Politecnico di Torino

A.A. 2022/2023

Corso di Laurea magistrale in Architettura per il progetto sostenibile

Tesi di Laurea Magistrale:

TERRITORI E BENI UNESCO – STRATEGIE E VALORIZZAZIONE DEL CASTELLO DI MONFORTE D'ALBA

Candidati:
Luca Rossi
Olga Krivonogova

Relatore:
Carla Bartolozzi

Correlatrice:
Cristina Coscia

INDICE

1. Introduzione
2. UNESCO
   2.1 Il riconoscimento UNESCO
   2.2 Motivi della candidatura
   2.3 Criteri su cui si basa la candidatura
   2.4 Il percorso di candidatura
3. Analisi del quadro competitivo delle Langhe e del comune di Monforte d'Alba
   3.1 Inquadramento territoriale e paesaggistico
      3.1.1 Quadro geografico
      3.1.2 Caratteristiche territoriali di Monforte d'Alba
      3.1.3 Problematiche legate alla struttura geologica del territorio.
   3.2 Accessibilità
      3.2.1 Iniziativi sostenibili
      3.2.2 Accessibilita - Monforte d'Alba
   3.3 Analisi socio-demografica
      3.3.1 Numero di abitanti registrati nelle Langhe
      3.3.2 Numero di abitanti registrati nel comune di Monforte d'Alba.
   3.4 Analisi socio-economica
      3.4.1. La trasformazione dell'economia nelle Langhe
      3.4.2. Slow Food. Sviluppo dell'"economia del gusto"
      3.4.3 Dati statistici
   3.5 Analisi del turismo
      3.5.1 Tipologie di turismo
      3.5.2 Storia dell'enoturismo
      3.5.3 Analisi delle domanda e dell'offerta turistica
      3.5.4 La domanda
      3.5.5 L'offerta
      3.5.6 Turismo del vino: TARGET e profilazione della Domanda
      3.5.7 Il contesto e i fattori di attrattività

3.5.8 Dati statistiche
3.5.9 Durata media del soggiorno dei turisti in provincia di Cuneo
3.6. Immagine, comunicazione e promozione.
3.7. Eventi
3.7.1 Offerta culturale dell'area delle Langhe e del Roero: glie EVENTI
3.8. OFFERTA CULTURALE: il patrimonio architettonico diffuso e i suoi caratteri tipologici e costruttivi.
3.8.1 I materiali da costruzione legati alla tradizione.
3.8.2 Elementi costruttivi tipici del territorio di Langhe-Roero e Monferrato
3.9. Beni Culturali.
3.9.1 Beni Culturali a MONFORTE D'ALBA
3.9.2 Beni Culturali nelle Langhe-Roero e nel Monferrato
3.10. Il Mercato immobiliare - i cicli, i trend, i valori e i segmenti di mercato
3.10.1 Evoluzione del mercato immobiliare negli ultimi 20 anni.
3.10.2"Seconde case"
3.10.3 Sviluppo degli B&B nella regione nelle Langhe
3.10.4 Andamento dei prezzi del mercato immobiliare nelle Langhe e a Monforte d'Alba
3.11 Strumenti di valutazione strategica: l'Analisi SWOT
Turismo nelle Langhe
Demografia nelle Langhe
Economia delle Langhe
Mercato immobiliare nelle Langhe
Mercato immobiliare nelle Monforte d'Alba
B&B nel comune di Monforte d'Alba
Eventi nelle Langhe
Eventi nel comune di Monforte d'Alba
Beni culturali nelle Langhe
Beni culturali a Monforte d'Alba
Impatto UNESCO
Accessibilità Langhe
4. Analisi del quadro competitivo del Monferrato
4.1 Turismo
4.2 Demografia
4.3 Eventi Monferrato

4.4 Accessibilità
4.5 Analisi SWOT del MONFERRATO
Turismo
Demografia
Eventi
Beni culturali
Accessibilità
5. CONCLUSIONI DELL'ANALISI

6. MONFORTE D'ALBA
6.1 Accessibilità
6.2 Funzioni
6.3 Verde
6.4 Fotobook di Monforte d'Alba
7. IL CASO STUDIO: VERSO UNO SCENARIO DI VALORIZZAZIONE
7.1 Storia
7.2 Caratteristiche del bene storico
7.3 Stato attuale dell'edificio
7.4 Consistenza costruttiva in atto
7.5 Tipologie strutturali
7.6 Interventi ammessi dal PRG
7.7 Bookfotografico del palazzo
8. LO SCENARIO PROGETTUALE DI VALORIZZAZIONE
8.1 Funzioni,bisogni,target e legami col contesto
8.2 ALBERGO ETICO
8.3 Metodo DOWNLOAD
8.4 Casi studio albergo etico
8.5 Interviste informali
9. FASE PROGETTUALE
9.1 Introduzione dalla fase mataprogettuale ai macrointerventi
9.2 Ragionare ad ampia scala
9.3 Importanza dell'impatto progettuale
9.4 Iter realizzativo
9.5 Metaprogetto: la fase analitica e la fase ideativa
9.6 Analisi delle utenze
9.6.1 Attivita
9.6.2 Spazi

9.7 Classi di esigenza
9.8 Un progetto accessibile a tutti: UTENZA AMPLIATA
9.9 MASTERPLAN: gli interventi significativi in progetto
9.10 Flussi di utenti
9.10.1 Percorsi e aree esterne
9.10.2 Utenza - Artisti Daily Routine
9.10.3 Utenza - Turisti Daily Routine
9.10.4 Utenza - Famiglia Daily Routine
9.10.5 Utenza - Associazioni Daily Routine

10. PROGETTO
10.1 Analisi degl interventi sul manufatto architettonico
10.1.1. Giardino esterno
10.1.2 Piano Interrato
10.1.3.Piano Terra o Piano Nobile
10.1.4.Piano Primo
10.1.5 Piano Secondo
10.1.6 Facciate Esterne

11. PIANO ECONOMICO
11.1 Strumento per analizzare l'appetibilita dell'intervento
11.2 Ricavi e costi previsti nell'arco della durata dell'operazione
11.3 Costi generali
11.4 L'Ente pubblico
11.4.1 Costi dell'Ente Pubblico
11.4.2 Ricavi dell'Ente Pubblico
11.4.3 Distribuzione dei costi e dei ricavi
11.5 L'Ente Privato
11.5.1. Costi dell'Ente Privato
11.5.2 Ricavi dell'Ente Privato
11.5.3 Distribuzione dei costi e dei ricavi
12. BIBLIOGRAFIA

13 SITOGRAFIA

14. RINGRAZIAMENTI

1. INTRODUZIONE

Il nostro lavoro di tesi si concentra sugli effetti scaturiti dal riconoscimento a Patrimonio dell'Umanità UNESCO del sito "I Paesaggi Vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato". Il nostro tema di analisi ricade su tale ambito poiché a noi ogni giorno vicino: quindi sia per "senso civico" sia perché la sentiamo in qualche modo parte di noi. Il riconoscimento di tale area ci ha resi molto orgogliosi e desiderosi di migliorare ulteriormente, per quanto possibile, l'offerta dell'area.

Il nostro tema di analisi parte dal riconoscimento UNESCO, analizzando quali sono le principali motivazioni che hanno portato il 22 giugno 2014 a riconoscere tale territorio quale bene patrimonio dell'umanità. Un insieme di valori legati alla tradizione, all'agricoltura, alla storia e all'economia sono stati riscoperti e amplificati grazie a tale riconoscimento, lanciando sul territorio nuove prospettive legate a una maggiore prosperità e a una condizione di vita migliore. Tale analisi abbraccia molte tematiche differenti come l'approfondimento delle metodologie dell'UNESCO, lo studio dei caratteri paesaggistici, economici e costruttivi tipici delle Langhe, l'incremento del turismo e i suoi effetti sulla economia, sulla società e sulla struttura dei centri urbani delle Langhe, con l'intento di creare un quadro conoscitivo accurato sul territorio sul quale si interviene ora, ma anche in futuro per mano delle nuove generazioni.

Le Langhe originariamente erano un'area prettamente agricola e soggetta a un forte spopolamento nel periodo post bellico. Grazie però a due eventi emergenti tale fenomeno è stato fortemente rallentato. Il primo è legato alla forte crescita produttiva della Ferrero ad Alba che ha integrato gli insufficienti redditi agricoli con il reddito del lavoro in fabbrica senza far abbandonare le case e le colline.

Il secondo fenomeno è stato la riqualificazione della produzione vitivinicola che ha favorito la produzione di vini di qualità, promossi e consumati in tutto il mondo. Grazie all'iscrizione nella Lista dei Patrimoni dell'Umanità i risultati ottenuti sono stati amplificati ulteriormente, rendendo il territorio di Langhe-Roero e Monferrato uno dei più prolifici d'Italia.

Le grandi qualità e potenzialità offerte dal territorio attirano milioni di visitatori da tutto il mondo, in particolare da Nord Europa e Stati Uniti, desiderosi di ammirare e visitare il grande patrimonio architettonico e paesaggistico di cui dispongono Langhe,Roero e Monferrato,ricco di arte,cultura,storia e infine, sport, sempre più protagonista delle attività all'aperto poiché, garantisce una piena percezione del paesaggio circostante secondo un modello pienamente sostenibile e naturalemente la cucina locale, ricca di sapori, colori e profumi, capace di stupire per ricchezza, portate ed ingredienti , i vini, divenuti dagli anni settanta un vero e proprio biglietto da visita per il nostro territorio, il tartufo e in particolare la fiera del tartufo di Alba che attira ogni anno migliaia di turisti, desiderosi di gustare uno degli alimenti più preziosi e costosi sul mercato e infine

La nostra analisi si concentra principalmente su uno dei comuni più noti e importanti delle Langhe, Monforte d'Alba, paese che ha vissuto direttamente gli effetti del riconoscimento UNESCO e dello sviluppo economico. Dal 2014 in avanti l'afflusso di turismo nel piccolo borgo di origine medioevale, è aumentato di anno in anno, generando una sempre più crescente richiesta di strutture ricettive, come hotel, bed and breakfast, alberghi diffusi, residenze d'epoca alberghiere, esercizi di affittacamere, case per ferie, ostelli, alloggi nell'ambito dell'attività agrituristica, ma soprattutto i sempre più noti B&B.

Questo ha favorito l'acquisto di innumerevoli fabbricati e nel caso di Monforte d'Alba tale fenomeno si è concentrato nella parte antica del comune. Questo è stato favorito soprattutto dalle malsane condizioni degli immobili, deteriorati dal tempo e dalla scarsa manutenzione, che ne hanno fatto precipitare i valori di mercato, favorendone l'acquisto da parte di nuovi investitori.

La trasformazione del centro storico del paese in una specie di "grande area alberghiera" ha generato perplessità all'interno della comunità, chiedendosi se fosse realmente il metodo più efficace per sopperire alla problematica dell'abbandono e del degrado dell'area antica del borgo.

Tali considerazioni ci hanno portato a riflettere se davvero questo afflusso di turismo ormai fuori controllo, questa inscrizione nella Lista dei Patrimoni dell'umanità e questo percorso di sviluppo abbiano generato solo effetti positivi, o se invece non abbiano anche, in qualche frangente, ammalorato le condizioni di vita delle piccole realtà come quelle dei comuni simili a Monforte d'Alba.

Quali sono state i reali effetti? Quali sono state le reali migliorie? Quali sono state, invece le ricadute?

1.2 CASO STUDIO

Il manufatto edilizio scelto come caso studio si trova nel Comune di Monforte d'Alba e più precisamente sulla sommità del nucleo residenziale di origine medioevale. Il palazzo SCARAMPI sorge dove un tempo si trovava l'antico castello. L'esistenza di un antico castello è documentata in testi dell'XI secolo, ma di esso non restano tracce visibili. Nel 1225 fu edificata una "torre nuova" e nel 1277 venne concluso un atto tra le mura del mastio esistente. Appartenne a vari signori locali, quindi al Comune albese e ai marchesi del Carretto. Gravemente danneggiato nel 1703 dalle truppe savoiarde, che lo conquistarono, passò definitivamente allo stato sabaudo nel 1726 con la cessione dei cosiddetti "feudi imperiali". L'attuale Palazzo Scarampi venne edificato a cura dei del Carretto dopo il 1706 sul sito del maniero precedente e ristrutturato nel 1833.

Il palazzo si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è delimitato da un giardino padronale di notevole pregio, arricchito da innumerevoli alberi di medio e alto fusto ed è a oggi il più imponente edificio del comune. Al di fuori dei muri perimetrali del palazzo troviamo l'Auditorium Horszowski, uno dei luoghi più suggestivi e di maggior pregevolezza del sito, ricavato in una parte dell'antica piazza principale del borgo, sfruttando la pendenza morfologica naturale del terreno. L'Auditorium all'aperto sfrutta una cavità naturale attorniata dall'antica torre campanaria della scomparsa chiesa medioevale, dall'Oratorio di Sant'Agostino e San Bonifacio e, sullo sfondo del palco, dalle mura del Palazzo nobiliare Scarampi con l'Oratorio di Santa Elisabetta.

Ad oggi il palazzo si presenta in buone condizioni conservative: gli ambienti interni sono ancora arredati con il mobilio antico, appartenente alla famiglia Del Carretto. Il piano nobile presenta ancora gli affreschi originali così come il piano primo, destinato ad accogliere le camere da letto padronali e dei relativi ospiti. Il piano terzo e il piano terra, ideati rispettivamente ad accogliere le camere da letto del personale di servizio e i locali di servizio, quali depositi, lavanderie e cantine si presentano in condizioni molte più precarie, così come le facciate esterne, ormai consumate dal tempo e dalle intemperie, ma soprattutto dalla mancata manutenzione che ha facilitato il degrado materico delle facciate.

Dato il valore di tale palazzo per il comune di Monforte d'Alba, troviamo di vitale importanza realizzare un progetto che possa metterlo a disposizione della collettività, liberandolo dallo stato di abbandono nel quale si trova momentaneamente.

LEGENDA CASTELLI E PALAZZI NOBILIARI LANGHE-ROERO E MONFERRATO

① Monforte d'Alba-Castiglione Falletto: **6,3 km.**
② Monforte d'Alba-Barolo: **5,6 km.**
③ Monforte d'Alba-Serralunga d'Alba: **10 km.**
④ Monforte d'Alba-Novello: **6,6 km.**
⑤ Monforte d'Alba-Cherasco: **18 km.**
⑥ Monforte d'Alba-Alba: **20 km.**
⑦ Monforte d'Alba-Grinzane Cavour: **13 km.**
⑧ Monforte d'Alba-Prunetto: **37 km.**
⑨ Monforte d'Alba-Mango: **31 km.**
⑩ Monforte d'Alba-Guarene: **23 km.**
⑪ Monforte d'Alba-Magliano Alfieri: **29 km.**
⑫ Monforte d'Alba-Monteu Roero: **33 km.**
⑬ Monforte d'Alba-Montà: **35 km.**
⑭ Monforte d'Alba-Canale: **30 km.**
⑮ Monforte d'Alba-Govone: **33 km.**
⑯ Monforte d'Alba-Neive: **28 km.**

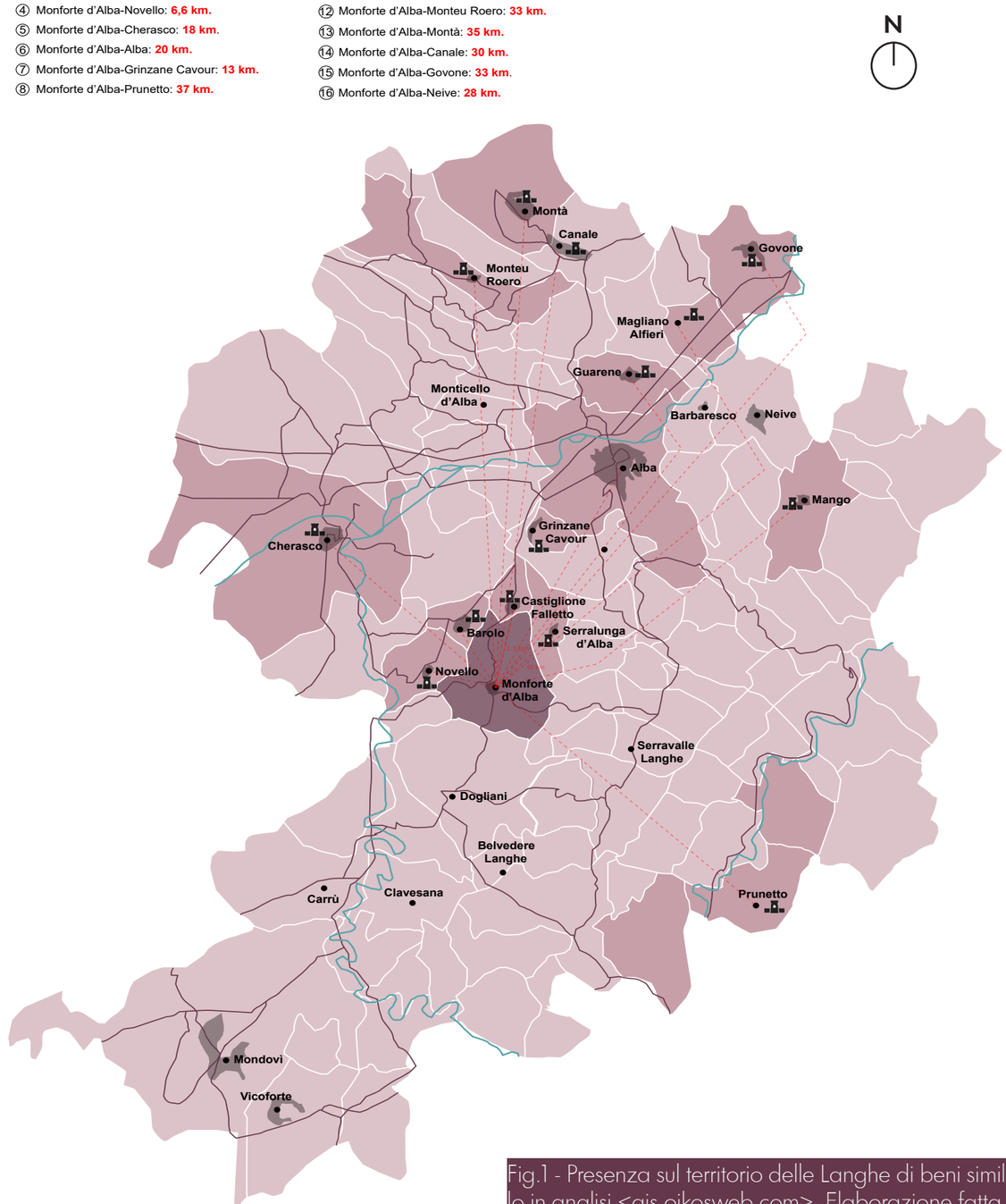


Fig.1 - Presenza sul territorio delle Langhe di beni simili a quello in analisi,<gis.oikosweb.com>. Elaborazione fatta dagli autori, RAPPRESENTAZIONE FUORI SCALA.

2.UNESCO

2.1 Il riconoscimento Unesco

Il 22 giugno 2014 i paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato, entrano a far parte della World Heritage List, con la seguente motivazione:

"I paesaggi culturali vitivinicoli del Piemonte di Langhe-Roero e Monferrato sono una eccezionale testimonianza vivente della tradizione storica della coltivazione della vite, dei processi di vinificazione, di un contesto sociale, rurale e di un tessuto economico basati sulla cultura del vino. La loro storia è testimoniata dalla presenza di una grande varietà di manufatti e architetture legate alla coltivazione della vite e alla commercializzazione del vino. I vigneti di Langhe-Roero e Monferrato costituiscono inoltre un esempio eccezionale di interazione dell'uomo con il suo ambiente naturale: grazie ad una lunga e costante evoluzione delle tecniche e della conoscenza sulla viticoltura si è realizzato il miglior adattamento possibile dei vitigni alle caratteristiche del suolo e del clima, tanto da diventare un punto di riferimento internazionale. I paesaggi vitivinicoli di Langhe-Roero e Monferrato incarnano l'archetipo di paesaggio vitivinicolo europeo per la loro grande qualità estetica"[1].

Nel sito proposto vengono individuate sei zone principali (inizialmente erano nove) che caratterizzano l'area, quali : la Langa del Barolo, il Castello di Grinzane Cavour, le Colline del Barbaresco, Nizza Monferrato e la Barbera, Canelli e l'Asti spumante, il Monferrato degli Infernot (cfr. Fig.4).

- **La Langa del Barolo:**

collocata nell'area Nord-Ovest delle Langhe, ha un'estensione territoriale di 3.051 ettari, distribuiti all'interno di undici comuni, quali: Monforte d'Alba, Novello, Barolo, Serralunga d'Alba, Diano d'Alba, La Morra, Castiglione Falletto, Verduno, Grinzane Cavour, Cherasco e Roddi. Tale area, grazie alle qualità dei terreni composti principalmente da marne calcaree,

1 Piemonte Agri qualità <http://www.piemonteagri.it/qualita/it/patrimonio-unesco-italiano> (ultimo accesso 10.06.2023)

https://sportishka.com/turizm/17371-apenniny-vinogradniki.html

e carbonato di calcio, e da rocce sedimentarie sabbiose definite comunemente arenarie, permettono una florida coltivazione della vite e in particolare del vitigno Nebbiolo , dal quale, a seguito di un lungo periodo di affinazione in barrique, si ottiene il vino Barolo, prodotto tra i più antichi e pregiati delle Langhe e fra i primi attestati in Italia, oltreché dal prestigio di livello internazionale.

All'interno della "Langa del Barolo" sono collocati numerosi centri di produzione del vino, in particolare del vino Barolo. Le sue origini sono antichissime, risalenti a centinaia di anni fa. Tra i possedimenti più antichi, sicuramente sono noti di menzione quelli appartenenti alla Tenuta Fontanafredda, di proprietà dei Savoia e le proprietà della famiglia Falletti di Barolo.

Dal 2011 la produzione è notevolmente aumentata e i nuovi impianti sono stati contingentati, portando la produzione annua intorno alle 14 milioni di bottiglie.

Il territorio della "Langa del Barolo" è caratterizzato da un paesaggio prettamente monoculturale, dove i terreni coltivati a vite ne fanno da protagonisti. La presenza di piccoli borghi medioevali rende il paesaggio ancora più suggestivo; l'accostamento "vigneto-castello" rende questo paesaggio unico e le imponenti strutture difensive regalano al paesaggio un panorama incomparabile.

- **Il castello di Grinzane Cavour:**

uno degli esempi più importanti dell'architettura difensiva langarola. La componente rappresenta una testimonianza unica, per la sua estrema importanza e per il suo ruolo principale nella storia della viticoltura piemontese.

Di notevole difficoltà risulta la reperibilità di informazioni storiche relative alla sua costruzione, rendendo quindi difficile una sua ricostruzione storica. Nel corso del XIX secolo il castello fu acquistato dallo statista Camilla Benso Conte di Cavour che intraprese le prime sperimentazioni relative alla qualità dei vini, divenuti poi nel corso degli anni i principali vini rossi piemontesi.

La sua posizione strategica, locata sulla sommità di un rilievo tra il comune di Diano d'Alba e la valle del fiume Talloria, a pochi chilometri da Alba, né fanno uno degli edifici più significativi, visibile da grandi distanze.

Il castello oggi è riconosciuto come uno dei centri più importanti per la divulgazione, la conoscenza e la valorizzazione della cultura vitivinicola dell'intera area di Langhe -Roero e Monferrato. Al suo interno è stato, infatti, istituito uno dei musei più conosciuti e completi relativi alla tradizione vitivinicola " Il museo delle Langhe e l'Enoteca Regionale Piemontese Cavour 93. Quest'ultima mette a disposizione non solo una grande disponibilità di vini locali, ma anche una serie di prodotti tipici delle Langhe come nocciole, torrone, grappe e miele, completando così il percorso enogastronomico di questi luoghi unici.

- **Le colline del Barbaresco:**

Questa porzione di territorio, molto più contenuta rispetto a quella del Barolo, circoscritta all'interno dei comuni di Barbaresco e Neive, è divenuta di notevole importanza grazie alla produzione del Barbaresco D.O.C.G.

Il borgo di Barbaresco di stampo medioevale, sviluppatosi sulla riva destra del fiume Tanaro, ha rivoluzionato il modo di concepire il vino e anche grazie alla presenza di un territorio ricco di pregevoli qualità architettoniche e paesaggistiche, ha portato alla nascita del vino Barbaresco.

L'area racchiusa all'interno dei comuni di Neive e Barbaresco rappresentano il cuore pulsate nella produzione del vino Barbaresco D.O.C.G., oggi rinomato in tutto il mondo. Insieme al vino Barolo D.O.C.G. rappresentano i vini rossi d'invecchiamento italiani più apprezzati a livello internazionale.

Così come nel caso del vino Barolo, il Barbaresco viene vinificato dalle uve di Nebbiolo e invecchiato almeno tre anni prima di essere imbottigliato e poi venduto.

Il sito nella sua totalità è composto da 580 ha di vigneti suddivisi, coltivati prevalentemente a Nebbiolo.

- **Nizza Monferrato e il Barbera :**

L'area "Nizza Monferrato e la Barbera" è locato nell'Alto Monferrato, in provincia di Asti ed è distribuita su una superficie di 2307 ettari. I comuni rientranti in tale area sono: Montegrosso, Mombarcelli, Agliano Terme, Castelnuovo Calcea, Vinchio, Vaglio Serra e Nizza Monferrato.

Il protagonista di quest'area è il vitigno Barbera, coltivato da oltre 500 anni in questo territorio, divenendo quindi il cuore pulsante dell'economia.

La produzione della Barbera d'Asti D.O.C.G. è aumentata negli ultimi anni a ritmi vertiginosi, portandola a essere il vino rosso più esportato all'estero.

La città di Nizza Monferrato è divenuta la capitale della Barbera d'Asti D.O.C.G. sia dal punto di vista commerciale che promozionale.

- **Canelli e l'Asti spumante:**

L'area di "Canelli e l'Asti spumante" è locata in provincia di Asti. Rappresenta il polo d'eccellenza per la produzione del vino Asti spumante, derivato dalle lavorazioni dei vitigni di Moscato bianco. L'area, simile per conformazione alle precedenti è stata nel corso degli anni lavorata e modellata dai contadini, valorizzandone la produzione e soprattutto la qualità.

Il Moscato in passato considerato un vino di basso livello, non all'altezza dei vini rossi classici, oggi è stato rivalutato positivamente, divenendo uno dei vini più apprezzati, anche all'estero.

- **Il Monferrato e gli Infernot:**

Quest'area, locata nel Basso Monferrato, comprende otto centri urbani, noti per l'uso diffuso della "Pietra de Cantoni", un tipo di arenaria presente solo in questa parte del territorio. Tale pietra fu utilizzata principalmente nell'architettura vernacolare tipica della zona: gli Infernot.

Tali strutture venivano edificate al di sotto delle comuni abitazioni per la conservazione delle bottiglie. L'area comprende circa 49 Infernot, divisi in base alla loro composizione.

