recupero conservativo del patrimonio edilizio necessita di un ingente investimento;
- costi di gestione maggiori in quanto le unità sono dislocate in un'area più o meno ampia;
- difficoltà normative;
- richiede una nuova cultura ospitale e gestionale in quanto è un nuovo prodotto.

Riferendosi ad esperienze realizzate, Giancarlo Dall'Ara afferma che nella realizzazione dell'ospitalità diffusa non si deve perseguire una strategia orientata esclusivamente sul prodotto, ovvero sul recupero del patrimonio esistente, ma si devono anche considerare le motivazioni che inducono i possibili turisti a soggiornare nel luogo. Infatti l'esistenza di un patrimonio architettonico di valore in stato di abbandono e degrado è una condizione necessaria, ma non sufficiente, per il successo dell'intervento. Dunque non tutti i borghi si prestano ad ospitare una struttura simile in quanto per garantire la fattibilità dell'operazione l'insediamento ed il territorio oggetto dell'intervento devono possedere specifici fattori e determinate caratteristiche.

Rigenerazione dell'insediamento: requisiti necessari

Dunque la seguente tesi, analizzando sei differenti casi studio, si pone l'obiettivo di con-

statare e di verificare quali fattori e caratteristiche incidano maggiormente nel processo di rigenerazione di un borgo rurale alpino operato mediante la realizzazione dell'ospitalità diffusa. È utile sottolineare che non è l'assenza di un singolo fattore ad influenzare la fattibilità dell'intero processo, ma piuttosto la molteplicità dei fattori considerati complessivamente.

Il lavoro svolto caso per caso consentirà di verificare la congruità dell'ipotesi d'intervento con le caratteristiche possedute dall'insediamento valutando quale sia l'operazione di rigenerazione maggiormente realizzabile.

Per ciascun caso studio saranno approfondite le seguenti tematiche:

- le opportunità offerte dal territorio ed il posizionamento rispetto ai flussi turistici;
- i possibili turisti intenzionati a soggiornare nel luogo;
- la comunità, le attività commerciali, i servizi e le tradizioni locali;
- le dinamiche insediative ed evolutive che hanno supportato la nascita ed il declino dell'insediamento;
- la localizzazione e accessibilità all'interno della regione alpina;
- l'identità ed il carattere posseduti dal luogo e dal territorio: ambiente naturale, patrimonio paesaggistico ed architettonico;
- la forma ed il modello dell'ospitalità diffusa che meglio si adattano all'insediamento;
- gli interventi da attuare per il recupero dell'insediamento, del patrimonio paesaggistico e architettonico;
- strategie, progetti, finanziamenti e pianificazione a sostegno dell'intervento;
- strategia economica e finanziaria: mercato potenziale, dimensionamento, ricavi e costi di gestione, costi immobili, costi di recupero, soggetti investitori, redditività dell'operazione.

11.4 Inquadramento storico e geografico

Analisi storica ed evoluzione dell'insediamento

Comprendere l'evoluzione storica del luogo e le dinamiche socio-economiche che hanno portato alla nascita ed al declino dell'insediamento consente di agire strutturalmente sulle problematiche che maggiormente influiscono nel processo di rigenerazione: isolamento geografico e sociale, spopolamento, invecchiamento, marginalità economica, bassi livelli occupazionali, scarsi investimenti produttivi, patrimonio architettonico fatiscente e repulsivo, ecc.

Localizzazione geografica e accessibilità

Il fattore fondamentale che incide maggiormente nel processo di rigenerazione è la localizzazione dell'insediamento rispetto alle vie di comunicazione, ai centri maggiori e ai flussi economici e turistici principali. I borghi infatti non vanno considerati come «*organismi a sé stanti, ma come parti di un sistema organicamente articolato*» (Monti, 2004).

L'analisi dei casi di studio ha evidenziato come la localizzazione in un territorio a vocazione turistica, popolato, infrastrutturato e facilmente accessibile rispetto alle principali vie di comunicazione consenta maggiori possibilità di riuscita dell'intervento.

Gli insediamenti analizzati risultano essere tutti situati in territori a vocazione turistica e localizzati nelle vicinanze di centri abitati di modeste dimensioni con presenza di servizi ai quali è possibile appoggiarsi (Santa Apollonia: Traona e Morbegno; Uggia: San Giacomo Filippo e Chiavenna; Cascino: Palanzo; Machaby: Arnad e Bard; Lottano ed Uschione: Prata Campportaccio e Chiavenna).

In generale risultano facilmente accessibili con i mezzi pubblici, a piedi e con l'auto. Per chi usufruisce dei mezzi pubblici e non vuole raggiungere l'insediamento a piedi è possibile organizzare dei servizi navetta. A differenza di Santa Apollonia, di Uggia e di Lottano che sono direttamente accessibili mediante l'automobile, Cascino, Machaby e Uschione (per quest'ultimo esiste la strada, ma è percorribile al momento dai soli aderenti al consorzio locale) sono raggiungibili esclusivamente a piedi. Nonostante ciò, questa condizione non influisce negativamente, anzi il fatto di non poter accedere direttamente con l'auto potrebbe essere un incentivo in più per godere la tranquillità di questi luoghi

situati lontano dal traffico automobilistico.

11.5 Identità e caratteri del luogo

Ambiente naturale: morfologia del territorio, altitudine, esposizione, clima, idrografia e vegetazione

L'attrattività del luogo, la sua vocazione al soggiorno, il benessere che si percepisce sul posto sono condizionati dai caratteri fisici dell'ambiente, ovvero: la morfologia del territorio, l'altitudine, l'esposizione solare, il clima, l'idrografia e la vegetazione naturale circostante.

L'idoneità del luogo all'insediamento e alla vita umana è sottolineata dall'esistenza stessa del borgo. Le popolazioni che hanno colonizzato le Alpi a partire dal Neolitico hanno da sempre individuato le aree del territorio con le condizioni ambientali più favorevoli all'insediamento umano e alla pratica dell'attività agricola.

I borghi analizzati presentano mediamente le medesime caratteristiche, ovvero sorgono a mezzacosta sui pendii solivi della montagna ad una quota compresa tra i 300 e gli 800 metri, godono di una buona esposizione solare e sono caratterizzati da un clima fresco durante l'estate e rigido nel periodo invernale (Santa Apollonia: 300 m s.l.m., esposizione sud; Uggia: 700 m s.l.m., esposizione sud-ovest; Cascino: 600 m s.l.m. esposizione sud-ovest; Machaby: 700 m s.l.m. esposizione sud; Lottano: 650 m s.l.m. esposizione sud-ovest; Uschione: 830 m s.l.m. esposizione sud-ovest).

Il sopralluogo ha evidenziato come gli insediamenti sfruttano al meglio la morfologia del terreno, ricercando sì la massima esposizione solare su pianori (Lottano, Uschione), terrazzi (Uggia) e selle (Machaby) che godono d'illuminazione fino a pomeriggio inoltrato quando invece il fondovalle sottostante è già in ombra, ma anche la protezione dai venti dominanti delle vallate alpine preferendo conche (Machaby, Cascino) o luoghi protetti da speroni e spalle montuose (Lottano, Uschione, Uggia).

L'altitudine, l'esposizione ed il clima influenzano anche l'ambiente naturale circostante con lo sviluppo di vegetazione differente in conseguenza della località. In generale i borghi studiati, essendo situati nella stessa fascia altitudinale (300 - 800 metri) con simili condizioni di esposizione, clima e periodo vegetativo, presentano la vegetazione tipica del piano sub-montano, caratterizzata da boschi

di latifoglie (faggi, castagni, querce, ecc.)

Dunque le condizioni climatiche ed ambientali supportano il soggiorno in questi luoghi, seppur con delle differenze per quanto riguarda i periodi di apertura della struttura ricettiva. Infatti borghi come Santa Apollonia e Cascino, essendo esposti sul versante meridionale, ad un'altitudine medio bassa, godono di un clima più favorevole e quindi consentono una apertura della struttura ricettiva più lunga rispetto, per esempio, agli abitati di Lottano, Uschione e Machaby. Uggia, per la particolare morfologia del territorio su cui sorge, una stretta gola esposta a sud-ovest, gode di un ottimo clima da primavera inoltrata fino inizio autunno.

Paesaggio culturale: paesaggio agrario tradizionale, patrimonio architettonico, selciati storici, qualità estetiche e panorama

Il paesaggio culturale del luogo caratterizzato da:

- campi, pascoli, castagneti, terrazzamenti;
- selciati e mulattiere;
- insediamenti, alpeggi, malghe, edilizia rurale minore, chiese, lavatoi, torchi, fontane, siti archeologici, castelli, presidi militari, ecc.

è il risultato di un secolare processo di antropizzazione operato dall'uomo sull'ambiente naturale per garantire la propria sopravvivenza in un territorio ostile. Questo paesaggio, frutto di determinate dinamiche insediative condizionate da specifici fattori ambientali, sociali, economici e culturali è l'espressione dell'identità del luogo.

Per il successo del modello dell'ospitalità diffusa, che offre un'esperienza veritiera del territorio, della sua popolazione e della sua cultura, è fondamentale identificare e valorizzare gli elementi costitutivi del paesaggio culturale. Se il borgo è localizzato in un paesaggio già riconosciuto e valorizzato turisticamente l'intervento di rigenerazione da operarsi risulta maggiormente favorito.

Altresì, fondamentale per la riuscita dell'operazione è la qualità estetica del paesaggio, ovvero un insediamento inserito in un territorio variegato e che consenta particolari affacci sulle cime sovrastanti o sui sottostanti fondovalle, sicuramente rende il luogo più attrattivo per i turisti.

La conoscenza del paesaggio culturale e

dell'identità del luogo consente di individuare i caratteri sui quali strutturare l'attrattività e la strategia turistica della struttura ricettiva. Santa Apollonia, inserita nel paesaggio terrazzato della Costiera dei Cèch, rappresenta un'ottima opportunità per la conoscenza della cultura vinicola della bassa Valtellina. Il patrimonio paesaggistico caratterizzato da terrazzamenti, da sentieri e mulattiere, da edifici rurali minori e chiese, ulteriormente valorizzato dalla presenza della Via dei Terrazzamenti, supporta l'ipotesi di realizzare nell'insediamento una struttura ricettiva a sostegno dei percorsi escursionistici, culturali ed enogastronomici locali.

A Uggia, immersa in un paesaggio di pascoli e castagneti tuttora in discreto stato di conservazione, è riscontrabile la presenza dei càrden, caratteristica tipologia costruttiva tipica della Valle Spluga importata dalle vicine valli svizzere. L'insediamento, essendo attraversato dalla Via dei Càrden, percorso escursionistico che collega i nuclei rurali della val Bregaglia, della Valle Spluga e della Mesolcina, supporta l'ipotesi di una struttura ricettiva che offre una esperienza di soggiorno caratteristica del càrden.

Palanzo, che conserva ancora i caratteri di un borgo medioevale, sorge in un territorio la cui essenza è legata alla produzione del vino e i cui numerosi terrazzamenti, oramai imboschiti, ne sono una testimonianza. La località di Cascino si presta all'insediamento di una struttura ricettiva legata alla scoperta della vocazione vinicola del territorio e degli aspetti architettonici e culturali dell'abitato di Palanzo e del paesaggio del Lario. Inoltre dall'abitato è possibile godere di uno stupendo panorama sul lago di Como.

L'insediamento di Machaby ha una triplice vocazione: per la bellezza del suo ambiente naturale e per il suo isolamento ha rivestito per secoli la funzione di luogo sacro, sede di pellegrinaggi come "santuario à répit". Per le favorevoli condizioni climatiche e per la vegetazione presente (castagneti e pascoli) si è prestato all'antropizzazione da parte dell'uomo. Infine, per la sua morfologia e per la sua posizione strategica è stato scelto per la realizzazione di una postazione militare. Gode inoltre di un ottimo affaccio sul fondovalle valdostano. L'insediamento offre l'opportunità di vivere i caratteri naturalistici e culturali del luogo, oltre che fungere da base di appoggio per gli sportivi che frequentano la zona.

Gli insediamenti di Lottano e Uschione presentano entrambi le medesime caratteristiche, ovvero insediamenti di mezzacosta inseriti in un paesaggio contraddistinto da terrazzamenti, castagneti e pascoli. Ambedue godono di uno stupendo panorama sulla valle sottostante e sulle cime circostanti (in particolare l'alpeggio Pesceda) e si prestano alla scoperta sia dell'ambiente naturale (percorsi che si sviluppano fino alle cime sovrastanti) che del paesaggio culturale dell'estivazione caratterizzato da insediamenti, malghe ed alpeggi (Ca' Nuova, Pesceda).

Insedimento: struttura, dimensione, identità, stato di conservazione

L'intervento da intraprendere deve conservare l'identità ed il carattere posseduti dal luogo, mantenendo il più possibile l'aspetto formale e materico degli spazi aperti e del patrimonio architettonico esistente e perseguire le necessarie trasformazioni per adeguarlo alle nuove esigenze di fruibilità, benessere e sicurezza che il modello dell'ospitalità diffusa preso in considerazione richiede.

Per ogni insediamento è stata effettuata un'analisi volta a comprendere:

- la dimensione, la struttura e la morfologia urbana;
- le tipologie, i caratteri e lo stato di conservazione degli spazi aperti, delle strade, delle mulattiere e dei sentieri;
- le tipologie, la destinazione d'uso, il grado di utilizzo, l'autenticità ed il livello di cura del patrimonio architettonico;
- l'esistenza di reti tecnologiche (rete idrica, rete elettrica, rete fognaria, ecc.).

L'analisi dei singoli insediamenti ha evidenziato caratteri e stati di conservazione del tutto differenti.

Per quanto riguarda le dimensioni i borghi di Santa Apollonia, Uggia, Cascino e Machaby sono piccoli nuclei composti da una ventina di edifici ciascuno, mentre gli insediamenti di Lottano ed Uschione, che assumono le dimensioni di un paese e che sono suddivisi a loro volta in tre piccoli nuclei raggruppati e distinti, contano all'incirca un centinaio di edifici.

I nuclei analizzati, ad esclusione di Cascino contraddistinto da edifici sparsi per una radura, sono caratterizzati da una struttura urbana raggruppata e circoscritta, con edifici di modeste dimensioni, molto vicini gli uni agli altri con spazi aperti (strade e piazze) stretti

ed angusti.

Trattandosi di nuclei rurali le tipologie edilizie presenti (abitazioni, stalle, fienili, graa, crotti, ecc.) e le tipologie degli spazi aperti (strade, mulattiere, sentieri, slarghi con fontane, lavatoi, ecc.) sono la diretta conseguenza della vocazione funzionale dell'insediamento.

Strade, mulattiere e sentieri, considerando che la maggior parte delle relazioni sociali si svolgeva nei campi, furono realizzate esclusivamente per il passaggio di persone ed animali. Risultano essere di modeste dimensioni, contraddistinte da un aspetto formale semplice e realizzate in terra battuta o in acciottolato. Alcuni spazi, dotati di maggiore importanza funzionale quali lo spazio antistante la chiesa (Santa Apollonia, Uschione e Lottano), gli slarghi con le fontane pubbliche (Uschione, Lottano) o i lavatoi (Uschione) sono caratterizzati da una maggiore completezza formale e costruttiva. Gli spazi aperti, le mulattiere ed i sentieri, generalmente, sono invasi da vegetazione infestante e soggetti a dissesti.

Lo stato di conservazione generale presenta differenti condizioni da insediamento a insediamento.

Uschione, in quanto vissuto da una comunità riunita in un consorzio di comproprietari, risulta essere in buono stato di conservazione. I singoli proprietari, oltre che a mantenere in buono stato i singoli edifici, curano gli spazi aperti del borgo tagliando l'erba, potando le piante e sistemando le mulattiere. Inoltre, attraverso la pratica dell'attività agricola, mantengono curato il paesaggio circostante (pascoli e castagneti).

Uggia, nonostante sia in stato di abbandono ed alcuni edifici in stato di rudere, è contraddistinto dalla presenza di càrden seicenteschi, tuttora in ottime condizioni. Alcuni edifici sono adibiti a residenze temporanee, altri destinati a supporto dell'attività agricola (ricovero attrezzi, magazzino, ecc.).

Il nucleo di Cascino presenta un buono stato di conservazione in quanto alcuni edifici sono tuttora utilizzati a sostegno dell'agricoltura come deposito attrezzi o legnaia, mentre altri, oggetto di ristrutturazione che in alcuni casi ha stravolto l'aspetto originario, sono destinati ad abitazioni temporanee.

Lottano e Machaby, nonostante qualche sporadico intervento di recupero che ha coinvolto alcuni edifici, sono caratterizzati da uno stato di conservazione mediocre, con un elevato numero di edifici in stato di degrado e

rovina.

Santa Apollonia, invece, è l'insediamento che rispetto agli altri risulta essere in condizioni peggiori. Ad esclusione di due edifici parzialmente curati, gli altri versano in stato di rudere e sono completamente invasi da vegetazione infestante.

L'analisi ha evidenziato come alcuni insediamenti (Uggia, Cascino, Lottano, Uschione) siano maggiormente dotati di reti tecnologiche rispetto ad altri (Machaby, Santa Apollonia). In qualsiasi caso però si rende necessario migliorare la distribuzione di queste all'interno del nucleo.

Patrimonio architettonico: tipologie, stato di conservazione

Nella realizzazione dell'ospitalità diffusa la presenza di un patrimonio architettonico esistente che esprima i caratteri della cultura locale, che sia in buono stato di conservazione e che non presenti alterazioni o superfetazioni nell'aspetto costruttivo e formale costituisce un fattore fondamentale per il successo dell'operazione. L'esistenza dunque di un'architettura tipica rafforza l'identità del luogo e lo rende maggiormente attrattivo per il turista.

Per ogni insediamento è stata effettuata l'analisi del patrimonio architettonico esistente individuando:

- le tipologie edilizie (abitazione, abitazione con stalla, abitazione con cantina, stalla-fienile, graa, cascina, crotto, càrden, cascina di Uschione, ecc.);
- la destinazione d'uso (residenza, agricoltura, allevamento, cantina, magazzino - deposito, culto, disuso, ecc.);
- il grado di utilizzo (permanente, stagionale, in abbandono, in trasformazione);
- l'autenticità e l'integrità dell'edificio (autentico, parzialmente autentico, aggiunte improprie, stravolto, nuova edificazione, riedificato, in ristrutturazione);
- il livello di cura (costante, scarsa, assente, rudere, in ristrutturazione).

Diversi studi hanno dimostrato come le caratteristiche spaziali, distributive, formali, costruttive e materiali dell'architettura rurale alpina rappresentano la soluzione più semplice e razionale per fronteggiare le problematiche dell'ambiente montano. L'analisi delle forme, degli elementi costitutivi, delle tecniche costruttive e dei materiali impiegati nella realizzazione degli edifici ha evidenziato che,

nonostante la diversità di alcune soluzioni, l'architettura rurale alpina degli insediamenti presi in considerazione presenta i medesimi caratteri:

- dal punto di vista funzionale esistono edifici adibiti esclusivamente a funzioni abitative, edifici destinati ad uso esclusivamente agricolo (stalla-fienile, cascina, crotto, graa, dzerby, grenier, grisse, ecc.) ed edifici a funzione mista con piani terra adibiti a stalle, cantina, deposito e piani superiori adibiti ad abitazione;
- in base alla funzione ospitata gli edifici si differenziano nelle dimensioni: le costruzioni adibite all'attività agricola sono edifici monocellulari di piccole dimensioni costituiti da un piano o due, mentre gli edifici destinati ad abitazione hanno dimensioni maggiori (Santa Apollonia, Machaby) e presentano anche quattro e cinque piani fuori terra (Lottano ed Uschione);
- gli edifici, generalmente, sono caratterizzati da un unico ambiente e sprovvisti di qualsiasi partizione divisoria;
- l'accesso ai diversi piani ed ai singoli ambienti avviene in modo autonomo attraverso collegamenti verticali esterni (scale e ballatoi);
- la copertura è a doppia falda con struttura lignea ad orditura principale (sormontata da orditura secondaria, tavolato e travetti) parallela alla linea di colmo con manto esterno in piode di granito;
- le murature esterne, di spessore modesto, sono realizzate in pietra locale (granito, ad esclusione di Cascino che sono in pietra di Moltrasio) non squadrate di piccola pezzatura posata a secco (le pareti dei càrden di Uggia sono realizzate in legno mediante la tecnica del blockbau);
- gli edifici a più piani adibiti ad uso abitativo presentano le facciate intonacate;
- le aperture degli edifici ad uso abitativo sono di piccole dimensioni, dotate di infissi e coronate da una fascia intonacata bianca o colorata;
- gli edifici adibiti a funzioni agricole presentano in facciata feritoie alte e strette per consentire l'aerazione del fienile;
- le porte sono realizzate da tavole in legno di castagno disposte orizzontalmente con cerniere e chiavistello in ferro;

- gli architravi, realizzati in legno o in pietra, spesso recano incisa la data di costruzione dell'edificio;
- nelle costruzioni si evidenzia l'esistenza di due tipologie di solai: ai piani interrati si riscontrano volte in pietra, mentre ai piani superiori solai con struttura e assito lignei;
- il pavimento è in legno di castagno;
- presenza di ampie lobbie in legno sulle facciate (ballatoi coperti);
- la forma irregolare degli elementi costitutivi denota l'uso di tecniche costruttive semplici volte al risparmio, frutto del lavoro di contadini locali più che di manodopera specializzata;
- presenza di affreschi sulle facciate di numerosi edifici che testimoniano la profonda religiosità, ma anche il benessere della comunità locale.