Il vitigno principale di questo territorio resta sempre il Barbera, vinificato principalmente come Barbera del Monferrato D.O.C.G. diverso dalla Barbera d'Asti D.O.C.G. per le differenti tecniche di vinificazione con cui si ottengono i due vini rossi. Sono presenti in tutto 104 aziende produttrici e a Vignale Monferrato, all'interno di un palazzo settecentesco, si trova l'Enoteca del Monferrato riconosciuta come una delle prime enoteche regionali sorte in Piemonte.

I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato diventano così il 50esimo sito UNESCO in Italia. La superficie totale è di circa 10.789 ettari e pone le basi per uno sviluppo sostenibile, controllato e di qualità in linea con la tradizione del luogo, salvaguardando anche il paesaggio.

L'area è stata individuata e calcolata grazie a una combinazione di elementi, quali confini comunali, l'andamento delle ferrovie, strade, corsi d'acqua, orto immagini e le particelle catastali. Centouno sono i comuni che risultano compresi all'interno di tale area, ventinove dei quali vengono inseriti all'interno della CORE ZONE[2], ovvero la zona centrale del sito UNESCO. I restanti settantadue comuni vengono catalogati all'interno della BUFFER ZONE[3], ovvero zona Tampone.

Uno degli obbiettivi della patrimonializzazione dei beni promossi dall' UNESCO è quello di salvaguardare il territorio e tutto ciò

2 CORE ZONE: aree di eccellenza che contengono le componenti del sito oggetto del riconoscimento.

3 BUFFER ZONE: zone tampone, zone cornice a completamento del sito, anch'esse sottoposte all'osservazione dei parametri per la tutela e la conservazione.

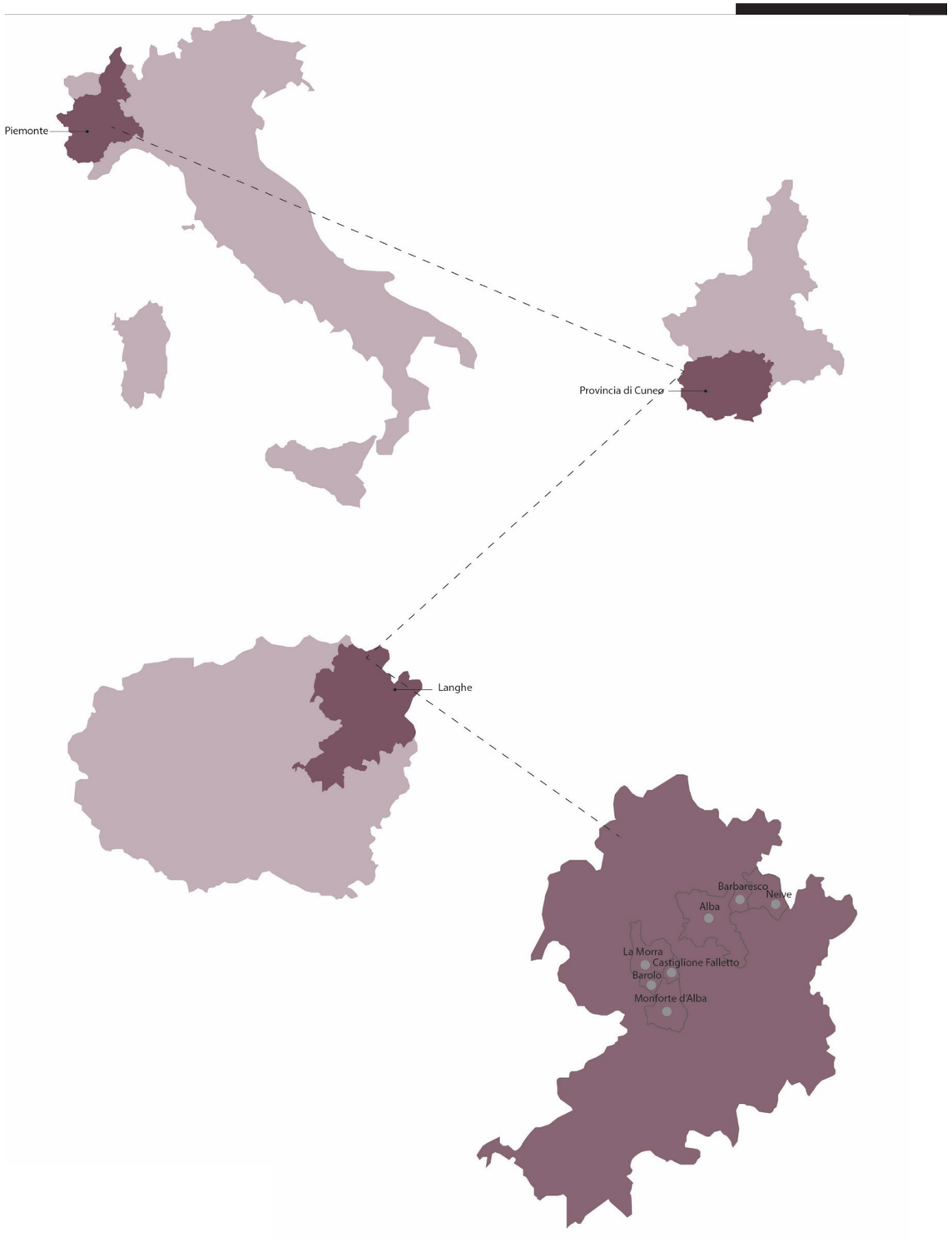


Fig.2 - Reti e inquadramento territoriale.<gis.oikosweb.com>. Elaborazione fatta dagli autori,RAPPRESENTAZIONE FUORI SCALA

che esso contiene, affinché anche le generazioni future ne possano usufruire. Naturalmente la salvaguardia di beni naturali e paesaggistici è molto più complessa rispetto a quella dei beni immobili. Questo perché il territorio è in continuo mutamento e non lo si può controllare, senza tenere in considerazione diversi fattori allo stesso tempo. Uno dei fattori più importanti è il cambiamento climatico.

L'area delle Langhe è infatti particolarmente sensibile a questo tema, avendo al suo interno un ecosistema complesso e variegato. Una delle problematiche più sentite dell'ultima decade ricade nella siccità, piaga divenuta tema centrale degli studi e delle analisi degli ultimi anni. La mancanza di pioggia ha inaridito il suolo a un livello tale per cui la vite non riesce più a sopperire alla richiesta d'acqua che necessità per sopravvivere. Questo comporta un peggioramento anche nella fruttificazione dei grappoli, usati poi in un secondo momento per la produzione dei vini, in quanto la carenza d'acqua all'interno del frutto aumenta la percentuale di zuccheri e di conseguenza, durante la fermentazione, la produzione di alcool.

Uno dei temi centrali riguardo la salvaguardia del territorio è connessa ovviamente con l'evoluzione ambientale stessa, legata all'attività umana e al clima sempre più instabile. Le parole dell'architetto Gambino, trovano in questo tema, un punto di riflessione importante:

"A fronte delle attuali emergenze ambientali, non c'è più spazio per concezioni che identifichino la conservazione con l'illusorio tentativo di fermare la corsa del tempo e di difendere passivamente lo stato attuale, arrestando l'inarrestabile creatività dei processi d'uso. La conservazione del paesaggio, in quanto sistema complesso di risorse naturali e culturali, non può comunque prescindere dai processi continui di modificazione fisica e valoriale; questi ultimi peraltro possono verificarsi anche in assenza di trasformazioni tangibili, semplicemente al mutare degli sguardi che la società proietta sul paesaggio"[4].

4 R. Gambino, Conservare, innovare. Paesaggio, ambiente, territorio cit., p. 9
.

2.2 MOTIVI della CANDIDATURA

Dopo un'attenta analisi, **I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe, Roero e Monferrato** sono stati annessi all'interno del patrimonio mondiale UNESCO come bene culturale per i seguenti motivi[5]:

- ***"Il Piemonte è un esempio eccezionale di una delle più antiche regioni produttrici di vino al mondo, un luogo di incontro di molte influenze sin dall'antichità, in particolare etrusche, greche e celtiche. I vigneti sono stati sottoposti a un notevole sviluppo in epoca romana, poi nel Medioevo e nel Rinascimento, e, infine, nel periodo moderno e contemporaneo."***

- ***"Esso costituisce un eccezionale ed emblematico paesaggio culturale di vigneti collinari particolarmente armoniosi. Presenta numerose delicate sfumature estetiche e culturali. Esso testimonia un rapporto profondo e lungo stabilito tra l'uomo e il suo ambiente naturale."***

- ***"Il bene testimonia il paziente processo di costituzione della viticoltura e delle tradizioni e competenze vinicole, e il loro successivo miglioramento che ha permesso adattamenti pienamente realizzati tra le varietà di terreni e i vitigni autoctoni, per produrre alcuni dei vini più conosciuti al mondo: Barolo, Barbaresco, Barbera, Asti Spumante e Canelli Spumante".***

- ***"Il bene contiene elementi costruiti molto differenziati, che forniscono un gran numero di punti di riferimento (landmarks) importanti nel panorama dei vigneti e negli insediamenti urbani e rurali."***

- ***"Il bene è il simbolo della viticoltura e della cultura enologica nel corso dei secoli nel contesto della civiltà europea."***

La ICOMOS[6] ha valutato l'insieme di questi punti come il fulcro di unione dei principi alla base della cultura e della tradizione del distretto vitivinicolo delle Langhe-Roero e Monferrato. Ogni area ha favorito lo sviluppo di un determinato vino, in base alle proprietà dei terreni ove coltivato, sviluppandone le conoscenze e le tecniche di produzione, già di altissimo livello e riconosciute a livello mondiale. Questi scenari collinari, ricchi di paesaggi suggestivi e corredati di un patrimonio costruito di elevata qualità, conferiscono a questa antichissima regione il simbolo dei paesaggi vitivinicoli Europei.

5 UNESCO, Documento di valutazione ufficiale dell'iscrizione nella WHL UNESCO. I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato, 38° sessione comitato mondiale UNESCO, Doha-Qatar, 15-25 Giugno 2014, p.18-19 < https://www.paesaggivitivinicoli.it/wp-content/uploads/2017/05/38%C2%B0-sessione-Comitato-MondialeUNESCO-Documento-di-Valutazione-Uffi ciale-WHL.pdf> (ultimo accesso 04.06.2023).

6 Il Consiglio Internazionale dei Monumenti e dei Siti è organo consultivo dell'UNESCO. è un'organizzazione internazionale non-governativa, senza fi ni di lucro impegnata a promuovere la conservazione,la protezione, l'uso e la valorizzazione del patrimonio culturale mondiale.

2.3 CRITERI SU CUI SI BASA L'ISCRIZIONE

La candidatura dei **paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe, Roero e Monferrato** è stata proposta in base ai criteri culturali (III) e (V):

"Criterio (iii):

"essere una testimonianza unica o eccezionale di una tradizione culturale o di una civiltà vivente o scomparsa. Secondo lo Stato Parte, i paesaggi culturali dei vigneti piemontesi costituiscono una straordinaria testimonianza vivente delle tradizioni di viticoltura e vinificazione che hanno una lunghissima storia, e che si sono evoluti e costantemente migliorati fi no ai giorni nostri. Il bene seriale costituisce la base di un ambiente sociale e di strutture economiche che sono sostenibili, e che sono al centro di un eccezionale patrimonio di conoscenze, basate su di una progressiva comprensione del miglior adattamento possibile dei vitigni locali al terreno e a un dato ambiente climatico, e lo sviluppo dei migliori metodi per la sua vinificazione e invecchiamento. Questo patrimonio di competenze, know-how e le tradizioni sociali è illustrata in una moltitudine di elementi paesaggistici, architettonici e urbani."[7]

"Criterio (V):

"essere un esempio eccezionale di un insediamento umano tradizionale, dell'utilizzo di risorse territoriali o marine, rappresentativo di una cultura (o più culture), o dell'interazione dell'uomo con l'ambiente, soprattutto quando lo stesso è divenuto vulnerabile per effetto di trasformazioni irreversibili. Il paesaggio vitivinicolo di Langhe-Roero e Monferrato, secondo lo Stato Parte, rappresenta un eccellente esempio di interazione umana con l'ambiente. Nel corso dei secoli i vigneti, le aziende agricole e le forme tradizionali di vita rurale sono stati continuamente organizzati in un contesto naturale diversificato in modo da formare un paesaggio culturale tradizionale in cui ogni componente esprime la volontà dell'uomo di ottimizzare le strutture e i processi produttivi a beneficio della viticoltura. Il bene seriale costituisce il caratteristico ambiente culturale viticolo del Piemonte, che è esteticamente molto omogeneo, ma che esprime una moltitudine di sfumature specifiche per ciascuno dei Componenti della serie, le loro caratteristiche fi siche (geologia, morfologia, idrologia ecc) e culturali (tecniche di coltivazione, sistemi socio-economici, ambiente e architettura costruita, etc.)."[8]

7 Ibidem, p. 23

8 Ibidem, p. 23

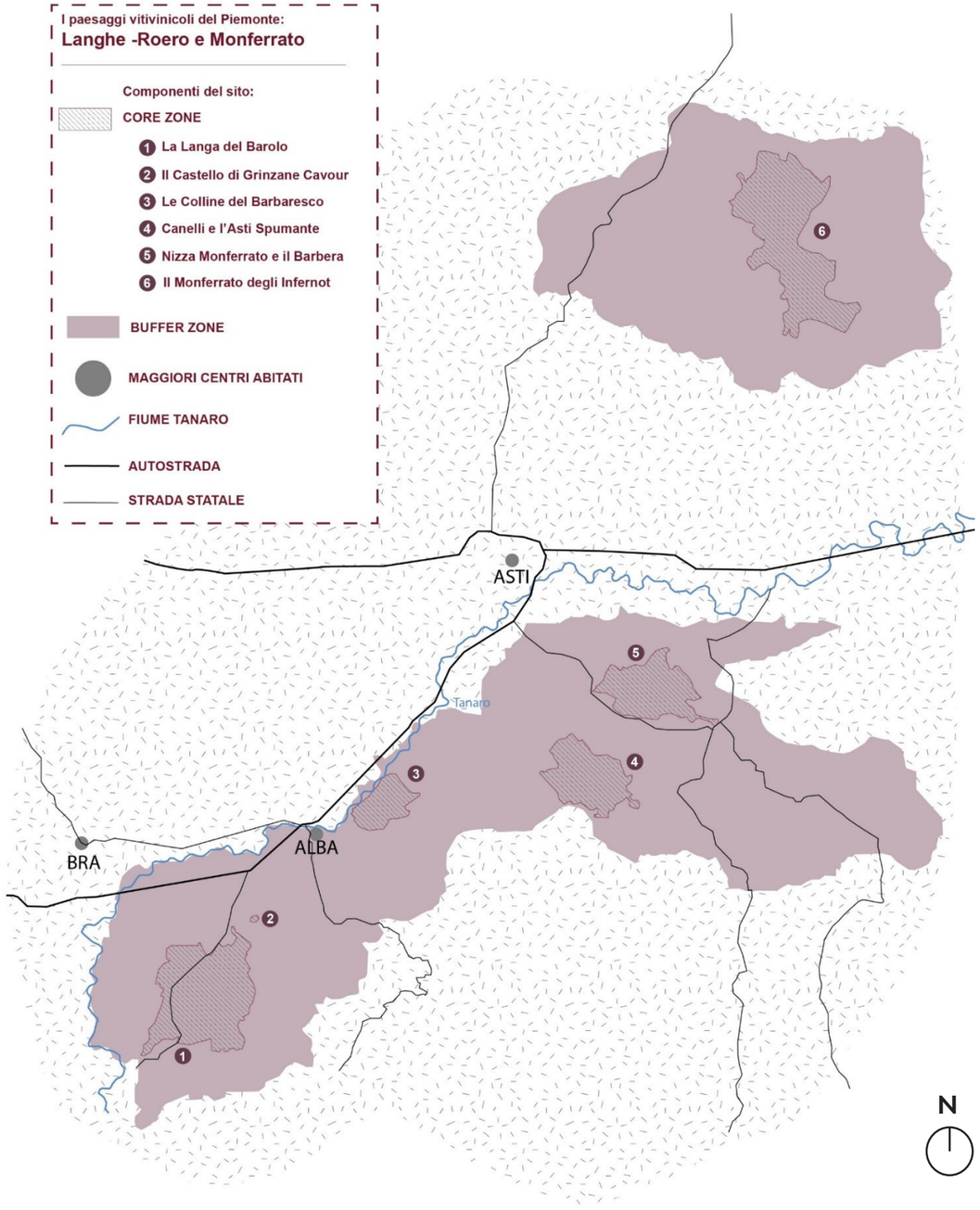


Fig.3 - Il sito UNESCO di Langhe-Roero e Monferrato. <www.clubunescoalba.it>. Elaborazione fatta dagli autori,RAPPRESENTAZIONE FUORI SCALA.

2.UNESCO

2.4 IL PERCORSO DI CANDIDATURA

Il 01 Giugno 2006 inizia il percorso che porterà il paesaggio vitivinicolo di Langhe-Roero e Monferrato all'interno del patrimonio UNESCO. L'11 Febbraio 2008 viene firmato il Protocollo d'intesa tra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, la Regione Piemonte e le Provincie di Alessandria, Asti e Cuneo per la redazione del Dossier di Candidatura alla Lista del Patrimonio Mondiale dell'Umanità, con l'obbiettivo di presentare la candidatura ufficiale del sito entro il 2008.

Il protocollo contiene l'insieme delle attività che i vari Enti dovranno svolgere, collaborando tra loro, per poter mantenere l'iter di candidatura; tra queste ricordiamo:

- "La definizione delle aree di eccezionale interesse e le relative aree tampone da inserire nella Lista.
- L'analisi comparativa con beni analoghi già inclusi nella Lista;
- Strumenti di tutela e di pianificazione urbanistica e paesistica ed eventuale implementazione ed adeguamento degli stessi al fine di garantire una perfetta conservazione del paesaggio e di una riqualificazione delle eventuali aree degradate;
- L'accertamento dell'integrità ed autenticità dei siti da iscrivere;
- La redazione del Piano di Gestione e di un modello di governance per l'attuazione dello stesso."[9]

L'Iter procedurale ha riscontrato diverse difficoltà, non solo nel suo svolgimento, ma già in fase preliminare, durante il raggiungimento di un accordo per la firma. Le difficoltà sono collegate al fatto che sul territorio si sono create forti contese in ambito politico-amministrativo. Altri problemi si sono sviluppati sul fronte geografico, in quanto le zone di Langhe e Roero si sono mostrate più restie, rispetto alle provincie di Asti e Alessandria ad accogliere le ipotesi di delimitazione del sito.

Nell'Aprile del 2009 si creano nuove resistenze e perplessità, e in alcuni casi, aperto dissenso da parte di molte persone e in particolare di alcuni Sindaci coinvolti. Alcuni comuni infatti chiedono l'annessione del proprio territorio all'interno della Core Zone, per ottenere una maggiore visibilità e maggiore pregio, altri chiedono di ridefinire i confini al fine di inserire solo alcune frazioni del proprio territorio all'interno della COREZONE[10] in modo da svincolare le restanti porzioni delle rigide norme per la tutela e la conservazione. Molti dei comuni esclusi vogliono invece un riconoscimento, altri sono totalmente contrari, definendo l'entrata nell'UNESCO troppo sconveniente dal punto di vista normativo, mettendo per altro a rischio l'intera candidatura, per paura di un risvolto negativo sullo sviluppo economico e di un immobilismo edilizio causato da normative troppo rigide.

L'UNESCO, dal canto suo, suggerisce la necessità di rimuovere alcune zone ormai troppe edificate con metodi lontani dai canoni architettonici del territorio, come villette a schiera e capannoni industriali, incentrandosi solo sulle aree che meglio esprimono i canoni della tradizione vitivinicola. Questa posizione crea un effetto definito "a macchia di leopardo", cercando di accontentare le richieste di tutti i soggetti coinvolti.

Sono così undici le aree proposte a core zone1, in seguito ridotte a nove[11], riprendendo le zone con certificazione D.O.C. e D.O.C.G. [12]della produzione vitivinicola: Barolo, Barbaresco, Dolcetto di Dogliani, Freisa, Barbera (Agliano), Moscato,

9 Silvia Adriano, Gianluca Corradino, Samuel Fiolis,***Passeggiare per scoprire : un caso studio di recupero e valorizzazione del paesaggio di Langa patrimonio dell'umanità UNESCO,*** Tesi di laurea Politecnico di Torino, Corso di laurea magistrale in Architettura per il Progetto Sostenibile, aa 2014/2015.

10 Vedasi ***infra*** Il riconoscimento UNESCO, p.20.

11 The Vineyard Landscape of Langhe-Roero and Monferrato (Italy), n.1390, Rapporto ICOMOS WHC12-36 COM – 8B1INF – EN. Vedasi infra, Paragrafo 2.3, stesso Capitolo.

12 Le denominazioni di origine si classificano in: Denominazione di Origine Controllata e Garantita (D.O.C.G.) e Denominazione di Origine Controllata. Entrambe sono menzioni specifiche tradizionali utilizzate dall'Italia per rappresentare i vini di qualità prodotti in regioni determinate. Tali vini sono disciplinati dal regolamento CEE 823/87, dalla Legge n°164/92, dal .P.R. 348/94 e dai relativi disciplinari riconosciuti con apposito decreto. (Fonte: Etichetta dei Vini D.O.C. e D.O.C.G., tratto dal sito del Ministero delle Politiche Agricole, Alimentari e Forestali www.politicheagricole.it).

Loazzolo, Grignolino (Vignale, Cosorzo – Portacomaro), Asti Spumante[13], mentre le buffer zone[14] sono l'Alta Langa, la città di Alba e l'area che si estende verso la città di Bra, per un totale di circa trentatremila ettari per la CORE ZONE e oltre centomila ettari in buffer zone.

Il dossier relativo alla candidatura, dopo essere stato presentato e revisionato dagli amministratori locali di Langhe e Roero nel Gennaio 2011 nella città di Alba, è stato inviato a Parigi, nella sede dell'UNESCO, il 21.01.2011, al fine di sottoporre la candidatura al comitato UNESCO nella sessione del 29 Giugno 2012 a San Pietroburgo, in Russia. Il rapporto ICOMOS soffermava la sua attenzione sull'eccezionale valore del Barolo e del Barbaresco, tuttavia non tutte le zone inserite venivano considerate adeguate agli standard richiesti. Veniva infatti criticato il fatto che all'interno non venivano menzionati manufatti architettonici legati alla tradizione costruttiva locale, quali castelli, cantine, palazzi ecc.

Uno degli aspetti più controversi riguarda l'inserimento del Moscato, varietà presente in tutto il bacino Mediterraneo in differenti vitigni e varietà ed è quindi inesatto considerare tale vitigno autoctono dell'area presa in esame. Stessa sorte tocca l'Asti Spumante, considerato un adattamento dello Champagne.

Nella conferenza viene ribadito ciò che era stato già definito nel rapporto ICOMOS, richiedendo una rimodellazione della candidatura e una sua nuova presentazione, avvenuta il 30.01.2013.

13 Inizialmente l'idea avanzata era quella di una candidatura esclusiva delle "Cattedrali sotterranee" proposta da quattro cantine vinicole storiche di Canelli e Monferrato astigiano:Coppo, Gancia, Contratto, Bosca.

14 Vedasi ***infra*** Il riconoscimento UNESCO, p.20.

IL PERCORSO DI CANDIDATURA

2006 Iscrizione del sito nella Lista Propositiva italiana

2008 Viene siglato un protocollo d'intesa tra la Regione Piemonte, le Provincie di Alessandria, Asti e Cuneo e il Ministero per i Beni e le Attività Culturali per l'avvio della redazione del dossier di candidatura, sottoscritto dal SITI.

2011 Presentazione ufficiale del dossier presso il Centro del Patrimonio Mondiale UNESCO.

2013 A seguito dei giudizi espressi dall'ICOMOS (organo consultivo ufficiale dell'UNESCO) e dall'UNESCO, la candidatura viene ripresentata, con alcune modifiche.

2014 I Paesaggi Vitivinicoli del Piemonte Langhe-Roero e Monferrato è stato riconosciuto come Patrimonio dell'Umanità UNESCO. Si tratta del 50 sito UNESCO italiano, ma soprattutto il primo paesaggio vitivinicolo italiano.

Fig.4 - Il percorso di candidatura: le fasi < https://www.paesaggivitivinicoli.it/associazione/il-percorso-di-candidatura/>. Elaborazione fatta dagli autori.

3.ANALISI DEL QUADRO COMPETITIVO DELLE LANGHE E DEL COMUNE DI MONFORTE D'ALBA

3.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E PAESAGGISTICO

Tullio Pericoli, Le colline davanti, 2017,
acquaforte e acquatinta.

3.1.1 QUADRO GEOGRAFICO

Le Langhe sono una rinnomata zona collinare situata nel sud Piemonte, nell'Italia nord-occidentale. Circondata dai fiumi Tànaro, Belbo, Bòrmida d'Annata e Bòrmida di Spigno, la zona è stata abitata fin dal Neolitico[15], ma si è fortemente sviluppata sotto la dominazione romana.

La città di Alba è il polo economico, turistico e storico delle Langhe. Era conosciuta come la "città delle cento torri" data la forte presenza nel centro storico di tali fortificazioni. Furono realizzate quasi tutte in età medioevale al fine di avvistare possibili attacchi da parte dei numerosi nemici che in quel periodo muovevano sul territorio langarolo. Le torri erano il simbolo della potenza militare delle famiglie nobili presenti nella città di Alba, le quali, sempre in lotta per garantirsi il potere assoluto, non riusciranno mai a primeggiare l'una sull'altra. Oggi rimangono solo alcune torri in quello che è il centro storico della città; la loro mole comparata agli edifici intorno crea un effetto unico, uno skyline armonioso e imponente. .

Le colline presenti sul territorio che circondano la città di Alba sono caratterizzate da un paesaggio ricco e variegato, dove un insieme di vigneti coltivati a filari, antichi borghi, spesso risalenti al Medioevo, castelli arroccati e foreste secolari, garantiscono un eterogeneità di elementi unici al mondo.

Monforte d'Alba (Munfòrt in dialetto) è un piccolo borgo medievale locato nella Langa del Barolo. Si estende nella parte centro-orientale della provincia, al confine con i comuni di Roddino, Dogliani, Monchiero, Novello, Barolo, Castiglione Falletto e Serralunga d'Alba. Ha un'altitudine massima di 528 metri sul livello del mare e una minima di 210.

Il territorio si estende per un totale di 25,27 km^2, di cui il piccolo borgo occupa solo

15 Neolitico: è un periodo della preistoria, l'ultimo dei tre che costituiscono l'Età della pietra, che va dall'8000 a.C. al 3500 a.C. circa.

una piccola parte (3 km^2). La rete stradale comprende più di 20 km di strade provinciali (che collegano il centro con i comuni limitrofi) e 45 km di strade comunali, oltre a una fitta rete di strade secondarie che collegano le località circostanti.