L'analisi del patrimonio edilizio dei casi presi in considerazione ha evidenziato una diversità nello stato di conservazione che varia da edifici in ottimo stato di conservazione a edifici in stato di rudere.

Generalmente le problematiche riscontrate più di frequente sono:

- deterioramento e dissesto del manto di copertura in piode;
- assenza di sistemi di smaltimento delle acque meteoriche;
- marcescenza, dissesti e crolli delle strutture lignee della copertura e dei solai;
- dissesti delle pareti in legno realizzate mediante la tecnica del càrden;
- fessurazioni, dissesti e crolli delle murature in pietra;
- cedimenti e crolli di scale e ballatoi;
- degrado degli infissi;
- dissesto e deterioramento della pavimentazione;
- infiltrazioni d'acqua ed umidità di risalita;
- deterioramento degli affreschi;
- presenza di vegetazione infestante.

Le prestazioni residue degli edifici, in merito al loro adeguamento funzionale da uso agricolo ad uso abitativo, non soddisfano le esigenze di fruibilità, benessere e sicurezza moderni:

- rischi strutturali dovuti alle nuove funzioni da insediare in edifici con strutture

- non adeguate ai carichi richiesti;
- assenza di collegamenti verticali interni e inidoneità di quelli esterni;
- insalubrità degli ambienti interrati e controterra;
- presenza di spazi che per la loro conformazione e dimensione necessitano di interventi di adeguamento per renderli accessibili e fruibili alle persone;
- inadeguatezza dei rapporti aeroilluminanti degli ambienti interni;
- assenza di infissi;
- inadeguatezza delle unità tecnologiche in riferimento al risparmio energetico;
- assenza o inidoneità di impianti e reti.

L'analisi del patrimonio architettonico di ogni insediamento preso in considerazione è riassumibile come segue.

A Santa Apollonia gli edifici risultano essere tutti adibiti a funzione mista con cantine al piano terra e abitazione ai piani superiori. Gli edifici sono spesso di modeste dimensioni, composti da più cellule abitative aggregate e versano in condizioni di conservazione pessime, spesso soggette a crolli ed in stato di rudere.

Ad Uggia sono presenti due particolari tipologie edilizie caratteristiche della cultura architettonica "germanica". Il càrden, tipologia composta da basamento inferiore in pietra adibito a stalla o cantina e dalla parte superiore, destinata a funzioni abitative, realizzata in legno mediante la tecnica del blockbau. La stalla-fienile, tipologia composta da stalla al piano terra e da fienile al piano superiore e caratterizzata dalla facciata rivolta verso valle realizzata in legno. Alcuni edifici si presentano in buone condizioni, altri in stato di rudere.

Cascino, borgo destinato a pascolo, è caratterizzato dalla presenza della tipologia stalla-fienile. Gli edifici, di modeste dimensioni, con stalla al piano terra e fienile al piano superiore, versano per la maggior parte in buone condizioni di conservazione. A causa di interventi di recupero inappropriati alcuni edifici hanno subito l'alterazione dei caratteri originari ed in taluni casi sono stati completamente stravolti.

A Machaby, essendo un insediamento sorto per lo sfruttamento delle castagne, si riscontra la presenza di tipologie edilizie legate a questa specifica attività (grisse, grihe, metafo, forni). Inoltre vi sono edifici a destinazione

mista: abitazione ed uso agricolo (grandze) oppure destinati esclusivamente all'attività agricola (dzerby, dzahei, grenier). In genere gli edifici presentano uno stato di conservazione mediocre.

A Lottano, oltre a tipologie edilizie destinate a funzioni agricole (graa, stalla-fienile) si riscontra la presenza di una particolare tipologia caratterizzata da quattro o cinque piani fuori terra, con estese lobbie lignee in facciata, i cui piani terra sono adibiti a stalla o fienile, mentre i piani superiori ad abitazione. Lo stato di conservazione varia da nucleo a nucleo e generalmente le abitazioni conservano i caratteri originari del luogo, senza aver subito particolari alterazioni.

Ad Uschione, oltre alla stalla-fienile e alla graa, sono identificabili tipologie edilizie abitative simili alle abitazioni multipiano di Lottano (senza le lobbie in facciata e con le pareti intonacate). Inoltre sono presenti due particolari tipologie tipiche del luogo: la cascina di Uschione e i crotti. Lo stato di conservazione degli edifici di Uschione è in ottime condizioni, anche se in alcuni casi ha subito gravi alterazioni.

11.6 Comunità locale

Popolazione, attività, servizi, associazioni

Si è visto come l'ospitalità diffusa offre al turista un'esperienza della comunità e delle tradizioni del luogo incentivando scambi e relazioni sociali con gli abitanti locali. Appare dunque fondamentale per supportare la rigenerazione dell'insediamento e per realizzare la struttura dell'ospitalità diffusa la presenza di una comunità dinamica, aperta, intraprendente che sappia aprirsi ai nuovi cambiamenti socio-culturali conservando però la propria identità e le proprie tradizioni.

L'ospitalità diffusa, vendendo l'esperienza del luogo, della sua vitalità e delle sue tradizioni, per essere concretamente realizzabile necessita di una comunità residente stabile che sappia accogliere i turisti facendoli sentire anche se temporaneamente, parte della comunità locale.

Giancarlo Dall'Ara afferma che una condizione necessaria affinché il modello dell'ospitalità diffusa sia realizzabile è che l'insediamento non sia disabitato. In realtà alcune esperienze realizzate hanno perseguito il recupero di borghi interamente abbandonati (modello del Villaggio Albergo).

La maggior parte degli insediamenti considerati risulta disabitato, vissuto temporanea-

mente durante i fine settimana e le vacanze e usato come deposito e ricovero per l'attività agricola.

Santa Apollonia risulta completamente disabitato ad esclusione di due edifici usati come magazzino e deposito attrezzi a sostegno dell'attività agricola.

A Uggia, Cascino e Machaby alcuni edifici sono utilizzati a scopo agricolo, mentre altri come residenza temporanea.

Lottano ed Uschione invece testimoniano due differenti dinamiche insediative ed abitative attualmente in atto sulle Alpi.

Lottano, in particolare, sta subendo un nuovo fenomeno di ripopolamento ove diverse persone, tra le quali un liutaio danese che vi risiede nella stagione estiva, si trasferiscono dalla città in contesti rurali alla ricerca di una miglior qualità della vita. Dematteis afferma che queste persone, caratterizzate da un livello di reddito, istruzione, abitudini di vita, valori ed aspirazioni superiori al montanaro, spinte dall'intenzionalità di vivere e stabilirsi nel luogo, attraverso il riuso in modo innovativo delle risorse territoriali, innescano dinamiche di ripresa sociale, culturale ed economica del territorio.

Attualmente a Lottano risiedono cinque famiglie giunte in modo autonomo (pensionati, famiglie con bambini, giovani) che hanno recuperato alcuni edifici, sistemato gli spazi aperti e le mulattiere dell'insediamento, ripreso l'attività agricola e organizzato feste e sagre (castagnata, concerto di liuti) contribuendo di conseguenza a realizzare una nuova comunità dinamica e vitale.

Uschione invece è vissuto in modo temporaneo da una comunità composta dai discendenti originari del luogo (ora residenti a Chiavenna) che posseggono qui seconde case sfruttate nei fine settimana e durante le vacanze. I proprietari fanno parte di un consorzio che si occupa della conservazione del luogo e che nel corso degli anni ha realizzato la strada carrozzabile, sostenuto le attività agricole e di allevamento praticate nelle vicinanze del borgo, sistemato strade, mulattiere e spazi aperti dell'insediamento. Il borgo appare tuttora in ottime condizioni, però la comunità residente, come descritta dai locali, è una comunità chiusa e ostile all'ospitalità che difficilmente si apre alle novità ed al forestiero e non intenzionata a vendere la proprietà agli estranei.

Appare dunque evidente come sia più facile realizzare l'ospitalità diffusa a Lottano piuttosto

che ad Uschione.

Un altro fattore che incide nella rigenerazione di un insediamento è la presenza di attività commerciali ed artigiane e di servizi pubblici. Ad esclusione di Machaby (ostello, bar, ristorante, centro formazione alpinistica) e di Uschione (bar, rifugio) gli insediamenti analizzati non presentano alcuna attività e servizio. L'intervento deve quindi provvedere a realizzare e/o potenziare i servizi e le attività agricole, commerciali ed artigianali in modo da riattivare le filiere locali creando nuove opportunità lavorative e rilanciando l'economia locale.

Un ulteriore fattore a sostegno del processo di rigenerazione è la presenza di associazioni ed organizzazioni locali che supportino la tutela, la conservazione e la conoscenza del luogo (Uggia: Eco Museo Valle Spluga; Cascino-Palanzo: Amici del torchio di Palanzo; Machaby: ostello e centro formazione alpinistica; Uschione: Comunità Montana, Consorzio).

11.7 Vocazione turistica

Opportunità del territorio e posizionamento rispetto ai flussi turistici

Per attrarre l'interesse dei possibili fruitori intenzionati a soggiornare presso l'insediamento e la struttura turistica il luogo ed il territorio devono garantire una serie di opportunità per rendere il soggiorno piacevole. Per una corretta strategia si devono valutare le peculiarità possedute dal territorio e le possibili attività che si possono effettuare considerando che ogni luogo ha una sua identità che si presta maggiormente a specifiche attività piuttosto che ad altre.

L'intervento per realizzare una struttura ricettiva deve:

- individuare le possibili peculiarità possedute dal territorio: natura, benessere, sport, cultura, turismo enogastronomico, convegni, fiere, ecc.;
- sviluppare un'adeguata campagna di marketing, comunicazione e sponsorizzazione delle peculiarità del territorio;
- promuovere gli aspetti sociali: tradizioni, usi e consuetudini locali;
- incentivare e promuovere le attività commerciali ed artigiane nel territorio: botteghe, ristoranti, cantine, aziende agricole, tisanerie, liquorifici, fabbro, falegname, ebanista, restauratore, tessitrice, merlettaia ecc.;

- incentivare l'agricoltura e l'allevamento del luogo per produrre prodotti tipici locali.

L'analisi ha evidenziato come gli insediamenti presi in considerazione siano tutti situati in territori a vocazione turistica ricchi di svariate opportunità per tutte le categorie di utenza (Santa Apollonia: Bassa Valtellina; Uggia: Valle Spluga; Cascino: Lario; Machaby: Val d'Aosta; Lottano ed Uschione: Valchiavenna).

In particolare si è constatata la presenza delle seguenti opportunità:

- natura, relax e benessere;
- percorsi escursionistici nel paesaggio naturale e culturale del territorio (Santa Apollonia: Via dei terrazzamenti; Uggia: Via Spluga, Via dei Càrden, Sui passi di Don Guanella; Cascino: rete escursionistica del Lario, Strada Regia; Lottano ed Uschione: Traversata dei Monti, VASP);
- percorsi enogastronomici legati ai prodotti tipici locali (Santa Apollonia: Strada dei Vini; Uschione: crotti);
- sport: alpinismo (Machaby: Courma), trekking, mountain bike, ecc.;
- patrimonio culturale e tradizioni locali (Santa Apollonia: Paesaggio della Costiera dei Cèch; Uggia: paesaggio di transito e sussistenza della Valle Spluga; Cascino-Palanzo: paesaggio culturale e naturalistico del lago di Como; Machaby: rete dei bourgs, santuario à répit e forte di Bard; Lottano ed Uschione: paesaggio di sussistenza dell'alpeggio).

Possibili fruitori del luogo

Il successo del modello dell'ospitalità diffusa è da attribuirsi ad una nuova generazione di turisti caratterizzata da nuove esigenze. Giancarlo Dall'Ara, riprendendo la tesi dei sociologi Enzensberger e De Masi, afferma che i nuovi turisti sono alla ricerca di quei beni che oggi scarseggiano nella società contemporanea ovvero il tempo, lo spazio, la tranquillità, il silenzio, l'ambiente sano, la sicurezza e la convivialità.

Dunque la nuova generazione di turisti, che succede alla generazione del turismo di massa e dello standard, è contraddistinta da una:

- ricerca e scoperta del territorio, del suo paesaggio, della sua architettura, della sua comunità e delle sue tradizioni;
- ricerca di esperienze autentiche legate alla ricerca identitaria personale, conseguenza del senso di radicamento che

caratterizza la società globalizzata;

- ricerca di una esperienza fondata su aspetti personali, immateriali ed intimi, non più basata sulle cose da fare e vedere assolutamente, ma caratterizzata da una indagine introspettiva approntata con la "cultura del momento";
- ricerca di relazioni sociali con gli abitanti del luogo cercando di integrarsi il più possibile nella comunità locale per vivere esperienze comunitarie, allacciare nuove amicizie e sentirsi parte di un gruppo;
- capacità di organizzarsi in base alle proprie esigenze affidando di pacchetti già definiti;
- ricerca di innovazione nelle scelte dell'alloggio verso forme sostenibili, diffuse, originali, tipiche e autoctone;
- diffidenza verso ciò che è dichiaratamente finto o artefatto.

Gli insediamenti rurali alpini, in quanto offrono al turista un'esperienza vera del luogo, del suo paesaggio, delle sue architetture, della sua comunità e della sua tradizione, si prestano ad ospitare con successo il modello ricettivo dell'ospitalità diffusa.

Nonostante che la nuova tipologia di turista è identificabile in tutte le classi sociali e in tutte le fasce di età, questa esperienza si presta ad essere vissuta maggiormente dal turista straniero. Per il successo dell'operazione si rende dunque necessario indirizzarsi verso circuiti turistici di qualità puntando su un mercato e una clientela a scala mondiale con l'obiettivo di far conoscere l'identità del mondo rurale alpino italiano.

L'analisi degli insediamenti ha individuato diverse possibili categorie di fruitori interessate a soggiornare e a scoprire questi luoghi, in particolare:

- persone in cerca di un ambiente tranquillo e rilassante lontano dallo stress della vita di città (coppie e professionisti);
- persone interessate a vivere una esperienza sociale di una comunità locale integrata nel proprio territorio, con le proprie tradizioni, usi e festività (Lottano, Cascino-Palanzo, Uschione);
- turisti attratti dall'offerta culturale del territorio: natura, paesaggio, patrimonio architettonico (Santa Apollonia: paesaggio terrazzato della Costiera dei Cèch; Uggia: paesaggio di transito e sussistenza della valle Spluga; Cascino-Palanzo:

paesaggio culturale del Lario; Machaby: sistema culturale dei bourgs, dei santuari e delle postazioni militari del Forte di Bard; Lottano e Uschione: paesaggio del pascolo e dei castagneti);

- escursionisti attratti dalla vasta rete di percorsi e sentieri che si sviluppano nel paesaggio circostante (Santa Apollonia: Via dei Terrazzamenti; Uggia: Via dei Càrden; Cascino-Palanzo: Rete escursionistica del Lario, Strada Regia; Machaby: Rete escursionistica della Val d'Aosta; Lottano e Uschione: Rete escursionistica della Val Chiavenna, Traversata dei Monti, *VASP*);
- sportivi attratti dall'offerta locale: mountain bike, alpinismo, ecc. (Machaby: arrampicata alla Courma di Machaby);
- persone attratte dalle peculiarità enogastronomiche locali (Santa Apollonia: Strada dei Vini; Uschione: Crotti);
- gruppi in cerca di luoghi tranquilli e riservati per organizzare convegni e riunioni (conferenza Wikimania a Esino Lario giugno 2016);
- ospiti di passaggio (Santa Apollonia: ciclisti Valtellina; Uggia: passo dello Spluga).

11.8 Intervento di rigenerazione

Modello ricettivo

Il modello dell'ospitalità diffusa è una forma di struttura ricettiva che prevede la realizzazione dei singoli alloggi sparsi tra gli edifici esistenti del paese.

Risulta evidente che ogni insediamento, in conseguenza delle sue caratteristiche e delle sue peculiarità, offre una particolare esperienza di soggiorno prestandosi ad ospitare una diversa declinazione del modello ricettivo (Santa Apollonia: Ostello Diffuso; Uggia: Ostello Diffuso e Residence Diffuso; Cascino: Albergo Diffuso e Residence Diffuso; Machaby: Residence Diffuso; Lottano: Albergo Diffuso e Residence Diffuso; Uschione: Albergo Diffuso, Residence Diffuso e Rifugio Diffuso).

Paesaggio culturale: intervento di recupero

Per ogni singolo caso studio è necessario individuare gli elementi costitutivi del paesaggio, valutare il loro stato di conservazione e perseguire il loro recupero. L'analisi degli insediamenti ha evidenziato una condizione

del patrimonio paesaggistico ed architettonico in stato di degrado e di abbandono che richiede una ingente quantità di interventi per renderlo riconoscibile e fruibile. Alla scala paesaggistica, gli interventi da perseguire, sia per migliorare la qualità estetica del luogo che per riattivare le filiere economiche locali (agricoltura e prodotti tipici) si rende necessario perseguire i seguenti interventi:

- pulizia del bosco ceduo (Cascino), del castagneto da frutto (Uggia, Machaby, Lottano, Uschione), del pascolo e del prato da sfalcio (Cascino, Machaby, Lottano, Uschione);
- recupero terrazzamenti e muri a secco (Santa Apollonia, Cascino, Lottano);
- piantumazione colture produttive: vigneti, frutteti, essenze orticole, essenze erbacee e floreali (Santa Apollonia, Cascino, Lottano, Uschione);
- rinaturalizzazione e sistemazione argini corso d'acqua (Lottano, Uschione);
- pulizia, recupero e realizzazione percorsi, mulattiere e sentieri;
- ripristino e/o realizzazione recinzioni lignee;
- realizzazione aree di sosta e di svago: affacci panoramici, area riposo e area picnic, parco giochi;
- realizzazione percorsi culturali con cartellonistica didattica esplicativa;
- potenziamento attività produttive locali: allevamento, produzione prodotti caseari, apiaro (Cascino, Lottano, Uschione).

Insediamento: intervento di recupero

L'intervento di recupero da attuarsi sull'insediamento, oltre a preservare i caratteri formali e materici dell'architettura alpina, deve perseguire:

- la pulizia e la sistemazione degli spazi aperti, delle mulattiere e dei sentieri;
- la realizzazione o il potenziamento delle reti tecnologiche (acqua, elettricità, fognatura, smaltimento acque meteoriche);
- la realizzazione o l'ampliamento del parcheggio (Santa Apollonia).

Patrimonio architettonico: intervento di recupero

Esempi di recupero contemporanei mostrano come tutt'oggi esistano diversi metodi di approccio al recupero dell'esistente nell'ambito

alpino:

- interventi conservativi che prevedono di mantenere i caratteri formali, tipologici e materici sia degli esterni che degli interni prevedendo interventi che siano il meno invasivi possibile (Santo Stefano di Sessanio, Colletta di Castelbianco);
- interventi che conservano l'aspetto formale, tipologico e materico esterno, ma perseguono una radicale trasformazione degli spazi interni con la realizzazione di un involucro in legno o in cemento armato (Curzútt, Pianezzo, Casa RA);
- interventi di completamento, ricucitura e costruzione dell'esistente che evidenziano la diversità nella forma e nei materiali del nuovo intervento (Haus Ragonesi, A wardrobe in the landscape, Borgata Paralup, Stockalpertum);
- interventi di ricostruzione dell'esistente che ripropongono forme e materiali dell'architettura locale mimetizzando l'edificio nel contesto (Casa UP, ostello Curzútt);
- interventi che reinterpretano in chiave moderna le tipologie, i materiali e le tecniche costruttive dell'architettura rurale alpina (Lou Pourtoun, stalle Sut Vitg, Chesa da Morts, Single Family House, Chalet Henriod, Alpe Sceru);
- interventi che prevedono una rilettura dei caratteri dell'architettura rurale alpina operando a volte scelte che alterano il patrimonio esistente (Atelier Bardill, Das Gelbe Haus, Casa Rezzonico, unità residenziale Paluzza, Maison Roudit).

Le differenze tra i singoli approcci sono da ricercarsi nella diversa tipologia edilizia esistente, nel diverso stato di conservazione, nei diversi obiettivi che si vogliono perseguire e nel diverso risultato formale ricercato.