Il terreno ha una geometria irregolare caratterizzata da una sequenza di colline, talora dolci in altri casi più ripid, divise da tre dorsali collinari lungo le direzioni nord-sud e altre dorsali secondarie rispetto agli assi est-ovest.

Il comune si sviluppa sulla sommità di una collina dove in passato si ergeva il castello. In seguito a vari ampliamenti avvenuti negli ultimi secoli il piccolo borgo si è sviluppato anche fuori da quelle che erano le antiche mura medioevali.

Un insieme di viuzze ripide e scoscese garantiscono la circolazione sino all'antico sito del paese, dove oggi è possibile ammirare l'Auditorium Horszowski, l'attuale castello, in realtà un massiccio palazzo nobiliare, la torre campanaria e l'Oratorio di Sant'Agostino e di San Bonifacio.

	popolazione (ab.)	**area** (km2)	**densità territoriale** (ab./km2)	**altimetria** (m s.l.m.)
Comune di Barolo	690	6	112,48	301
Comune di Castiglione Falletto	699	5	139,8	350
Comune di Dogliani	4.691	36	130,30	295
Comune di Grinzane Cavour	2.028	4	507	195
Comune di La Morra	2.769	24	115,37	513
Comune di Monchiero	578	5	115,6	235
Comune di Monforte d'Alba	**1.995**	**25**	**79,8**	480
Comune di Montelupo Albese	485	6	80,83	564
Comune di Novello	983	12	81,91	471
Comune di Roddi	1.630	9	181,11	284
Comune di Roddino	413	11	37,54	610
Comune di Rodello	957	9	106,33	537
Comune di Serralunga d'Alba	575	8	71,87	414
Comune di Sinio	511	9	56,77	357

Fig.5 - Dati per singolo comune . https://www.amministrazionicomunali.it/ (ultimo accesso 29.08.2023).

3.1.2. Caratteristiche territoriali di Monforte d'Alba

Il territorio di Monforte si estende per 2565 ettari e si posiziona al 84 posto nella classifica dei 247 comuni della Provincia di Cuneo(Provincia Granda) per estensione territoriale. Tale superficie è stata generata dall'accorpamento dei territori di Monforte, Perno e Castelletto, sancito nel gennaio 1931 dal governo fascista.

I tre comuni all'atto di fusione presentavano una superficie rispettivamente di: Monforte (2184,3 ettari), Perno (203,06 ettari), Castelletto (177,63 ettari).

Numerose sono le frazioni sparse sul territorio monfortese, che dall'elenco dei comuni del 1984 risultano essere 33: Sant'Eligio, Salicetti, Bussia Soprana, Bussia Sottana, San Pietro, Bovi, Manzoni, Tantesi, San Giovanni, Cucchi, Schellini, Orneti, Rinaldi, Boggioni, San Sebastiano, Fenocchi, Montagliarotto, San Martino, Montagliato, Torricella, Boassi, Gagliassi, Sant'Anna, San Giuseppe, Le Coste, Pianromaldo, Conterni, Mosconi, Ponte, Ginestra, Grassi, Castelletto, Perno.

La morfologia del territorio è prettamente collinare con variazioni di altezza di oltre 300 metri da collina a collina. La geologia del territorio, legata al periodo oligo-miocenico[16], crea una grande complessità, frutto della stratificazione e del mescolamento di diversi tipi di terreno.

Il terreno di questi territori è ricco di elementi particolarmente indicati per la coltivazione della vite, tra cui :

- **marna calcarea**, rocce sedimentarie composte da argilla e carbonato di calcio
- **rocce sedimentarie sabbiose** definite comunemente arenarie.
- **argilla** con poca presenza di calcare che da origine a vini meno raffinati.

L'insieme di queste formazioni calcaree o sabbiose conferiscono al terreno le perfette condizioni per la coltivazione della vite e in particolare dell'essenza Nebbiolo.

16 Periodo Oligo-Miocenico: è la terza e ultima epoca geologica del Paleogene e si estende da 33,9 milioni di anni fa a 23,03.

3.1.2. Problematiche legate alla struttura geologica

Il territorio di Langhe-Roero e Monferrato data la sua particolare conformazione è da sempre soggetta ai fenomeni metereologici estremi. Negli ultimi anni questo fenomeno è stato fortemente amplificato dal cambiamento climatico e dalle attività agricole intensive praticate per la realizzazione dei vigneti che hanno reso l'intera area soggetta all'erosione del suolo.

Lunghi periodi di siccità, alternati a forti pioggie improvvise generano spesso frane che regolarmente colpiscono non solo i vigneti, ma anche le infrastrutture della comunità, come strade, cimiteri, fattorie e ospedali.

Storicamente, eventi significativi legati a frane nell'area di Lange sono stati registrati a partire dal 1705, con una frequenza regolare di una volta ogni 50 anni; dal 1839, gli eventi idrogeologici significativi sono aumentati, con una frequenza media di una volta ogni 12-15 anni. Dall'inizio del 1900, gli eventi idrologici importanti si sono verificati solo una volta ogni 10 anni; dall'inizio del XXI secolo, si è verificato un solo evento importante nel 2000.[17]

17. https://www.permaculturenews.org/2016/09/06/environmental-impact-soil-erosion-permaculture-vineyard-piedmont-italy/

Una frana superficiale in località Prunetto 1994
Pic. https://www.permaculturenews.org/2016/09/06/environmental-impact-soil-erosion-permaculture-vineyard-piedmont-italy/

L'ambiente risente anche delle grandi quantità di fosfati e nitrati provenienti dai fertilizzanti artificiali che finiscono nei corsi d'acqua e di conseguenza nel terreno, indebolendo le piante e danneggiando l'ecosistema presente sul territorio.

Un'altra forte problematica legata all'attività umana presente sul territorio di Langhe -Roero e Monferrato è la deforestazione delle primitive foreste locali, ricche di quercie, faggi e tigli centenari, sostiuite nel corso dei decenni da ettari di nuovi vigneti. Sul territorio, distribuite ormai a macchia di leopardo, è ancora possibile ammirare una parte di queste antichissime foreste, anche se la loro superficie è sempre più esigua.

Tale fonomeno facilità fortemente l'erosione dei suolo e la formazione delle frane, in quanto la rimozione di alberi ad alto fusto dotati di un imponente sistema radicale, indebolisce la struttura del terreno che risulta meno compatta e più sdrucciolevole.

La deforestazione naturalmente non è solo legata all'agricoltura e alla coltivazione della vita; in passato, infatti, le foreste sono state fortemente depredate per la produzione di legna da ardare e per la fabbricazione delle partizioni lignee degli edifici, quali travature, listelli, costane

Oggi si pone molta più attenzione in questo settore. Molte delle foreste presenti ancora sul territorio di Langhe-Roero e Monferrato sono tutelate e vincolate a sensi di legge al fine di preservarne lo stato di conservazione. La loro tutela risulta di indubbia importanza per la salvaguardia del territorio.

3.1.1 QUADRO GEOGRAFICO

3.2 ACCESSIBILITÀ

La mobilità all'interno dei territori di Langhe-Roero e Monferrato si basa su una fitta rete di strade che salgono e scendono seguendo la dolce pendenza delle colline.

Una delle caratteristiche più note del territorio di Langhe-Roero e Monferrato è la frammentarietà dei centri urbani, dislocati a macchia di leopardo all'interno di un' area particolarmente estesa. Tale caratteristica ha favorito lo sviluppo di un complesso sistema di strade primarie e secondarie , unite a sottosistema di strade di campagna che collegano le strada secondarie con le unità residenziali più remote. Il mezzo di trasporto più comune risulta essere l'automobile , con la quale ci si può muovere senza limiti di luoghi e di orari.

In alternativa all'automobile è possibile usufruire di una articolata rete ferroviaria che permette di raggiungere tutti i centri urbani più importanti presenti sul territorio quali Alba,Bra,Fossano, Asti, Saluzzo ecc.

Tuttavia la maggior parte dei comuni più remoti non è legato alla rete ferroviaria. Per sopperire a tale mancanza sono state istituite diverse linee di autobus. Gli orari degli autobus sono orientati principalmente verso le fasce orarie di maggiore affluenza quali mattina, primo pomeriggio e la sera. Tuttavia le linee che coprono le tratte di collegamento ai centri urbani principali coprono fascie orarie più ampie, disponendo di una copertura ogni ora.

.

AEREOPORTI

Areoporto di Milano Malpensa
178 KM da Alba
150 KM da Asti
190 KM da Bra

Areoporto di Milano Linate
163 KM da Alba
136 KM da Asti
176 KM da Bra

Aereoporto di Torino Caselle
105 KM da Alba
87 KM da Asti
89 KM da Bra

Areoporto di Cuneo Levaldigi
48 KM da Alba
75 KM to Asti
30 KM da Bra

Genova - Cristoforo Colombo Airport
139 km da Alba
111 km to Asti
143 km to Bra

TRENO

Tragitti	Tempo di percorrenza	Frequenza
Torino – Alba (Regionale)	1h 10m	ogni ora
Torino – Bra (Regionale)	1h	ogni ora
Milano – Torino	1h	ogni ora
Genova – Asti (regionali and intercity)	1h 20m	ogni ora
Roma – Torino (freccia rossa, italo, alta velocità)	4h/ 4h 30m	ogni ora
Parigi – Torino (TGV, alta velocità)	5h30'	–

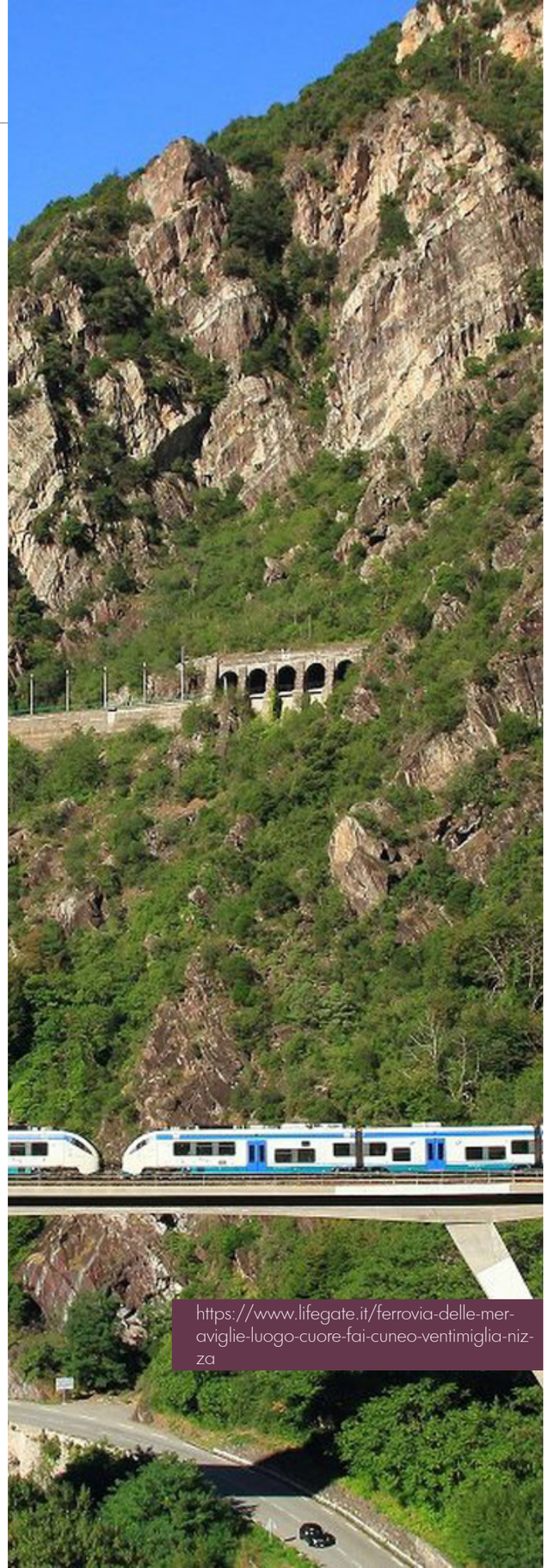
Milano Centrale
154 KM da Alba / 127 KM da Asti / 167 KM da Bra

Torino Porta Nuova
73 KM da Alba / 55 KM da Asti / 57 KM da Bra

Torino Porta Susa
75 KM da Alba / 57 KM da Asti / 59 KM da Bra

Alcune delle stazioni ferroviarie intermedie minori sono state completamente abbandonate nel corso degli anni (es. la linea Monchiero-Dogliani), a favore delle linee ferroviarie più utilizzate, come i collegamenti Torino-Genova, l'Asti-Torino e la Torino-Alba.

La presenza del patrimonio ferroviario detiene un grande valore storico-culturale, come le linee ferroviarie Bra-Alba, Alba-Asti, Asti-Castagnole delle Lanze (Giacone, 2017), la ferrovia del Bernina, Merano-Valles, o ancora la "ferrovia delle meraviglie"[18] attraverso Cuneo, Ventimiglia e Nizza, ideata da Camillo Benso di Cavour[19], durante il regno sabaudo (XIX secolo), per collegare il Piemonte con la Francia. Fu costruito nel 1882 e inaugurato nel 1928. Diverse linee ferroviarie storiche vengono convertite a fini turistici. La riqualificazione di stazioni ferroviarie storiche dismesse può innescare opportunità turistiche in relazione alle altre infrastrutture di trasporto del territorio.



https://www.lifegate.it/ferrovia-delle-meraviglie-luogo-cuore-fai-cuneo-ventimiglia-nizza

18. Ferrovia delle Meraviglie: è una linea ferroviaria internazionale che collega Cuneo a Ventimiglia attraversando un tratto di territorio francese compreso tra due tratte di territorio italiano. Questa peculiarità è legato al fatto che il percorso inizialmente si trovava dentro il Regno di Sardegna e solo successivamente alcune località furuno cedeute alla Francia.

19. Camillo Benso, conte di Cavour-statista piemontese il cui sfruttamento delle rivalità internazionali e dei movimenti rivoluzionari portò all'unità d'Italia (1861) sotto Casa Savoia, con se stesso come primo primo ministro del nuovo regno.

BUS

Tragitti	Gruppo di Trasporto	Tempo	Frequenza
Torino – Alba	GTT	1h 20m	ogni ora
Asti – Alba	Bus Company	1h	ogni ora
Cuneo – Fossano – Bra	Gunetto	1h 10m	ogni 2 ore
Cuneo – Bene Vagienna – Bra – Alba	Benese	2h	–
Milano – Alba	FlixBus	2h 30m	–
Milano – Torino	Baltour	3h	–

Linee di bus nelle Langhe, del gruppo GTT

172 ALBA-MONDOVÌ (Alba-Gallo-Barolo-Novello BV- Monchiero-Mondovi Breo- Mondovi)

9 Alba-Grinzane-Sinio (Alba- Cantina Roddi- Borzone- Grinzane- Gallo- Valle Talloria Sinio

AUTO

Da	Autostrada	Direzione	Uscita
Torino	A6/E717	Savona	Cherasco
Savona	A6/E717	Torino	Cherasco
Piacenza	A21/E70	Torino	Asti Est
		Cuneo	Alba Est / Alba c.so Europa
Genova	A7	Serravalle	Torino/Gravellona T
	A21/E70	Torino	Asti Est
	A33	Cuneo	Alba Est / Alba c.so Europa
Milano	A7/E72	Genova / Alessandria	
	A21	Torino	Asti Est
	A33	Cuneo	Alba Est / Alba c.so Europa

3.2.1 Iniziative sostenibili

Secondo le linee guida europee Eltis[20], alcuni comuni, tra cui Alba, stanno incentivando la mobilità sostenibile adottando un Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS). Questo piano prevede di soddisfare le esigenze di mobilità dei cittadini e delle imprese all'interno delle città e dei comuni limitrofi per una migliore qualità della vita e della mobilità stessa.

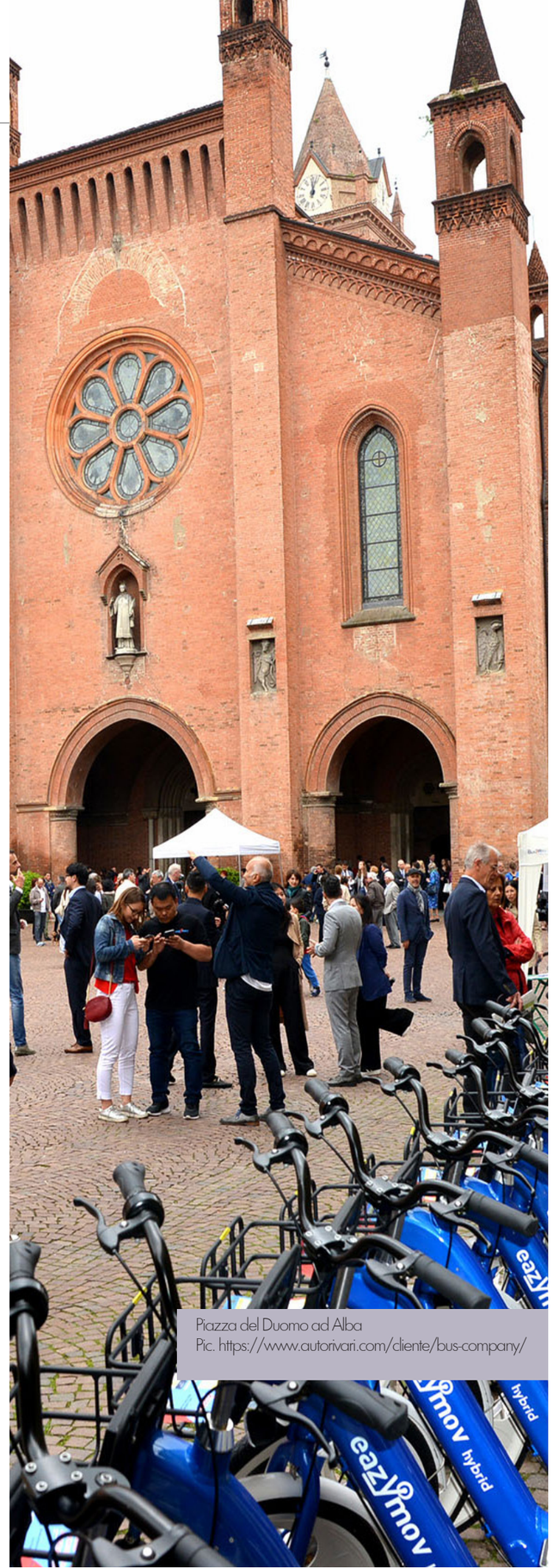
Il PUMS prevede innanzitutto la riduzione del traffico veicolare, la revisione e razionalizzazione della attuale linea verde di trasporto urbano e il miglioramento della vivibilità e della fruibilità del centro storico.

L'obiettivo è dimezzare i flussi di CO_2 in uscita dal traffico veicolare quotidiano. Un servizio logistico più efficiente e contestualmente più ecosostenibile per l'ambiente andrà a beneficio della qualità dell'aria e della filiera del vino, che favorirà il turismo verde e l'e-commerce.

EnelX[21] e l'Associazione che gestisce il sito UNESCO Langhe-Roero e Monferrato hanno collaborato all'installazione di una rete di stazioni di ricarica elettrica in risposta al crescente numero di veicoli elettrici nell'area. Questo è un passo avanti in un'area in cui le biciclette elettriche sono già ampiamente disponibili.

20. ELTIS- Servizio europeo di informazione sui trasporti locali.

21. Enel X è il più grande fornitore di demand response a livello mondiale e di prodotti e servizi finalizzati alla trasformazione energetica a livello domestico, cittadino e industriale.



Piazza del Duomo ad Alba
Pic. https://www.autorivari.com/cliente/bus-company/

3.2.2.Accessibilità - Monforte d'Alba

Monforte d'Alba, come la maggior parte dei comuni presenti sul territorio di Langhe-Roero e Monferrato è facilmente raggiungibile in automobile percorrendo le strade provinciali SP 9 E SP 57. In alternativa il comune dispone di un servizio autobus gestito dal gruppo di trasporti torinese GTT che collega Monforte con i comuni limitrofi. Il servizio autobus è normalmente utilizzato da studenti e da pendolari in tre precise fascie orarie:

- MATTINA **07.00**
- PRIMO POMERIGGIO **14:30**
- SERA **18.00**

L'unica linea di autobus che collega Monforte con gli altri paesi è la:

172 Dogliani- Monforte- Alba (Alba- Gallo-Castiglione Falletto- Bussia- Annunziata- Ponte Rocca- Barolo- Novello- Fontana Fredda- Serralunga- Roddino- Monforte- Monchiero-Dogliani).

Monforte è divenuto nel corso degli anni uno degli snodi principali dei flussi legati all'attività del cicloturismo. Molti sportivi appassionati di ciclismo ogni anno scelgono le Langhe come meta delle loro corse, data l'asprosità del territorio e la bellezza del paesaggio. Monforte, oggi dispone inoltre di un centro dove i turisti possono affittare biciclette elettriche e girovagare per i meravigliosi territori ammirando un paesaggio ricco di colori e di natura.

Il comune di Monforte d'Alba dispone inoltre di numerosi percorsi escursionistici ideali per gli amanti del trekking.Tra i più conosciuti e frequentati troviamo il sentiero che conduce da Monforte a Barolo. Percorrendo il sentiero lungo sei km è possibile ammirare i preziosi vigneti dei produttori del vino Barolo, alternati a piccole distese boschive. Lungo il cammino inoltre è possibile imbattersi in casolari e aziende vitivinicole, dalle quali proviene un forte odore di mosto. Sono presenti inoltre molti altri percorsi con i quali è possibile raggiungere i comuni di La Morra e Serralunga d'Alba, anche se i tempi di percorrenza sono maggiori rispetto al precedente.

Le principali strade utilizzabili per raggingere Monforte d'Alba in macchina:

Direzione	Tempo	Distanza
da Torino (A6)	1 hr 7 min	74 km
da Alba (SP3, SP 130, SP 125)	27-37 min	21-25 km
da Asti (A33)	42 min	47 km
da Bra (SP 12, SP 57)	25 min	21km
da Nizza Monferrato (SP 456 and A 33)	54 min	59 km

3.3 ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA

3.3.1 Numero di abitanti registrati nelle LANGHE

Il territorio di Langhe-Roero e Monferrato ha subito un forte calo demografico nel primo decennio del dopoguerra. Con l'avvento del miracolo economico italiano[22] nei primi anni sessanta si genera un'inversione di tendenza: tra il 1961 e il 1981 si ha un leggero aumento demografico , seguito da un altro più consistente nel decennio (1991- 2001). Ciò è dovuto a un forte flusso migratorio, in particolare di famiglie proveniente dall'est europa e dal nord Africa in cerca di lavoro.

Oggi il territorio di Langhe-Roero e Monferrato presenta un alto tasso di residenti stranieri (31,7 per 1.000 abitanti).Le zone montane invece presentano dei valori più affini alla media regionale (25,1 per 1.000 abitanti).

Tutto ciò ha garantito il mantenimento nel tempo di una struttura demografica pressoché stabile, smorzando il fenomeno del progressivo invecchiamento demografico che solitamente si riscontra nelle aree rurali ad alto indice di dipendenza. Nelle Langhe la percentuale di residenti appartenenti alla fascia di età 20-44 anni è infatti del 35,1%.

Le ragioni delle variazioni nell'andamento della popolazione della provincia di Cuneo si possono basare sui dati relativi alle condizioni economiche e sociali. Come verrà dimostrato e illustrato nel successivo capitolo, il significativo sviluppo e la conseguente crescita economica nella provincia è iniziata a partire dagli anni '80 grazie al crescente numero di aziende e imprese familiari che in quel determinato periodo ha iniziato ad aumentare, arrivando nel 2020 a quintuplicare il loro numero. Tale crescita ha generato nuovi posti di lavoro, migliorando le condizioni di vita delle persone residenti nelle campagne. Questo è sicuramente uno dei fattori che ha inciso sull'aumento della popolazione nel periodo 2003-2018 in provincia di Cuneo.

Le premesse per un aumento stabile del numero degli stranieri nella regione si basano sicuramente sugli stessi fattori: lo sviluppo delle industrie e il miglioramento del livello di vita rendono più appetibile la zona, favorendo gli spostamenti.

Un altro fenomeno molto importante sviluppatosi nell'ultimo decennio è il trend delle "seconde case", immobili destinati ad essere abitati in determinate stagioni, di solito in estate e in primavera.

Solitamente tali fabbricati, ereditati da qualche parente oppure acquistati a basso prezzo, vengono affittati ai turisti di passaggio : un ottimo modo per ammortizzare le spese dell'immobile e, anzi, trarne un guadagno.

22. Il miracolo economico italiano (1958-1963). Periodo appartenente al secondo dopo guerra, caratterizzato da una forte crescita economica e da un rapido e progressivo sviluppo economico dopo l'iniziale fase di ricostruzione post-bellica.

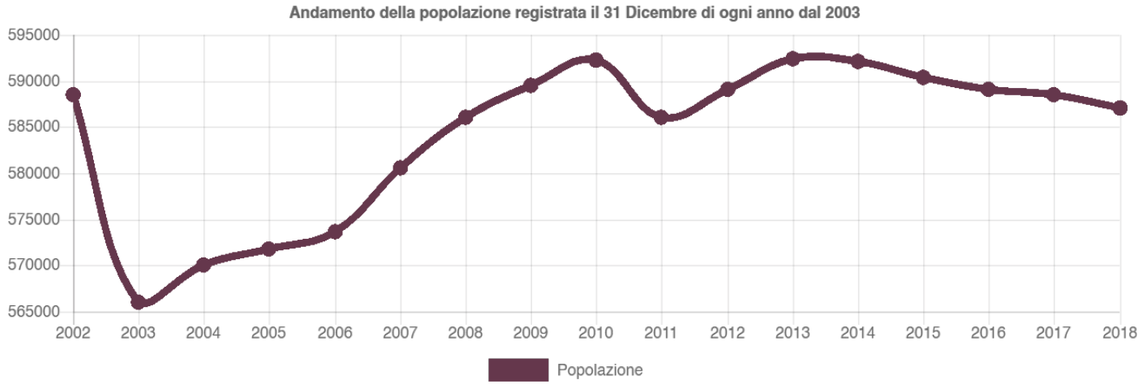


Grafico.1 Andamento della popolazione nella provincia di Cuneo calcolata il 31 Dicembre di ogni anno dal 2003 al 2018.

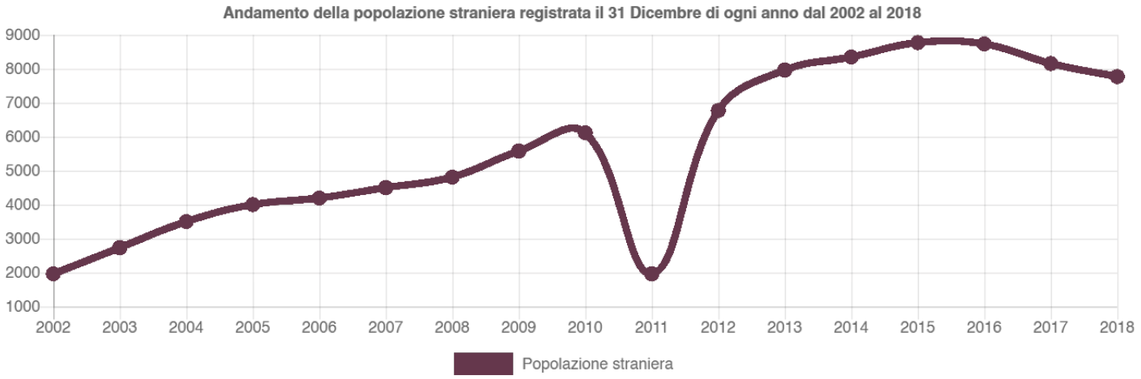


Grafico.2 Andamento della popolazione straniera registrata il 31 Dicembre di ogni anno dal 2002 al 2018 in provincia di Cuneo.[23]

Queste nuove strutture,tuttavia,stanno creando dei vuoti urbani all'interno dei piccoli comuni di Langhe-Roero e Monferrato influenzando negativamente la crescita demografica. Le nuove generazioni, infatti, desiderose di trovare un abitazione dove poter risiedere, si vedono spesso obbligate a trasferirsi nei grandi centri urbani dove è più facile trovare un immobile in vendita o in affitto.

Tale fenomeno ha iniziato a svilupparsi alla fine degli anni novanta, diventando oggi una delle problematiche più sentite sul territorio.

23: Amministrazioni comunali.it https://www.amministrazionicomunali.it/piemonte/monforte-d-alba Processing carried out on ISTAT, ultimo accesso 13/12/2021.

3.3.2. Numero di abitanti registrati nel comune di Monforte d'Alba

Residenti nel comune di Monforte d'Alba

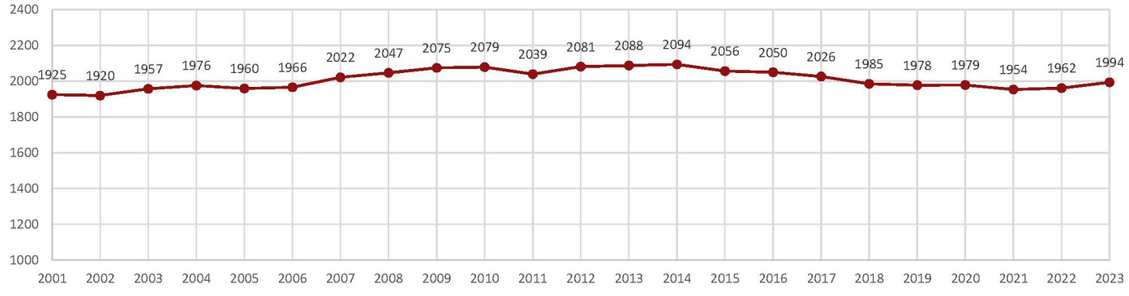


Grafico.3

Si può notare che la variazione della popolazione in questi 20 anni è stata di appena il 9% circa tra il picco del grafico nel 2014 (2094) e il minimo nel 2002 (1920).

Il 2014 risulta essere l'anno con il più alto numero di residenti. Su un totale di 2094, il numero di stranieri era di 385, pari al 17% della popolazione totale.[24]

Numero di abitanti stranieri nel comune di Monforte d'Alba

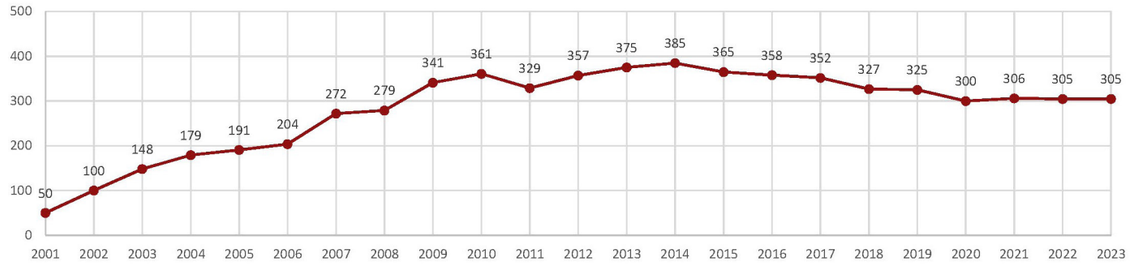


Grafico.4

Sul totale di 305 stranieri nel 2023, 272 provengono dall'Europa, 10 dall'America, 10 dall'Africa, 10 dall'Asia, 3 dall'Australia.

Attualmente a Monforte d'Alba vivono 450 famiglie di cui 123 vivono in case d'affitto, 277 in case di proprietà e 48 in case a vario titolo.[25]

24: Amministrazioni comunali.it https://www.amministrazionicomunali.it/piemonte/monforte-d-alba
Processing carried out on ISTAT, ultimo accesso 13/12/2021.

25: Amministrazioni comunali.it https://www.amministrazionicomunali.it/piemonte/monforte-d-alba
Processing carried out on ISTAT, ultimo accesso 13/12/2021.

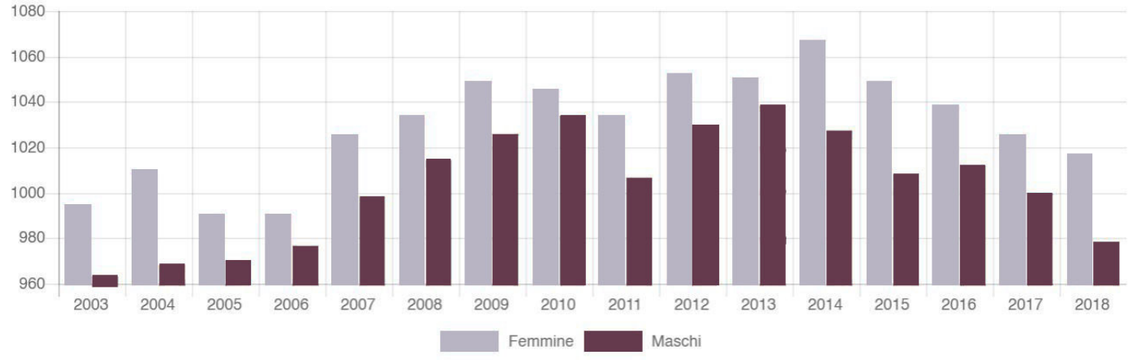


Grafico.5 maschi / femmine registrati il 31 Dicembre di ogni anno dal 2003 al 2018 [26]

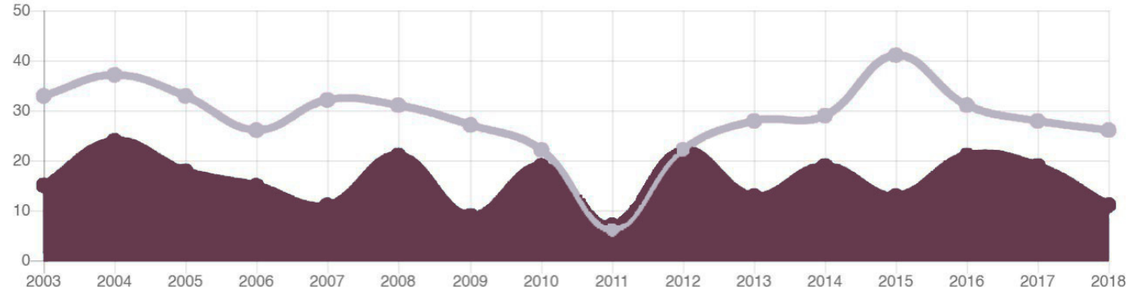


Grafico.6 Numero di nascite/decessi registrati il 31 dicembre di ogni anno dal 2003 al 2018.[27]

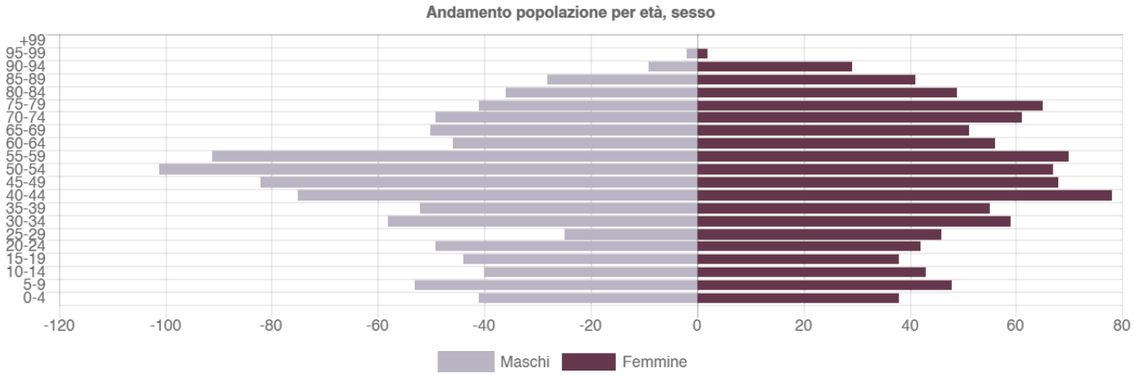


Grafico.7 Suddivisione della popolazione di Monforte d'Alba in base a età e sesso.[28]

26: Amministrazioni comunali.it https://www.amministrazionicomunali.it/piemonte/monforte-d-alba
Processing carried out on ISTAT data-Last update 13/12/2021

27: Amministrazioni comunali.it https://www.amministrazionicomunali.it/piemonte/monforte-d-alba
Processing carried out on ISTAT data-Last update 13/12/2021

28: Amministrazioni comunali.it https://www.amministrazionicomunali.it/piemonte/monforte-d-alba
Processing carried out on ISTAT data-Last update 13/12/2021

3.4 ANALISI SOCIO-ECONOMICA

3.4.1 La trasformazione dell'economia nelle Langhe

Il processo di trasformazione del sistema produttivo delle Langhe e di modernizzazione dell'economia locale si è svolto in più fasi a partire dagli anni sessanta (quando inizia a manifestarsi il conflitto sull'uso del suolo con una forte espansione del settore industriale), ma sono gli anni ottanta il decennio dove si hanno le trasformazioni più significative, come quella legata a una crescente attenzione alla produzione di vini di alta qualità, che ha dato lucro al territorio e ha fornito un valido motivo ai giovani per investire il proprio futuro sul mondo dell'enogastronomia[29].

Sulla base dei dati statistici (Intesa Sanpaolo) si evince chiaramente il trend di sviluppo di questo settore e l'incremento del numero delle unità produttive locali.

1996. 132 cantine con un totale di 1.286 lavoratori (nelle Langhe).

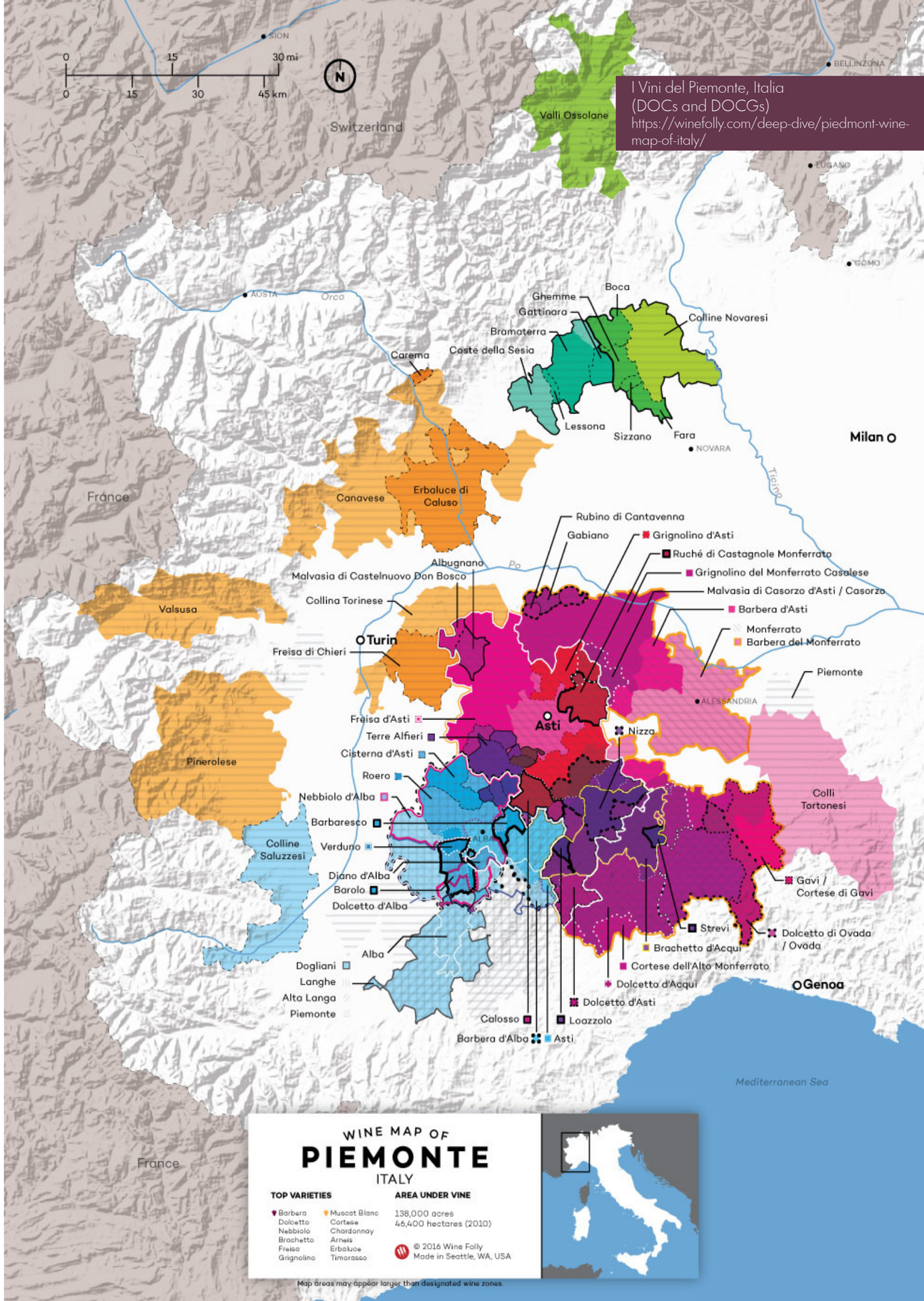
2011. 272 cantine con un impiego totale di 3.277 lavoratori (nelle Langhe).

2022. 542 cantine (nelle Langhe) coprono diecimila ettari di vigneti con un produzione annua di sessantasei milioni di bottiglie suddivise in nove tipologie differenti (Barolo, Barbaresco, Dogliani, Dolcetto di Diano d'Alba, Barbera d'Alba, Langhe, Dolcetto d'Alba, Nebbiolo d'Alba, Verduno Pelaverga)[30].

Il Roero nel 2022 vanta **250 cantine** con milletrecento ettari di vigneto per una produzione annua di 7,5 milioni di bottiglie suddivise in cinque tipologie (Roero Bianco, Roero Bianco Riserva, Roero Rosso e Roero Rosso Riserva e Roero Spumante). Allo stesso tempo lo stabilimento della Ferrero[31] ad Alba, fondato nel 1946, ha garantito un posto di lavoro a numerose famiglie in questa zona rurale. Tale fenomeno ha mantenuto sul territorio una considerevole quantità di popolazione integrando gli insufficienti redditi agricoli.

Il secondo processo di ripristino dell'economia regionale è stato associato all'avvio dell'enoturismo, che ha ricevuto un forte sostegno da parte di figure governative e ha costituito la base di un modello di progressivo sviluppo regionale. Questo processo collega agricoltura e turismo per lo sviluppo e l'espansione delle imprese a livello locale.

Il terzo processo di modernizzazione è la promozione del turismo gastronomico e di nuove opportunità di business nella fornitura di beni e servizi in connessione con il turismo culturale e l'ecoturismo.



29. Gioacchino Garofoli (Università dell'Insubria). LA "GOVERNANCE" DELLO SVILUPPO LOCALE NELLE LANGHE. 2011

30. https://group.intesasanpaolo.com/it/pagine-footer/dati-sociali

31. **La Ferrero International S.A.**, conosciuta semplicemente come Ferrero, è un'azienda multinazionale, fondata da Pietro Ferrero nel 1946 ad Alba, specializzata nella produzione di prodotti dolciari con sede in Lussemburgo.

3.4.2. Slow food. Sviluppo dell' "ECONOMIA DEL GUSTO"

Oggi c'è un crescente interesse da parte dei consumatori per l'enogastronomia di qualità, dovuto a forti cambiamenti culturali, sociali, ed economici, oltre che alla valorizzazione e conservazione dei prodotti tradizionali del territorio. Questi cambiamenti sono alla base del concetto di "economia del gusto", determinato come valore di mercato in relazione al patrimonio culturale del territorio.

Gli enti pubblici in concomitanza con le più importanti figure politiche stanno iniziando ad attuare piani di sviluppo regionale volti a promuovere il patrimonio culturale regionale insieme ai beni materiali e immateriali. Tra le più importanti associzioni nate in risposta a tali proposti troviamo SLOW FOOD.

SLOW FOOD è un' associazione internazionale no profit fondata a Bra da Carlo Petrini[32] nel 1986. L'obiettivo principale dell'azienda Slow Food è quello di contrastare la diffusione della tendenza del "fast food" e preservare le tradizioni gastronomiche locali. Questa organizzazione di massa opera oggi in più di 150 Paesi e riunisce milioni di persone appassionate di cibo buono, pulito e giusto.

La "ricetta Slow Food" è pensata per "unire il piacere alla consapevolezza e alla responsabilità, allo studio e alla conoscenza e offrire opportunità di sviluppo anche a quelle che sono regioni povere e depresse con l'aiuto di un nuovo modello di agricoltura"[33].

Il principio su cuisi basa SLOW FOOD non è chiamare il cibo costoso "cibo buono", ma restituire (o, finalmente, dare) dignità agli agricoltori e alle comunità agricole, valorizzando le loro conoscenze tradizionali e dando valore interno ai paesaggi agricoli storici. L'etica di Slow Food garantisce che "i benefici del cibo locale e rispettoso dell'ambiente siano condivisi da tutti i partecipanti - dall'azienda agricola al produttore, dal lavoratore alla comunità". Ciò non mira a privilegiare gli interessi delle grandi corporazioni alimentari, ma a proteggere persone e luoghi come collettività naturali e culturali.[34]

32. Carlo Petrini, detto Carlin (Bra, 22 giugno 1949), è un gastronomo, sociologo, scrittore e attivista italiano, fondatore della Slo Food.

33. Petrini Carlo**,** ***Slow Food.Le ragioni del gusto,*** Laterza, Settembre 2003, pp. 19.

34. Iovino, Serenella. "Slow: Stories of Landscapes, Resistance, and Liberation." Ecocriticism and Italy: Ecology, Resistance, and Liberation. London: Bloomsbury Academic, 2016. 125–156.

3.4.3. DATI STATISTICI

Un fattore importante e interessante di questa analisi è valutare gli effetti scaturiti dall'annessione delle Langhe nella lista dei siti patrimonio UNESCO nel 2014.

Sulla base di alcuni dati statistici possiamo trarre alcune considerazioni sulla provincia di Cuneo:

Dal 2013 al 2021 (escluso il 2020) è aumentato il numero delle imprese registrate (+11%) e delle imprese con più di 3 anni di ativtà(+5,7%).

Allo stesso tempo, il tasso di disoccupazione è diminuito (-2,3%), il che mostra un trend positivo per l'economia.

Incrementi significativi hanno aggiunto valore pro capite (+11%), mentre le esportazioni sono aumentate (+17%)[35].

	2013	2014	2018	2019	2020	2021
Added value per capita (euro)	26 719	27 123	28 894	29 893	27 705	30 124
Registered companies (including UL)	71 845	70 070	82.317	81 787	80 994	81 049
Women's enterprises	17 168	15 896	15.462	15 277	15 044	14 950
Youth enterprises	7 164	6 910	6.226	6 109	5 880	6 025
Foreign companies	3 984	3 840	4.079	4 192	4 197	4 225
Survival rate enterprises three years (%)	67.9	64	68.9	76.6	74.5	75.9
Unemployment rate (%)	6.9	5.3	4.3	5	4.8	4.6
Unemployment rate (15-64 years) (%)		17.4	19.8	16.6	12.9	
Employment rate (15-64 years) (%)	65.9	67	68.6	69.4	68.8	69.6
Exports (million euros)	6 492	7 002	8 091	8 453	7 871	7 889

Grafico.8 "un anno in 10 figure". Principali indicatori economici per il periodo 2013-2021 per la provincia di Cuneo

35. https://www.cn.camcom.it/registro-imprese/che-cos%C3%A8-il-registro-imprese/repertorio-economico-amministrativo-rea.

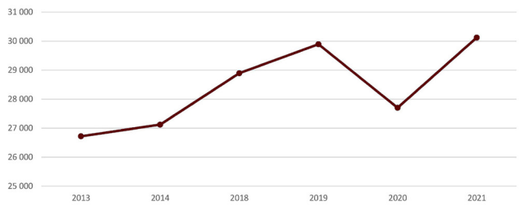


Grafico.9 Valore aggiunto pro capite della provincia di Cuneo[36]

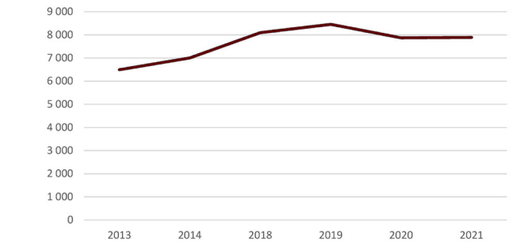


Grafico.11 Esportazioni della provincia di Cuneo[36]

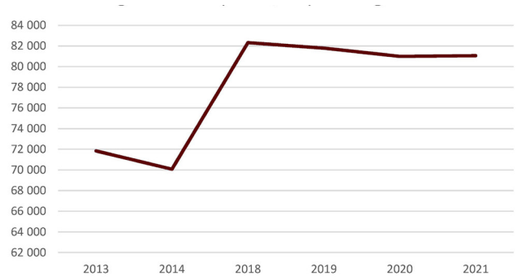


Grafico.10 Imprese registrate della provincia di Cuneo[36]

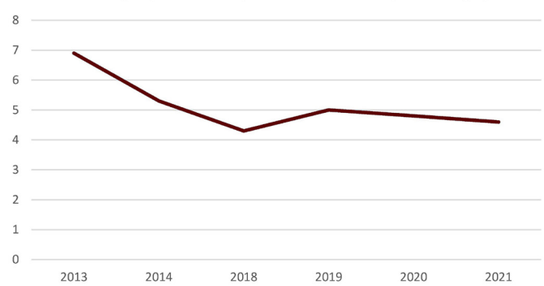


Grafico.12 Tasso di disoccupazione della provincia di Cuneo[36]

36. https://www.cn.camcom.it/registro-imprese/che-cos%C3%A8-il-registro-imprese/repertorio-economico-amministrativo-rea.

3.5 ANALISI DEL TURISMO

3.5.1. Tipologie di Turismo

Il territorio e il paesaggio di Langhe-Roero e Monferrato è considerato uno dei più belli al mondo. Le meravigliose colline, l'eccezionale paesaggio e il forte valore storico, sociale e culturale che rappresenta la coltura della vita attirano ogni anno migliaia di turisti da tutto il mondo. Dal 2014, anno in cui i paesaggi vitivinicoli delle Langhe-Roero e Monferrato sono stati iscritti nella Lista del Patrimonio Mondiale dell'Umanità, il numero di visitatori è aumentato significativamente, con il 2022 che si preannuncia come l'annata dei record a livello turistico in termini di presenza e di fatturato con un aumento del flusso turistico del 12 % rispetto al 2021.

Le Langhe oltre all'eccezionale qualità del paesaggio dispongono di una tradizione culinaria secolare basata su un un connubio di colori, profumi e sapori a cui è difficile rimanere indifferenti. "La gastronomia langarola è robusta e saporita, ma semplice e genuina allo stesso tempo, proprio perché legata ai prodotti di un territorio che cambia col mutare delle stagioni: ereditate dalla tradizione contadina, le ricette tipiche di Langa richiamano una cucina povera, ma ricchissima di gusto e genuinità: dai tajarin agli agnolotti con sughi di carne, dal fritto misto alla lepre al "civet", e poi i dolci naturalmente, come la torta di nocciole, lo zabaione e il bônet."[37]

Oltre alle eccellenze gastronomiche il territorio delle Langhe è conosicuto e apprezzato a livello mondiale per il vino.

Le Langhe sono tra i territori vitivinicoli più conosciuti e aprezzati al mondo, grazie a un essenza particolare, il nebbiolo da cui si produce il Barolo e il Barbaresco.

Molto importante è anche la produzione di Barbera d'Alba e di Dolcetto, ottimi vini da pasto, senza dimenticare il Moscato, ottimo vino d'accompagnamento per i dessert.

Si inizia così a parlare di turismo enogastronomico, un settore di nicchia, ma in continua crescita rispetto alle altre forme turistiche.

Il territorio di Langhe-Roero e Monferrato data la forte irregolarità morfologica dettata da un alternarsi di dolci colline che creano un forte effetto di "saliscendi" è particolarmente apprezzata dagli amanti del trakking e del mountain bike. Su tutto il territorio sono presenti innumerevoli percorsi sterrati che collegano i borghi più belli d'Italia attraverso i vigneti prevalentemente coltivati a Nebbiolo, ricchi di colori e di profumi.

Inoltre il paesaggio è ricco di manufatti antichi di notevole pregio storico e architettonico,spesso appartenenti a importanti famiglie del passato.