L'intervento di recupero da attuare sul patrimonio edilizio esistente deve conservare i caratteri tipologici, formali e materiali dell'architettura rurale alpina operando però le necessarie trasformazioni a livello distributivo, funzionale, tecnologico ed impiantistico per adeguare la costruzione alle esigenze di fruibilità, benessere e sicurezza contemporanee. Il recupero del patrimonio architettonico esistente dunque deve essere il giusto compromesso tra il miglioramento della funzionalità dell'edificio e la conservazione dei suoi caratteri storici.

Lo stato di conservazione dell'esistente condiziona l'intervento e di conseguenza i costi del recupero in quanto un edificio che si trova in condizioni più o meno pessime necessita di una quantità più o meno maggiore di interventi dal punto di vista strutturale, formale, tecnologico ed impiantistico per adeguarlo ai requisiti richiesti.

L'intervento dovrà perseguire il recupero dell'edificato storico per adeguarlo alle esigenze di fruibilità, benessere e sicurezza odierni:

- riqualificazione funzionale degli spazi da funzioni agricole a funzioni abitative;
- miglioramento dell'accessibilità degli spazi con particolare attenzione ai sistemi di collegamento verticali;
- miglioramento della fruibilità degli spazi modificando l'attuale distribuzione funzionale;
- miglioramento delle condizioni di benessere termo-igrometrico;
- miglioramento delle condizioni d'illuminazione;
- miglioramento delle condizioni di sicurezza inerenti a rischi di caduta e a rischi strutturali.

Dal punto di vista funzionale e distributivo sono state attuate le seguenti scelte:

- verifica dell'idoneità delle tipologie edilizie esistenti ad ospitare la nuova funzione abitativa valutando che gli interventi da perseguire non alterino in modo massiccio l'esistente: edifici ad uso esclusivamente abitativo (edifici multipiano Lottano ed Uschione), edifici ad uso misto abitativo e produttivo (stalla o cantina al piano terra e abitazione ai piani superiori) ed edifici ad uso produttivo (stalla-fienile, gra, crotto, grenier, grisse, ecc.);
- nel caso di edifici di modeste dimensioni composti da più cellule abitative aggregate, come nel caso di Santa Apollonia (ed. 4) ed Uschione (ed. u1), sono state ipotizzate singole camere posizionate ai piani superiori, mentre ai piani terra sono posizionati spazi comuni, cantine o locali di deposito;
- nel caso di edifici di piccole dimensioni, sia che si tratti di tipologie abitative (Machaby, Lottano, càrden di Uggia) o produttive (stalla-fienile: Uggia, Cascino, Lottano, Uschione; graa: Machaby, Uschione e Lottano; dzerby e grenier:

Machaby; crotti: Uschione), si prevede di realizzare una singola unità abitativa indipendente studiata in due diverse soluzioni: la prima prevede la zona giorno posizionata al piano terra e la zona notte posizionata ai piani superiori con l'aggiunta di eventuale soppalco, mentre la seconda prevede la zona notte posizionata al piano terra e la zona giorno al piano superiore sfruttando la miglior illuminazione e aerazione, oltre che una miglior vista sul paesaggio circostante;

- recupero dei collegamenti esterni (scale e ballatoi) e realizzazione di nuovi collegamenti verticali interni;
- realizzazione di partiture interne per la divisione degli ambienti;
- miglioramento della fruibilità degli spazi attraverso l'apertura di porte nelle partizioni interne.

Per adeguare gli spazi ad uso abitativo e migliorare le condizioni di comfort e benessere si prevedono i seguenti interventi:

- recupero e consolidamento strutturale della copertura prevedendo l'inserimento di strato isolante. Nel caso sia necessario ricostruirla si predilige l'utilizzo di tecniche e materiali tradizionali (struttura lignea e manto in piode) per non alterare l'immagine complessiva del borgo. Inoltre si provvede all'installazione di gronde, ove non presenti, per lo smaltimento dell'acqua piovana;
- consolidamento strutturale delle muraure esistenti attraverso iniezioni;
- consolidamento, pulitura e trattamento delle murature lignee (Uggia);
- realizzazione a secco di cappotto interno con struttura in legno e finitura in cartongesso o legno;
- recupero e consolidamento di ballatoi e loggiati lignei;
- nella realizzazione di nuove murature interne si prevede di differenziarle dall'esistente nella forma e nei materiali;
- per migliorare la salubrità degli ambienti controterra si ipotizza d'intervenire sulle murature perimetrali realizzando all'esterno uno strato impermeabile con sistema di drenaggio delle acque, mentre all'interno del muro realizzare una camera d'aria per garantire la ventilazione e l'asciugatura del muro;

- rifacimento della pavimentazione controterra attraverso la realizzazione di un sottofondo areato;
- recupero e consolidamento dei solai esistenti; nel caso siano crollati o in cattive condizioni si ipotizza di realizzarli secondo le tecniche del luogo: struttura lignea composta da travi, travetti e assito;
- per migliorare le condizioni di illuminazione degli ambienti interni e per soddisfare la normativa riguardo ai rapporti aeroilluminanti si effettuano nuove aperture sulle facciate degli edifici che in dimensione e forma riprendano il linguaggio architettonico tradizionale;
- realizzazione di infissi dotati di determinate caratteristiche energetiche che richiamino forme e materiali tradizionali;
- nel recupero e consolidamento degli edifici si prevede l'utilizzo di materiali locali che posseggano lo stesso aspetto di quelli già in opera;
- pulitura della vegetazione infestante;
- realizzazione dell'impianto di riscaldamento, dell'impianto elettrico, dell'impianto idrosanitario e della fognatura con distribuzione nei solai e nel cappotto interno.

Inoltre, per tutelare e conservare il patrimonio pittorico locale si prevede:

- il restauro degli affreschi sulle facciate degli edifici.

Nel caso di un edificio in pessimo stato di conservazione o in stato di rudere sono state ipotizzate tre soluzioni d'intervento (es. edificio 9 Cascino):

- a. realizzazione di un nuovo edificio che nei volumi, nelle forme e nei materiali riprenda l'edificato esistente di matrice rurale storica. Il rudere preesistente viene completamente demolito;
- b. realizzazione, partendo dai ruderi esistenti, di nuovi volumi che nella forma riprendano l'edificato storico, mentre nei materiali denotino la modernità dell'intervento. Il distacco tra rudere e nuovo intervento è marcato;
- c. realizzazione di nuovo edificio attraverso la demolizione della preesistenza che nei volumi, nella forma, nella distribuzione e nei materiali si distacchi completamente dall'esistente denotando la modernità dell'operazione.

11.9 Strumenti a sostegno dell'intervento

Pianificazione

Per una corretta strategia di intervento è utile verificare il sostegno della pianificazione regionale, provinciale e comunale alla conservazione e valorizzazione del patrimonio paesaggistico ed architettonico dell'insediamento e all'individuazione di specifiche strategie a sostegno del turismo e dell'agricoltura locali.

In tutti i casi analizzati la pianificazione comunale (PGT e PRGC) garantisce la tutela e la conservazione degli insediamenti identificandoli come «*nuclei rurali di antica formazione*», consentendo esclusivamente «*interventi adeguativi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione*» (Comune di Faggeto Lario, 2015) e vietando interventi di nuova costruzione.

Inoltre, sempre nel PGT di Faggeto Lario (Cascino) in merito all'intervento di recupero del patrimonio esistente si afferma: «*Art. 9 Prescrizioni tipo-morfologiche: conservare e ripristinare quelle originali, nel caso del nuovo usare tecniche e materiali locali*».

Oltre a vincolare il tessuto storico di Santa Apollonia, vietandone trasformazioni inadeguate, il PGT di Traona individua strategie che perseguono il rilancio dell'attività agricola e il recupero dei terrazzamenti coltivati a vite, la valorizzazione dei prodotti tipici locali e lo sviluppo dell'artigianato, la realizzazione di nuove strutture ricettive, lo sviluppo di strategie di marketing per promuovere l'offerta del territorio, il recupero del patrimonio architettonico tradizionale e delle frazioni abbandonate (Santa Apollonia), lo sviluppo della rete e dei sentieri escursionistici con percorsi etnografici.

Il nucleo di Machaby e il territorio circostante rientrano nelle strategie di sviluppo prescritte dal Piano Territoriale Provinciale (PTP) della Val d'Aosta realizzate attraverso i *Programmi integrati*. In particolare il *PTIR 3 Bard* ha come obiettivo il rilancio e la valorizzazione del territorio del Forte di Bard con la riqualificazione delle aree, dei percorsi, delle strutture del territorio circostante compreso il borgo di Machaby. Il *PMIR 3 Sistema dei Castelli* prevede la valorizzazione della rete culturale dei castelli, dei bourgs e degli antichi insediamenti. L'intervento da attuare sul nucleo di Machaby può essere supportato da queste

strategie.

I nuclei di Uggia, Lottano ed Uschione rientrano nelle strategie e negli obiettivi di sviluppo del patrimonio culturale e turistico individuate e finanziate dal *Progetto Pilota Aree Interne Valchiavenna*.

Strategie e progetti di tutela e sviluppo

L'intervento di rigenerazione di un insediamento rurale può essere supportato attraverso strategie e progetti pilota attuati dall'Unione Europea, dallo Stato, dalle Regioni, da diverse organizzazioni internazionali e da associazioni di vario genere (CulturAlp, PADIMA, CIPRA, IAM, Alleanza nelle Alpi, Dolomiti Contemporanee, IREALP, Progetto AlpBC e UNCEM) che perseguono uno sviluppo sostenibile del territorio alpino:

- attuare politiche macro-regionali d'integrazione del territorio alpino con le regioni confinanti;
- incentivare modelli economici e di consumo sostenibili;
- tutelare l'habitat naturale, le specie vegetali e animali;
- tutelare e valorizzare i paesaggi rurali tradizionali incentivando le attività di agricoltura ed allevamento;
- tutelare e valorizzare la cultura alpina, il suo patrimonio architettonico, le sue tradizioni, i suoi usi e le sue consuetudini;
- incentivare l'economia locale favorendo lo sviluppo di filiere corte;
- incentivare l'autosufficienza energetica degli insediamenti e delle abitazioni;
- incentivare la mobilità dolce favorendo lo sviluppo del trasporto pubblico;
- disincentivare il consumo del suolo evitando la realizzazione di nuovi edifici;
- disincentivare forme di turismo invernale incentrate esclusivamente sulla pratica dello sci;
- incentivare forme di turismo sostenibile strutturate sulle peculiarità dei luoghi ed in grado di attivare filiere locali.

Finanziamenti e contributi

Questo genere di interventi che perseguono il recupero di un borgo rurale, lo sviluppo di un'area rurale montana, la realizzazione di forme di turismo sostenibile, la conservazione e la valorizzazione del paesaggio e del patrimonio culturale locale possono essere sostenuti economicamente da diversi stan-

ziamenti e contributi erogati da vari soggetti: Unione Europea, Stato, Regioni e Province.

A seconda dell'ambito e dell'ente finanziatore l'erogazione dei singoli contributi avviene in maniera differente individuando, per ciascun caso, l'oggetto del finanziamento, i requisiti necessari, le quote e le modalità del contributo.

L'Unione Europea, relativamente al periodo 2014-2020, ha stanziato diversi fondi diretti ed indiretti (Fondi strutturali e di investimento) a sostegno delle politiche strutturali europee:

- Fondo Europeo di Sviluppo Regionale (FESR);
- Fondo Sociale Europeo (FSE);
- Fondo di Coesione (FC);
- Fondo Europeo Agricolo per lo Sviluppo Rurale (FEASR).

I Programmi Operativi definiscono gli obiettivi, le strategie d'intervento e le modalità di finanziamento per ciascun ambito:

- Programma Operativo Regionale (POR);
- Programma LEADER;
- Programma di Sviluppo Rurale (PSR);
- Alpine Space Programme;
- Programme for Social Change and Innovation (PSCI) / Employment and Social Innovation (EASI);
- programma Competitiveness of enterprise and small and medium-size enterprises (COSME);
- programma Horizon 2020: Sfide Sociali;
- programma LIFE: Environment and Climate Action.

Ogni singolo programma, in base agli obiettivi e all'ambito d'interesse, definisce le modalità di accesso al finanziamento, i soggetti che possono usufruirne (persone fisiche e giuridiche, università, enti di ricerca, imprese, amministrazioni statali, autorità locali e regionali, associazioni, ONG), la quota di contributi a sostegno del progetto (PSCI/EASI: 80-90%; COSME: 60%-95%; Horizon 2020: 70%; LIFE: 60-75%).

Esemplificando, per accedere ai finanziamenti del Programma di Sviluppo Rurale (PSR) 2014-2020 della Regione Lombardia, che usufruisce dei fondi del FESR e del LEADER e che sostiene le iniziative relative al settore agricolo, bisogna partecipare a bandi specifici che di volta in volta individuano l'oggetto del finanziamento, i soggetti a cui è indirizzato, i

requisiti necessari e l'ammontare del contributo (esempio Operazione 6.4.01 - Sostegno alla realizzazione e allo sviluppo di attività Agrituristiche, contributo pari al 50% della spesa).

Inoltre il Programma Operativo Regionale (POR) 2014-2020 della Regione Lombardia nell'Asse VI - *Strategia turistica delle Aree Interne* identifica nel turismo l'attivatore per lo sviluppo economico locale delle aree più svantaggiate e persegue attraverso politiche integrate d'intervento la tutela, la valorizzazione e la fruizione del patrimonio culturale del territorio. Il piano individua nella Valchiavenna e nella Valtellina aree soggette a progetto pilota con uno stanziamento di 19 milioni di Euro.

Oltre all'Unione Europea, Stati, Regioni e Province elargiscono contributi a sostegno di progetti di rigenerazione degli insediamenti montani attraverso forme di turismo sostenibile. Per esempio lo studio di fattibilità dell'Albergo Diffuso del Vanoi prevede l'uso di fondi stanziati dalla Provincia Autonoma di Trento: Fondo per la riqualificazione degli insediamenti storici e del paesaggio, contributi a fondo perduto per gli incentivi alle imprese, bando territoriale per la riqualificazione delle aziende del turismo del Primo.

L'analisi di interventi simili, che hanno perseguito la realizzazione di forme di turismo sostenibile attraverso il recupero di insediamenti rurali, ha evidenziato forme e modalità differenti di finanziamento e sostegno con una quota di contributi diversa per ciascun caso: Vanoi 30%, Santo Stefano di Sessanio 10%, Lauco 54%, Erto 66%, Curzùt 59%.

11.10 Strategia economica e gestionale

Fattibilità economica-finanziaria dell'intervento

La riuscita dell'intervento di rigenerazione di un borgo rurale alpino attraverso la realizzazione del modello ricettivo dell'ospitalità diffusa è condizionata da una corretta strategia economica e finanziaria che tenga conto di una molteplicità di fattori.

Riferendosi a casi simili quali l'Albergo Diffuso di Sorso, Varda, Vanoi e Castro dei Volsci si è potuto constatare come un simile intervento del genere debba essere preceduto da uno studio di fattibilità economico atto a prevedere la redditività dell'intervento ipotizzato stimando:

- il mercato potenziale della struttura ri-

cettiva individuando per il territorio di riferimento il numero di presenze annue di turisti, il numero delle strutture ricettive esistenti, i tassi di occupazione ed i prezzi medi;

- il dimensionamento della struttura ricettiva individuando il numero dei posti letto ricavati, il numero degli edifici sui quali si è intervenuto e la superficie complessiva dell'intervento;
- i ricavi della struttura ricettiva riferiti agli introiti delle camere e degli alloggi, del bar, del ristorante, del centro polifunzionale e delle attività complementari, ipotizzati in base al tasso di occupazione, al servizio offerto e al target di utenza individuato;
- il numero di notti annue che varia in conseguenza del periodo di apertura della struttura ricettiva (esemplificando, Cascino e Santa Apollonia, essendo situati in luoghi più favorevoli, hanno una apertura annua maggiore rispetto a Uggia ed Uschione);
- i costi di esercizio e gestione della struttura ricettiva atti a valutare le spese sostenute relative al personale di servizio, ai materiali di consumo ed alla manutenzione ordinaria;
- i costi relativi all'acquisto degli immobili che dipendono dalla località e dalla condizione di conservazione. La valutazione è stata eseguita facendo riferimento all'acquisto di immobili in casi simili e ai valori di vendita di edifici venduti in loco confrontati con le quotazioni immobiliari delle località rilevati dalla banca dati ISTAT;
- i costi relativi al recupero del paesaggio, dell'insediamento e del patrimonio architettonico ipotizzando dei costi parametrici desunti da un confronto tra le spese sostenute in casi simili (*Curzútt, Varda, Pretoro*) con i prezzi contenuti nel *Listino prezzi per l'esecuzione di opere pubbliche e manutenzioni* del comune di Milano, nel *Prezzario regionale agroforestale* della Regione del Veneto e nel *Prezzario regionale dell'agricoltura* della Regione Sardegna. In considerazione della particolarità del patrimonio esistente, del diverso stato di conservazione e del livello di qualità che si intende perseguire una valutazione dettagliata sarà da effettuarsi nella fase di progettazione definitiva ed esecutiva;

- la strategia gestionale e finanziaria dell'intervento individuando i soggetti interessati ad investire nel progetto (enti pubblici: stato, regione, provincia comune; soggetti privati: proprietari degli alloggi, proprietari degli esercizi commerciali, imprese, associazioni, organizzazioni, ecc.), le forme e le modalità di partecipazione (singola impresa o forme associative tra i diversi soggetti: consorzi, cooperative, società di trasformazione urbana), le modalità di finanziamento (proprietari, privati, imprese, associazioni, enti pubblici, banche, fondi), le modalità d'acquisto degli immobili (acquisto, comodato d'uso, locazione, convenzione) e l'esistenza di eventuali finanziamenti e contributi europei, nazionali, regionali, provinciali a sostegno dell'operazione. Riferendosi a iniziative simili ipotizzate e realizzate gli interventi sono stati sostenuti con un contributo pubblico pari al 30% nel caso di Vanoi, 100% nel caso di Varda, 10% nel caso di Santo Stefano di Sessanio, 54% nel caso di Lauco, 38% nel caso di Curzútt.

Un'analisi dei casi simili ha permesso di ipotizzare una strategia di intervento a partecipazione mista pubblica e privata così strutturata:

- i proprietari cedono in concessione le unità abitative alla cooperativa percependo un utile dal momento in cui saranno coperte le spese sostenute per la ristrutturazione;
- la cooperativa si fa carico dell'intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente con un contributo di finanziamenti pubblici pari al 40%;
- la cooperativa si fa carico delle spese di gestione e dei ricavi dell'attività turistica;
- l'ente pubblico (Comune) si fa carico del recupero degli spazi aperti dell'insediamento e degli interventi sul paesaggio con un contributo di finanziamenti europei pari al 40%.

11.11 Conclusioni

La fattibilità dell'intervento operato per ciascun caso studio si può verificare a seguito di una serie di considerazioni di carattere generale supportate da alcuni parametri numerici indicativi delle dimensioni e dell'onerosità dell'intervento di rigenerazione.

Per comprendere quale sia l'operazione che

maggiormente massimizzî il recupero del patrimonio esistente è utile confrontare la superficie ed il numero degli edifici oggetto dell'intervento rispetto ai posti letto ricavati. È osservabile come Uggia, Cascino, Machaby e Lottano prevedano il massimo utilizzo degli edifici esistenti, mentre l'Alpe Pesceda è l'intervento che a fronte di un'ingente operazione di recupero ricava il minor numero di posti letto:

- Santa Apollonia: 58 posti letto ricavati in 8 edifici intervenendo su una superficie complessiva pari a 1821 m²;
- Uggia: 23 posti letto ricavati in 10 edifici intervenendo su una superficie complessiva pari a 410 m²;
- Cascino: 64 posti letto ricavati in 12 edifici intervenendo su una superficie complessiva pari a 1355 m²;
- Machaby: 80 posti letto ricavati in 10 edifici intervenendo su una superficie complessiva pari a 1706 m²;
- Lottano: 50 posti letto ricavati in 11 edifici intervenendo su una superficie complessiva pari a 778 m²;
- Uschione: 29 posti letto ricavati in 10 edifici intervenendo su una superficie complessiva pari a 1034 m²;
- Ca' Nuova: 10 posti letto ricavati in 6 edifici intervenendo su una superficie complessiva pari a 296 m²;
- Alpe Pesceda: 5 posti letto ricavati in 4 edifici intervenendo su una superficie complessiva pari a 309 m².

Per comprendere l'onerosità degli interventi in funzione dei posti letto ricavati è utile stimare il costo sostenuto per ciascun posto letto:

- Santa Apollonia: ricavare 1 posto letto costa 55.014 Euro;
- Uggia: ricavare 1 posto letto costa 31.649 Euro;
- Cascino: ricavare 1 posto letto costa 37.505 Euro;
- Machaby: ricavare 1 posto letto costa 33.899 Euro;
- Lottano: ricavare 1 posto letto costa 32.883 Euro;
- Uschione: ricavare 1 posto letto costa 70.590 Euro;
- Ca' Nuova: ricavare 1 posto letto costa 77.988 Euro;

- Alpe Pesceda: ricavare 1 posto letto costa 133.462 Euro.

Analizzare il costo sostenuto per ricavare un posto letto, confrontato con la redditività dell'operazione, permette di comprendere quali interventi siano sostenibili economicamente. Si può osservare come nei casi di Uggia, Cascino, Machaby, Lottano che hanno un costo posto letto pari a circa 30.000 Euro l'intervento risulta fattibile. Negli altri casi invece, Santa Apollonia, Uschione, Ca' Nuova e soprattutto Alpe Pesceda che hanno un costo posto letto superiore, l'intervento di recupero non sarà ammortizzato dai ricavi.

La stima complessiva da sostenere per il recupero del patrimonio paesaggistico ed architettonico dipende dallo stato di conservazione dell'esistente, dagli obiettivi che si vogliono perseguire e dalla quantità degli interventi di recupero necessari. Considerando la spesa complessiva da sostenere l'intervento più oneroso risulta essere quello di Santa Apollonia, mentre quello meno costoso è l'Alpe Pesceda:

- Santa Apollonia: 3.190.804 Euro;
- Uggia: 727.934 Euro Euro;
- Cascino: 2.400.350 Euro;
- Machaby: 2.711.935 Euro;
- Lottano: 1.644.150 Euro;
- Uschione: 2.047.115 Euro;
- Ca' Nuova: 779.881 Euro;
- Alpe Pesceda: 667.311 Euro.

Per avere un quadro completo e una stima corretta degli interventi occorre valutare la redditività della struttura ricettiva, ovvero valutare se i ricavi derivanti dall'attività turistica sono in grado di sostenere i costi effettuati per il recupero dell'insediamento. La valutazione economica effettuata, riferita ad un periodo di cinque anni ed ipotizzata sulla base di determinati periodi di apertura, flussi turistici e target di utenza, ha stimato le seguenti redditività:

- Santa Apollonia: - 40.015 Euro/anno;
- Uggia: 11.949 Euro Euro/anno;
- Cascino: 129.337 Euro/anno;
- Machaby: 73.375 Euro/anno;
- Lottano: 45.160 Euro/anno;
- Uschione: - 29.220 Euro/anno;
- Ca' Nuova: - 30.166 Euro/anno;
- Alpe Pesceda: - 36.415 Euro/anno.

Cascino risulta essere l'intervento più red-

ditizio in conseguenza delle condizioni del patrimonio, dell'accessibilità rispetto ai flussi turistici e della visibilità e delle opportunità del territorio legate al lago di Como.

Anche gli interventi perseguiti a Uggia, Machaby e Lottano risultano essere sostenibili economicamente con un intervento che risulta pienamente ammortizzato.

L'intervento ipotizzato a Santa Apollonia, a causa del pessimo stato in cui versa l'edificio che condiziona la quantità e l'onerosità degli interventi di recupero, non risulta economicamente sostenibile con una perdita al quinto anno pari a 200.075 Euro.

L'intervento ipotizzato ad Uschione, a causa del basso numero di posti letto ricavati, e quindi minor ricavi, rispetto agli edifici e alla superficie oggetto d'intervento, non risulta economicamente sostenibile con una perdita al quinto anno pari a 146.102 Euro.

L'intervento ipotizzato per i nuclei a monte dell'abitato di Uschione, ovvero Ca' Nuova e Alpe Pesceda, non risulta economicamente sostenibile con una perdita complessiva riferita al quinquennio pari a 150.831 Euro e a 182.075 Euro. Questo è dovuto probabilmente al ridotto numero di posti letto ricavati rispetto alla superficie d'intervento, al minor periodo di apertura annuo e alle minori tariffe della struttura ricettiva. Inoltre, essendo irraggiungibili dalla strada carrozzabile, il cantiere e l'intervento di recupero necessitano di

investimenti maggiori.

Concludendo, la seguente tesi ha dimostrato come non tutti gli insediamenti che presentano un patrimonio architettonico rurale in stato di abbandono si prestano ad un intervento di rigenerazione attraverso la realizzazione del modello dell'ospitalità diffusa. Qualora siano presenti le condizioni necessarie si può affermare che la rigenerazione degli insediamenti rurali alpini attraverso questo modello ricettivo è sostenibile in quanto:

- non persegue esclusivamente il recupero dell'immagine tradizionale del borgo, ma risulta essere anche un attivatore economico, sociale e culturale;
- promuove la conservazione e la valorizzazione del patrimonio culturale locale nei suoi aspetti paesaggistici, architettonici e sociali contribuendo a rafforzare l'identità del luogo;
- contribuisce allo sviluppo dell'economia locale attraverso la realizzazione di nuove opportunità lavorative, rafforzando l'integrazione della comunità ed evitando lo spopolamento;
- sostiene autonomamente i costi della valorizzazione del patrimonio culturale accedendo a numerosi contributi europei e gravando il meno possibile sull'ente pubblico.

Tabella 1a

Sintesi: confronto degli interventi di rigenerazione ipotizzati.

	Santa Apollonia	Uggia	Cascino	Machaby	Lottano	Uschione
Localizzazione geografica e accessibilità	Bassa Valtellina Costiera del Cèch Traona, Morbegno Facilmente accessibile: auto, a piedi	Valle Spluga San Giacomo Filippo, Chiavenna Facilmente accessibile: auto, a piedi	Lago di Como Triangolo Lariano Palanzo, Faggeto Lario Facilmente accessibile: a piedi	Val d'Aosta Arnad, Bard Facilmente accessibile: a piedi	Valchiavenna Prata Camportaccio, Chiavenna Facilmente accessibile: auto, a piedi	Valchiavenna Prata Camportaccio, Chiavenna Facilmente accessibile: auto, a piedi
Ambiente naturale e clima	Terrazzo a mezzacosta Esposizione sud Altitudine 300 m s.l.m. Piano sub-montano: latifoglie	Terrazzo a mezzacosta Esposizione sud-ovest Altitudine 700 m s.l.m. Piano sub-montano: latifoglie	Conca a mezzacosta Esposizione sud-ovest Altitudine 600 m s.l.m. Piano sub-montano: latifoglie Fiume Gaggio	Sella Esposizione sud Altitudine 700 m s.l.m. Piano sub-montano: latifoglie	Pianoro a mezzacosta Esposizione sud-ovest Altitudine 650 m s.l.m. Piano sub-montano: latifoglie Piccoli corsi d'acqua	Pianoro a mezzacosta Esposizione sud-ovest Altitudine 830 m s.l.m. Piano sub-montano: latifoglie
Paesaggio culturale	Paesaggio terrazzato della Costiera del Cèch Terrazzamenti e vigneti Mulattiere e sentieri storici Chiesa S. Apollonia e S. Cateina di Colazzo Panorama su Bassa Valtellina	Castagneti e pascoli Mulattiere e sentieri storici: Dalò Carden Panorama su Valle Spluga	Paesaggio culturale del Lario (ville, castelli, borghi, ecc.) Terrazzamenti e orti Torchio, lavatoio, torre (Palanzo) Chiesa del Soldo Panorama sul lago di Como	Castagneti e pascoli Santuario à répit Forte di Machaby e sistema difensivo del forte di Bard Mulattiere e sentieri storici Panorama Val d'Aosta	Terrazzamenti, castagneti, pascoli, radura prativa, frutteti Chiesa S. Pasquale Baylon Mulattiere e sentieri storici Panorama Pizzo di Prata e fondovalle	Terrazzamenti, castagneti, pascoli, radura prativa, frutteti Chiesa dell'Ascensione Paesaggio dell'estivazione (Ca' Nuova e Alpe Pesceda) Panorama su Valchiavenna e val Bregaglia
Inseadimento	Struttura compatta 9 edifici Sentieri in pietra, fontana Stato di conservazione: pessimo Parziale presenza di reti tecnologiche	Struttura compatta 13 edifici Sentieri in pietra e terra Stato di conservazione: discreto Presenza di reti tecnologiche	Edifici sparsi 20 edifici Mulattiere in acciottolato Stato di conservazione: discreto/buono Presenza di reti tecnologiche	Struttura compatta 12 edifici Sentieri in pietra e terra Stato di conservazione: discreto Parziale presenza di reti tecnologiche	3 nuclei compatti 74 edifici Sentieri in pietra e terra Stato di conservazione: discreto/buono Parziale presenza di reti tecnologiche	3 nuclei compatti 100 edifici Sentieri in pietra e terra, fontane, lavatoio Stato di conservazione: buono Presenza di reti tecnologiche
Patrimonio architettonico	Tipologie: chiesa, abitazioni con cantina Uso: culto, agricolo e disuso Utilizzo: stagionale e abbandono Autentico e parzialmente autentico	Tipologie: carden, stalla-fienile Uso: residenza, agricolo e disuso Utilizzo: stagionale e abbandono Autentico	Tipologie: stalla-fienile Uso: agricolo, deposito, residenza Utilizzo: temporaneo Parzialmente autentico e stravolto	Tipologie: dzerby, grenier, grisse, metato, grandze, ecc. Uso: residenza e disuso Utilizzo: stagionale e abbandono Autentico e parzialmente autentico	Tipologie: chiesa, abitazione, stalla-fienile, graa Uso: culto, residenza e disuso Utilizzo: permanente, stagionale e abbandono Autentico e parzialmente autentico	Tipologie: chiesa, abitazione, stalla-fienile, graa, cascina, croto Uso: culto, residenza, agricoltura e disuso Utilizzo: permanente, stagionale e abbandono Autentico e stravolto
Popolazione Attività Servizi Associazioni	Nessuna comunità stabile (uso agricolo) Nessuna attività Nessun servizio Nessuna associazione	Nessuna comunità stabile (uso agricolo e residenze temporanee) Nessuna attività Nessun servizio Ecomuseo Valle Spluga	Nessuna comunità stabile (uso agricolo e residenze temporanee) Nessuna attività Nessun servizio Amici del Torchio di Palanzo	Nessuna comunità stabile (uso agricolo e residenze temporanee) Forte di Machaby: ostello, bar, ristorante, centro formazione alpina Nessun servizio Nessuna associazione	Comunità stabile ospitale Nessuna attività Nessun servizio Nessuna associazione	Comunità temporanea inospitale Rifugio, bar Nessun servizio Consorzio proprietari
Opportunità turistiche del territorio	Natura, sport, benessere e cultura Costiera del Cèch Percorsi escursionistici e culturali: Via dei Terrazzamenti Percorsi enogastronomici: Strada dei Vini	Natura, benessere e cultura Valchiavenna e Valle Spluga Percorsi escursionistici e culturali: Via Spluga, Via dei Carden, Sui passi di Don Guarella Percorsi enogastronomici: crotti Valle Spluga	Natura, benessere e cultura Lago di Como Percorsi escursionistici: Via Regia, rete Triangolo Lariano Feste e tradizioni locali: Sagra del Torchio, Cantine aperte	Natura e benessere Sport: arrampicata Courma di Machaby e rete escursionistica Cultura: santuario Madonna della Neve e sistema difensivo del forte di Bard	Natura, benessere e comunità Percorsi escursionistici: Traversata dei Monti Percorsi enogastronomici: crotti amarene Tradizioni locali: pietra ollare	Natura, benessere e comunità Percorsi escursionistici: Traversata dei Monti Percorsi enogastronomici: crotti amarene Tradizioni locali: pietra ollare, amarene

Tabella 1b

Sintesi: confronto degli interventi di rigenerazione ipotizzati.

	Santa Apollonia	Uggia	Cascino	Machaby	Lottano	Uschione
Possibili fruitori del luogo	Natura, tranquillità e benessere Cultura Sport Enogastronomia Ospiti di passaggio	Natura, tranquillità e benessere Cultura Sport Enogastronomia Ospiti di passaggio	Natura, tranquillità e benessere Relazioni e comunità Cultura Sport Enogastronomia	Natura, tranquillità e benessere Cultura Sport	Natura, tranquillità e benessere Relazioni e comunità Sport Enogastronomia	Natura, tranquillità e benessere Relazioni e comunità Sport Enogastronomia Ospiti di passaggio
Modello ricettivo	Ostello Diffuso	Ostello Diffuso Residence Diffuso	Albergo Diffuso Residence Diffuso	Residence Diffuso	Albergo Diffuso Residence Diffuso	Albergo Diffuso Residence Diffuso Rifugio Diffuso
Intervento paesaggio e insediamento	Pulizia bosco; recupero terrazzamenti; piantumazione colture; pulizia e recupero percorsi e spazi aperti; realizzazione aree sosta e svago; potenziamento reti, sistemazione parcheggio	Pulizia castagneto, pascolo; recupero muri a secco; pulizia e recupero percorsi e spazi aperti; realizzazione aree sosta e svago	Pulizia bosco, pascolo e prato da sfalcio; recupero terrazzamenti; piantumazione colture; rinaturalizzazione corso d'acqua; pulizia e recupero percorsi e spazi aperti; realizzazione aree sosta e svago	Pulizia castagneto e prato da sfalcio; recupero muri a secco; pulizia e recupero percorsi e spazi aperti; realizzazione aree sosta e svago; potenziamento reti	Pulizia bosco, castagneto, pascolo e prato da sfalcio; recupero terrazzamenti; piantumazione colture; rinaturalizzazione corso d'acqua; pulizia e recupero percorsi e spazi aperti; realizzazione aree sosta e svago	Pulizia bosco, castagneto, pascolo e prato da sfalcio; recupero terrazzamenti; piantumazione colture; pulizia e recupero percorsi e spazi aperti; realizzazione aree sosta e svago; potenziamento reti
Intervento patrimonio architettonico	Recupero esistente e ricostruzione rudere 58 posti letto 8 edifici 1821 m ²	Recupero esistente e ricostruzione rudere 23 posti letto 10 edifici 410 m ²	Recupero esistente e ricostruzione rudere 64 posti letto 12 edifici 1355 m ²	Recupero esistente e nuova costruzione 80 posti letto 10 edifici 1706 m ²	Recupero esistente e nuova costruzione 50 posti letto 11 edifici 778 m ²	Recupero esistente e nuova costruzione 44 posti letto 20 edifici 1639 m ² (Uschione, Ca' Nuova, Alpe Pesceda)
Pianificazione Strategie Finanziamenti	Tutela e conservazione PGT Rilancio attività agricola, recupero terrazzamenti e vigneti, recupero borghi, incentivazione turismo Finanziamenti agricoltura, patrimonio culturale e turismo	Tutela e conservazione PGT Progetto Pilota Aree Interne Valchiavenna Finanziamenti agricoltura, patrimonio culturale e turismo	Tutela e conservazione PGT Finanziamenti agricoltura, patrimonio culturale e turismo	Tutela e conservazione PRGC Programmi integrati PTP: sistema forte di Bard, percorsi, bourgs, antichi insediamenti Finanziamenti agricoltura, patrimonio culturale e turismo	Tutela e conservazione PGT Progetto Pilota Aree Interne Valchiavenna Finanziamenti agricoltura, patrimonio culturale e turismo	Tutela e conservazione PGT Progetto Pilota Aree Interne Valchiavenna Finanziamenti agricoltura, patrimonio culturale e turismo
Sintesi economica	Costo posto letto 55.014 Euro Costo totale 3.190.804 Euro Redditività - 40.015 Euro/anno	Costo posto letto 31.649 Euro Costo totale 727.934 Euro Redditività 11.949 Euro/anno	Costo posto letto 37.505 Euro Costo totale 2.400.350 Euro Redditività 129.337 Euro/anno	Costo posto letto 33.899 Euro Costo totale 2.711.935 Euro Redditività 73.375 Euro/anno	Costo posto letto 32.883 Euro Costo totale 1.644.150 Euro Redditività 45.160 Euro/anno	Costo posto letto 79.416 Euro Costo totale 3.494.307 Euro Redditività - 45.659 Euro/anno
Fattibilità intervento	Non realizzabile: i costi di recupero al quinto anno di gestione non sono ammortizzati dai ricavi	Realizzabile: consente un guadagno minimo	Realizzabile: consente un ottimo guadagno	Realizzabile: consente un discreto guadagno	Realizzabile: consente un buon guadagno	Non realizzabile: i costi di recupero al quinto anno di gestione non sono ammortizzati dai ricavi

Bibliografia

Alpi: territorio, cultura e popolazione

- AA.VV. (1976)
Popolamento e spopolamento di una vallata alpina, in "Supplemento all'Archivio per l'Antropologia e l'Etnologia", CVI.
- BARTALETTI F. (1994)
Le grandi stazioni turistiche nello sviluppo delle Alpi italiane, Pàtron, Bologna.
- BARTALETTI F. (1997a)
Caratteri e problemi del turismo al di qua e al di là delle Alpi, in "Geotema", n. 7, pp. 8-19.
- BARTALETTI F. (1997b)
I prodotti-mercato: le Alpi, Settimo Rapporto sul Turismo Italiano, Turistica-Mercury, Firenze, pp. 277-294.
- BARTALETTI F. (1998a)
Adelboden. Una grande stazione alpina fra tradizione e modernità, in "Studi e Ricerche di Geografia", n. 21, pp. 199-251.
- BARTALETTI F. (1998b)
L'evoluzione storica del turismo nelle Alpi, in: SQUARCINA E. (a cura di), *Turismo: fattore di sviluppo o di degrado?* Università Cattolica, Milano, pp. 69-89.
- BARTALETTI F. (2000)
Il turismo montano. Alcuni confronti e casi di studio, Nono Rapporto sul Turismo Italiano, Turistica-Mercury, Firenze, pp. 333-352.
- BARTALETTI F. (2002)
Le trasformazioni del turismo montano, in "Montagne d'Italia", Istituto Geografico De Agostini, Novara, pp. 166-179.
- BARTALETTI F. (2004)
Geografia e cultura delle Alpi, FrancoAngeli, Milano.
- BÄTZING W. (1987)
L'ambiente alpino. Trasformazione - distruzione - conservazione, Melograno Edizioni, Milano.
- BÄTZING W. (2002)
I processi di trasformazione di ambiente, economia, società e popolazione attualmente in corso nelle Alpi, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Berlino.
- BÄTZING W. (2005)
Le Alpi. Una regione unica al centro dell'Europa, Bollati Boringhieri, Torino.
- BAUMAN Z. (2005)
Globalizzazione e glocalizzazione, Armando Editore, Roma.
- BENSON M. & O'REILLY K. (2009)
Migration for a better way of life: a critical exploration of lifestyle migration, in "The Sociological Review", n. 57, pp. 608-625.
- BERTA M. & DE ROSSI A. (2004)
È possibile progettare 'architetticamente' il paesaggio?, in "Controspazio", n. 104, pp. 2-19.
- BINEL C. (2012)
Oltre il moderno, in "ArchAlp", n. 4, pp. 22-27.
- BONOLDI A. & LEOPARDI A. (2004)
Energia e sviluppo in area alpina. Secoli XIX-XX, FrancoAngeli, Milano.
- BONOMI A. & BORGHI E. (2002)
La montagna disincantata, tre saggi sul tema, CDA & Vivalda Editori, Torino.
- BORSODORF A. (2009)
Amenity migration in rural mountain areas, in "Die Erde", n. 140, pp. 225-228.
- BURAN P. et alii (1998)
Le misure della marginalità. I fattori del disagio territoriale delle aree montane piemontesi, Working Paper n. 121, Ires Piemonte, Torino.
- CAMANNI E. (2002)
La nuova vita delle Alpi, Bollati Boringhieri, Torino.
- CAMANNI E. (2008)
Le Alpi tra nuove e vecchie identità in: PASCOLINI M., *Le Alpi che cambiano*, Editrice Universitaria Udinese, Udine.
- CAVERI L. (2001)
L'Europa e la montagna, Tararà Edizioni, Verbania.
- CELESIA P., DINI R., DUCLY G. & FRACELLIO F. (a cura di) (2006)
Guardare da terra. Immagini da un territorio in trasformazione. La Valle d'Aosta e le sue rappresentazioni, Tipografia Valdostana, Aosta.
- CIPRA (2007)
Noi Alpi! 3° Rapporto sullo stato delle Alpi, CIPRA International.
- COLOMBO A., GARBUGLIO P. & GIANAZZA G. (2003)
Villaggi delle Alpi, Idea Libri Ed, Milano.
- CORRADO F. & PORCELLANA V. (2010)
Alpi e ricerca. Proposte e progetti per i territori alpini, FrancoAngeli, Milano.
- DEBARBIEUX B. (2008)
Cultures et politiques dans les Alpes contemporaines, in "Révue de Géographie Alpine", n. 96-4.