La ricchezza offerta da questo territorio è la principale motivazione di questo sempre più significativo aumento del flusso turistico: la diversificazione di attrazioni invoglia il turista non solo a concentrarsi sui prodotti enogastronomici di nicchia, ma anche sul settore culturale.[38]

37. https://www.stradadelbarolo.it/territorio/vino-e-prodotti/prodotti/

38. The vineyard landscape of Langhe-Roero and Monferrato (Piedmont, Italy): challenges and opportunities of tourism
https://www.ilsole24ore.com/art/langhe-roero-e-monferrato-2022-annata-record-presenze-AE7KbFAC

PROVENIENZE VISITATORI NELLE LANGHE

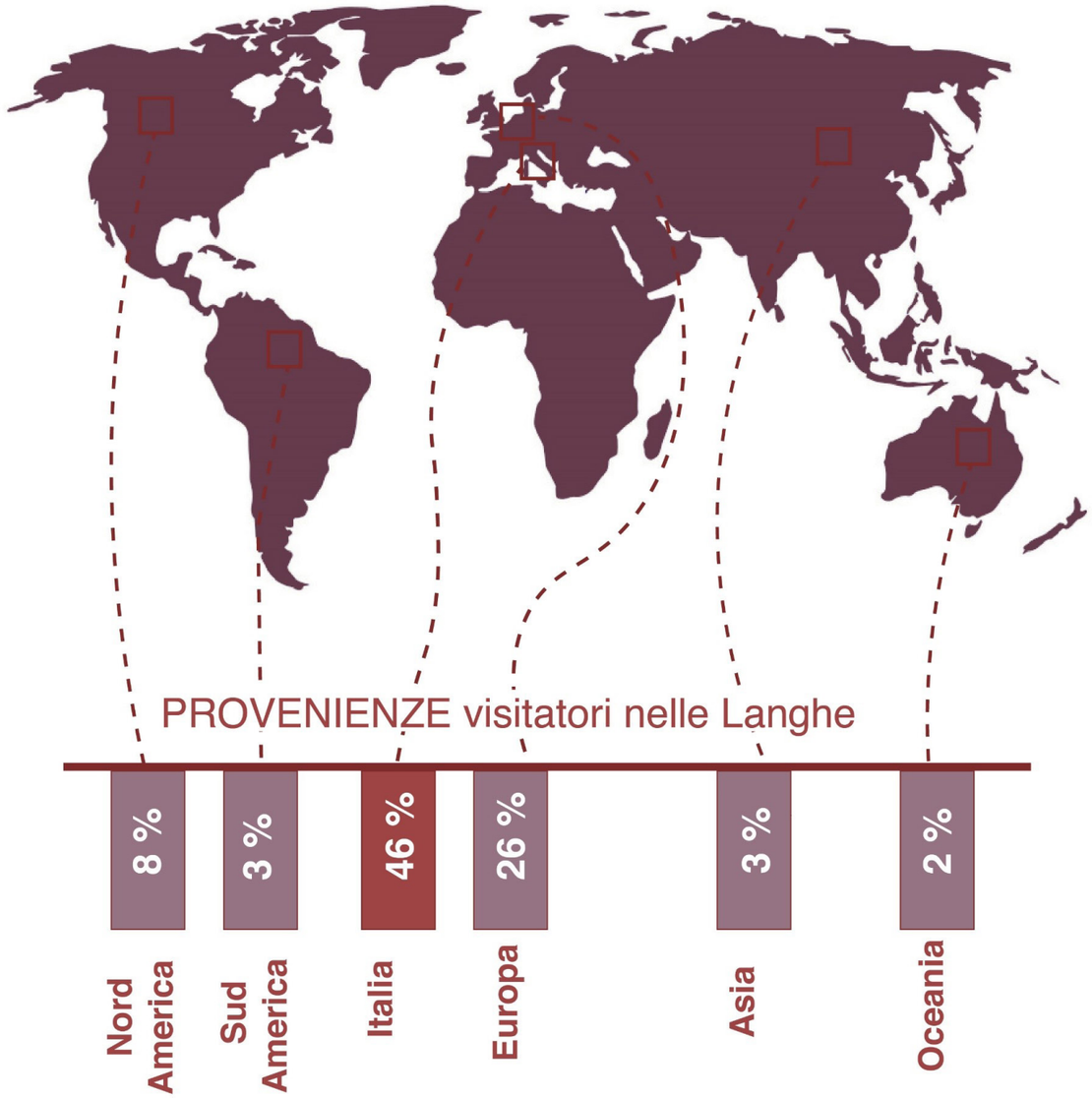


Fig.6 - Provenienza turisti Langhe <. elaborazione dei dati da: Ente Turismo Langhe Monferrato Roero, Assemblea dei soci, Relazione 2018>.

3.5.2. Storia dell' enoturismo

L'enoturismo in Italia ha iniziato a svilupparsi a partire dagli anni '90, quando sono state costituite le prime associazioni regionali e nazionali per promuovere il turismo del vino e attrarre turisti internazionali.

Tuttavia l'assenza di un Ministero del Turismo, abolito nel 1993 in seguito a un referendum abrogativo, ha causato un forte rallentamento nello sviluppo dell'industria turistica a livello nazionale.

Per promuovere e facilitare lo sviluppo e la gestione dell'enoturismo sono stati istituiti due associazioni a livello nazionale: **l'Associazione Movimento Turismo del Vino e l'Associazione Nazionale Città del Vino.**

Il Movimento Turismo del Vino (**MTV**), nata nel 1993, è un'associazione no profit composta da oltre 1000 cantine tra le più prestigiose in Italia, selezionate sulla base di criteri specifici, tra cui il più importante quello della qualità dell'accoglienza enoturistica. Il Movimento mira ad accrescere il settore enoturistico che rappresenta una risorsa economica fondamentale per lo sviluppo delle imprese ed un efficace strumento per la tutela dell'ambiente. Tuttavia, dato l'altissimo numero di produttori di vino in Italia compresi tra 240.000 e 380.000, il livello di partecipazione dei produttori di vino all'associazione nazionale di enoturismo è notevolmente bassa.

L'associazione mira a promuovere la cultura del vino, migliorare l'immagine delle regioni vinicole, aumentare gli impatti economici per le regioni e sviluppare iniziative per attrarre i turisti.

Inoltre l'Associazione promuove ulteriori iniziative tra cui le strade del vino e l'organizzazione di eventi enologici annuali, come Cantine Aperte a maggio, la festa di San Lorenzo ad

Agosto e altri eventi durante la vendemmia e il periodo natalizio.

Un'altra iniziativa per lo sviluppo dell'enoturismo a livello nazionale è **l'associazione Città del Vino**, nata nel 1987, con l'obbiettivo di aiutare i Comuni a valorizzare i prodotti enogastronomici del territoiro e incentivare quelle attività che permettono una migliore qualità della vita e uno sviluppo più sostenibile. L'impegno per lo sviluppo del turismo del vino che coniuga qualità dei paesaggi e ambienti ben conservati, qualità del vino e dei prodotti tipici, è in continua crescita con un fatturato nel 2022 di 3 miliardi di euro e 5 milioni di enoturisti[39].

Inoltre nelle Langhe è stata istituita nel 2008 l'associazione "Piemonte on wine" (POW) con sede nella città di Alba. Tale associazione si pone come obbiettivo quello di assistere i turisiti nella prenotazione di wine tour, visite in cantina e/o degustazioni organizzate a cadenza annuale nei comuni di Langhe e Roero.

Il territorio di Langhe-Roero e Monferrato è caratterizzato principalmente dalla presenza di piccole cantine a conduzione familiare. L'aumento del flusso turistico degli ultimi anni gioca un ruolo fondamentale per lo sviluppo di tali aziende che vedono il turismo come una fonte di reddito addizionale grazie ad attività come visite in cantine, degustazioni e wine tour.

Inoltre, grazie a importanti finanziamenti pubblici, quali PSR[40] e OCM VINO[41], le cantine hanno la possibilità di sfruttare fondi concessi dall'UE e successivamente assegnati dal Ministero per le Politiche Agricole agli Assessorati all'Agricoltura delle singole Regioni e Province Autonome del nostro Paese.

Tali contributi sono previsti per l'acquisto, la costruzione, la ristrutturazione o l'ampliamento delle cantine e la fornitura di nuovi macchinari, attrezzature, programmi informatici, brevetti e licenze.

Alcune di queste cantine grazie ai finanziamenti hanno ampliato i loro orizzonti, investendo nella realizzazione di strutture turistico-ricettive, facilitando le permanenza dei turisti di passaggio che oltre a degustare i vini proposti dalle aziende, hanno la possibilità di pernottare in loco.

39. Magali Canovi. Identity Construction and its Influence on Wine Tourism Diversification Decisions: Case Study of Family Wineries in Langhe, Italy. PhD Thesis. 2017

40. PSR: è uno strumento che mette a disposizione delle imprese agricole una serie di misure a sostegno degli investimenti e di azioni agroambientali finalizzate ad orientare lo sviluppo rurale della regione secondo le finalità politiche comunitarie.

41. OCM VINO: è un finanziamento che permette di finanziare con un contributo a fondo perduto che va dal 50% all'80% , a seconda delle regioni di appartenenza, tutti i costi da sostenere per promuovere i propri prodotti fuori dall'Unione Europea.

3.5.3. Analisi della domanda e dell'offerta turistica

Come qualsiasi altro settore economico, l'industria del turismo è un sistema complesso basato sulla domanda e sull'offerta. È un sistema codipendente, dinamico, basato sulla coesione di diversi fattori.

La richiesta di una varietà di prodotti in un particolare luogo e mercato sulla base di un determinato prezzo viene definita come **domanda**. Tale domanda comporta il rispetto delle esigenze del turista /consumatore.

I principali fattori su cui si basa la domanda sono :

- **fattori di destinazione.** Coinvolge la qualità del prodotto, le tendenze del turismo creativo, il livello di sviluppo, l'immagine e il marchio.
- **fattori socio-economici.** Comprende il reddito, il tenore di vita, lo stato economico, la disponibilità di ferie pagate, i prezzi competitivi dei beni turistici e alcuni fattori sociologici come sesso, età, religione e tipo di famiglia.
- **fattori psicologici.** Coinvolge fattori come personalità ed educazione.
- **fattori geografici.** Coinvolgono la morfologia del territorio, la destinazione, il clima, le stagioni e i pericoli naturali.

La varietà di beni e servizi offerti ai turisti o ai clienti in un determinato mercato o area è chiamata **offerta turistica**. I fattori che determinano l'offerta includono:

- **posizione geografica.** disponibilità e costi ragionevoli.
- **promozione.** promozione di attività sul territorio, semplice accesso a vari articoli del settore dei viaggi attraverso applicazioni e siti versatili di vari amministratori di visite, limiti, offerte.
- **fornitori di servizi.** presenza di agenzie di viaggio che creano offerta diretta e un numero enorme di attività.
- **infrastrutture.** qualità di alberghi, ristoranti e accessibilità ai luoghi turistici.

3.5.4. La domanda

Sulla base dei dati ottenuti nei capitoli precedenti sull'analisi socio-economica e socio-demografica oltre che dalle interviste pubblicate nell'articolo "Le rappresentazioni sociali sul turismo culturale ai tempi del COVID-19: un caso di studio di Langhe, Monferrato e Roero (Italia)", possiamo estrapolare quali sono i fattori di maggior attrattività del territorio. Gli intervistati erano principalmente italiani, circa l'82%, mentre la parte restante dell' 18% riguarda gli stranieri.

Le motivazioni preponderanti sono state riscontrate nell'ambito enograstronomico, con una percentuale del 74%. La qualità della cucina di Langa, i ristoranti di alto livello immersi nelle colline coltivate a vite e i vini d'eccellenza si consolidano come i pilastri dell'economia e del turismo.

Il restante 26% considera l'identità del territorio, grazie ai suoi beni storici, naturali e paesaggistiche. I siti storici, del patrimonio culturale, i paesaggi urbani e naturali e gli intinerari culturali sono sempre più apprezzati dai turisti. Questo spiega i recenti investimenti che la regione sta promuovendo al fine di valorizzare il patrimonio storico del territorio[42].

I turisti risultano essere particolarmente interessati a tali iniziative e ciò implica da parte degli operatori economici un interesse sempre maggiore nell'investire ingenti capitali nel risanare il patrimonio storico esistente.

Sites/ Events/ Attractions	average score
Restaurants/ food festivals	4.88
Historical sites, buildings	4.31
Cultural heritage sites, buildings	4.30
Townscape	4.29
Cultural routes	4.23
Local traditions/folklore	4.04
Museums	3.69
Music events(concerts/festivals)	3.59
Religious sites/event	2.85
Art galleries	2.82
Health sites(spa/hot springs)	2.77
Dance events	2.43
(Film) theatre	2.18
Sport events	2.13

Grafico. 13 Livello di interesse dei visitatori per attrazioni/siti/eventi culturali su una scala da 1 (non interessato) a 5 (molto interessato).

42. Magali Canovi. Identity Construction and its Influence on Wine Tourism Diversification Decisions: Case Study of Family Wineries in Langhe, Italy. PhD Thesis. 2017

3.5.5. L'offerta

Attraverso l'articolo "Le rappresentazioni sociali sul turismo culturale ai tempi del COVID-19: un caso di studio di Langhe, Monferrato e Roero (Italia)" [43] è stato possibile intervistare anche alcune imprese e enti culturali riguardo le principali offerte fornite nell'area delle Langhe.

Tra le offerte più significative troviamo le innumerevoli attività proposte dalle agenzie di viaggio locali, tra cui visite guidate nei musei, attività all'aperto come escursionismo e mountain bike, wine tour e degustazioni, visite di cantine e vigneti, voli in mongolfiera per poter ammirare il paesaggio circostante ecc. Tuttavia l'organizzazione di un maggior numero di eventi, la capacità di orientare meglio i turisti fornendo maggiori informazioni, e l'ampliamento delle attrattive disponibili, sono gli aspetti su cui le aziende e gli enti locali stanno lavorando per potenziare l'offerta turistica del territorio, aumentando il reddito economico della zona.

Sites/ Events/ Attractions	% of respondents	the most important
Gastronomy/Wine	81.40%	42.33%
Heritage	52.56%	18.14%
Folklore/local traditions(including festivals)	26.98%	14.88%
Architecture/ Townscape	18.14%	0.47%
History	16.74%	7.91%
Artwork	8.84%	6.51%
Other	8.37%	0
Literature	4.19%	0.93%
Archeology	4.19%	0
Music	1.86%	0.47%
Religion	1.86%	1.40%
Film	0.93%	0
Theatre	0.93%	0
Dance	0.00%	0

43. Giovanna Rech, Lorenzo Migliorati. Social Representations about Cultural Tourism in the Time of COVID-19: A Case Study of Langhe, Monferrato and Roero (Italy)

Langhe e Monferrato: le preferenze dei consumatori

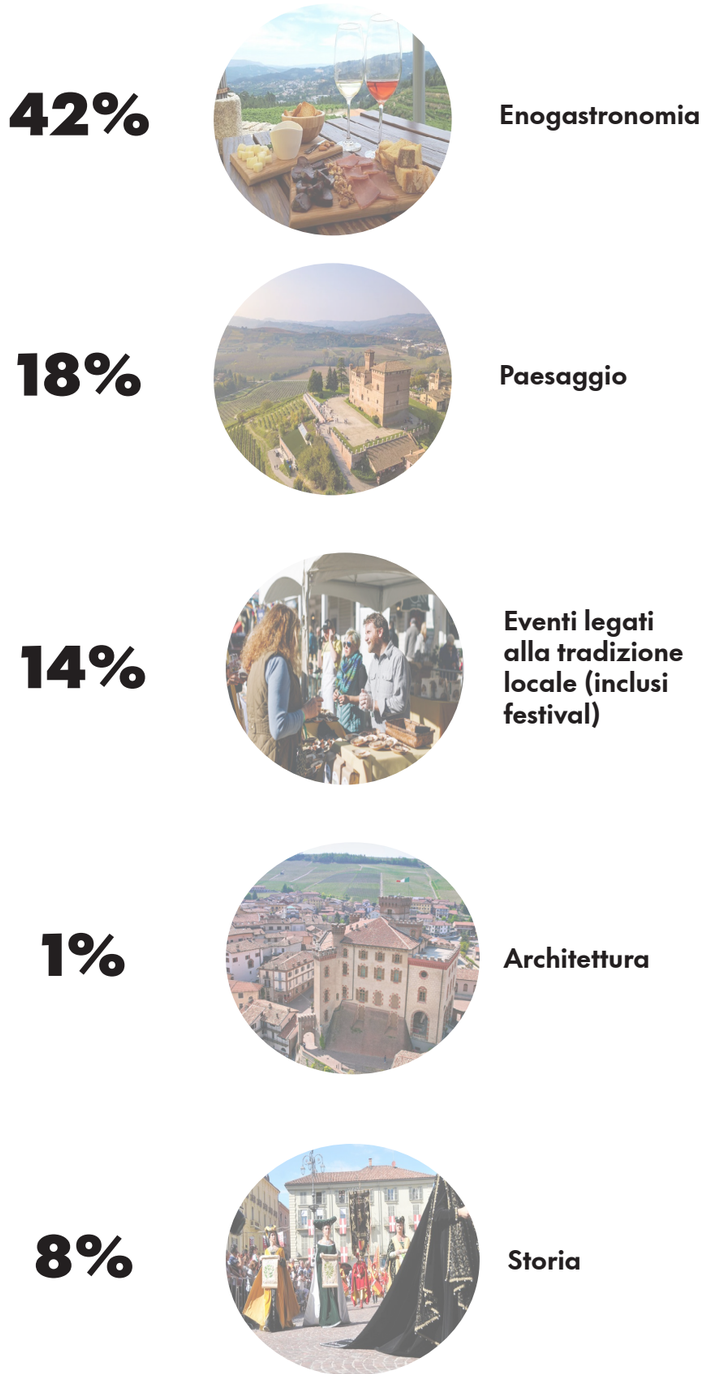


Fig.7 - Langhe e Monferrato: le preferenze dei consumatori < Giovanna Rech, Lorenzo Migliorati. Social Representations about Cultural Tourism in the Time of COVID-19: A Case Study of Langhe, Monferrato and Roero (Italia).

3.5.6. TURISMO DEL VINO: Target e la profilazione della domanda

Il prodotto delle Langhe più importante,conosciuto e apprezzato a livello mondiale è sicuramente il vino. La grande varietà di vini prodotti attira sempre più visitatori, o **enoturisti**, ognuno con motivazioni e aspettative diverse.

L'enoturista si può identificare in colui che ha interesse nel visitare un determinato luogo, spinto dal desiderio di vivere esperienze legate al mondo del vino.

L'enoturista ha solitamente un'età compresa tra i 26 e i 45 anni e normalmente viaggia in coppia o con un gruppo di amici, nel periodo autunno-primavera.[44]

Si delineano così quattro differenti tipologie di enoturisti:

Turisti occasionali. Spesso hanno budget limitati e non conoscono il vino. Scelgono marchi noti e molto pubblicizzati perché sento la necessità di assaggiare un prodotto noto. Sono amanti della cucina locale e del buon cibo, tanto che spesso prediligono i piatti locali rispetto a degustazioni in cantina. Ciò che apprezzano maggiormente è una gita in campagna dove possono ammirare il paesaggio vitivinicolo, accompagnato da un buon pranzo.

Enofili.

Amano il vino e le degustazioni in cantina. In alcuni casi hanno frequentato corsi da sommelier al fine di rimanere aggiornati con le tendenze del momento. Amano visitare le cantine guidati da personale esperto ed intervistare i produttori. Sono disposti a spendere cifre anche elevate per determinate bottiglie, purchè siano di alto livello.

Giornalisti del vino.

Amano muoversi in solitaria e cercano di scoprire dettagli sulle novità e le nuove tecnologie. Non sono particolarmente interessati al vino come bevanda, prediligono piuttosto scoprire nuove tendenze da lanciare sul mercato.

Amanti del lusso.

Il loro obbiettivo è quello di viaggiare alla scoperta di luoghi ricchi di una tradizione vitivinicola e culinaria importante, provando in vari ristoranti stellati i piatti della tradizione.

44. Margherita Pierdonà . L'Enoturismo come strumento per lo sviluppo territoriale. Tesi di Laurea. Universita Ca' Foscari Venezia. 2019

3.5.7 Il contesto e i fattori di attrattività.

Uno degli aspetti più importanti da tenere in considerazione quando si vuole pianificare nel settore turistico è il territorio ospitante. È stato scoperto che il vino da solo non è in grado di generare turismo, bensì necessità di un territorio bello, pulito e in perfetto stato di conservazione. Il connubio tra la storia, il vino e la qualità del territorio è la prima caratteristica che i visitatori considerano nella scelta di un luogo da visitare.

Data l'immensa importanza affidata al territorio, è necessario cogliere il vero significato di tale parola.

Il territorio è l'insieme di forme naturali e artificiali, un connubio tra ciò che la natura ha creato e l'attività secolare dell'uomo.

"Una grandissima parte di quello che noi chiamiamo naturale, non è; anzi è piuttosto artificiale: come a dire, i campi lavorati, gli alberi e le altre piante educate e disposte in ordine, i fiumi stretti infra certi termini e indirizzati a certo corso, e cose simili, non hanno quello stato né quella sembianza che avrebbero naturalmente. In modo che la vista di ogni paese abitato da qualunque generazione di uomini civili è cosa artificiata, e diversa molto da quella che sarebbe in natura."[45]

Giacomo Leopardi

Per capire più a fondo il delicato rapporto tra uomo e natura, bisogna soffermarci sulla perdità di naturalità, che non deve essere intesa come la distruzione del territorio, bensì la sua salvaguardia: l'uomo deve, attraverso la sua attività di agricoltore, dare equilibrio e forma a un paesaggio che è il risultato tra il perfetto connubio del suo lavoro e della natura.

Il territorio diventa così il protagonista dell'accoglieza turistica. I manufatti architettonici, centro dell'attività turistica, devono integrarsi perfettamento con il territorio circostante: non devono essere solo dei "contenitori", bensì degli emblemi che raccontano le fasi dell'attività produttiva e al contempo raccontare il territorio.[46]

45. Giacomo Leopardi, *Elogio degli uccelli*, in Operette morali 1928

46. Johan Brower. The hedonic nature of wine tourism consumption: An experiential view

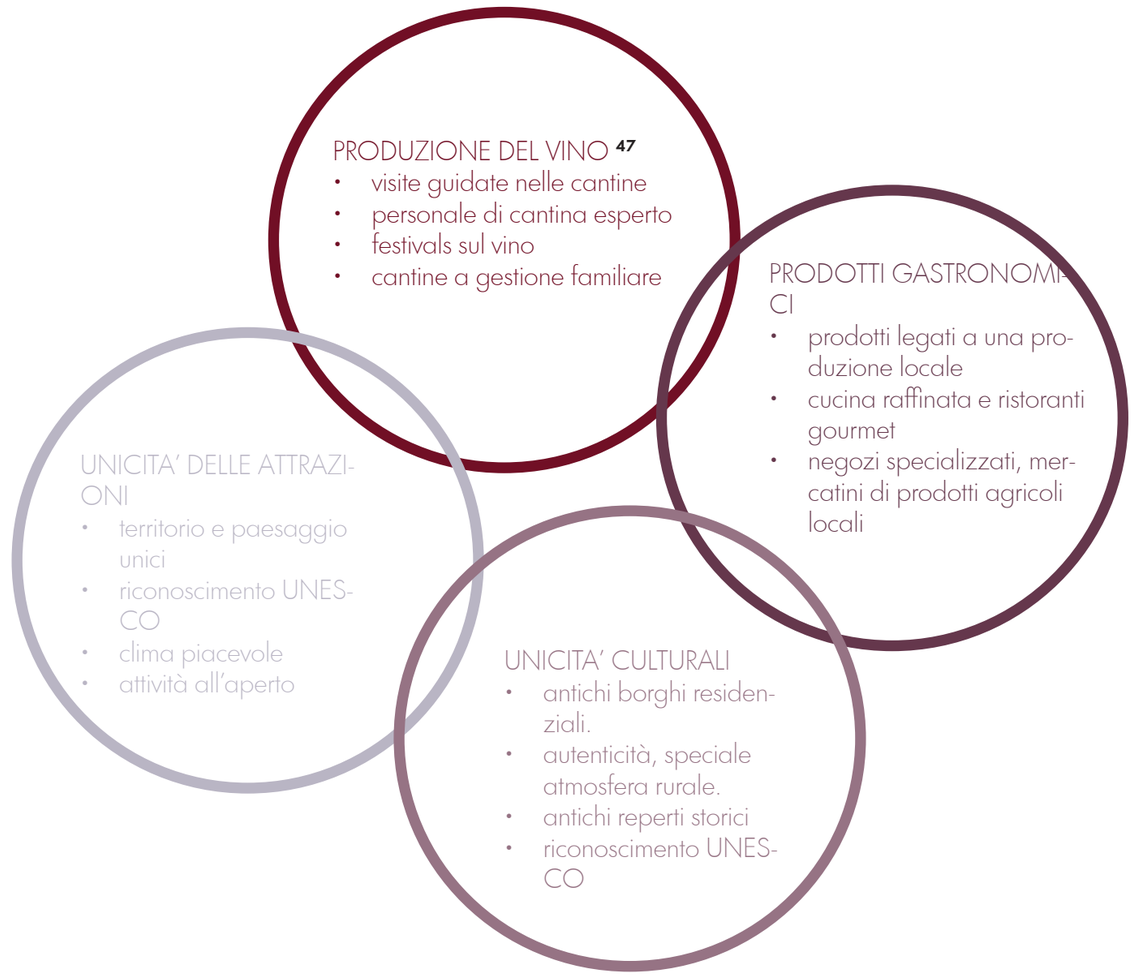


Fig.8 - Fattori di attrattivita.< Magali Canovi. Identity Construction and its Influence on Wine Tourism Diversification Decisions: Case Study of Family Wineries in Langhe, Italy. PhD Thesis. 2017>.

47. Magali Canovi. Identity Construction and its Influence on Wine Tourism Diversification Decisions: Case Study of Family Wineries in Langhe, Italy. PhD Thesis. 2017

Si assiste sempre più ad un mercato in cui i consumatori ricercano prodotti con unicità ed espressione delle caratteristiche di una particolare cultura territoriale. In questo modo il legame tra territorio, vino e turismo ha ampi margini di crescita per il futuro. Tuttavia, il vino è indiscutibilmente la componente primaria dello sviluppo turistico e sta iniziando a contribuire alla ricchezza a livello nazionale, regionale e locale.

Nonostante ciò, il pieno successo della proposta dipende non solo dalla pubblicità del prodotto, ma anche dalla sua capacità di organizzare il territorio intorno a un'offerta turistica vincente e accattivante che faccia apparire il prodotto. Anche se la risorsa vino è la più rilevante, ai turisti non basta per decidere dove trascorrere le proprie vacanze.

L'attrattività di una destinazione è determinata principalmente dalla disponibilità di risorse, che includono non solo risorse naturali, geografiche e morfologiche ma anche, soprattutto, risorse sociali derivate dalle tradizioni e dai costumi della comunità locale. Per trasformare le caratteristiche locali in valori competitivi, è necessario comprenderle ed essere capaci di presentarle.[48]

Questo è ciò che crea l'interesse e il coinvolgimento dei turisti nelle Langhe. L'insieme di questi fattori creano un'atmosfera che le persone vogliono vivere.

48. Margherita Pierdonà. L'Enoturismo come strumento per lo sviluppo territoriale. 2020 Universita Ca'Foscari Venezia

3.5.8. DATI STATISTICHE

Come già sottolineato l'annessione dei siti di Langhe-Roero e Monferrato, come già sottolineato, nella lista dei beni UNESCO, ha favorito l'aumento del flusso turistico, attratti dal gran numero di eventi culturali e gastronomici. Il turismo in Piemonte, così come nella Provincia di Cuneo e nel territorio delle Langhe, punta su un territiro accessibile, accogliente e sostenibile, proponendo esperienze autentiche, in un paesaggio naturale e in luoghi antropizzati di alto livello.