- DEMATTEIS G. (1974)
Le città alpine, Estratto dagli Atti del XXI Congresso Geografico Italiano, Verbania.
- DEMATTEIS L. (1996)
Il Fuoco di Casa nelle tradizioni dell'abitare alpino, in "Quaderni di cultura alpina", Priuli & Verlucca Editori, Ivrea.
- DE ROSSI A. (1999)
Trasformazioni fisiche e costruzione dell'immaginario nelle Alpi occidentali, in: DIAMANTINI C. & ZANON B. (a cura di), *Le Alpi. Immagini e percorsi di un territorio in trasformazione*, Temi Editrice, Trento.
- DIAMANTINI C. & ZANON B. (a cura di) (1999)
Le Alpi. Immagini e percorsi di un territorio in trasformazione, Temi Editrice, Trento.
- DI GIOIA A. (2010)
Dinamiche urbane e sistemi regionali nelle Alpi, in: CORRADO F. & PORCELLANA V. (a cura di), *Alpi e ricerca. Proposte e progetti per i territori alpini*, FrancoAngeli, Milano, p. 15.
- DINI R. (2010)
Mega resort nel cuore delle Alpi, in "ArchAlp", n. 0, pp. 8-10.
- FERLAINO F. et alii (2010)
La montagna del Piemonte. Varietà e tipologie dei sistemi territoriali locali, Ires Piemonte, Torino.
- GIORDANO E. & DELFINO L. (2009)
Altrove. La montagna dell'identità e dell'alterità, Priuli & Verlucca, Scarmagno (TO).
- GUICHONNET P. (1987a)
Storia e civiltà delle Alpi, Destino storico, Jaca Book, Milano.
- GUICHONNET P. (1987b)
Storia e civiltà delle Alpi, Destino umano, Jaca Book, Milano.
- IETRI D. (2010)
Reti e sistemi urbani alpini. Alcune note metodologiche, in: CORRADO F. & PORCELLANA V. (a cura di), *Alpi e ricerca. Proposte e progetti per i territori alpini*, FrancoAngeli, Milano, p. 32.
- LANCERINI E. (2005)
Territori Lenti: contributi per una nuova geografia dei paesaggi abitati italiani, in "Territorio", n. 34, pp. 9-15.
- LANG H. (2011)
PEAK. La natura, le Alpi, il turismo: un mondo al limite, Italia e Germania: Movimento film, Documentario.
- LATOUR B. (2004)
A proposito della difficoltà di essere globali, in "Domus" n. 867, pp. 44-45.
- LOCATELLI A. (2005)
Regole sociali e economia alpina, FrancoAngeli, Milano.
- MERCALLI L. & SASSO C. (2004)
Le mucche non mangiano cemento, SMS, Torino.
- MORANDINI M. & REOLON S. (2010)
Alpi regione d'Europa: da area geografica a sistema politico, Marsilio, Venezia.
- ONIDA M. (a cura di) (2010)
Convenzione delle Alpi, Segretariato Permanente della Convenzione delle Alpi, Innsbruck.
- PASCOLINI M. (a cura di) (2008)
Le Alpi che cambiano: nuovi abitanti, nuove culture, nuovi paesaggi, Forum, Udine.
- PERLIK M., MESSERLI P. & BÄTZING W. (2001)
Towns in the Alps. Urbanization processes, economic structure and demarcation or European Functional Urban Areas (EFUAs) in the Alps, in "Mountain Research and Development", n. 21-3, pp. 243-252.
- RIZZI C. (2014)
Turismo vs tutela. Una partita ancora aperta. Il caso di Montagnoli e Seredoli, in "ArchAlp", n. 7, pp. 31-33.
- ROTA M.P. (2006)
L'organizzazione del territorio, in atti Convegno "Alimentazione e organizzazione del territorio nelle Alpi occidentali: tradizioni e prospettive", Verres, settembre 1999. CAI, Comitato Scientifico Ligure-Piemontese-Valdostano.
- SALSA A. (2006)
Le condizioni dell'abitare, in atti Convegno "Alimentazione e organizzazione del territorio nelle Alpi occidentali: tradizioni e prospettive", Verres, settembre 1999. CAI, Comitato Scientifico Ligure-Piemontese-Valdostano.
- SALSA A. (2007)
Il tramonto delle identità tradizionali. Spaesamento e disagio esistenziale nelle Alpi, Priuli & Verlucca, Scarmagno (TO).
- SARACENO E. (1993)
Il problema della montagna, FrancoAngeli, Milano.
- SCARAMELLINI G. (a cura di) (1998)
Montagne a confronto. Alpi e Appennini nella transizione attuale, Giappichelli, Torino.
- TURCO A. (a cura di) (1984)
Regione e regionalizzazione, FrancoAngeli, Milano.
- TURCO A. (2010)
Configurazioni della territorialità, FrancoAngeli, Milano.
- VAROTTO M. (2000)
Montagna e sostenibilità: le terre alte tra fuga e ritorno, in "Rivista Geografica Italiana", n. 107, pp. 187-205.
- VAROTTO M. & PSENNER R. (a cura di) (2003)
Spopolamento montano. Cause ed effetti, Fondazione Angelini-Universität Innsbruck, Belluno-Innsbruck.
- VIAZZO P.P. & CERRI R. (a cura di) (2009)
Da montagna a montagna. Mobilità e migrazioni interne nelle Alpi italiane (secc. XVII-XIX), Zeisciu Centro Studi, Magenta.
- ZANZI L. (2003)
L'Europa e lo spopolamento delle Alpi: una scelta ecopolitica, in: VAROTTO M. & PSENNER R., *Spopolamento montano: cause ed effetti*, Universität Innsbruck.
- (2006)
Abitare le Alpi. Insediamenti rurali e cultura del paesaggio, Rassegna Incontri tra/montani Costa Valle Imagna, settembre 2006.

Tutela, restauro, recupero, conservazione, valorizzazione, rivitalizzazione e rigenerazione

- AA.VV. (1974)
La città nella città. Ricerche sul centro storico di Crema e il suo territorio. Conservazione e distruzione, Tamburini, Milano.
- AGOSTINI S. & GARUFI S. (2000)
Strategie di valorizzazione del patrimonio rurale, FrancoAngeli, Milano.
- AVE G. (2003)
Sostenibilità ambientale e rigenerazione urbana. I programmi di riqualificazione urbana in Emilia Romagna, Alinea, Firenze.
- BENEVOLO L. (1957)
L'esigenza di conservare gli ambienti antichi non significa bloccare ogni iniziativa. Per coerenza bisogna modificare la realtà, in "L'Architettura: cronache e storia", n. 21, luglio 1957.
- BOSCARINO S. (1999)
Dal restauro al recupero, in: CANGELOSI A. & PRESCIA R. (a cura di), *Sul restauro architettonico*, FrancoAngeli, Milano.
- BRIATORE S. (2011)
Valorizzazione dei centri storici minori, Edizioni Diabasis, Reggio Emilia.
- CALABRESE R.
Rigenerazione urbana, ANCI: 'occasione di sviluppo per il rilancio del Paese'. [online] Disponibile a: <<http://www.edilportale.com/>> [Ultimo accesso aprile 2016].
- CAMAGNI R. (2000)
Nuovi obiettivi e nuovi paradigmi per la pianificazione territoriale, in: FRANZ G. (a cura di), *La città di domani*, Facoltà di Architettura di Ferrara e Regione Emilia Romagna, Ferrara.
- CARBONARA G. (1976)
La reintegrazione dell'immagine. Problemi di restauro dei monumenti, Bulzoni, Roma.
- CARBONARA G. (1996)
Trattato di restauro architettonico, UTET, Torino.
- CELANI G. & ZUPI M. (2007)
Rivitalizzazione, dimensione culturale e sense of place, in "Urbanistica Informazioni", n. 212, pp. 71-72.
- CERVELLATI L. & SCANNAVINI R. (1973)
Interventi nei centri storici. Bologna. Politica e metodologia del restauro, Il Mulino, Bologna.
- COLUCCI M., FRANCIANI M., PALERMO A. & VIAPIANA M.F. (2012)
I centri storici minori. Strategie di rigenerazione funzionale, FrancoAngeli, Milano.
- CROCI G. (2012)
Conservazione e restauro dei beni architettonici, Città Studi, Torino.
- DEL CURTO D. (2015)
La nascita di un patrimonio. Il valore di Sabbioneta nel xx secolo, intervento al convegno internazionale *Bauforschung im Dialog*, Aachen, 5-7 November 2015.
- DEZZI BARDESCHI M. (1991)
Restauro: punto e da capo. Frammenti per una (impossibile) teoria, FrancoAngeli, Milano.
- DIAPPI L. (2009)
Rigenerazione urbana e ricambio sociale. Gentrification in atto nei quartieri storici italiani, FrancoAngeli, Milano.
- EVANS G. & SHAW P. (2004)
The Contribution of Culture to Regeneration in UK: a Review of Evidence, A Report to DCMS, LondonMet, London.
- GABRIELLI B. (2005)
Dal rinnovamento alla rigenerazione urbana, in: ALCOZER F., GABRIELLI S. & GASTALDI F. (a cura di), *Urbanregeneration +Città*, Catalogo della mostra nell'ambito di Genova 2004, Alinea, Firenze.
- GIRARD L.F. (1990)
Risorse architettoniche e culturali: valutazioni e strategie di conservazione, FrancoAngeli, Milano.
- GROSSI R. & MENEGUZZO M. (2002)
La valorizzazione del patrimonio culturale per lo sviluppo locale. Primo rapporto annuale, Federculture - T.U.P. (Touring Club Italiano Editore), Milano.
- KLARMANN L. (2014)
Rivitalizzazione dei nuclei storici minori. L'esempio dell'albergo diffuso, Tesi di laurea, Politecnico di Milano.
- MONTELLA M. (2009)
Valore e valorizzazione del patrimonio culturale storico, Mondadori, Milano.
- MUSCO F. (2009)
Rigenerazione urbana e sostenibilità, FrancoAngeli, Milano.
- PISTIDDA S. (2015)
Territori resilienti. Il patrimonio culturale come opportunità per i paesi del sud-est europeo, Altralinea edizioni, Firenze.
- QUARONI L. (1956)
Pianificazione urbanistica come mezzo di difesa dell'ambiente, in "Atti I Convegno di Italia Nostra", Roma.
- ROMBOLA R.M. (2009)
La valorizzazione dei siti di interesse storico e paesistico. Linee guida e parametri per la gestione e il monitoraggio degli interventi, CLUP, Milano.
- SACCO P.L. (2007)
Cultura e dinamiche di attrazione territoriale, in "Urbanistica Informazioni", n. 212, pp. 35-36.
- SAMONÀ G. (1956)
Proposte per un avviamento dei processi urbanistici verso la pianificazione totale, in "L'architettura: cronache e storia", n. 11, set. 1956.
- URBANPROMO
Progetti innovativi per la rigenerazione urbana. [online] Disponibile a: <<http://urbanpromo.it/2014/eventi/progetti-innovativi-per-la-rigenerazione-urbana-3/>> [Ultimo accesso aprile 2016].
- VICARI HADDOCK S. (2005)
La rigenerazione urbana: frammentazioni e integrazioni, in: BIFULCO L. (a cura di), *Le politiche sociali*, Carocci, Roma.

Strategie e progetti di rigenerazione del territorio alpino

AA.VV. (1991)

Convenzione per la protezione delle Alpi.

[online] Disponibile a: <www.cipra.org/it/alpenkonvention/> [Ultimo accesso aprile 2016].

AA.VV. (2009)

Come contrastare lo spopolamento delle zone montane, Rotary Club, Belluno.

AGNOLETTI M. (a cura di) (2010)

Paesaggio rurale. Strumenti per la pianificazione strategica, Ed. Agricole, Milano.

ALPINE SPACE (2014)

Programma Spazio Alpino. [online] Disponibile a: <<http://www.it.alpine-space.eu/>> [Ultimo accesso giugno 2016].

APAT - BOSELLO F., MARAZZI L. & NUNES, A.L.D.P. (2007)

Le Alpi italiane e il cambiamento climatico: Elementi di vulnerabilità ambientale ed economica e possibili strategie di adattamento, Centro Euro Mediterraneo per i Cambiamenti Climatici (CMCC) & Agenzia per la Protezione dell'ambiente e per i Servizi Tecnici.

BÄTZING W. (a cura di) (1996)

Agricoltura nell'arco alpino, quale futuro? Accademia Europea di Bolzano, FrancoAngeli, Milano.

BERNARDI R., SALGARO S. & SMIRAGLIA C. (1994)

L'evoluzione della montagna italiana fra tradizione e modernità, Pàtron, Bologna.

BOESCH M. (2005)

Alpine Economy: Transition from Subsistence to Global Competition, in "Rèvue de Géographie Alpine", n. 93-2, pp. 65-74.

BONGIOVANNI B. (2000)

Un'idea innovativa per il recupero del patrimonio rurale: l'albergo diffuso, in: AGOSTINI S. & GARUFI S., *Strategie di valorizzazione del patrimonio rurale*, FrancoAngeli, Milano.

BONOMI A. (2014)

Presentazione, in: CORRADO F., DEMATTEIS G. & DI GIOIA A. (a cura di), *Nuovi montanari. Abitare le Alpi nel XXI secolo*, FrancoAngeli, Milano.

CARTA M. (1999)

L'armatura culturale del territorio. Il patrimonio culturale come matrice di identità e strumento di sviluppo, FrancoAngeli, Milano.

CASTIGLIONI B., GROSSUTTI J., MASSARUTTO A., TROIANO S. & VIRGILIO T. (2004)

Developing integrated cultural landscape scenarios in the Alps for the year 2020, REGALP - WP4, Udine. [online] Disponibile a: <<http://www.regalp.at/it/home.html>> [Ultimo accesso aprile 2016].

CHIABRANDO R. & DRUSI B. (1999)

Gli elementi antropici del paesaggio agrario: segni infrastrutturali, insediamenti a carattere spontaneo e architettura rurale. Indicazioni per la tutela, Atti del Convegno Nazionale della Società Orticola Italiana, Agrigento, 15 settembre 1999, p. 14.

CIPRA (2010)

I trasporti nel cambiamento climatico, Compact 01/2010. Schaan, CIPRA International. [online] Disponibile a: <www.cipra.org/it/alpmedia/dossiers/18/?set_language=it> [Ultimo accesso aprile 2016].

CIPRA (n.d.)

Vivere nelle Alpi. [online] Disponibile a: <<http://www.cipra.org/it/>> [Ultimo accesso aprile 2016].

CIPRA INTERNATIONAL (2007)

Città Alpina Territorio Alpino, Schaan, n. 22/2005.

CLIFFORD S., MAGGI M. & MURTAS D. (2006)

Genius Loci: perché, quando e come realizzare una Mappa di comunità, Strumentires n.10, IRES Piemonte, Torino.

COMMISSIONE EUROPEA (2000)

Verso un quadro della sostenibilità a livello locale. Indicatori comuni europei, Comunità Europea DG Ambiente, Luxembourg.

COMMISSIONE EUROPEA (2015)

Fondi strutturali e di investimento europei 2014-2020: testi e commenti ufficiali. [online] Disponibile a: <<http://ec.europa.eu/>> [Ultimo accesso giugno 2016].

CONVENZIONE DELLE ALPI (2013)

Sviluppo rurale sostenibile e innovazione. [online] Disponibile a: <<http://www.alpconv.org/it/AlpineKnowledge/RSA/sustainable/default.html>> [Ultimo accesso aprile 2016].

CORRADO F. (2010)

Les territoires fragiles dans la région alpine: une proposition de lecture entre innovation et marginalité, in "Rèvue de Géographie Alpine", n. 98-3. [online] Disponibile a: <<http://rga.revues.org/index1164.html>> [Ultimo accesso aprile 2016].

CORRADO F. (2012)

Re-insediamenti e vivibilità nelle terre alte, in: ALBERTI F., GARRAMONE V. & JOGAN I., *Ripensare la montagna nel web 3.0*, FrancoAngeli, Milano.

CORRADO F. (2015)

Popolazione e cultura: le Alpi di oggi, FrancoAngeli, Milano.

CORRADO F. & PORCELLANA V. (2010)

Alpi e ricerca. Proposte e progetti per i territori alpini, FrancoAngeli, Milano.

CORRADO F., DEMATTEIS G. & DI GIOIA A. (2014)

Nuovi montanari. Abitare le Alpi nel XXI secolo, FrancoAngeli, Milano.

DEBARBIEUX B. (2008)

Cultures and politics in the present-day Alps. Issues relating to society, spatiality and reflexivity, in "Journal of alpine research", n. 96-4, pp. 45-52.

DEMATTEIS G. (2011)

Montanari per scelta. Indizi di rinascita nella montagna piemontese, FrancoAngeli, Milano.

DEMATTEIS G. & GOVERNA F. (a cura di) (2005)

Territorialità, sviluppo locale, sostenibilità: il modello SLoT, FrancoAngeli, Milano.

DE ROSSI A., MAMINO L. & REGIS D. (1998)

Le terre alte: architettura, luoghi, paesaggi delle Alpi sud-occidentali, L'Arciere, Cuneo.

DE ROSSI A. (2014)

La costruzione delle Alpi. Immagini e scenari del pittoresco alpino (1773-1914), Donzelli, Roma.

DE VECCHIS G. (2004)

Un futuro possibile per la montagna italiana, Edizioni Kappa, Roma.

DI GIOIA A. (2012)

Integrare le Alpi sulla base del rafforzamento dei servizi, dell'occupazione e di nuove forme dell'abitare? / Integrating the Alps through the improvement of services, employment, and new forms of living, in: VAROTTO M. & CASTIGLIONI B., *Di chi sono le Alpi? / Whose Alps are these?*, Padova University Press,

- Padova.
- D'INCA LEVIS G. (2014)
Dolomiti contemporanee. Uno strumento operativo che carica il paesaggio della montagna e muove il territorio, in "ArchAlp", n. 8, pp. 11-14.
- DINI R. (2010)
Fondazione Courmayeur. Architettura e sviluppo alpino. Atti del convegno, Quaderni della Fondazione n. 30, Aosta 2010, in "ArchAlp", n. 0, p. 17.
- DOLOMITI CONTEMPORANEE (2013)
Laboratorio d'arti visive in ambiente. [online] Disponibile a: <<http://www.dolomiticontemporanee.net/DCI2013/>> [Ultimo accesso aprile 2016].
- ERRINGTON A. (2003)
Elaborare strumenti per lo sviluppo rurale: un'agenda di ricerche multidisciplinari, in: ARZENI A., ESPOSTI R. & SOTTE F. (Eds.), *Politiche di sviluppo rurale tra programmazione e valutazione*, FrancoAngeli, Milano, pp. 91-113.
- EUROPE DIRECT ALTO ADIGE (2015)
Guida ai programmi di finanziamento europei 2014-2015. [online] Disponibile a: <<http://europa.formez.it/>> [Ultimo accesso giugno 2016].
- EUSALP
EU Strategy for the Alpine Region. [online] Disponibile a: <<http://www.alpine-region.eu/>> [Ultimo accesso aprile 2016].
- FUSCO GIRARD L. (1987)
Risorse architettoniche e culturali: valutazioni e strategie di conservazione, FrancoAngeli, Milano.
- FUSCO GIRARD L. & NIJKAMP P. (a cura di) (1997)
Le valutazioni per lo sviluppo sostenibile della città e del territorio, FrancoAngeli, Milano.
- GAMBINO R. (1997)
Conservazione, innovazione: paesaggio, ambiente, territorio, Utet, Torino.
- GASCA E., CAVALLERO M. & BRANDAIS F. (2010)
Lo studio di un territorio alpino attraverso il visitor management. Benchmarking competitivo e cartellonistica turistica in Valle di Susa, in: CORRADO F. & PORCELLANA V. (a cura di), *Alpi e ricerca. Proposte e progetti per i territori alpini*, FrancoAngeli, Milano, p. 291.
- GRASSEN C. (2007)
La reinvenzione del cibo. Culture del gusto fra tradizione e modernità ai piedi delle Alpi, Qui Edit, Verona.
- GRASSEN C. (2009)
Luoghi Comuni. Pratiche della visione e antropologia dei luoghi, Lubrina, Bergamo.
- GRASSEN C. (2010)
Reinventare luoghi, in: CORRADO F. & PORCELLANA V. (a cura di), *Alpi e ricerca. Proposte e progetti per i territori alpini*, FrancoAngeli, Milano, p. 255.
- GRETTER A., MARELLI B., ORSATTI C. & SCOLOZZI R. (2010)
Studiare le interdipendenze tra uomo e ambiente: prospettive multidisciplinari per il caso studio della Valle di Ledro (Trento), in: CORRADO F. & PORCELLANA V. (a cura di), *Alpi e ricerca. Proposte e progetti per i territori alpini*, FrancoAngeli, Milano, p. 216.
- GRUPPO DI LAVORO TUM / VAI (2007)
Modelli di insediamento alpino. Progetti urbanistici modello - Qualità esemplare di singoli interventi. Costruire al passo coi tempi e in sintonia con il luogo nel paesaggio extraurbano, Comunità di Lavoro delle Regioni Alpine, dicembre 2007.
- GUANELLA F.F. & POZZI S. (2013)
Studio sulle possibili evoluzioni amministrative nel contesto alpino: il caso della Valchiavenna, Tesi di laurea, Politecnico di Milano. [online] Disponibile a: <<http://www.politesi.polimi.it/handle/10589/87901?locale=it>> [Ultimo accesso aprile 2016].
- GUNTHER F. (2010)
Strategie condivise per il contesto montano italo-svizzero, paper presentato al convegno *Verso una megaregione europea delle Alpi*, Milano, 8 giugno 2010.
- IAM
Istituto di architettura montana. [online] Disponibile a: <<http://areeweb.polito.it/ricerca/IAM/>> [Ultimo accesso aprile 2016].
- MAGNAGHI A. (2010)
Il progetto locale. Verso la coscienza di luogo, Bollati Boringhieri, Torino.
- MERCALLI L., ZANZI L. & CAT BERRO D. (2007)
Saperi alpini: un cairn per un futuro rinnovabile, Società Meteorologica Subalpina.
- MESSINA P. & MARELLA A. (a cura di) (2006)
Eco dai monti. Politiche per le aree montane a confronto, Cleup, Padova.
- MINORA F. (2010)
Sull'attualità delle proprietà collettive: temi e spunti di riflessione di rilevanza territoriale, in: CORRADO F. & PORCELLANA V. (a cura di), *Alpi e ricerca. Proposte e progetti per i territori alpini*, FrancoAngeli, Milano, p. 226.
- PAESAGGIO TRENINO (2012)
Osservatorio del paesaggio. [online] Disponibile a: <<http://www.paesaggiotrentino.it/>> [Ultimo accesso giugno 2016].
- PALLANTE M. (2005)
La decrescita felice. La qualità della vita non dipende dal PIL, Editori Riuniti, Roma.
- PEDRAZZINI L., PESARO G. & PUTIGNANO F. (2004)
Progetto CulturALP: approccio cooperativo e strumenti integrati per valorizzare gli insediamenti alpini. [online] Disponibile a: <http://www.planum.net/download/lombardia_r_4-pdf> [Ultimo accesso aprile 2016].
- PIOLA CASELLI F. (a cura di) (2003)
Regioni alpine e sviluppo economico. Dualismi e processi d'integrazione (secc. XVIII-XX), FrancoAngeli, Milano.
- PUTTILLI M. (2010)
Le Alpi nella transizione energetica. Un approccio geografico-territoriale, in: CORRADO F. & PORCELLANA V. (a cura di), *Alpi e ricerca. Proposte e progetti per i territori alpini*, FrancoAngeli, Milano, p. 181.
- REGIONE DEL VENETO, AZIENDA ULSS N. 2 DI FELTRE (BL)
Giovani in rilievo. Progetto pilota "Politiche giovanili in territori montani", in: CORRADO F. & PORCELLANA V. (a cura di), *Alpi e ricerca. Proposte e progetti per i territori alpini*, FrancoAngeli, Milano, p. 153.
- REGIONE LOMBARDIA (2014)
PSR 2014-2020. [online] Disponibile a: <<http://www.agricoltura.regione.lombardia.it/>> [Ultimo accesso giugno 2016].
- REGIONE LOMBARDIA (2015)
Programma Operativo Regionale (POR FESR) 2014-2020. [online] Disponibile a: <<http://www.ue.regione.lombardia.it/>> [Ultimo accesso giugno 2016].