2003			ITALIANI		STRANIERI		TOTALE	
COMUNI	Esercizi	Letti	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze
MONFORTE D'ALBA	9	131	1 384	1 848	4 580	9 894	5 964	11 742
Provincia di Cuneo	786	26 350	209 142	715 820	118 708	298 641	327 850	1014461

2014			ITALIANI		STRANIERI		TOTALE	
COMUNI	Esercizi	Letti	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze
MONFORTE D'ALBA	28	460	4 659	6 665	8 450	22 654	13 109	29 319
Provincia di Cuneo	1 601	38 838	356 242	1 025 297	230 227	620 650	586 469	1645947

2018			ITALIANI		STRANIERI		TOTALE	
COMUNI	Esercizi	Letti	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze
MONFORTE D'ALBA	31	457	5 755	8 409	11 413	28 124	17 168	36 533
Provincia di Cuneo	1 868	40 783	445 589	1 173 082	281 997	751 659	727 586	1 924 741

2022					ITALIANI		STRANIERI		TOTALE	
COMUNI	Esercizi Ricettivi	Locazioni Turistiche	Letti in Esercizi Ricettiv	Letti in Locazioni Turistiche	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze
MONFORTE D'ALBA	44	48	588	222	11 230	17 038	14 212	36 922	25 442	53 960
Provincia di Cuneo	1 918	1 651	41 053	7 285	493 155	1 072 305	304 306	785 397	797 461	1 857 702

Grafico.14 arrivi e presenze di italiani e stranieri sul territorio[49].

49. https://www.cn.camcom.it/registro-imprese/che-cos%C3%A8-il-registro-imprese/repertorio-economico-amministrativo-rea.

Sulla base dei dati statistici del turismo in Piemonte di Visit Piemonte, il numero di visitatori che ha coinvolto la provincia di Cuneo e Monforte d'Alba è cresciuto in modo significativo nel periodo dal 2003 al 2022.

Il numero totale di **turisti arrivati a Monforte d'Alba** nel 2003 era di 5.964 visitatori, mentre nel 2022 era di 25.442, con un aumentato del **76%.**

Il numero di **turisti presenti a Monforte d'Alba** nel 2003 era di 11.742, mentre nel 2022 era di 53.960, con un aumento del **78%**.

Il numero di turisti arrivati in **provincia di Cuneo** nel 2003 era di 327.850, mentre nel 2022 era di 797.397, con un aumento del **58%**.

Il numero di turisti presenti in **provincia di Cuneo** nel 2003 era di 1.014.461,mentre nel 2022 era di 1.857.702, con un aumento del **45%**.

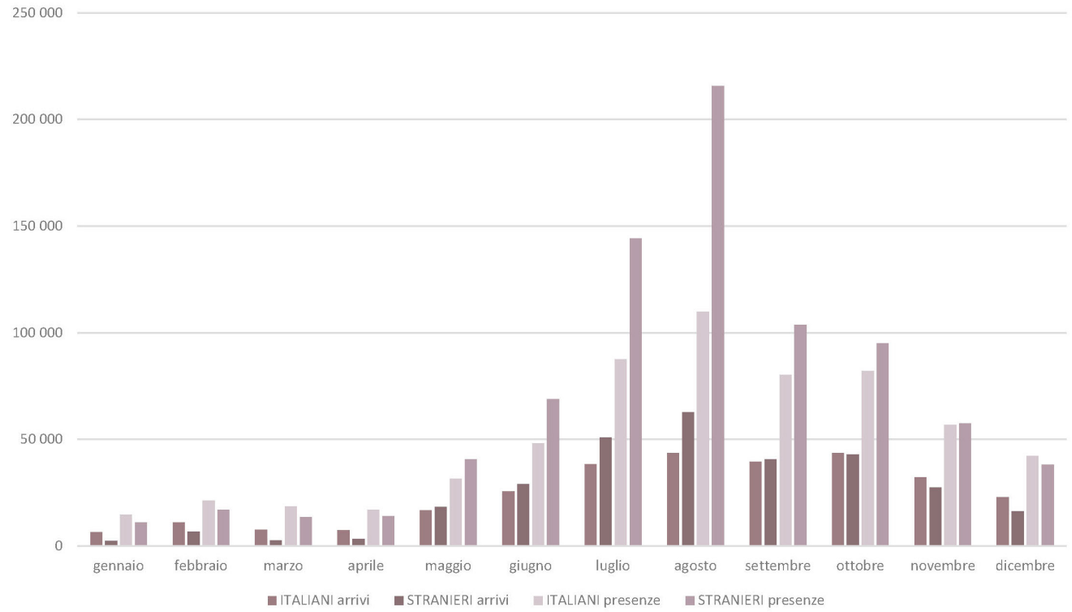


Grafico. 15 Arrivi e presenze di italiani e stranieri sul territorio della provincia di Cuneo per mese (2022)

Il flusso turistico in provincia di Cuneo, generalmente inizia ad aumentare nel mese di Giugno e tende a diminuire nel mese di Novembre, con il livello massimo nel mese di Agosto, con il numero di stranieri che supera le 200.000 unità[50].

50. https://www.cn.camcom.it/registro-imprese/che-cos%C3%A8-il-registro-imprese/repertorio-economico-amministrativo-rea.

Notevole è la differenza nel trend di crescita del flusso turistico tra il comune di Monforte d'Alba e la provincia di Cuneo. Confrontando lo stesso periodo storico 2003-2022 si può osservare che per il comune di Monforte d'Alba il flusso turistico non ha mai smesso di aumentare, trovando un valore di quasi 80.000 unità nel 2022, mentre per la provincia di Cuneo il trend si è stabilizzato nel 2018 senza mai riprendere il regime precedente[51].

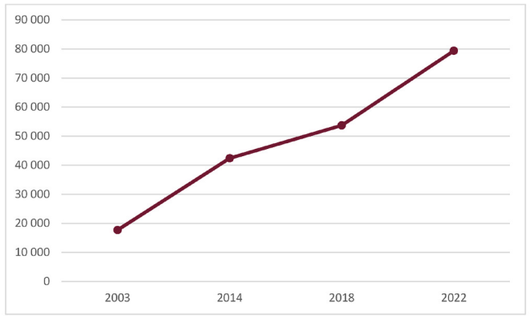


grafico. 16 Numero totale dei turisti a Monforte d'Alba nel periodo 2003-2022.

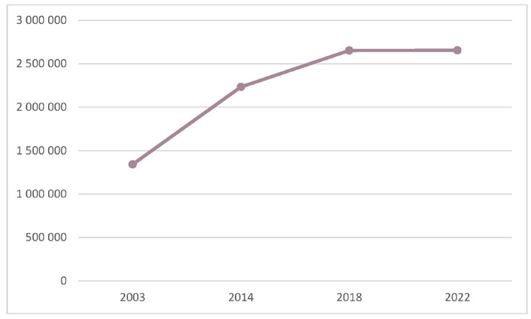


grafico. 17 Numero totale dei turisti in Provincia di Cuneo nel periodo 2003-2022.

51. Dati rilasciati dall' Osservatorio Turistico della Regione Piemonte sul portale della Camera di Commercio di Cuneo.

Se si confrontano i dati relativi all'andamento del turismo a Monforte d'Alba e nella Provincia di Cuneo, è possibile riscontrare una sostanziale differenza. Nel periodo storico 2003-2022, i valori per le presenze e gli arrivi sono molto diversi: il comune di Monforte d'Alba presenta un aumento vertiginoso dei numero di presenze di stranieri, passando da 10.000 unità nel 2003 a quasi 40.000 nel 2022, mentre il numero di turisiti italiani, sia nel caso delle presenze che nel caso degli arrivi, non ha subito variazioni significative, passando da circa 4000 unità a poco più di 15.000.

La provincia di Cuneo presenta una situazione pressoché opposta: nel periodo 2003-2022 presenta un aumento significativo degli arrivi e delle presenze dei turisti italiani, mentre per gli stranieri i valori rimangono all'interno di range decisamente più bassi[52].

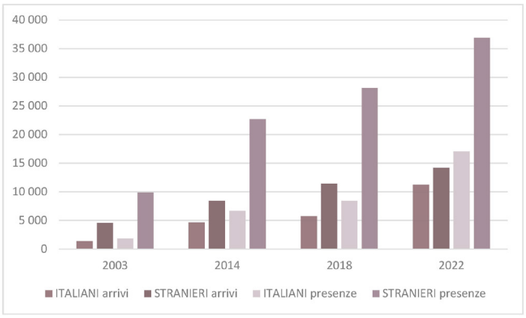


grafico. 18 Dati relativi all'andamento del turismo a Monforte d'Alba

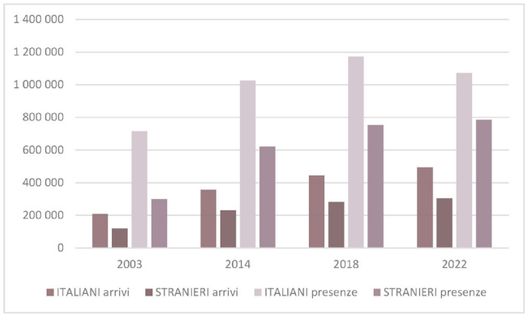
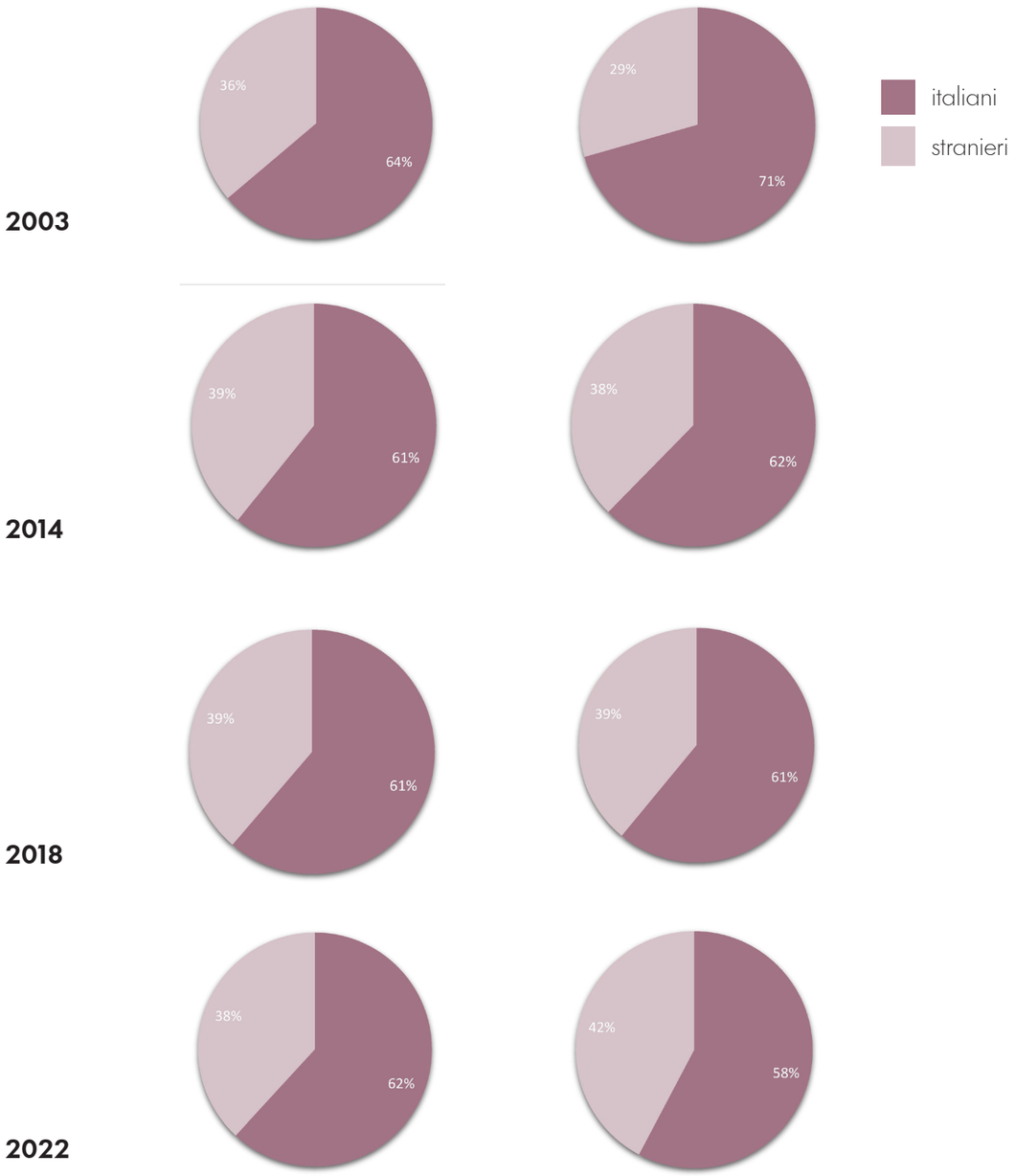


grafico. 19 Dati relativi all'andamento del turismo nella Provincia di Cuneo

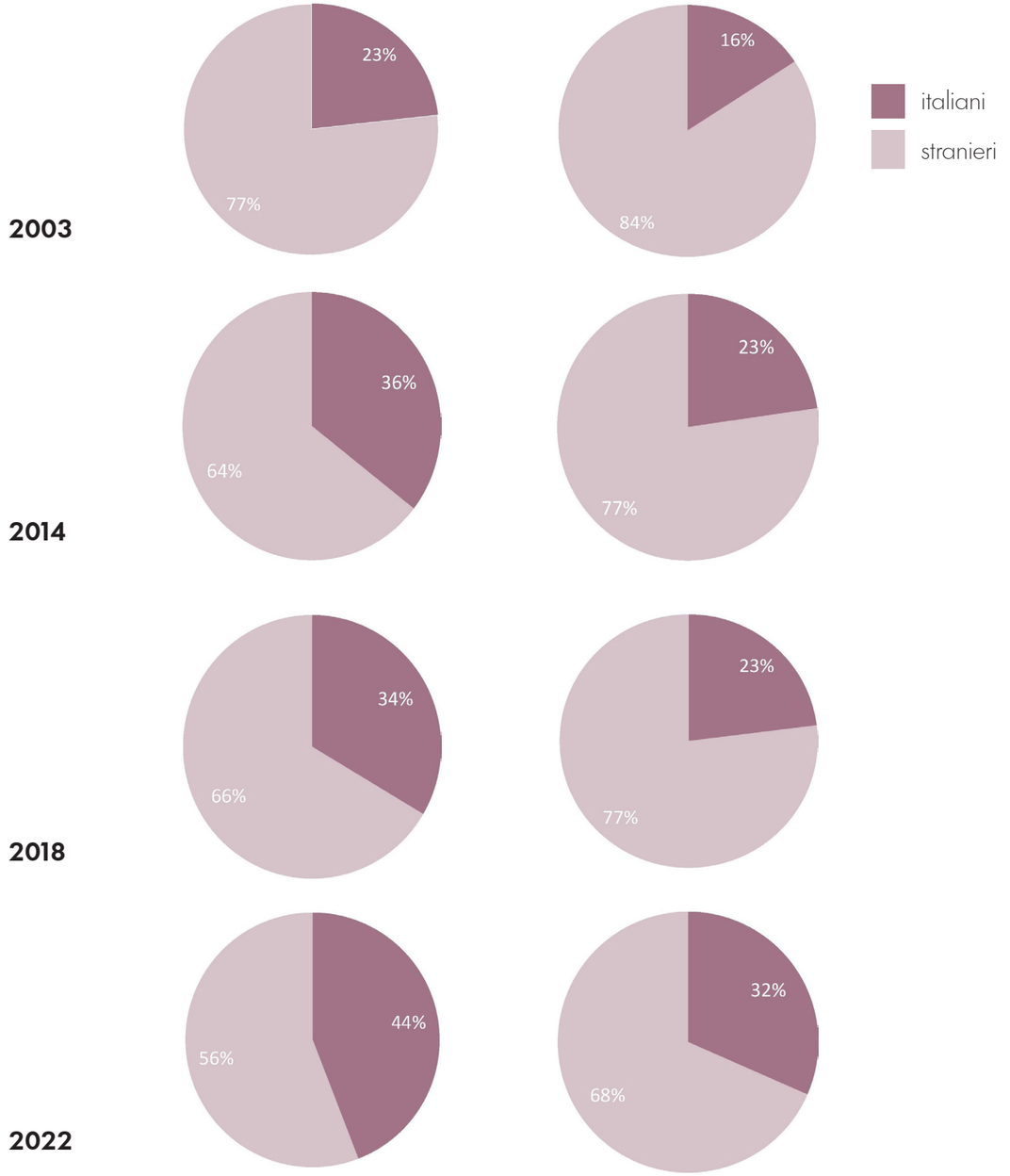
52. Dati rilasciati dall' Osservatorio Turistico della Regione Piemonte sul portale della Camera di Commercio di Cuneo.

grafico. 20 ARRIVI. PROVINCIA DI CUNEO PRESENZE. PROVINCIA DI CUNEO[53]



53. Dati rilasciati dall' Osservatorio Turistico della Regione Piemonte sul portale della Camera di Commercio di Cuneo.

grafico. 21 ARRIVI. MONFORTE D'ALBA PRESENZE. MONFORTE D'ALBA[54]



54. Dati rilasciati dall' Osservatorio Turistico della Regione Piemonte sul portale della Camera di Commercio di Cuneo.

I grafici precedentemente illustrati mostrano la variazione del numero di turisti italiani e stranieri per anno sulla base dei dati riferiti alle presenze e agli arrivi. Se si confrontano i grafici relativi al comune di Monforte d'Alba e i grafici relativi alla provincia di Cuneo, si può facilmente osservare come il numero di turisti stranieri sia predominante nel piccolo borgo medioevale (circa 60%), mentre la situazione nella provincia di Cuneo è diametralmente opposta con il 60% di turisti italiani. Il rapporto turisti stranieri/turisti italiani è circa 60/40 per il comune di Monforte d'Alba, mentre per la provincia di Cuneo è 40/60.

Tuttavia osservando attentamente i grafici si può osservare come il numero di turisti italiani presenti nel comune di Monforte d'Alba stia aumentando: i dati relativi all'anno 2003 mostrano un rapporto di turisti italiani/stranieri del 23/77 %, mentre nel 2022 la percentuale è aumentata, presentando un rapporto 44/56%.

3.5.9. Durata media del soggiorno dei turisti in provincia di Cuneo

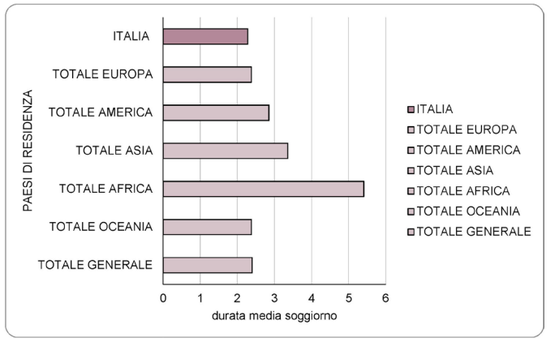
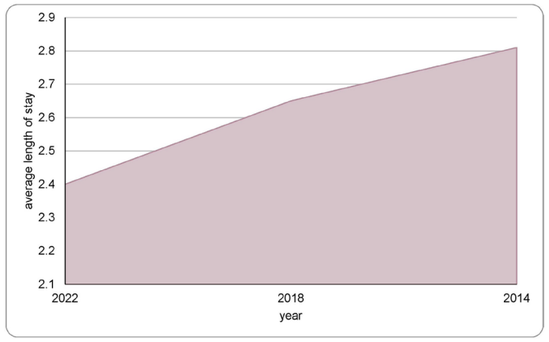


grafico. 22 Suddivisione dei turisti in Provincia di Cuneo per continente di provenienza



2022	COUNTRIES OF RESIDENCE	average length of stay
	ITALIA	2.28
	TOTALE EUROPA	2.38
	TOTALE AMERICA	2.85
	TOTALE ASIA	3.36
	TOTALE AFRICA	5.41
	TOTALE OCEANIA	2.38
	TOTALE GENERALE	2.4
2018	**COUNTRIES OF RESIDENCE**	**average length of stay**
	ITALIA	2.63
	TOTALE EUROPA	2.66
	TOTALE AMERICA	2.64
	TOTALE ASIA	2.71
	TOTALE AFRICA	3.75
	TOTALE OCEANIA	2.31
	TOTALE GENERALE	2.65
2014	**COUNTRIES OF RESIDENCE**	**average length of stay**
	ITALIA	2.88
	TOTALE EUROPA	2.68
	TOTALE AMERICA	2.72
	TOTALE ASIA	2.71
	TOTALE AFRICA	4.74
	TOTALE OCEANIA	2.21
	TOTALE GENERALE	2.81
	year	**average length of stay**
	2022	2.4
	2018	2.65
	2014	2.81

Analizzando i dati della durata del soggiorno dei turisti in provincia di Cuneo nel periodo 2014-2022 si nota una diminuzione del 14% passando da 2,81 a 2,4. Inoltre è aumentato significativamente il soggiorno di turisti provenienti da Asia e Africa[55].

55. Dati rilasciati dall' Osservatorio Turistico della Regione Piemonte sul portale della Camera di Commercio di Cuneo.

3.6. IMMAGINE. COMUNICAZIONE E PROMOZIONE.

https://www.forbes.com/sites/catherinesabino/2018/10/28/why-you-really-should-visit-italys-outstanding-barolo-wine-region/?sh=fdba6c02f890

Il territorio di Langhe-Roero e Monferrato, come già asserito precedentemente, è uno dei luoghi più importanti d'Italia, grazie al suo paesaggio,alle sue tradizioni, alla sua storia e alla cultura del vino.

L'annessione nella lista dei beni UNESCO ha ulteriormente ampliato il potenziale dell'area e per i proprietari delle aziende vitivinicole locali, tale annessione, ha creato molte opportunità come quell di organizzare visite in cantina, degustazioni di vini, vendite in cantina. Il successo dell'industria del turismo è fortemente connesso con un tipo di marketing e una promozione che devono essere efficaci per aumentare il loro riconoscimento e attrarre più turisti.

Negli ultimi anni molte cantine, ma anche bar,ristoranti, strutture ricettive hanno iniziato ad utilizzare i social media quali strumenti per promuovere le proprie attività. È aumentato vertiginosamente il numero di cantine, di B&B e ristoranti con un sito web aziendali per facilitare il rapporto venditore-consumatore.

Ciò consente di scambiare facilmente informazioni su prodotti e servizi, pubblicizzare attività turistiche, tour, condividere recensioni e raccomandazioni di altri visitatori.

Questo facilità le vendite che possono consumarsi online, costruendo un rapporto a distanza con il cliente. Inoltre i social network forniscono ai turisti indicazioni e informazioni utili per trovare e scegliere una destinazione per le vacanze.

Questi sistemi però non sono utilizzati ancora da tutti i proprietari di aziende agricole o attività turistico-ricettive, dal momento che, la loro forte mentalità agricola tradizionale, lontana dai mezzi di promozione moderni, vede i social network come un barriera, un ostacolo da superare, non capendone invece il forte potenziale. Spesso si affidano alla qualità dei prodotti offerti dalla loro azienda, sicuri di ottenere un risultato più che positivo.

Un altro fattore negativo per le piattaforme social è il tempo di gestione. Ne consegue che un numero piuttosto elevato di imprese segue ancora le modalità tradizionali di marketing, ottenendo ottimi risultati. Tra i metodi di promozione più tradizionali in questo settore troviamo il festival Vinum, dove organizzano degustazioni di vini, visite in cantina, street food, ecc.

3.7. EVENTI

3.7.1. Offerta culturale dell'area delle Langhe e del Roero: gli EVENTI

Le Langhe ospitano annualmente all'interno del proprio territorio diversi eventi con l'obbiettivo di valorizzare le bellezze del territorio assecondandone l'inevitabile vocazione turistica. Ogni anno infatti le amministrazioni pubbliche in collaborazione con volontari e produttori organizzano eventi, mostre e sagre dedicate a incentivare lo straordinario patrimonio paesaggistico e culturale delle Langhe, ricco di castelli, musei e dimore di notevole pregio storico. Oggi l'impegno nella creazione di nuovi itinerari e nuove manifestazioni, sospinto dai successi ottenuti negli ultimi anni, ha favorito un aumento notevole del flusso turistico, rendendo le Langhe uno dei territori più apprezzati nel panorama italiano.

Nel corso degli anni le amministrazioni e le organizzazioni volontarie hanno ideato sempre più eventi legati non solo al patrimonio enogastronomico delle Langhe, uno dei più antichi, conosciuti e apprezzati a livello nazionale, ma anche eventi indirizzati a valorizzare il patrimonio culturale langarolo, ricco di una storia antichissima, dove è possibile riscontrare tracce riconducibili all'impero romano, periodo in cui furono fondati alcuni dei centri urbani più importanti tra cui la stessa Alba, all'epoca Mediovale con i suoi castelli e tenute, sino all'epoca Napoleonica con le sue leggi che rafforzarono la viticoltura e la produzione del vino.

L'insieme di questi eventi ha favorito uno sviluppo economico importante, legato a una produzione di qualità con un ruolo determinante di alcuni leader innovatori che spingono sia verso una maggiore integrazione agro-industriale sia verso una strategia di riposizionamento della produzione locale con forte attenzione anche alla questione della promozione dell'immagine e della comunicazione.

Tra gli eventi di natura culturale a cadenza annuale svoltesi in Langa troviamo:

- **Monforte in Jazz**
- **Festival della TV di Dogliani**
- **Alba Jazz Festival**
- **Alba Sotterranea**

MONFORTE IN JAZZ (metà di Luglio - metà di Agosto)

Monforte in Jazz è un' associazione nata nel 1976 grazie alla tenacia e all'entusiasmo di un gruppo di giovani studenti, cappeggiati da Renato Moscone, studente di medicina appassionato di musica. Con mezzi di fortuna riescono a organizzare il primo concerto coinvolgendo un giovane Francesco Guccini che accettò di esibirsi per 250.000 lire. Questo è considerato l'inizio ufficiale dei concerti estivi di Monforte e, allo stesso tempo, l'embrione dell'Associazione che, molto più tardi, avrebbe preso in mano l'organizzazione degli eventi musicali e di altre attività artistico-culturali. Negli anni novanta i concerti iniziarono ad attirare sempre più interesse, favorendo la possibile nascita di una associazione per poter fronteggiare la gestione degli eventi. Nasce così l'otto giugno 1996 L'Associazione Monfortese delle Arti. Nei ventitré anni di attività innumerevoli sono stati gli artisti di caratura mondiale esibitosi sul palco di Monforte in Jazz, attirando spettatori da ogni parte del mondo, attirati anche dalla suggestiva atmosfera del Auditorium HORSZOWSKI[56] caratterizzato da un'acustica naturale perfetta.
Gli eventi si concentrano tra la metà di Luglio e la metà di Agosto, (cfr.Fig.7) periodo ideale per i concerti, favoriti da un clima perfetto, affine a godere a pieno una bella serata a tema musicale.

ALBA JAZZ FESTIVAL (29 giugno - 2 luglio)

L'Associazione Culturale "ALBA & JAZZ" è nata nel 2007 con lo scopo di promuovere e diffondere la musica e la cultura Jazz sul territorio albese. Il festival ha una durata complessiva di quattro giorni (cfr.Fig.7) strutturato da eventi con concerti pomeridiani e serali ai quali normalmente viene allacciato un tema specifico per un seminario tecnico-musicale. L'Associazione spesso invoglia le scuole a collaborare negli eventi al fine di avvicinare i giovani musicisti al mondo della musica jazz.

Per le manifestazioni vengono scelte ogni anno le piazze più belle della città di Alba, radunando migliaia di persone provenienti da tutto il mondo.

56. **Mieczysław Horszowski (1892 – 1993):** è stato un pianista polacco naturalizzato statunitense. Nel 1986 l'Auditorium di Monforte d'Alba è stato intitolato alla sua memoria e in seguito a tale riconoscimento, durante la sua inaugurazione, eseguì un concerto memorabile.

FESTIVAL DELLA TV DI DOGLIANI
(2 giugno - 4 giugno)

Il festival della TV di Dogliani è nato come uno strumento di comunicazione e di intrattenimento, incentrato su dei confronti e dibattiti con i volti che hanno segnato la storia della televisione italiana e i giovani che aprono nuovi scenari nel panorama della comunicazione.

Il palcoscenico del Festival vede alternarsi protagonisti affermati e autori, editori tradizionali e professionisti dell'universo multimediale, produttori sconosciuti al grande pubblico e star del piccolo schermo. Dogliani diventa così, per quattro giorni, un laboratorio dove pensare e discutere la televisione di oggi e quella del futuro, diventano il tema di analisi.
Il festival, gratuito, si svolge nelle tre piazze principali di Dogliani Piazza Umberto I, piazza Belvedere e Piazza Carlo Alberto nel periodo estivo, normalmente a inizio Giugno.

COLLISIONI FESTIVAL – FESTIVAL DI LETTERATURA E MUSICA IN COLLINA
(7 luglio - 31 luglio)

Il Collisioni Festival è un evento nato nel comune di Novello nel 2009, traferitosi poi nel 2011 nel comune di Barolo.

L'evento ha riscosso un enorme successo, dovuto anche alla sua trasformazione da festival letterario a festival musicale e letterario, con ospiti internazionali di notevole importanza, passando dalle 10.000 persone della prima edizione ai 100.000 partecipanti dell'edizione 2013.

Nel decennio 2009-2019 hanno partecipato al festival alcune tra le figura più importanti all'interno del panorama musicale italiano e internazionale, da Bob Dylan a Elton John, riscontrando un enorme successo sia di pubblico sia di critica.

ALBA SOTTERRANEA
Alba Sotterranea è uno degli eventi più apprezzati e conosciuti nella città di Alba, capace di attirare ogni anno migliaia di turisti desiderosi di visitare i resti sotterranei della vecchia città romana (Alba Pompeia).

La città di Alba dai tempi di Alba Pompeia ha visto un susseguirsi di generazioni di città in quello che oggi è il centro storico della capitale della Langhe. La città medievale crebbe sui resti di quella romana, quella moderna ne prese il posto senza cancellarla del tutto, e così via, fino alla città attuale, che senza saperlo è plasmata nella sua forma dai lineamenti urbani di Alba Pompeia.

Degli ultimi duemila anni di storia della città, sono moltissimi i frammenti e i resti che si sono conservati sotto le vie, i marciapiedi e le strade della città; a pochissimi metri sotto i nostri piedi si racchiude un patrimonio storico di inestimabile valore che oggi compongono il preziosissimo patrimonio del Museo F.Eusebio[57], del Percorso Archeologico Monumentale cittadino e dei suoi numerosi percorsi sotterranei.

Il percorso Alba sotterranea è un tour guidato da un archeologo che comprende tre tappe del percorso archeologico cittadino più una finale presso il museo civico F.Eusebio. Gli itinerari sono diversi di data in data e ogni volta è possibile visitare parti della città differenti.

Le visite sono distribuite lungo tutto l'anno ogni seconda e quarta domenica del mese e ogni primo e terzo sabato del mese (cfr.Fig.7).

Tra gli eventi invece di natura enogastronomica a cadenza annuale svoltesi in Langa troviamo:

- **La fiera del tartufo di Alba**
- **VINUM**
- **La festa della Barbera**
- **CHEESE**

57. **Museo Federico Eusebio di Alba:** è il museo civico archeologico e di scienze naturali della città di Alba. Le sue sale ospitano il retaggio della millenaria storia cittadina, fin dai suoi esordi risalenti al VI millennio a.C. (il villaggio preistorico è stata una stazione fondamentale del Neolitico del Nord Italia) per giungere ai suoi periodi di maggiore splendore, come quando sotto la dominazione romana assunse il nome di Alba Pompeia, o come quando, negli ultimi secoli del Medioevo fu Libero Comune.

LA FIERA DEL TARTUFO DI ALBA
(7 ottobre - 3 dicembre)

La fiera Internazionale del Tartufo di Alba è uno degli eventi più significativi e simbolici delle Langhe e una delle principali vetrine dell'alta gastronomia e delle eccellenze italiane.
Lanciata nel 1929 su iniziativa di Giacomo Morra, albergatore e ristoratore deciso a lanciare un evento che potesse valorizzare il tartufo, alimento fino a qual momento non particolarmente apprezzato. Il primo evento fu inaugurato in occasione dei festeggiamenti della Festa Vendemmiale che si teneva ogni anno presso la città di Alba.
Nel 1933, l'evento prese il nome di "Fiera del Tartufo" e, a partire da quell'anno, fecero la loro comparsa anche i vini tipici del luogo. Dopo il secondo conflitto mondiale, la manifestazione iniziò a promuovere le nuove aziende e i prodotti (gastronomici e non) dell'Albese. Fu ripristinato il Palio degli Asini, evento collaterale alla rassegna enogastronomica, accompagnato da rievocazioni in tema medioevale.
La fiera si svolge in pieno centro storico, tra le vie antiche della città di Alba, luogo ideale per acquistare e apprezzare il frutto più prezioso del territorio. Con la supervisione e il supporto della Commissione Qualità, solo i migliori tartufi vengono immessi sul mercato, grazie anche ai venditori presenti, (i Trifulau) attenti e precisi nelle fasi di raccolta e pulizia.
La fiera normalmente si svolge nel periodo autunnale, nel periodo di massima fruttificazione del micelio del tartufo, tra inizio ottobre e inizio dicembre.
Oggi il mercato del Tartufo bianco d'Alba ha raggiunto una taratura a scala mondiale, diventando il prodotto più conosciuto, insieme al Barolo, sul nostro territorio.
Ogni anno centinaia di migliaia di persone da tutto il mondo raggiungono Alba per partecipare alla fiera, desiderosi di provare quello che è stato definito "l'oro delle Langhe". Il 2022 si è dimostrato uno degli anni più promottenti, con oltre 95000 mila visitatori.
L'attuale cambiamento climatico e la conseguente crisi idrica ha fortemente impattato la fruttificazione del tartufo, riducendone di quasi il settanta percento la produzione annuale.
La forte deforestazione unita a un sempre più forte inaridimento dei suoli ha portato nel 2022 il costo del Tartufo bianco d'Alba a 4500€ al chilogrammo.

VINUM (22 aprile - 25 aprile; 29 aprile - 1 maggio)

Vinum è un evento a cadenza annuale nato nella città di Alba al fine di valorizzare e degustare i vini del territorio di Langhe-Roero e Monferrato. Nato nel 1976, attira da più di 40 anni migliaia di turisti, desiderosi di poter degustare i migliori vini del Piemonte.
La Fiera Nazionale Vinum viene proposta a cavallo delle feste di fine Aprile (il fine settimana del 21 e 22, mercoledì 25 aprile e il lungo ponte da sabato 28 aprile a martedì 1° maggio), (cfr.Fig.7) trasformando la città in una grande enoteca a cielo aperto.
Le vie del centro storico si riempiono di stand degli innumerevoli produttori di zona, da cui è possibile degustare i prestigiosi vini locali, accompagnati ovviamente dallo street-food locale.

CHEESE (15 settembre - 18 settembre)

Cheese è una manifestazione internazionale nata nella città di Bra, dedicata al mondo latterio-caseario di qualità. Nel 1997 l'associazione Slow Food Italia e la Città di Bra organizzarono la prima edizione dell'evento, richiamando a raccolta ogni anno oltre 270.000 visitatori e 300 espositori da oltre 23 nazioni. Normalmente l'evento si organizza per le vie e le piazza di Bra (CN) a metà settembre.

LA FESTA DELLA BARBERA (26-27-28 maggio)

La festa della Barbera è un evento legato al mondo enogastronomico a cadenza annuale organizzato nel comune di Castagnole delle Lanze. Protagonista dell'evento è sicuramente il vino e in particolare l'essenza Barbera, uno dei vini più apprezzati e coltivati sul territorio.
La Festa della Barbera viene organizzata normalmente a fine maggio, il 26-27-28 maggio (cfr.Fig.7) e si svolge tra le vie principali del centro urbano dove sono dislocati vari stand da cui è possibile assaporare i vini di produzione locale.

Quadro sinottico eventi Langhe-Roero anno tipo: cronoprogramma

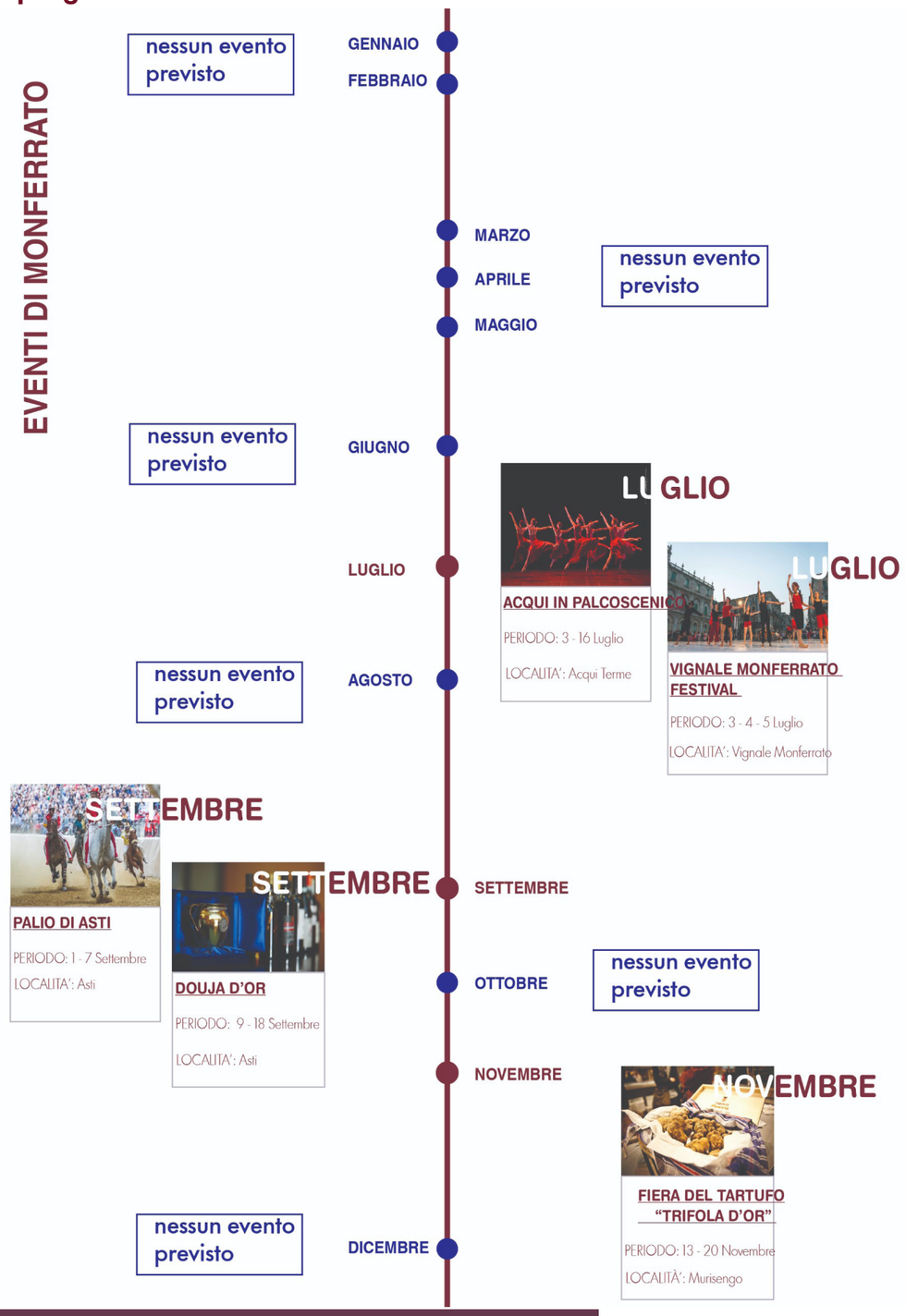


Fig.9 - Quadro sinottico eventi Langhe-Roero anno tipo: cronoprogramma. < https://langhe.net/eventi/>.

3.8 OFFERTA CULTURALE:

IL PATRIMONIO ARCHITETTONICO DIFFUSO E I SUOI CARATTERI TIPOLOGICI E COSTRUTTIVI

Le Langhe sono diventate oggi uno dei territori maggiormente apprezzati a livello mondiale, risultato di un rapporto particolare tra il paesaggio e la geografia, unita alla millenaria attività dell'uomo che ha modellato il territorio e le sue dolci colline, creando una distesa di vigneti di estimato valore, incastonando a macchia di leopardo piccoli villaggi d'altura, caratterizzati da un'architettura molto legata alla vita contadina, castelli medievali e residenza appartenenti a impostanti casate e famiglie del passato. Questo paesaggio ha ispirato per centinaia di anni e continua a ispirare artisti e scrittori, catturati dalla bellezza e dall'unicità del territorio e delle sue tradizioni. Alcuni fra i più celebri scrittori del Novecento Italiano hanno immortalato questo paesaggio all'interno delle loro opere più importanti, tra cui ricordiamo **La Luna e i falò** di Cesare Pavese[58], **Il Partigiano Johnny e le Ventitré giornate della città di Alba** di Beppe Fenoglio[59] e **Il mondo dei Vinti** di Nuto Revelli[60]. Alcuni tra i più noti pittori hanno scelto le Langhe come sfondo per le loro opere più note come David Tremlett e Sol Lewitt, rendendo questo territorio un vero e proprio museo a cielo aperto della contemporaneità.

Non solo scrittori e artisti hanno trovato ispirazione da questo territorio, ma anche molti architetti hanno realizzato nel corso dei secoli importantissime opere, destinate a segnare fortemente il paesaggio e la sua vivibilità.

Le Langhe sono caratterizzate da tipologie architettoniche legate a epoche differenti e antiche. Molti dei borghi dislocati a macchia di leopardo sul territorio sono riconducibili a epoca medioevale, mentre altri tra cui la stessa Alba, capitale delle Langhe, sono databili in epoca romana, grazie all'enorme quantità di reperti archeologici ritrovati. Questo ci permette di capire quanto questo territorio sia stato lavorato e sfruttato nel corso dei millenni da popolazioni diverse che hanno lasciato dei segni legati alla loro cultura e alla loro tecnologia, attraverso la realizzazione di manufatti architettonici, monumenti, libri, opere d'arte, ma anche grazie a nuove scoperte in ambito alimentare, medico e anche in campo agricolo, che hanno portato oggi le Langhe a essere uno dei territori più ricchi e meglio coltivati al mondo.

L'architettura forse più percepibile e reperibile sul territorio è quella legata all'attività agricola che ha influenzato la vita delle comunità langarole degli ultimi cento anni. Le Langhe infatti erano a inizio secolo e fino alla fine degli anni cinquanta un territorio estremamente povero, caratterizzato da un'agricoltura di sussistenza. I campi erano principalmente coltivati con essenze legate alla produzione di pane e derivati, quali frumento, granoturco, orzo e nocciole. L'importanza della coltivazione di tali essenze non era solo legata al sostentamento degli agricoltori, ma anche del bestiame, in particolare bovini, suini e pollame.

La coltivazione della vite non era sviluppata ai livelli odierni, data la scarsa considerazione legata al alla produzione vitivinicola: il vino, infatti, era visto come un alimento, posto allo stesso livello di generi alimentari come pane o latte. Solo dagli anni settanta in avanti le Langhe iniziano a sviluppare la cultura e la moda del vino. Con la valorizzazione del territorio, del vino Barolo e Barbaresco e con la nascita del turismo enologico, il vino è diventato il cuore pulsante dell'economia delle Langhe-Roero e Monferrato, donando al territorio il paesaggio unico e meraviglioso percepibile oggi.

In passato quindi, l'obbiettivo dei contadini era quello di possedere un piccolo appezzamento di terra da coltivare capace di ricavare la sussistenza necessaria alla sopravvivenza sua e della sua famiglia. Questo ha permesso, in ambito architettonico, lo sviluppo di forme architettoniche semplici e legate al territorio, in grado di valorizzare i materiali locali ed evidenziare i sistemi costruttivi locali.

58. **Cesare Pavese (1908-1950):** fu scrittore,poeta,traduttore e critico letterario. Considerato uno dei più importanti intellettuali e scrittori delle Langhe, attraverso le sue opere racconta la vita contadina del primo dopoguerra.

59. **Beppe Fenoglio (1922-1963):** è stato il più importante scrittore del primo dopoguerra in Italia. Le sue opere presentano due tematiche principali: la vita rurale delle Langhe e il movimento di resistenza italiano, entrambi legati a forti esperienza personali.

60. **Nuto Revelli (1919-2004):** fu scrittore e ufficiale italiano. Alpino durante la seconda guerra mondiale, a partire dal 1943 prese parte alla resistenza italiana. In seguito alle sue esperienze sul fronte russo, diverrà uno dei più importanti scrittori del dopoguerra.

3.8 OFFERTA CULTURALE:

3.8.1 I materiali da costruzione legati alla tradizione

I materiali da costruzione più utilizzati nei territori di Langhe-Roero e Monferrato, alla base della tradizione costruttiva locale, sono legno, pietra e laterizio. Questi materiali presentano caratteristiche diverse in base alla zona di estrazione, alla loro morfologia, al colore e alla modalità di lavorazione. La facilità di reperibilità, il basso costo di estrazione, trasporto, lavorazione e posa in opera ha favorito il loro utilizzo fin dai tempi più antichi, migliorandone le prestazioni e l'efficienza nel corso dei secoli.

LA PIETRA

La pietra di Langa è uno dei materiali più utilizzati in edilizia nel territorio di Langhe-Roero e Monferrato. Roccia di origine sedimentaria, generatasi nell'era miocenica quando le Langhe erano occupate dal mare Golfo Padano, si presenta come frutto di una stratificazione di strati di sabbia e fango comprensivi della loro fauna.

La tradizione del forte uso di tale materiale è legata alla facile reperibilità e al basso costo della materia prima, basata sullo sfruttamento delle risorse naturali disponibili in loco. I principali giacimenti di tale roccia si trovano in Alta Langa dove ancora sono locate le cave di estrazione. Alcuni giacimenti, anche se in misura minore, si possono ricavare nell'alveo di alcuni torrenti.

Molto spesso erano i contadini stessi a dissodare le pietre, durante la preparazione dei campi alla coltivazione. Dopo averle raccolte e accatastate, le utilizzavano per la costruzione di muri per le abitazioni, muri di sostegno, rivestimenti e per la costruzione di pozzi per la raccolta dell'acqua piovana. Per tale motivo le architetture di Langa realizzate in pietra faccia a vista elargiscono un'immagine di perfetta armonia tra l'attività dell'uomo e la natura.

L'uso di tale materiale ha tuttavia subito nel corso dei secoli dei forti mutamenti passando dall'essere il materiale più usato al quasi totale abbandono. Solo negli ultimi vent'anni, grazie alla nuova forte richiesta da parte dell'edilizia di tale materiale, ha ritrovato il posto che gli compete.

IL LATERIZIO

Il laterizio è il materiale più utilizzato in ambito architettonico in Langa, subito dopo la pietra. Ricavato dalle argille delle colline e cotto nelle fornaci locali, veniva applicato principalmente in senso orizzontale ad alte fasce di conci di pietra al fine di regolarizzarne l'andamento. Venivano inoltre utilizzati per decorare le aperture, per le lesene e per finti pilatri.

Nel Roero, data la grande quantità e la facile reperibilità del materiale, il laterizio è diventato il materiale più utilizzato. In alcune aree interne cascine rurali furono realizzate in cotto, grazie anche all'ottima qualità del materiale. Le murature risultavano poi intonacate oppure in mattoni faccia vista. In alcuni casi, la legna da ardere, di difficile reperibilità, ha favorito l'uso del mattone crudo, molto più sensibile all'erosione degli agenti atmosferici. Per sopperire a tale esigenza, spesso le murature venivano intonacate, onde evitare infiltrazioni di acqua o sostanze chimiche che avrebbero potuto compromettere le caratteristiche meccaniche del prodotto.

IL LEGNO

Il legno è diventato uno dei materiali più importanti in ambito edilizio a seguito del forte disboscamento attuato in favore della viticoltura. Negli ultimi trent'anni le Langhe hanno perso l'ottanta percento della superficie boschiva presente, sostituita da campi coltivati, vigneti e noccioleti. Solo in Alta Langa è ancora possibile imbattersi in boschi antichi di centinaia di anni, anche se per lo più abbandonati.

In campo edilizio le essenze più comuni sono: la quercia, il castagno e il pino. Il castagno è particolarmente apprezzato per la realizzazione di serramenti e architravi, oltre che solai e pavimenti. La quercia, essendo un legno particolarmente resistente e con ottime prestazioni a compressione e a flessione, viene utilizzata per le travi di colmo e le travature delle coperture.

Nell'architettura delle Langhe gli elementi costruttivi in legno non venivano corredati da ornamenti specifici. Il lavoro di falegname molto spesso veniva effettuato autonomamente nelle cascine degli stessi contadini; nelle botteghe si effettuavano le lavorazioni più complesse.

LE TIPOLOGIE EDILIZIE

L'architettura presente sul territorio di Langhe-Roero e Monferrato è caratterizzata da una forte uniformità architettonica. La nascita di specifiche tipologie edilizie è dovuta al contesto geografico, all'assetto socio-economico e alla cultura dell'abitare locale. Indubbiamente la struttura dei centri urbani presenti sul territorio è legata alla particolare conformazione delle colline che creano un suggestivo effetto armonico sul paesaggio. L'edificazione segue due correnti precise: una caratterizzata da borghi costruiti lungo le strade principali o sulle sommità dei rilievi collinari, l'altra da edifici isolati distribuiti a macchia di leopardo nelle campagne.

Gli insediamenti più antichi di epoca medioevale, molto compatti, composti da edifici a manica singola o doppia e vie di passaggio particolarmente anguste, nascono solitamente sulle colline più alte in prossimità di castelli, chiese, palazzi storici e piazze.

Le cascine isolate tipiche di questo territorio si possono classificare ad "L", "C" oppure in linea.

La tipologia ad "L" è sicuramente la più frequente ed è quella che risponde meglio alle esigenze del territorio. La forma a L deriva dalla presenza di due maniche, posizionate ortogonali tra di loro, generando appunto una "L". Solitamente il lato lungo del fabbricato, al piano terra, ospita la superficie adibita a stalla ed al piano primo il fienile. Il lato corto invece normalmente ospita la parte abitativa della cascina.

La tipologia a "C" è più facile da riscontrare in pianura, data la mole notevolmente maggiore rispetto alla precedente. È composta da tre edifici, chiusi sul quarto lato da un muro recintato da cui si accede alla cascina. La maggior parte dei fabbricati agricoli presentavano queste due tipologie di distribuzione: questi edifici infatti rispondevano molto bene alle esigenze della vita contadina, unendo gli spazi dedicati alla produzione agricola come granai, essiccatoi, fienili, stalle, porcili ecc. con gli spazi adibiti alla vita domestica.

Normalmente al piano terreno troviamo la cucina con l'area soggiorno, mentre al piano superiore troviamo la zona notte con le rispettive camere da letto affacciate direttamente sul cortile interno attraverso il balcone. Solitamente al di sotto dell'abitazione si colloca una cantina o comunque una zona adibita al deposito del cibo e delle bevande, sfruttando il clima particolarmente fresco di questi ambienti sotterranei.

Una delle caratteristiche più emblematiche di questi edifici che sancisce la divisione tra la zona dedicata alla residenza rispetto a quelle adibite alla produzione pastorale[61] e agricola, è rappresentata della presenza di muri denominati "tagliafuoco"[62]. Questi elementi costruttivi furono realizzati proprio per scongiurare la possibilità di propagazione di incendi, data la presenza nei fienili limitrofi alle residenze ove vi era un'alta presenza di materiali infiammabili, come paglia, fieno e legno. Questi elementi si innalzavano sopra l'estradosso del tetto della muratura portante che separava il blocco residenziale da quello produttivo. Si generava un muretto di mattoni che seguiva la pendenza del tetto sottostante, limitando la propagazione delle fiamme e di conseguenza i danni.

I ciabot

I ciabot sono dei piccoli edifici dalla forma elementare e generalmente contenuta. Sono uno dei simboli delle Langhe e anche se oggi hanno perso la loro funzione originale, la loro presenza è ancora molto vivida sul territorio. In passato venivano sfruttati come deposito per le attrezzature agricole, in particolare quelle legate alla attività vitivinicola, prima dell'avvento dei mezzi meccanizzati. Normalmente venivano posizionati al centro dei vigneti oppure ai margini dei boschi nel caso servissero per il deposito del raccolto. La struttura del ciabot varia in base alla sua locazione: in bassa Langa, dove il ciabot serviva come deposito per le attrezzature agricole, le murature generalmente erano in laterizio pieno, mentre in Alta Langa data la facile reperibilità e il basso costo, è molto più comune trovarli in pietra faccia vista.

I Ciabot si presentano normalmente svilup-

61. Come la cantina nelle zone di produzione vitivinicola, gli essiccatoi, i granai, i fienili, le stalle, i porcili, i pollai, ecc.

62. I muri "tagliafuoco" erano elementi costruttivi costruiti in passato per paura, appunto, dello sprigionarsi di incendi ove vi ossero elementi altamente infiammabili, come paglia, fieno e legno. Si tratta di un innalzamento sopra l'estradosso del tetto della partizione verticale che separava il fienile e la stalla dall'abitazione. Si veniva a formare un "muretto di 3-4 file di mattoni che riprendeva la pendenza del tetto sottostante e che impediva così il propagarsi delle fiamme da una parte all'altra dell'edificio, permettendo di diminuire i danni e, di conseguenza, ad una metà dell'edificio di salvarsi dall'eventuale incendio.

pati su un solo piano fuori terra; nel caso di strutture articolate su più piani troviamo un eventuale solaio interpiano realizzato in legno, composto da travi in legno generalmente poco lavorato sul quale viene adagiato un piano di calpestio in tavolato ligneo.

Le coperture vengono realizzate in pietra di Luserna o in coppi in base alla zona di edificazione e prettamente su due falde. Oggi con l'avvento delle nuove tecnologie che hanno fortemente meccanizzato il mondo agricolo, i ciabot sono stati fortemente abbandonati e si presentano nella maggior parte dei casi in completo stato di disuso. Tuttavia i ciabot restano legati alla storia e alla tradizione del mondo agricolo della Langhe-Roero e Monferrato, e per tale motivo vengono tutelati e conservati.