- RENNA M. (2010)
Biodiversità zootecnica in ambiente alpino: salvaguardia del territorio e delle produzioni tipiche, in: CORRADO F. & PORCELLANA V. (a cura di), *Alpi e ricerca. Proposte e progetti per i territori alpini*, FrancoAngeli, Milano, p. 274.
- RESSICO A. (2010)
Deindustrializzazione e strategie di trasformazione: Grenoble e Torino, in: CORRADO F. & PORCELLANA V. (a cura di), *Alpi e ricerca. Proposte e progetti per i territori alpini*, FrancoAngeli, Milano, p. 44.
- RIZZI P. & SCACCHERI A. (a cura di) (2006)
Promuovere il territorio. Guide al marketing territoriale e strategie di sviluppo locale, Camera commercio Pavia, FrancoAngeli, Milano.
- RUFFINI F.V. (2009)
Proposte di sviluppo sostenibile per le Alpi, in: +Su montagna: per un futuro all'altezza, Atti del convegno Uncem Piemonte, Torino, novembre 2009.
- VALTI K. et alii (2012)
AlpHouse - Alpine Building Culture and Energyefficiency, München, Landraum, TUM Technische Universität München.
- WWF (n.d.)
Alpi. The roof of Europe. [online] Disponibile a: <<http://alpi.wwf.it/>> [Ultimo accesso aprile 2016].
- ZANINI R. (2010)
Per un'antropologia del ripopolamento alpino, in: CORRADO F. & PORCELLANA V. (a cura di), *Alpi e ricerca. Proposte e progetti per i territori alpini*, FrancoAngeli, Milano, pp. 122-132.
- ## Progetti di rigenerazione di borghi e centri storici minori
- AASTER
Agenti di sviluppo del territorio. [online] Disponibile a: <<http://www.aaster.it/>> [Ultimo accesso aprile 2016].
- ANTONELLI P. (2014)
Architetture di nuovo in gioco, List, Trento.
- ANTONELLI P. & CAMORALI F. (2015)
Tra marginalità e riuso, in "ArchAlp", n. 10, pp. 39-40.
- BARELLO L. (2011)
Architetture per piccoli centri alpini, in "ArchAlp", n. 1, pp. 4-5.
- BAZZANELLA L. et alii, Regione Piemonte (2010)
Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale, Savigliano (CN): L'Artistica di Savigliano; e Id.(...). Buone pratiche per la progettazione edilizia.
- BIANCHI A. & MILELLA O. (1999)
Centri storici minori del Mediterraneo: storia, piani, progetti, Rubbettino, Soveria Mannelli (CZ).
- BONAMICO S. & TAMBURINI G. (a cura di) (1996)
Centri antichi minori d'Abruzzo. Recupero e valorizzazione, Gangemi Editore, Roma.
- BONOMI A. & MASIERO R. (2014)
Dalla smart city alla smart land, Marsilio, Venezia.
- BORGHI SRL
Iniziativa sviluppo locale. [online] Disponibile a: <<http://www.iborghisrl.it/new/>> [Ultimo accesso aprile 2016].
- BRIATORE S. (2011)
Valorizzazione dei centri storici minori. Strategie di intervento, Diabasis, Reggio Emilia.
- BRICCHI F. & CANAVERO M. (2012)
Valliera: studi progettuali per la rinascita di una borgata alpina in alta Valle Grana, in "ArchAlp", n. 3, pp. 30-31.
- BUSSONE M. (2012)
Piccole borgate crescono, in "ArchAlp", n. 4, pp. 48-49.
- CAMERA DEI DEPUTATI (2013)
Disposizioni per la riqualificazione e il recupero dei centri storici e dei borghi antichi d'Italia, Proposta di legge n. 345, 19 marzo 2013.
- CERVELLATI P.L. & SCANNAVINI R. (a cura di) (1973)
Interventi nei centri storici: Bologna - Politica e Metodologia del restauro, Il Mulino, Bologna.
- CIRASA M. & DE BERARDINIS P. (2011)
Recupero degli spazi aperti di relazione nei centri storici minori: aspetti bioclimatici e innovazione tecnologica, Gangemi, Roma.
- CIUFFI V.
Colletta di Castelbianco...è tutta questione di identità e armoniosa coerenza architettonica. [online] Disponibile a: <http://www.abitare.it/it/archivio/2011/09/12/colletta-di-castelbianco/?refresh_ce-cp> [Ultimo accesso aprile 2016].
- COMI M. & NAVA C. (2003)
Possibilità di vita per l'architettura alpina in pietra: il caso Marone, Tesi di laurea, Politecnico di Milano.
- CONSONNI M. & FRIGENI F. (2014)
Recupero dei centri minori in area alpina. Linee guida per la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesistico e culturale, Tesi di laurea, Politecnico di Milano. Disponibile a: <<http://www.politesi.polimi.it/handle/10589/11821?locale=it>> [Ultimo accesso aprile 2016].
- CORBELLA S. (2014)
Ripensare Mandonico. Modello di recupero di un piccolo agglomerato diffuso, Tesi di laurea, Politecnico di Milano. [online] Disponibile a: <<http://www.politesi.polimi.it/handle/10589/95426>> [Ultimo accesso aprile 2016].
- CORRADO F. (2015)
Le Alpi in trasformazione come laboratorio di sviluppo. L'esperienza di CIPRA Italia in Valle di Susa, in "ArchAlp", n. 10, pp. 83-84.
- FONDAZIONE CURZÜTT
Ostello Curzütt. [online] Disponibile a: <<http://www.curzutt.ch/>> [Ultimo accesso aprile 2016].
- DELERA A. (2007)
Rivitalizzazione dei centri storici di Colle di Val d'Elsa, in "Urbanistica Informazioni", n. 212, pp. 25-26.
- DI PAOLA F. (2001)
Ce.Re.Re. Centro regionale per il recupero dei centri storici calabresi, in "Urbanistica Informazioni", n. 179/2001.
- DISET - POLITECNICO DI TORINO (2006)
Studio di pre-fattibilità per la rifunionalizzazione di una borgata alpina: il caso di Varda. [online] Disponibile a: <www.alpcity.it/dwd/cards_packages/torino_14_10_05/varda.pdf> [Ultimo accesso aprile 2016].
- ECO VILLAGGIO TORRI SUPERIORI
[online] Disponibile a: <<http://www.torri-superiore.org/>> [Ultimo accesso aprile 2016].
- EURO IDEES
Il progetto Borghi Vivi. [online] Disponibile a: <<http://eirc-foundation.eu/EuroIDEES/13-06-10>>

- Newsletter.El.pdf> [Ultimo accesso aprile 2016].
- FENILI A. & RIZZI M. (2011)
Riattivazione dei borghi abbandonati ad impatto zero: uso delle risorse del territorio e delle nuove tecnologie applicate al caso dell'albergo diffuso nella Riviera dei Fiori, Tesi di laurea, Politecnico di Milano.
- FIORENTINO R. (2007)
La Regione Campania promuove il recupero dei centri storici minori, in "Urbanistica", n. 133/2007.
- FRANCHINA L. M. (2010)
La nuova questione dei centri storici in Italia. Una ricognizione: nella letteratura, nelle politiche urbanistiche, nei progetti, Tesi di laurea, Politecnico di Milano.
- FUSERO P.
Dossier Centri Storici. [online] Disponibile a: <http://www.unich.it/fusero/HTML_university/Dossier_Centri_storici.htm> [Ultimo accesso aprile 2016].
- GASTALDI F. (2001)
Il "borgo telematico" di Colletta di Castelbianco, in "Urbanistica Informazioni", n. 179/2001.
- GEN
Global Ecovillage Network. [online] Disponibile a: <<http://gen.ecovillage.org/>> [Ultimo accesso aprile 2016].
- GILLI G., PESCI G. & ROSSI I. (a cura di) (1994)
Marketing urbano, valorizzazione del commercio dei centri storici, Etas Libri, Milano.
- GIUFFRÈ A. (a cura di) (1993)
Sicurezza e conservazione dei centri storici. Il caso Ortigia, Laterza, Bari.
- IAM (2011)
Architetture per piccoli centri alpini, in "ArchAlp", n. 1.
- INU
Centri storici minori. [online] Disponibile a: <http://www.inu.it/blog/centri_storici_min/> [Ultimo accesso aprile 2016].
- KCITY RIGENERAZIONE URBANA
Cadarese borgo del benessere. Un programma integrato di azioni per la rivitalizzazione di una borgata montana abbandonata. [online] Disponibile a: <<http://www.kcity.it/wp-content/uploads/2015/07/cadarese-borgo-del-benessere.pdf>> [Ultimo accesso aprile 2016].
- KLARMANN L. (2014)
Rivitalizzazione dei nuclei storici minori. L'esempio dell'albergo diffuso, Tesi di laurea, Politecnico di Milano.
- LANZANI A., DINI R., CAMORALI F., DELPIANO A. & ANTONELLI P. (2012)
Di nuovo in gioco: il progetto di architettura a partire dal Capitale Fisso Territoriale, List, Trento.
- LUCCHESE F. (2007)
Una strategia per i piccoli centri, in "Urbanistica Informazioni", n. 212, pp. 14-15.
- MAGNAGHI A. (2010)
Il progetto locale: verso la coscienza di luogo, Bollati Boringhieri, Torino.
- MAIETTI F. (2008)
Centri storici minori: progetti di recupero e restauro del tessuto urbano fra identità culturale e salvaguardia, Maggioli, Santarcangelo di Romagna (RN).
- MASPOLI R. & CERRATO A. (2011)
Pietra di Langa. Continuità e discontinuità nelle culture costruttive e nel paesaggio, in "ArchAlp", n. 1, pp. 29-30.
- MILAN S. (2006)
Recupero del nucleo di Curzútt, in "Archi: rivista svizzera di architettura, ingegneria e urbanistica". [online] Disponibile a: <<http://dx.doi.org/10.5169/seals-133451>> [Ultimo accesso aprile 2016].
- MIONI A. & PEDRAZZINI L. (a cura di) (2005)
Valorizzazione dei centri storici: criteri e indirizzi per i piccoli e medi comuni lombardi, FrancoAngeli, Milano.
- MONTI S. (2004)
Centri storici minori, in: IGM, *Italia - Atlante dei Tipi Geografici*, Istituto Geografico Militare, Firenze.
- NOGARO G.E. & ALPAGO-NOVELLO A. (1973)
Carnia: introduzione all'architettura minore, Gorlich, Milano.
- OLIVERO R. (2015)
Alpelli, grange e paesaggi d'alta quota. Analisi e ipotesi di sviluppo del territorio del vallone del Maurin, Valle Maira, in "ArchAlp", n. 10, p. 102.
- PARLAMENTO (1978)
Norme per l'edilizia residenziale, legge n. 457, 5 agosto 1978.
- PEDRAZZINI L. & MIONI A. (2005)
Valorizzazione dei centri storici: criteri e indirizzi per i piccoli e medi comuni lombardi, FrancoAngeli, Milano.
- PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA
Presentazione del progetto Borghi Vivi. [online] Disponibile a: <<http://www.provincia.rc.it/comunicazione/borghi-vivi-in-provincia-di-reggio-calabria/presentazione-del-progetto-borghi-vivi-r>> [Ultimo accesso aprile 2016].
- QUAGLIUOLO F. (2012)
L'Italia dei borghi, s.n., s.l.
- RICCI A. (2008)
Salvare i centri storici minori, Alinea ed., Firenze.
- RICCI M. (2007a)
Centri storici minori, i percorsi della valorizzazione, in "Urbanistica", n. 133/2007
- RICCI M. (2007b)
Proposte di legge per i centri storici minori, in "Urbanistica Informazioni" n. 212, pp. 9-10.
- RICCOMI A. & SAVINO G. (AA. 2003-2004)
Celleno. Recupero della bellezza del centro storico, tesi di laurea in Restauro dei Monumenti, Università degli Studi di Roma Tre, Facoltà di Architettura; relatore MARCONI P.; correlatore ZAMPILLI M. & GIOVANETTI F.
- RIVE
Rete Italiana Villaggi Ecologici. [online] Disponibile a: <<http://ecovillaggi.it/>> [Ultimo accesso aprile 2016].
- ROLLI G.L. (2004)
Conoscenza, rappresentazione, recupero urbanistico dei centri storici minori, Alinea, Firenze.
- ROLLI G.L. (2008)
Salvare i centri storici minori, Alinea Editrice, Firenze, pp. 36-37.
- SACCO P. L. (2007)
Cultura e dinamiche di attrazione territoriale, in "Urbanistica Informazioni", n. 212, pp. 35-36.

SVILUPPO REGIONI

I Borghi Vivi: per il ripristino dell'immagine e il recupero abitativo e paesaggistico del patrimonio edilizio della Lunigiana storica. [online] Disponibile a: <<http://www.svilupporegioni.it/site/sr/home/regioni/toscana/scheda16002834.html>> [Ultimo accesso aprile 2016].

TAMBURINI G. (1996)
Centri antichi minori d'Abruzzo: recupero e valorizzazione, Gangemi, Roma.

TORRICELLI M.C. (1997)
Giancarlo De Carlo. Tecnologie avanzate per il villaggio di Colletta di Castelbianco, in "Costruire in laterizio", n. 57, pp. 218-225.

TORRICELLI R., SILVERI D., FERRADINI N., VENORA G., VERONESI F. & RUSSI L. (2012)
Characterization of the lentil landrace Santo Stefano di Sessano from Abruzzo, Italy, Genetic Resources and Crop Evolution, vol. 59 (2), pp. 261-276 [Peer Reviewed Journal].

TOURING CLUB ITALIANO (2005)
Dossier Bandiere Arancioni: "Turismo e ambiente nei piccoli comuni dell'entroterra", Touring Club Italiano, Milano.

UNCHEM
Il sindacato della montagna. [online] Disponibile a: <<http://www.uncem.it/>> [Ultimo accesso aprile 2016].

VILLAGES D'EUROPE
[online] Disponibile a: <<http://www.villages-culturels.com/>> [Ultimo accesso aprile 2016].

VILLAGES D'EUROPE SALERNO
Borgo antico, capitale futuro. [online] Disponibile a: <<http://www.vesalerno.com/>> [Ultimo accesso aprile 2016].

WALLACH R. (2000)
L'ambiente costruito storico: la conservazione come trasformazione, Gangemi, Roma.

ZAMPILLI M., CORTESI C. & STABILE F.R. (2009)
Centri storici minori: progetti per il recupero della bellezza, Gangemi, Roma.

Recupero del patrimonio esistente: approccio architettonico e paesaggistico

AA.VV. (2004)
Progettare gli spazi aperti nell'ambiente urbano: un approccio bioclimatico, C.R.E.S.

AGENZIA DELLE ENTRATE (2015)
Osservatorio del Mercato Immobiliare. [online] Disponibile a: <<http://www.agenziaentrate.gov.it/>> [Ultimo accesso giugno 2016].

AGOSTINI S. (1996)
Conversione e Conservazione. Alternative di recupero per l'architettura rurale, Tesi dottorato di ricerca, Istituto di Ingegneria Agraria, Milano.

AGOSTINI S. (1999)
Architettura rurale: la via del recupero, FrancoAngeli, Milano.

ANELLO V. & CEDRINI R. (2001)
Manuale del recupero dei siti rurali, Dario Flaccovio, Palermo.

ASSOVERDE (2012)
Prezzi informativi per opere a verde. [online] Disponibile a: <<http://www.assoverde.it/>> [Ultimo accesso giugno 2016].

BAJ-ROSSI M. (2015)
Recupero di una borgata in alta Val Po, in "ArchAlp", n. 10, pp. 91-92.

BIANCONI G. (1962)
Muri, Carminati, Locarno.

BIRAGHI M. (2008)
Architettura e vita rustica, in "Casabella", n. 771, novembre 2008, p. 40.

BOERI A. (2001)
Tecnologie per il recupero degli edifici rurali. Esperienze nell'Emilia Romagna, Argelato (BO).

CALLEGARI G., DE ROSSI A. & PACE S. (a cura di) (2006)
Paesaggi in verticale. Storia, progetto e valorizzazione del patrimonio alpino, Marsilio, Venezia.

CALZONI S.
Restauro e riuso di un borgo agricolo convertito in residenza in Val Tidone (PC). [online] Disponibile a: <<http://www.bioarchitettura-premio.it/valtidone.html>> [Ultimo accesso aprile 2016].

CANGI G. (2005)
Manuale del recupero strutturale e antisismico, DEI, Roma.

CANIGGIA G. (1984)
Strutture dello spazio antropico, Alinea, Firenze.

CANIGGIA G. & MAFFEI G. (1979)
Composizione architettonica e tipologia edilizia, Marsilio, Venezia.

CANIGGIA G. & MAFFEI G.L. (1984)
Lettura dell'edilizia di base, Marsilio, Venezia.

CEREGHINI M. (1953)
Introduzione all'architettura alpina, Edizioni del Milione, Milano.

CEREGHINI M. (1956)
Costruire in montagna, architettura e storia, Edizioni del Milione, Milano.

CHASSEUR M. (2014)
L'innovazione al servizio della tradizione. Trasformazione di un rascard settecentesco in Valle d'Aosta, in "ArchAlp", n. 8, p. 97.

COMUNE DI MILANO (2016)
Listino prezzi per l'esecuzione di opere pubbliche e manutenzioni. [online] Disponibile a: <<http://www.comune.milano.it/>> [Ultimo accesso giugno 2016].

CRESPI G. (2015)
Hans-Jörg Ruch. Verso una nuova tradizione, in "Casabella", n. 855, pp. 62-67.

CROTTI M. (2015)
Luo Pourtoun, centro culturale e polifunzionale a Ostana, in "ArchAlp", n. 10, pp. 17-20.

DELL'ACQUA A.C. (2004)
Il metodo tipologico come procedura critico-operativa di lettura e progetto in rapporto alle tradizioni del costruire, in Atti del Congresso: *Le forme della tradizione*, Parma.

DE MATTEIS L. (1996)
Quaderni di cultura alpina, Priuli & Verlucca, Scarmagno (TO).

DE MONTIS S. (1997)
La pianificazione del territorio ed il recupero degli edifici rurali, in "Genio Rurale", Edagricole, Bologna, n. 1, p. 69.

- DINI R. (2010)
L'architettura del territorio alpino. Modelli insediativi e pratiche abitative nelle Alpi occidentali contemporanee, in: CORRADO F. & PORCELLANA V. (a cura di), *Alpi e ricerca. Proposte e progetti per i territori alpini*, FrancoAngeli, Milano, p. 71.
- DINI R. (2014)
Arte architettura montagna, in "ArchAlp", n. 8, pp. 65-69.
- DONATI P. (1990)
Legno terra e pietra. L'arte del costruire, Giunti, Firenze.
- DRUSI B. (2009)
La dimora alpina. Costruzioni rurali nel paesaggio agroforestale, Aracne, Roma.
- FAVERO F., FRANCO C. & FRIGERIO A. (2013)
Tra memoria e contaminazione. Quando l'architetto costruisce in montagna, Tesi di laurea, Politecnico di Milano. [online] Disponibile a: <<http://www.politesi.polimi.it/handle/10589/81729?locale=it>> [Ultimo accesso aprile 2016].
- FICHERA C.R. (1997)
Tutela e valorizzazione degli edifici rurali storici e tradizionali, in "Genio Rurale", Edagricole, Bologna, n. 1, p. 63.
- FONDAZIONE VALLE BAVONA (2000)
Valle Bavona, manuale per la riattivazione degli edifici, Tipografia Offset Stazione, Locarno.
- FRANCESCHI S. & GERMANI I. (2010)
Manuale operativo per il restauro architettonico, Tipografia del Genio Civile ed., Roma.
- GELLNER E. (1988)
Architettura rurale nelle Dolomiti venete, Edizioni Dolomiti-Corti, Passo Rolle (TN).
- GIULIANI M.G. (1999)
Ristrutturare case di montagna, in "Paesaggio urbano", n. 4.
- GIUSA A. (a cura di) (2005)
Catalogazione del patrimonio culturale per la tutela, conservazione e valorizzazione: architettura, beni culturali e ambiente dello spazio alpino, Silvana, Cinisello Balsamo.
- GRECCHI M. & MALIGHETTI L.E. (2008)
Ripensare il costruito, Maggioli ed., Santarcangelo di Romagna (RN).
- GUIDONI E. (1980)
L'architettura popolare italiana, Laterza, Bari.
- GUSMAN A. (1994)
Il problema del recupero di edifici agricoli e quelli della salvaguardia del territorio agricolo. IV Seminario della seconda sez. tecnica dell'Aigr, Gallizzi, Sassari, vol. 2.
- IMPERADORI M. (2001)
Costruire sul costruito, Carocci, Roma.
- ISOLA A. & MOLINARI L. (2006)
Bruna & Mellano: architetture nel paesaggio, Skira, Milano.
- MALIGHETTI L.E. (2006a)
Lame di luce nella pietra, in "Arketipo", n. pubblicazione 1 Marzo 2006.
- MALIGHETTI L.E. (2006b)
Una casa di pietra sull'acqua, in "Arketipo", n. pubblicazione Settembre 2006.
- MAMINO L. (a cura di) (2010)
Il recupero degli edifici esistenti nelle alte valli del Cuneese, Tipolitografia Stilgraf, Vicoforte.
- MAMOLI M. (a cura di) (2001)
Progettare nello spazio alpino. Manuale per la tutela, la conservazione ed il recupero del paesaggio, degli insediamenti e delle architetture tradizionali. [online] Disponibile a: <https://issuu.com/architetturahirschstein/docs/24_progettare_nello_spazio_alpino> [Ultimo accesso aprile 2016].
- MANNONI T. (1995)
Ardesia, materia cultura futuro, Sagep ed., Genova.
- MARCONI P. (2006)
Il recupero della bellezza, Skira, Milano.
- MARETTO P. (1980)
Realtà naturale e realtà costruita, Uniedit, Firenze.
- MAURINO R. & DOGLI G. (1995)
Recupero: come fare? Appunti sul problema della ristrutturazione della casa alpina, L'arciere, Droneo (CN).
- MENINI G. (2015)
L'architettura di montagna. Storie, visioni, controversie, atti convegno "Alpi, architettura, patrimonio. Tutela, progetto, sviluppo locale", Milano, 11 dicembre 2015
- MINISTERO DELL'AGRICOLTURA E DELLE FORESTE (a cura di) (2011)
Architettura rurale nello sviluppo della montagna, s.n., s.l.
- MULAZZANI M. (2015)
Ceschia e Mentil. Unità residenziale Paluzza, in "Casabella", n. 855, pp. 74-77.
- MUSSO S. & FRANCO G. (2000)
Guida alla manutenzione e al recupero dell'edilizia e dei manufatti rurali, Marsilio, Venezia.
- NOGARO E. (1973)
Carnia: Introduzione all'architettura minore, Gorlich, Milano.
- PAVIA S. & POZZALI R. (2015)
Architettura casearia. Progetto di un alpeggio didattico e sperimentale in Valle Varaita, Tesi di laurea, Politecnico di Torino. [online] Disponibile a: <http://issuu.com/rpozzali/docs/tesi_architettura_casearia> [Ultimo accesso aprile 2016].
- PICCOLROAZ M. (2014)
Una casa-atelier a Soglio di Armando Ruinelli, in "ArchAlp", n. 8, pp. 73-75.
- PIETRA G.L. (2001)
Recupero dell'architettura spontanea: indicazioni progettuali e normative, TCP, Pavia.
- REGIONE SARDEGNA (2005)
Prezario regionale dell'agricoltura. [online] Disponibile a: <<http://www.regione.sardegna.it>> [Ultimo accesso giugno 2016].
- REGIONE VENETO (2009)
Prezario regionale agroforestale. [online] Disponibile a: <<https://www.regione.veneto.it>> [Ultimo accesso giugno 2016].
- ROGORA A. & DESSI V. (a cura di) (2005)
Il comfort ambientale negli spazi aperti, San Dorligo della Valle (TS).
- SCARZELLA P. & ZERBINATTI M. (2009)
Recupero e conservazione dell'edilizia storica, Alinea, Firenze.

SELVA F. (a cura di) (1990)
Le architetture nei contesti minori, CUEC, Cagliari.

SIMONIS G. (1983)
Manuale per costruire con la pietra, BE-MA, Milano.

SIMONIS G. (1984)
Manuale per la costruzione di tetti di beola, s.n., s.l.

TRONCONI O., PUGNETTI M., PESSINA C. & PUGLISI V. (2007)
L'Architettura Montana. Tecnologie, valori ambientali e sociali di un patrimonio storico-architettonico vivo ed attuale, Maggioli editore, Santarcangelo di Romagna (RN).

TUBI N. & SILVA M.P. (2003)
Gli edifici in pietra: recupero e costruzione, murature, solai e coperture, Sistemi Editoriali, Napoli.

TUBI N. (2007)
Rilevamento dello stato e tecniche degli interventi di ripristino negli edifici, Maggioli ed., Santarcangelo di Romagna (RN).

VAUDETTI M. (2015)
L'evoluzione degli interni domestici nella casa di montagna in Valle di Susa, in "ArchAlp", n. 10, pp. 33-36.

VINCI M. (2012)
Metodi di calcolo e tecniche di consolidamento per edifici in muratura, Dario Flaccovio, Palermo.

VIVIAN A.S. (2007)
Involucro dalla doppia identità, in "Arketipo", n. 10/2007.

ZORDAN L., BELLICOSO A., DE BERARDINIS P., DI GIOVANNI G. & MORGANTI R. (2002)
Le tradizioni del costruire della casa in pietra: materiali, tecniche, modelli e sperimentazioni, Alinea, Firenze.

Recupero del patrimonio esistente: tradizione vs. modernità

BINDI L. (2008)
Immaginare un paese. Media, produzione della località e rappresentazioni della "tradizione", in: GRASSEN C. (a cura), *Imparare a guardare. Sapienza ed esperienza della visione*, FrancoAngeli, Milano, pp. 146-172.

BINEL C. (2012)
Oltre il moderno, in "ArchAlp", n. 4, pp. 22-27.

BOLZONI L. (2011)
Le architetture dell'altrove. Aspetti del costruire alpino nella contemporaneità, in "Histoires des Alpes - Storia delle Alpi - Geschichte der Alpen", n. 16.

CAMANNI E. (2012)
Il feticcio della tradizione, in "ArchAlp" n. 4, pp. 10-11.

DE ROSSI A. (2012)
Editoriale, in "ArchAlp", n. 4, pp. 8-9.

FRANCO C., MASSARENTE A. & TRISCIUOGGIO M. (a cura di) (2002) con contributi di JUAN NAVARRO BALDEWEG
L'antico e il nuovo: il rapporto tra città antica e architettura contemporanea: metodi, pratiche e strumenti, UTET, Torino.

HOBBSAWM E. & RANGER T. (1987)
L'invenzione della tradizione, Einaudi, Torino.

MAMINO L. (2012)
Architettura in montagna: un (bel) problema, in "ArchAlp", n. 4, pp. 12-13.

SIMONELLI R. (2006)
Confrontarsi con le "preesistenze": dal dibattito teorico ai Piani di Ricostruzione del secondo dopoguerra in Italia, Tesi di Dottorato di Ricerca in "Architettura, Urbanistica, Conservazione dei Luoghi dell'Abitare e del Paesaggio", XVIII ciclo, Politecnico di Milano.

SIMONELLI R. (2008)
Confrontarsi con le "preesistenze": teoria e prassi dei Piani di Ricostruzione post-bellica in Italia, Quaderno n. 19 del Dottorato in "Architettura, Urbanistica, Conservazione dei Luoghi dell'Abitare e del Paesaggio", Politecnico di Milano, Clup Editore, Milano.

ZWANGSLEITNER D. (2012)
Non solo kitsch. Modernità e tradizione in Austria, in "ArchAlp", n. 4, pp. 28-29.

Recupero del patrimonio esistente: adeguamento energetico ed impiantistico

AA.VV. (a cura di Itabia) (2001)
Biomasse agricole e forestali; rifiuti e residui organici, fonti di energia rinnovabile, A.N.P.A., Roma, Febbraio 2001.

AA.VV. (2008)
L'Italia si trasforma. Più qualità meno energia per costruire sostenibile, BolognaFiere, Bologna.

AGENZIA NAZIONALE PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE E PER I SERVIZI TECNICI (2005)
Manuale tecnico per l'Ecolabel europeo per i servizi di ricettività turistica, Roma.

ALBERTI F. & CHIAPPARINI C. (2012)
Cultura ed ecologia dell'architettura alpina, Regione del Veneto. [online] Disponibile a: <<http://www.alphouse.eu/medien/medienpool/Cultura-ed-ecologia-VEN.pdf>> [Ultimo accesso aprile 2016].

ALPBC
Transfer, innovation, competence. [online] Disponibile a: <<http://www.it.alpbc.eu/>> [Ultimo accesso aprile 2016].

ALPHOUSE
Tradizione, competenza, innovazione. [online] Disponibile a: <<http://www.it.alphouse.eu/>> [Ultimo accesso aprile 2016].

BAGLIANI M., DANSERO E. & PUTTILLI M. (2010)
Territory and energy sustainability: the challenge of renewable energy sources, in "Journal of Environmental Planning and Management", n. 53, pp. 457-472.

BERTA M., CORRADO F., DE ROSSI A. & DINI R. (2015)
Architettura e territorio alpino. Scenari di sviluppo e di riqualificazione energetico-edilizia del patrimonio costruito, Regione Piemonte, Torino.

BERTA M., DE ROSSI A. & DINI R. (2015)
Scenari di riqualificazione energetica-edilizia del patrimonio costruito delle Valli di Lanzo, in "ArchAlp", n. 10, pp. 29-32.

BERTOLDINI M. & CAMPIOLI A. (2009)
Cultura tecnologica e ambiente, Città Studi ed., Milano.

BUTERA F.M. (2007)
Dalla caverna alla casa ecologica, Edizioni Ambiente, Milano.

CHIESA G. & PANDAKOVIC D. (2007)
Paesaggio e risorse energetiche: le trasformazioni

- sostenibili nel territorio montano, Polipress, Milano.
- CIPRA (2010)
Territori ad autosufficienza energetica, Compact 03/2010. Schaan, CIPRA International. [online] Disponibile a: <www.cipra.org/it/alpmedia/dossiers/25/?set_language=it> [Ultimo accesso aprile 2016].
- CODAZZA D. (1992)
Bioarchitettura: impegno per una progettazione ecologica, Maggioli ed., Rimini.
- CORTI L. & RIGANO E. (2013)
CasaClima R: edifici ad alta efficienza energetica, Overview, Padova.
- DAVOLI P. (2005)
Involucri lignei nell'architettura residenziale: innovazione tecnologica ed espressiva, Cuore Mostra SAIE 2005, Milano.
- DI LIDDO P. & LAZZERONI P. (2014)
Application of optimization procedure to the management of renewable based household heating & colling systems, in "Energy Procedia", Vol. 62.
- ENEA
Agenzia Nazionale Efficienza Energetica. [online] Disponibile a: <<http://www.energiaenergetica.enea.it/>> [Ultimo accesso aprile 2016].
- FABRIZIO E. & FILIPPI M. (2009)
Sistema multienergia per un edificio a energia netta zero in clima alpino, in Atti del 64° Congresso ATI, L'Aquila-Montesilvano (PE), 8-11 settembre 2009.
- FABRIZIO E. (2010)
La valutazione della prestazione energetica delle costruzioni alpine isolate, in: CORRADO F. & PORCELLANA V. (a cura di), *Alpi e ricerca. Proposte e progetti per i territori alpini*, FrancoAngeli, Milano, p. 193.
- FILIPPI M. & FABRIZIO E. (2007)
La costruzione energeticamente sostenibile: dalla Passivhaus ai Green Tips, in: STEFANUTTI L. (a cura di), *Manuale degli Impianti di Climatizzazione*, Tecniche Nuove, Milano, pp. 10-17.
- FIORITO F. (2009)
Involucro edilizio e risparmio energetico, Flaccovio Ed., Palermo.
- FRANCESCHI S. & GERMANI I. (2010)
Manuale operativo per il restauro architettonico. Metodologie di intervento per il restauro e la conservazione del patrimonio storico, Tipografia del Genio Civile, Roma.
- FRANCO M. (2008)
Le strutture ricettive eco-compatibili: obiettivi e criteri progettuali, in "Il progetto sostenibile", n. 19, pp. 10-17.
- KLIMAHaus - CASACLIMA
[online] Disponibile a: <<http://www.agenziacasaclima.it/>> [Ultimo accesso aprile 2016].
- LANTSCHNER N. (2009)
La mia casaclima, progettare, costruire e abitare nel segno della sostenibilità, Raetia ED., Bolzano.
- MAIANDI G., SARTORE L. & TOJA M. (Terra Associazione professionale) (2001)
Premesse alla realizzazione di una filiera foresta-legno-energia in Valli di Lanzo, Comunità Montana delle Valli di Lanzo.
- OLEODOTTO E. (2007)
Guida agli isolanti naturali: prodotti, caratteristiche, tipologie d'impiego, Edicom ed.
- PAULETTI G. (2015)
L'energia da biomassa legnosa: un'occasione di progetto. La progettazione di una centrale di teleriscaldamento a Lamen (Feltre) come opportunità di riqualificazione e valorizzazione, in "ArchAlp", n. 10, pp. 97-98.
- PUTTILLI M. (2009)
Per un approccio geografico alla transizione energetica. Le vocazioni energetiche territoriali, in "Bollettino della Società Geografica Italiana", n. XIII, pp. 601-616.
- PUTTILLI M. (2010)
Tra business e territorio: fonti rinnovabili, attori e vocazioni energetiche, in: BULSEI G. (a cura di), *Le sfide della sostenibilità. Risorse ambientali, qualità sociale, partecipazione pubblica*, Aracne, Roma, pp. 107-121.
- REGIS D. (2015)
Energia e sostenibilità nelle Alpi tra nuove tecnologie e patrimonio ambientale, in "ArchAlp", n. 10, pp. 99-100.
- ROGORA A. (2005)
Architettura e bioclimatica, Gruppo ed. Esselibri, Napoli.
- SALA M. (2001)
Recupero edilizio e bioclimatica, s.n., Napoli.
- SEYMOUR J. (1977)
Il libro dell'autosufficienza, Mondadori.
- SHEER H. (2006)
Autonomia energetica. Ecologia, tecnologia e sociologia delle fonti rinnovabili, Edizioni Ambiente, Milano.
- TORRICELLI M.C. (2002)
Architettura e tecnologie appropriate per l'efficienza energetica, in "Costruire in laterizio", n. 89, Settembre/Ottobre 2002.
- VALT K. et alii (2012)
AlpHouse. Alpine building culture and energy efficiency, Landraum TUM, München. [online] Disponibile a: <<http://www.alphouse.eu/medien/medienpool/Final-Publication-AlpHouse-low-resolution.pdf>> [Ultimo accesso aprile 2016].
- WANG L. (2014)
Sustainable Bioenergy Production, CRC Press, Boca Raton (FL).

Turismo sostenibile

- ABEGG B. (2011)
Tourism in climate change, CIPRA Compact 1/2011. [online] Disponibile a: <www.cipra.org/en/alpmedia/publications/4606> [Ultimo accesso aprile 2016].
- ARE - Office fédéral du développement territorial (a cura di) (2006)
Le tourisme dans l'espace alpin. Chances et risques d'un secteur économique important suisse en mutation, Berne.
- ARE - Office fédéral du développement territorial (a cura di) (2012)
Tourisme et développement durable. Bonnes pratiques et pistes d'action, Berne.
- ASHWORTH G.J. & LARKHAM P.J. (1994)
Building a new heritage: tourism, culture and identity in the new Europe, Routledge, London, New York.
- BALBI S., GIUPPONI C. & BONZANIGO L. (a cura di) (2011)
Climate change and its impacts on tourism in the Alps. The pilot area of Auronzo di Cadore (Belluno), Euro Mediterranean Centre for Climate Change, Lecce.

- BARTELETTI F. (1997)
Il problema della saturazione turistica nelle Alpi italiane: un approccio geografico, in: CITARELLA F. (a cura di), *Turismo e diffusione territoriale dello sviluppo sostenibile*, Loffredo, Napoli, pp. 221-232.
- BARTELETTI F. (2000)
Binomio turismo-agricoltura per la valorizzazione della Liguria alpina, in "Provincia di Imperia", n. 17, pp. 5-7.
- BARTELETTI F. (2001a)
Crissolo e la Valle del Po, fra spopolamento e sviluppo turistico, in "Uomo e ambiente d'alta montagna. Dalla conflittualità all'integrazione", Memorie della Società Geografica Italiana, n. 66, pp. 125-143.
- BARTELETTI F. (2001b)
Paesaggio, turismo e individualità alpina, in: ANDREOTTI G. & SALGARO S. (a cura di), *Geografia culturale. Idee ed esperienze*, Atti delle "Giornate di Geografia Culturale" (Trento, 22-23 ottobre 1999), Artimedia, Trento, pp. 287-294.
- BARTELETTI F. (2001c)
Una strategia per lo sviluppo del turismo contro lo spopolamento della Liguria alpina. Il caso di Pigna e delle alte valli Argentina e Arroscia, in "La Sardegna nel mondo mediterraneo", Quinto convegno internazionale di studi turismo e ambiente (Sassari, 28-30 ottobre 1998), Pàtron, Bologna, pp. 159-177.
- BATTILANI P. (2001)
Vacanze di pochi vacanze di tutti. L'evoluzione del turismo europeo, Il Mulino, Bologna.
- BERSANI A. (1987)
Un modo di fare turismo. Il caso Valle Maira, in "Cuneo Provincia Granda", n. 2, pp. 55-63.
- BOURDEAU P. (2009)
Mountain tourism in a climate of change, in: JANDL R., BORSORF A., VAN MIEGROET H., LACKNER R. & PSENNER R. (a cura di), *Alpine space - man & environment 7: Global Change and Sustainable Development in Mountain Regions*, Innsbruck University Press, Innsbruck.
- BRANCIFORTI V. (2009)
Strutture ricettive accessibili e sostenibili: proposta per la Colonia Alpina Viberti in Valle di Susa, Tesi di laurea specialistica in Architettura, Politecnico di Torino, Il Facoltà di Architettura, a.a. 2008-2009.
- BRESSO M. & ZEPPESELLA A. (1985)
Il turismo come risorsa e come mercato: elementi per l'analisi economica del turismo, FrancoAngeli, Milano.
- CHITOTTI O., CICI C. & VILLA A. (a cura di) (1999)
Turismo sostenibile: dalla teoria alla pratica, Edicom, Monfalcone.
- CIOCCARELLI G. (2003)
Turismo alpino e innovazione, Giuffrè Editore, Milano.
- CIPRA (2002)
Dall'ecoturismo al turismo sostenibile nelle Alpi. [online] Disponibile a: <www.cipra.org> [Ultimo accesso aprile 2016].
- CIPRA (2003)
Chilometri per divertimento? La mobilità nel tempo libero. [online] Disponibile a: <www.cipra.org> [Ultimo accesso aprile 2016].
- CIPRA ITALIA (2004)
Mobilità turistica nelle valli alpine, Provincia di Torino.
- CIPRA (2007)
Per un futuro di turismo sostenibile - Andiamo sulle Alpi! Ciprainfo Nr. 83. Schaan, CIPRA International. [online] Disponibile a: <www.cipra.org/italpmedia/publicazioni/3015/?set_language=it> [Ultimo accesso aprile 2016].
- CIPRA (2008)
Seconde case: una sfida da affrontare - Spreco di spazio per case vuote, Schaan, CIPRA International. [online] Disponibile a: <www.cipra.org/italpmedia/publicazioni/3334/?set_language=it> [Ultimo accesso aprile 2016].
- CIPRA (2011)
Turismo nel cambiamento climatico, Compact 01/2011. Schaan, CIPRA International. [online] Disponibile a: <www.cipra.org/italpmedia/dossiers/20/?set_language=it> [Ultimo accesso aprile 2016].
- CISET (1998)
Prospettive, sviluppo e promozione del turismo alpino. Il caso Valle d'Aosta, Rapporto Finale, Regione Valle d'Aosta - Assessorato al Turismo.
- CISET (2011)
Il turismo montano in Italia. Modelli, strategie e performance, Osservatorio Nazionale del Turismo (ONt).
- COLOMBO L. (2005)
Il turismo responsabile, Xenia, S. Vittore Olona.
- CONVENZIONE DELLE ALPI (2013)
Turismo sostenibile nelle Alpi. [online] Disponibile a: <http://www.alpconv.org/it/AlpineKnowledge/RSA/tourism/default.html> [Ultimo accesso aprile 2016].
- CORRADO F. & PORCELLANA V. (2010)
Alpi e ricerca. Proposte e progetti per i territori alpini, FrancoAngeli, Milano.
- COSTA P. & MANENTE M. (2000)
Economia del Turismo, Touring Club Italiano, Milano.
- DALL'ARA G. (2009)
Come progettare un piano di sviluppo turistico territoriale, Halley, Matelica (MC).
- DALL'ARA G. & MORANDI F. (a cura di) (2010)
Il Turismo nei Borghi, la normativa, il marketing e i casi di eccellenza, Nuova Giuridica, Matelica (MC).
- DI LAURO A., VAITA S., SKERT N., LAZZARINI B. & DUCOURTIL D. (2008)
L'analisi ambientale del comparto turistico e gli strumenti per un turismo sostenibile, in "Il progetto sostenibile", n. 19, pp. 70-71.
- FABRIS G. (2003)
Il nuovo consumatore: verso il postmoderno, FrancoAngeli, Milano.
- GUIDICINI P. & CASTRIGNANO M. (a cura di) (2002)
Antropologia di un luogo turistico, FrancoAngeli, Milano.
- HERBERT D.T. (1997)
Heritage, Tourism and Society, Routledge, London.
- LEGAMBIENTE (2009)
Cemento d'alta quota: seconde case, cemento vs. turismo di qualità, Carovana delle Alpi - Dossier 2009. [online] Disponibile a: <lombardia.legambiente.it/sites/default/files/docs/dossier_seconde_case_alpi_06-08.pdf> [Ultimo accesso aprile 2016].
- LORETAN H. (2000)
Prendetevi una vacanza dal turismo! Aspetti socio economici e culturali del turismo nelle Alpi, in: CIPRA (a cura di), *Turismo nelle Alpi*, CIPRA International, Torino.
- LOZATO-GIOTART J.P. (1988)
Geografia del turismo: dallo spazio visitato allo spazio

consumato, FrancoAngeli, Milano.

MACCHIAVELLI A. (2009)

Alpine tourism: development contradictions and conditions for innovation, Journal of Alpine Research 97 (1). [online] Disponibile a: <rga.revues.org/index843.html> [Ultimo accesso aprile 2016].

MORANDI F. (2010)

Nuove regole ed esperienze straniere per il turismo nei borghi, in: DALL'ARA G. & MORANDI F., *Il Turismo nei Borghi, la normativa, il marketing e i casi di eccellenza*, Nuova Giuridica, Matelica (MC), p. 384.

PARCO NATURALE ADAMELLO BRENTA (2006)

Strategia e programma di azioni per uno sviluppo sostenibile del turismo nel parco naturale Adamello Brenta. [online] Disponibile a: <http://www.pnab.it/uploads/media/Strategia_e_Programma_Azioni_Pnab_06mar06.pdf> [Ultimo accesso aprile 2016].

PARISI G. & ANDREOTTI S. (2010)

Ripensare il turismo nelle Alpi. Nuovi modelli di sviluppo per i territori montani, in: CORRADO F. & PORCELLANA V. (a cura di), *Alpi e ricerca. Proposte e progetti per i territori alpini*, FrancoAngeli, Milano, p. 384.

PECHLANER H. & MANENTE M. (a cura di) (2002)

Manuale del turismo montano, Touring University Press, Milano.

RADOCCIA R. et alii (2007)

Turismo e sostenibilità in Abruzzo, in "Urbanistica Informazioni", n. 212, pp. 29-42.

RICCI C. (1997)

Tecnologia ed organizzazione delle aziende ricettive, FrancoAngeli, Milano.

TOURISM SUSTAINABILITY GROUP (2007)

Action for More Sustainable European Tourism, Report of the Tourism Sustainability Group. Cec, Brussels.

WWF (2006)

Alpi e turismo: trovare il punto di equilibrio, WWF Italia, Milano. [online] Disponibile a: <www.wwf.it/UserFiles/File/WWF%20Turismo/Dossier/Alpi_e_turismo.pdf> [Ultimo accesso aprile 2016].

WWF (2013)

Le Alpi da vivere. La risorsa del turismo. [online] Disponibile a: <<http://alpi.wwf.it/dossier-alpi.html>> [Ultimo accesso aprile 2016].

Albergo Diffuso

AGNOLA E. (2006)

Selezionare gli immobili ed avviare l'albergo diffuso dal punto di vista amministrativo in modo semplice, ma rigoroso, relazione presentata in occasione del seminario S.I.S.A.D., Forgaria nel Friuli (UD), 10-11 marzo 2006.

ALBERGO DIFFUSO

[online] Disponibile a: <<http://www.albergodiffuso.com/>> [Ultimo accesso aprile 2016].

ALBERGO DIFFUSO

Altopiano di Lauro. [online] Disponibile a: <<http://www.albergodiffusolauro.it/>> [Ultimo accesso aprile 2016].

ALBERGO DIFFUSO

Comeglians / Monte Crostis / Zoncolan. [online] Disponibile a: <<http://www.albergodiffuso.it/>> [Ultimo accesso aprile 2016].

ASSOCIAZIONE NAZIONALE ALBERGHI DIFFUSI

[online] Disponibile a: <<http://www.alberghidiffusi.it/>>

it/> [Ultimo accesso aprile 2016].

BIC LAZIO (2007)

L'albergo diffuso come strumento innovativo per la valorizzazione del potenziale turistico, in "BIC Notes", n. 4.

BONGIOVANNI B. (2000)

Un'idea innovativa per il recupero del patrimonio rurale: l'albergo diffuso, in: AGOSTINI S. & GARUFI S. (Eds.), *Strategie di valorizzazione del patrimonio rurale*, FrancoAngeli, Milano, pp. 181-186.

COLLETTA DI CASTELBIANCO

Albergo diffuso - Borgo telematico. [online] Disponibile a: <<http://www.borgotelematico.it/>> [Ultimo accesso aprile 2016].

DALL'ARA G. (1996)

L'albergo diffuso: un hotel per i piccoli centri storici, in Modena news, Assessorato al Turismo della provincia di Modena.

DALL'ARA G. (1998)

L'albergo diffuso: una nuova forma di accoglienza, Atti Convegno Santulussurgiu, 29 giugno 1998.

DALL'ARA G. (2000)

L'albergo diffuso in: DALL'ARA G., DI BAROLO S. & MONTAGUTI L., *Modelli originali di ospitalità nelle piccole e medie imprese turistiche*, FrancoAngeli editore, Milano.

DALL'ARA G. (2002)

L'albergo diffuso un'idea che piace, La Rivista del Turismo, n. 1/2002.

DALL'ARA G. (a cura di) (2004)

Il fenomeno degli alberghi diffusi in Italia, Report 2004, Patto Territoriale del Matese, Campobasso.

DALL'ARA G. (2007)

L'Albergo Diffuso, dall'idea alla realizzazione, in "BIC Notes", n. 4, dicembre 2007.

DALL'ARA G. (2010)

Manuale dell'albergo diffuso, FrancoAngeli Edizioni, Milano.

DALL'ARA G. (2015)

Manuale dell'albergo diffuso. L'idea, la gestione, il marketing dell'ospitalità diffusa, FrancoAngeli, Milano.

DALL'ARA G. & MARONGIU P. (2003)

Report sul fenomeno dell'albergo diffuso in Italia, Rapporto sul Turismo italiano, Mercury Firenze, novembre 2003.

DALL'ARA G. & ESPOSTO M. (2005)

Il fenomeno degli alberghi diffusi in Italia, Palladino editore, Campobasso.

DEIDDA F. (AA. 2003-2004)

L'albergo diffuso: origini, caratteristiche e prospettive di sviluppo, Università degli Studi di Cagliari, Facoltà di Economia.

DROLI M. (2006)

L'albergo diffuso in Italia: caratteristiche, vantaggi, dinamiche, ostacoli e prospettive, Paper Seminario Saint-Marcel (AO), 4 ottobre 2006.

FERRARI E., PEZZATO R. & ROSSI I. (2009)

Progetto: Studio di fattibilità per la realizzazione di un albergo diffuso nel Vanoi. [online] Disponibile a: <<http://www.paesaggiotrentino.it/>> [Ultimo accesso giugno 2016].

GABBUTI G. (2000)

Promozione internazionale dell'industria turistica:

strategia di "sistema paese" e sinergie operative, in Atti della Conferenza nazionale del Turismo, Milano, T.U.P.

GAROFALO G. (2010)
Tra ospitalità e sostenibilità: l'Albergo Diffuso, Tesi di laurea, Università di Catania.

GIANCARLO DALL'ARA
Consulenze e progetti di marketing. [online] Disponibile a: <<http://www.giancarlodallara.com/>> [Ultimo accesso aprile 2016].

LEVA C. (AA. 2004-2005)
Quando la storia incontra il turismo: l'albergo diffuso a Santo Stefano di Sessanio e a Specchia, IULM.

ISTAT
Il tuo accesso diretto alla statistica italiana. [online] Disponibile a: <<http://www.istat.it/>> [Ultimo accesso giugno 2016].

KLARMANN L. (2014)
Rivitalizzazione dei nuclei storici minori. L'esempio dell'albergo diffuso, Tesi di laurea, Politecnico di Milano.

LA MARMOTE
Albergo Diffuso Paluzza. [online] Disponibile a: <<http://albergodiffusopaluzza.it/>> [Ultimo accesso aprile 2016].

LEVITT T. (1981)
Marketing intangible products and product intangibles, in "Harvard Business Review".

MARONGIU P. (2003)
Una realtà in crescita: l'albergo diffuso, in "L'Albergo", n. 4.

MORANDI F. (2008)
La disciplina regionale dell'Albergo Diffuso, in "Diritto del Turismo" n. 1.

MORANDI F. (2012)
Sorso: identità turistica e posizionamento sul mercato. Studio di pre-fattibilità per la realizzazione di un "albergo diffuso" nel centro storico del comune di Sorso. [online] Disponibile a: <<http://www.cittagiusta.it/>> [Ultimo accesso giugno 2016].

PATTO DEL MATESE, GDA (2004)
Il fenomeno degli alberghi diffusi in Italia, Report 2004, Campobasso, novembre 2004.

PIANI L. (28 gennaio 2004)
Nuovi modelli di organizzazione turistica: l'albergo diffuso in Friuli, Rovereto (TN).

REALE M. (AA. 2002-2003)
La gestione strategica del territorio, il caso Albergo Diffuso, Università degli Studi del Molise.

REGIONE LOMBARDIA (2010)
L.R. 9 febbraio 2010, n. 8.

REGIONE LOMBARDIA - Legge Regionale
Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo, n. 27, 1 ottobre 2015.

RICCI C. (1997)
Tecnologia ed organizzazione delle aziende ricettive, FrancoAngeli, Milano.

SEXTANTIO
Albergo Diffuso Santo Stefano di Sessanio. [online] Disponibile a: <<http://santostefano.sextantio.it/it/>> [Ultimo accesso aprile 2016].

TOPPAN R. (2003)
Quando il Borgo diventa albergo, La Rivista del

Turismo n. 1/2003.

TOSON C. (2002)
L'albergo diffuso: esperienza originale di diversificazione dell'offerta di ospitalità, in: *Turismo Sostenibile nelle Alpi*, Legambiente FVG.

TOSON C. (s.d.)
Albergo diffuso Comeglians, cd rom realizzato con il patrocinio del Comune di Comeglians.

TOURING CLUB ITALIANO (a cura di) (2011)
Alberghi diffusi - un po' casa un po' albergo, suggerimenti proposte selezionate per un turismo sostenibile, Touring Club Italiano ed.

VERDECCHIA (2010)
Studio di pre-fattibilità dell'Albergo Diffuso di Pretoro, corso di Urbanistica 3, Prof. Valter Fabietti. [online].

Valtellina: Santa Apollonia

COMUNE DI TRAONA (2013).
Piano di governo del territorio, Stefanelli P., Patroni A., Ruffoni L.

PAESI DI VALTELLINA E VALCHIAVENNA
[online] Disponibile a: <<http://www.paesidivaltellina.it/index.htm>> [Ultimo accesso aprile 2016].

Valchiavenna: Uggia, Lottano, Uschione

BENETTI D. & LANGÉ S. (2009)
Dimore rurali medioevali del versante orobico e valtellinese, Cooperativa Ed. Quaderni Valtellinesi.

COMUNE DI CHIAVENNA (n.d.)
Censimento del patrimonio edilizio degli insediamenti storici frazionali, Coordinamento: Arch. Francesca Putignano, Rilievo: Arch. Luca Aliverti.

COMUNE DI CHIAVENNA (2011)
Piano di governo del territorio, D:RH Architetti Associati.

COMUNE DI PRATA CAMPORACCIO (2007)
Piano di governo del territorio, Maraffio R., Bigatti A., Muscarino S.

COMUNE DI SAN GIACOMO FILIPPO (2013)
Piano di governo del territorio, Arch. Leoni Edoardo, Arch. Bernasconi E.

COPES C. (s.d.)
La via dei Carden. [online] Disponibile a: <http://www.edizioniiprogea.it/site/l_Carden.html> [Ultimo accesso aprile 2016].

DELLA BRIOTTA L. (1979)
Comunità alpine tra Lombardia e Svizzera: La Val San Giacomo, Il Lavoratore valtellinese, Sondrio.

DI CROLLANZA G.B. (1867)
Storia del contado di Chiavenna, Presso Serafino Muggiani.

DOLCI R. (2011)
Uschione tra Prata e Chiavenna nell'Ottocento, Comune di Chiavenna.

NAVA T. (a cura di) (2006)
Un viaggio pittoresco: da Chiavenna a Coira nei Grigioni lungo la nuova via dello Spluga: 1826, Viennepierre Edizioni, Milano.

PAESI DI VALTELLINA E VALCHIAVENNA
[online] Disponibile a: <<http://www.paesidivaltellina.it/index.htm>> [Ultimo accesso aprile 2016].

REGIONE LOMBARDIA (n.d.)
La montagna lombarda e le politiche di coesione. Il potenziale della cooperazione, Direzione Generale Sistemi Verdi e Paesaggio.

REGIONE LOMBARDIA (2014)
Una Strategia per le Aree Interne. [online] Disponibile a: <<http://www.ue.regione.lombardia.it/>> [Ultimo accesso aprile 2016].

SCARAMELLINI G. & PIFFERI E. (1993)
I crotti di Valchiavenna, Bergamo, pp. 24-25.

SCARAMELLINI G. (1999)
Un esempio di borgo rinascimentale alpino: Chiavenna, in: *Il Rinascimento in Valtellina e Valchiavenna*, Contributi di storia sociale, Sondrio.

VIA P. (s.d.)
Valchiavenna. Tradition, emigration, art, images. [online] Disponibile a: <<http://www.valchiavenna.net/>> [Ultimo accesso aprile 2016].

Lago di Como e Triangolo Lariano: Palanzo

COMUNE DI FAGGETO LARIO (2015)
Piano di governo del territorio, Arch. Giovanni Franchi.

RETI E SISTEMI (2015)
La frazione di Palanzo. [online] Disponibile a: <<http://italia.indettaglio.it/>> [Ultimo accesso marzo 2016].

Val d'Aosta: Machaby

COMUNE DI ARNAD (1998)
Piano regolatore generale comunale, NTAtab, prescrizione norme edilizie, pag. 3.

DEMATTEIS L. (1996)
Case contadine in Valle d'Aosta, Priuli & Verlucca editori, Scarmagno (TO).

FORTE DI MACHABY
[online] Disponibile a: <www.fortedimachaby.it> [Ultimo accesso aprile 2016].

MARTINENGO M. (1998)
Architettura rurale in Valle d'Aosta-Torignon 1, Umberto Allemandi editore, Torino.

REGIONE VALLE D'AOSTA (1996)
Progetti e programmi integrati, in "Environnement. Ambiente e territorio in Valle d'Aosta", n. 2.

SOARDO G.P. (1999)
Architettura rurale in Valle d'Aosta, Priuli & Verlucca editori, Scarmagno (TO).

Paesaggio

AGNOLETTI M. (a cura di) (2011)
Paesaggi rurali storici. Per un catalogo nazionale, Ed. Laterza, Bari.

BONESIO L. (2002)
Oltre il paesaggio. I luoghi tra estetica e geofilosofia, Arianna Editrice, Casalecchio.

JELICOE G.A. (1969)
L'architettura del paesaggio, Edizioni di Comunità, Milano.

NORBERG-SCHULZ C. (1992)
Genius Loci: Paesaggio, Ambiente, Architettura, N Ed Electa, Milano.

PANDAKOVIC D. (2000)
Architettura del paesaggio vegetale, Unicopli, Milano.

PANDAKOVIC D. & DAL SASSO A. (2009)
Saper vedere il paesaggio, Città studi edizioni, Milano.

PESCI E. (2000)
La montagna del cosmo. Per un'estetica del paesaggio alpino, Centro Documentazione Alpina, Torino.

SERENI E. (1961)
Storia del paesaggio agrario italiano, Laterza, Bari-Roma.

TURRI E. (1979)
Semiologia del paesaggio italiano, Longanesi, Milano.

TURRI E. (1998)
Il Paesaggio come teatro, Marsilio, Venezia.

VENTURI FERRIOLO M. (2002)
Etiche del Paesaggio. Il progetto del mondo umano, Editori Riuniti, Roma.

Bibliografia generale

DE MARTIN G. (1990)
Comunità di villaggio e proprietà collettiva in Italia e in Europa, Cedam, Padova.

DE ROSSI A. (2012)
Sei ontologie pedagogiche, in "ArchAlp", n. 3, p. 7.

GIEDION S. (1961)
Breviario di Architettura, Garzanti, Milano.

GROSSI P. (1977)
Un altro modo di possedere: l'emersione di forme alternative di proprietà alla coscienza giuridica postunitaria, Giuffrè, Milano.

MAMINO L. (2012)
Perché studiare l'architettura primitiva?, in "ArchAlp" n. 3, pp. 8-9.

MASSARI M. (1998)
Finanza aziendale - Valutazione, McGraw Hill, Milano.

MAZZANTI M. (2003)
Metodi e strumenti di analisi per la valutazione economica del patrimonio culturale, FrancoAngeli, Milano.

PARLAMENTO
Codice dei beni culturali e del paesaggio, n. 137, Decreto Legislativo 22 gennaio 2004.

PRIZZON F. (2001)
Gli investimenti immobiliari, Celid, Torino.

SIRCHIA G. (2000)
La valutazione economica dei beni culturali, Carocci Editore, Roma.

Sitografia generale

ESDN
European Sustainable Development Network. [online] Disponibile a: <<http://www.sd-network.eu/>> [Ultimo accesso aprile 2016].

REGIONE LOMBARDIA
Geoportale. [online] Disponibile a: <<http://www.geoportale.regione.lombardia.it/>> [Ultimo accesso aprile 2016].

UFAM
Cartine della Svizzera. [online] Disponibile a: <<https://map.geo.admin.ch/>> [Ultimo accesso aprile 2016].