I crutin

I crutin sono delle strutture ipogee, normalmente di piccole dimensioni locate in prossimità delle cantine. Si possono costruire seguendo diversi metodi: scavati direttamente nel tufo oppure con volte in mattoni al fine di migliorare anche la struttura. In alcuni casi presentavano anche delle aperture migliorandone le prestazioni di illuminazione e d'aerazione. La loro forma e il loro collocamento nel sottosuolo assicuravano un clima e un livello di umidità ottimali per la conservazione del cibo e del vino. In origine però, i crutin venivano usati principalmente per immagazzinare l'acqua piovana oppure per la raccolta e la conservazione del ghiaccio raccolto durante il periodo invernale. I crutin si trovano principalmente nella zona dell'Astigiano, in particolare nell'area di "Canelli e l'Asti Spumante".

Gli infernot

Gli infernot sono strutturati come i crutin e svolgono le medesime funzioni, con la sola differenza della completa assenza di luce e areazione diretta. Il loro nome deriva dal dialetto piemontese "piccolo inferno" a testimonianza della loro particolare conformazione e posizionamento nel terreno.
Il materiale da costruzione più utilizzato per la realizzazione di queste strutture è la pietra da cantone, materiale molto comune nel territorio di Langhe-Roero e Monferrato, apprezzato per la sua facilità di lavorazione e di reperibilità, nonché per le ottime qualità di resistenza in particolari condizioni di umidità e temperatura. Generalmente le loro dimensioni sono contenute e presentano forme rettangolari, quadrate o circolari. La loro funzione principale, come per i crutin risiede nella conservazione dei generi alimentari e delle bottiglie.

3.8.2. Elementi cotruttivi tipici del territorio di langhe-roero e monferrato

L'architettura presente sul territorio di Langhe-Roero e Monferrato presenta una eterogeneità molto particolare. La presenza di piccoli insediamenti di stampo medioevale, ampliati nei secoli a venire e soprattutto nell'era post bellica hanno fatto si che il territorio sia ricco di architetture variegate, appartenenti a epoche diverse, realizzate con materiali e forme diverse, spesso in contrasto tra di loro. Gli ampliamenti sviluppatisi nel dopo guerra hanno incrementato notevolmente la superficie dei centri urbani presenti sul territorio di Langhe-Roero e Monferrato. Tali ampliamenti però furono spesso gestiti da figure poco professionali, più interessate al guadagno che alla qualità dell'intervento. Questo generò un insieme di manufatti di scarsa qualità, privi di un qualunque studio o analisi del territorio e dello stile architettonico esistente.

Oggi, al fine di salvaguardare il territorio e l'architettura nativa delle Langhe-Roero e Monferrato, sono presenti varie commissioni finalizzate all'analisi dei progetti, al fine di migliorare sia la qualità delle nuove costruzioni sia la salvaguardia delle opere storiche presenti.

Tra gli elementi costruttivi principali legati alla tradizione locale del territorio troviamo:

LA MURATURA:

La stratigrafia e la composizione delle pareti perimetrali degli edifici tipici delle Langhe risultano di estrema importanza sia per identificare l'identità del luogo di origine, sia per la loro conservazione. Le murature risultano differenti per materiali e metodo di costruzione in base al luogo di origine. L'Alta Langa presenta edifici realizzati prettamente con la "pietra di Langa", data la grande disponibilità sul territorio all'interno di cave, campi, fiumi ecc.

Le pietre venivano selezionate e prelevate dai contadini in base alla loro forma e alla loro taglia. Questo permetteva di ottenere a lavoro finito una tessitura uniforme e omogenea. Spesso le pareti non venivano intonacate, prediligendo la pietra a vista. Nei rari casi in cui invece era prevista una rasatura, veniva applicata esclusivamente sui fronti principali. Le pietre più grandi e dalla forma squadrata venivano utilizzate prettamente per la realizzazione degli spigoli, dove venivano sovrapposte e ruotare di 90° uno rispetto all'altra al fine di creare l'ammorsamento delle due pareti convergenti nello spigolo. Il laterizio quasi assente, veniva utilizzato solo per la realizzazione di archi o in alcuni punti critici nella muratura.

Nella Bassa Langa e nel Roero la situazione è opposta a quella precedentemente descritta: la bassa disponibilità di "pietra di Langa" ha favorito lo sviluppo del laterizio. I contadini quindi realizzavano i mattoni impastando l'argilla con acqua e lasciando essiccare l'impasto al sole. A differenza dell'Alta Langa le murature difficilmente venivano lasciate a vista, bensì la superfice di finitura era costituita da uno strato di intonaco a base di calce. Unica eccezione riguarda le pareti dei fienili, composti da murature grigliata o traforata, lasciati a vista, affinché si creassero le giuste condizioni per l'areazione e l'illuminazione degli ambienti interni.

Per quanto riguarda il degrado e il dissesto delle murature in pietra, fronteggiamo problematiche differenti in funzione del materiale e delle metodologie d'intervento. Le murature in pietra che presentano fenomeni di dissesto causati da cedimenti del terreno, frane, collassi strutturali ecc, presentano problematiche risolvibili attraverso un'attenta analisi della consistenza, morfologia e stratificazione costruttiva dell'edificio stesso, conservando i possibili elementi singolari presenti. Pertanto è vietato l'uso di intonaci, malte o materiali che differiscono dall'originale.

Per le murature in laterizio intonacate è consigliata la stessa analisi, considerando anche la minore traspirazione rispetto alle pareti in pietra e la possibilità di fenomeni di infiltrazione e di risalita capillare di umidità.

È inoltre particolarmente efficace intervenire sugli intonaci in modo da preservare il loro mantenimento, evitando rappezzi di intonaci di nuova fattura, in sostituzione di quelli originali. Nel caso in cui si rende necessario un intervento di restauro mirato al rifacimento dell'intonacatura di parti di una facciata

di un edificio è bene utilizzare una gamma di intonaci legati alla tradizione locale, evitando quindi l'uso di intonaci a base di malta cementizia con differenti proprietà chimico-fisiche.

LE COPERTURE

Nel territorio di Langhe-Roero e Monferrato troviamo due metodologie di coperture differenti: il tetto in pietra e il tetto di coperture. Normalmente le coperture di questi edifici rurali presentano una struttura portante in legno e un manto di coperture in coppi alla pimontese o in alternativa lastre di pietra. La pendenza delle falde e la tipologia di struttura lignea utilizzata dipendono principalmente dal tipo di manto applicato e della posizione dell'edificio. L'Alta Langa, ricca di "Pietra di Langa", predilige l'uso della pietra scistosa, derivato della pietra di Langa stessa. Dato l'elevato peso del materiale, la sezione delle travature della struttura sottostante dovrà essere adeguata. Le lastre di pietra dovranno essere disposte secondo una pendenza non troppo pronunciata, al fine di scongiurare eventuali slittamenti, ma dovrà comunque essere tale da evitare l'accumulo di neve e le infiltrazioni d'acqua.

Nella Bassa Langa e nel Roero, i tetti vengono realizzati con manti in coppi di laterizio che richiedono strutture di sostegno più leggere, costituite da falsi puntoni appoggiati da una parte sulle murature di supporto e dall'altra su una trave di colmo. Questa tipologia di costruzione prende il nome di "tetto alla piemontese".

L'orditura secondaria varia a seconda della copertura proposta: i tetti in coppi sono costituiti generalmente da un sistema di listelli posizionati nel senso della pendenza, mentre per i tetti in lastre di pietra si hanno dei rami o correnti posti sulle costane ed un tavolato di sostegno in assi in castagno. I tetti degli edifici che mantengono traccia della tecnologia costruttiva originaria sono prevalentemente riconoscibili in quelli il cui manto di copertura è costituito da coppi di laterizio eterogenei o in lastre di pietra irregolari.
Molti edifici rurali in stato di abbandono che presentano queste tipologie di coperture, presentano gravi fenomeni di degrado, dovuti a una carente manutenzione periodica, come piccoli crolli, mancanza di una parte del manto di copertura e il deperimento della struttura portante lignea. I tetti con copertura in pietra, se non sottoposti a regolare manutenzione, nel tempo, con il depositarsi di terriccio trasportato dal vento, sono soggetti alla crescita repentina di vegetazione infestante.

Un'altra problematica particolarmente sentita in caso di scarsa manutenzione riguarda il sistema di grondaie, dove le perdite di acqua metereologica, possono favorire infiltrazioni nelle murature e nelle coperture compromettendo le partizioni portanti.

Nel caso si voglia intervenire al fine di recuperare una copertura deteriorata o danneggiata, difficilmente si riescono a mantenere le tipologie costruttive tradizionali. Spesso si generano dei cambi di pendenza delle coperture oppure si utilizzano materiali non legati alle tradizioni architettoniche locali, come l'inserimento di materiali isolanti sintetici per migliorare le prestazioni termiche in un'ottica di risparmio energetico. Per questi motivi spesso le coperture in pietra sono sostitute da quelle in laterizio compromettendo la tipologia costruttiva locale. Al fine di limitare l'impatto dell'intervento si cerca di mantenere le travature esistenti e i restanti materiali inalterati, salvaguardando ciò che resta dell'edificio oggetto d'intervento.

LE VOLTE ED I SOLAI

Nei territori di Langhe-Roero e Monferrato gli orizzontamenti sono divisibili in due categorie: ai piani bassi troviamo le volte in muratura e ai piani alti i solai in legno, ad orditura semplice o doppia.
Le volte in muratura vengono generalmente realizzate in mattoni o in pietra. Nel caso in cui si opti per a pietra, le murature non vengono intonacate e le volte presenteranno una forma a botte, mentre nel caso del laterizio si possono trovare volte a vela o anche crociera. In passato era possibile trovare travi in legno, poi sostituite gradualmente da travi in metallo più resistenti e durature.

Nel caso dei solai in legno troviamo travi molto grezze, a volte anche solo scortecciate, mentre di solai ad orditura doppia, i travetti sono sovrapposti alle travi principali. Nel caso di ambienti residenziali le volte vengono intonacate, mentre se ci troviamo in un locale di deposito per le attrezzature o dei fienili, gli orizzontamenti sono in legno a semplice orditura appoggiato alle murature.

Le volte realizzate in pietra o laterizio spesso a distanza di anni dalla loro costruzione possono presentare segni di decadimento, dovuti a leggeri movimenti del fabbricato in seguito a cedimento del terreno, che possono aggravarsi se presenti imperfezioni costruttive. I solai in legno invece sono soggetti a problematiche di deperibilità dovuta alle infiltrazioni d'acqua e all'umidità: si ha come conseguenza l'insorgenza di fenomeni di degradazione biologica del legno.

L'intervento di restauro mira a conservare le strutture esistenti grazie a tecniche svolte da professionisti del settore, cercando di escludere, ad esempio, il ricorso a controvolte in calcestruzzo armato come opera di consolidamento, intervento poco coerente con la tradizione dei manufatti e decisamente invasivo. La riparazione di volte parzialmente crollate dovrebbe vedere l'utilizzo di materiali simili a quelli originali, rispettandone la struttura. Per interventi di recupero dei solai in legno si deve provvedere al rinforzamento della struttura presente ed alla sostituzione di elementi ormai troppo danneggiati.

3.9. BENI CULTURALI

3.9.1 BENI CULTURALI MONFORTE D'ALBA

Il comune di Monforte racchiude all'interno del proprio territorio un insieme di beni culturali appartenenti a epoche differenti. Percorrendo le ripide vie del centro storico è possibile ammirare edifici che racchiudono una storia millenaria fino alla sua piazza e al famoso anfiteatro a cielo aperto dove ogni estate vengono organizzati i concerti di Monforte in Jazz.

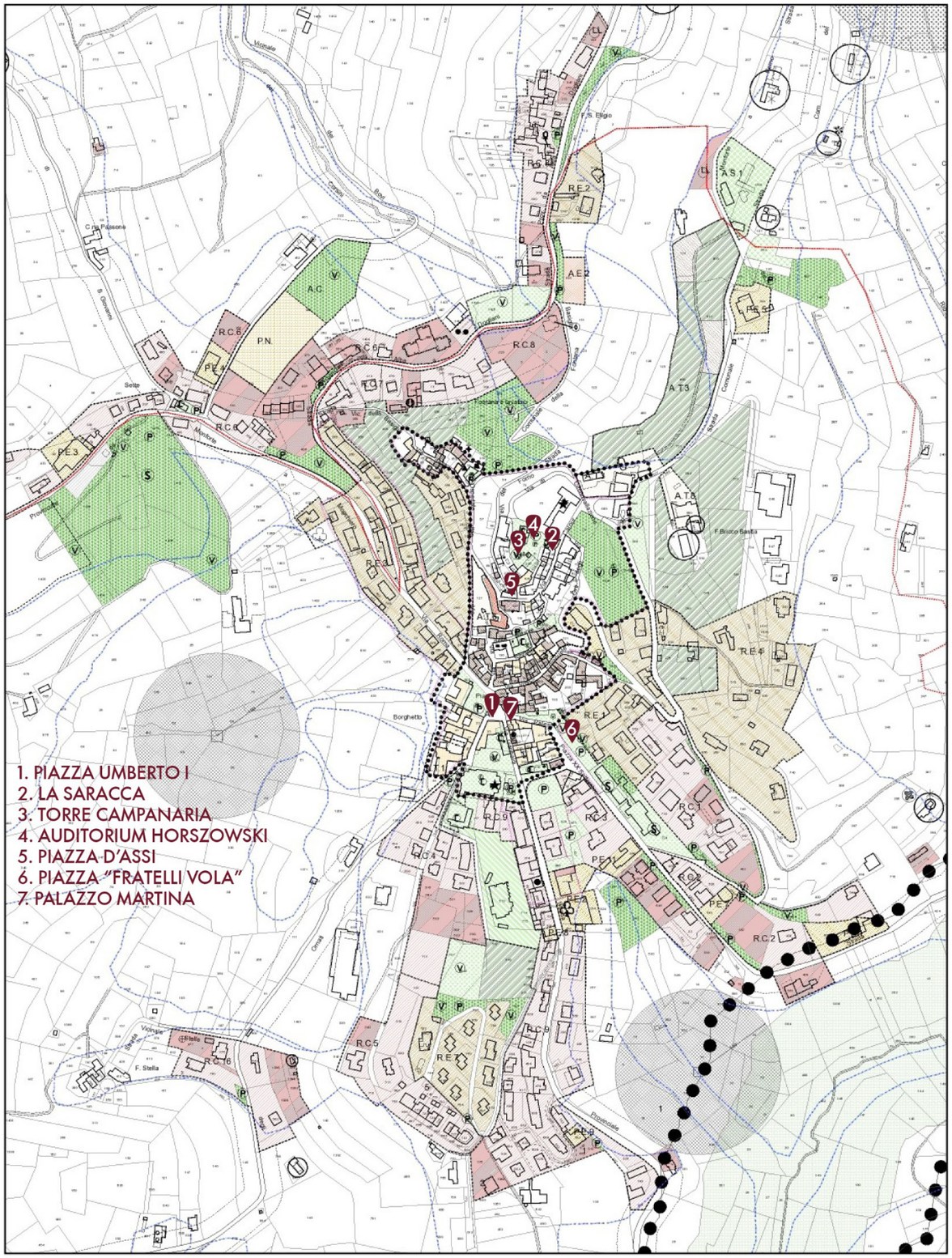
Monforte conserva un insieme di edifici e opere di elevato pregio sia in campo artistico, sia storico, ma soprattutto in ambito architettonico. Tra gli edifici più conosciuti e apprezzati troviamo:

LA SARACCA

La Saracca è una delle parti più conosciute e suggestive del comune di Monforte d'Alba, costituita da un insieme di stradine medioevali che conducono alla sommità del borgo. Viuzze strette e intricate regalano una totale immersione in un contesto storico dal fascino unico, capace di regalare un'esperienza indimenticabile a chi le percorre. Un insieme di muraglioni in pietra sorreggono la rocca, alternate a facciate di case ristrutturate e piazzette graziose in cui è possibile sostare e riprendere fiato.

Molte delle residenze recentemente restaurate sono divenute oggi residenze d'eccellenza, affascinanti ed intriganti, accompagnate da osterie e ristoranti, curati e graziosi, dove è possibile assaporare i cibi tipici della tradizione delle Langhe. Le antiche botteghe e i laboratori dove in passato si svolgevano le attività legate a un'economia di sopravvivenza, sono stati oggi sostituite da questi nuovi punti ristoro e nuove strutture turistico-ricettive.
La Saracca oggi non si presenta più come quella di trenta anni fa, dove le case abbandonate, i portoni cadenti, le viuzze deteriorate e tetre di notte ne facevano da protagonista, bensì un nuovo panorama urbano restaurato con cura e attenzione.

Comune di MONFORTE D'ALBA



07/06/2023 Scala 1:6.000 La cartografia e i dati diffusi in rete non hanno valore legale GeoPortale gismaster

Legenda

Cartografia catastale (Aggiornamento dicembre 2022)

- Confini di mappa
- Fabbricati
- Particelle
- Strade
- Acque
- n. Numeri particelle
- Termine comunale
- Termine particellare
- Graffa di annessione
- Punto trigonometrico
- Punto fiduciale
- Segno convenzionale di unione
- Flusso scorrimento acque
- Riporti particelle
- Linee varie

Piano Regolatore - Variante Parziale n.25 - Territorio comunale

- Ambito di zona
- Addensamento storico rilevante A.1 (Art.18 bis N.T.A.)
- Aree residenziali esistenti a capacità insediativa esaurita (R.E.n.) (Art.13 N.T.A.)
- Aree residenziali esistenti e di completamento (R.C.n) (Art.14 N.T.A.)
- Lotti liberi edificabili in aree residenziali (Art.14 N.T.A.)
- Ambito di piano esecutivo convenzionato
- Aree residenziali di nuovo impianto (A.E.n) (Art.15 N.T.A.)
- Area residenziale in attuazione (A.E.A.) (Art.15 bis N.T.A.)
- Aree destinate ad insediamenti artigianali esistenti che si confermano (P.E.n.) (Art.17 N.T.A.)
- Aree per servizi ed attrezzature pubbliche in progetto (Art.9 N.T.A.)
- Aree per servizi ed attrezzature di interesse pubbliche esistenti (Art.9 N.T.A.)
- Area per stazione di servizio (vendita carburante) (Art. 9bis N.T.A.)
- Aree per attrezzature turistico-ricettive (A.T.n) (Art. 19 N.T.A.)
- Area edificabile per espansione attrezzature turistica (A.T.3) (Art. 19 N.T.A.)
- Area per attrezzature sportivo-ricreative (A.S.n.) (Art. 19bis N.T.A.)
- Area a parcheggio esistente funzionale all'area AS1
- Area per servizi di interesse pubblico con attuazione privata (casa di riposo) (Art. 20 N.T.A.)
- Area per centro didattico e di ricerche (Art. 20bis N.T.A.)
- Area inedificabile di tutela ambientale (Art. 21 N.T.A.)
- Aree agricole (Art. 22 N.T.A.)
- Nucleo frazionale rurale (Art. 24 N.T.A.)

- Area per ampliamento del cimitero (Art. 28 N.T.A.)
- Ambito per allevamento cinofilo per n°20 cani (Art. 23 N.T.A.)
- Ambito di area di rispetto cimiteriale (Art. 28 N.T.A.)
- Impianti di depurazione e area di rispetto (Art. 28 N.T.A.)
- Fasce di rispetto stradali (Art. 38 N.T.A.)
- Fasce di rispetto fluviali (Art. 41 N.T.A.)
- Classi di idoneità urbanistica (Art. 25 N.T.A.)

  Classe II: Porzioni di territorio di moderata pericolosità geomorfologica

  Classe IIIa: Porzioni di territorio inedificate potenzialmente dissestabili

  Classe IIIa1: Porzioni di territorio inedificate inidonee a nuovi insediamenti

  Classe IIIa2: Porzioni di territorio inedificate/aree dissestate in frane quiescenti

  Classe IIIb2: Aree edificate in cui a seguito della realizzazione delle opere di riassetto sono possibili nuove edificazioni

  Zone di eccellenza (core zone)</br>
  Progetto di candidatura Unesco (Art. 6,14,17bis e 22 N.T.A.)

Piano Regolatore - Variante Parziale n.25 - Tavola del centro storico

- Delimitazione del nucleo antico (Art. 11 N.T.A.)

  <u>Interventi ammessi</u>

- Edificio soggetto a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B
- Edificio soggetto a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A
- Edificio soggetto a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo
- Edificio soggetto a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo
- Edificio soggetto a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B e sopraelevazione
- Edificio soggetto a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo A
- Ricostruzione della porzione demolita

PIAZZA UMBERTO I

Piazza Uberto I (cfr.Fig.8) è ad oggi uno dei più importanti luoghi all'interno del comune di Monforte d'Alba: zona nevralgica per il passaggio dei veicoli lungo gli assi stradali SP 9 E SP 57 in direzione Alba e Dogliani, nel corso dei secoli ha subito numerose trasformazioni. Verso la fine del 1800 la buona parte della popolazione del nucleo residenziale viveva sulla sommità del colle: la piazza quindi si trovava in una posizione di periferia rispetto al centro urbano ed era pressoché in stato di abbandono. La presenza di alcune abitazioni collabenti sul lato nord della "piazza" peggiorano ulteriormente le condizioni dell'area.

Solo nel 1803 la situazione cambia: l'amministrazione comunale delibera l'abbattimento dei fabbricati collabenti limitrofi alla piazza, la risistemazione del tessuto urbanistico e delle aree coltivate a orto, il livellamento del terreno al fine di ottenere uno spiazzo più ampio e fruibile. Anche la cappella, ormai ammalorata e pericolante viene abbattuta, migliorando l'immagine della piazza.

Dal 1850 le famiglie abbandonano l'antico borgo medioevale, prediligendo la parte bassa della valle. La piazza si trasforma velocemente in un punto di riferimento per la popolazione, centro nevralgico per le attività di commercio e di scambio, ma anche luogo di ritrovo e di svago.
Oggi la piazza si presenta in ottimo stato di conservazione: i recenti lavori di ripavimentazione in pavé e le luminarie ne arricchiscono l'immagine d'insieme, delineando uno spazio dai volumi e dalle forme armoniose, un autentico biglietto da visita per i turisti e i passanti.

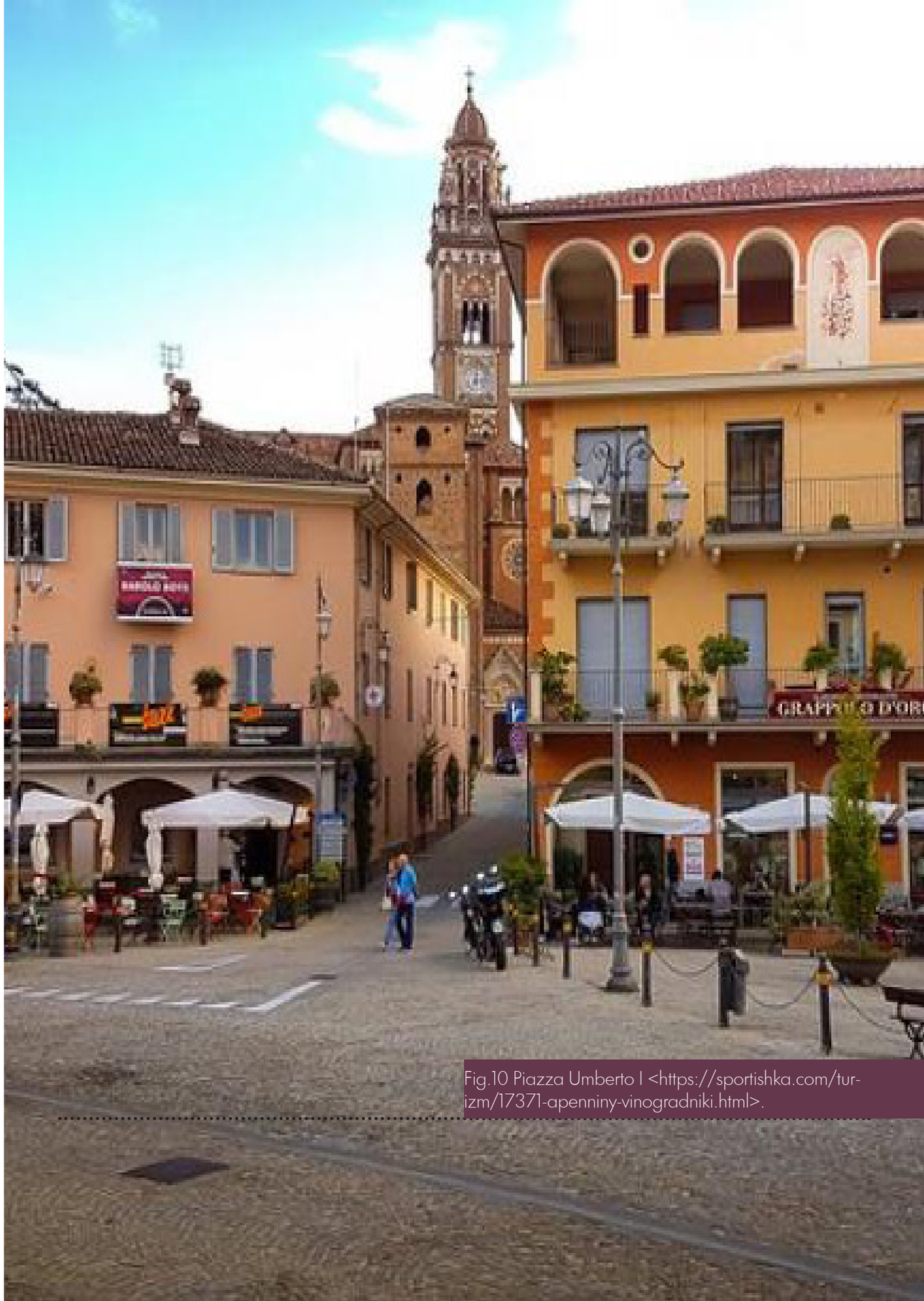


Fig.10 Piazza Umberto I <https://sportishka.com/turizm/17371-apenniny-vinogradniki.html>.

TORRE CAMPANARIA

Uno dei simboli più conosciuti di Monforte, collocata sulla sommità del colle. Maestosa, ma allo stesso tempo elegante, fu eretta verso l'anno Mille dai signori di Monforte con funzioni di torre di vedetta (Cfr. Fig.9).

Successivamente perde la sua funzione originale e viene inglobata nella costruzione della chiesa parrocchiale come campanile. Nel corso dei secoli viene soggetta a diversi interventi di restauro e risanamento e a inizio del 1900, con l'abbattimento della vecchia chiesa ormai pericolante, la torre viene utilizzata nuovamente per scopi civili.

Oggi la torre campanaria si presenta in ottimo stato di conservazione: dopo un accorda tra l'autorità religiosa e il Comune è stato inserito sulla cima un orologio pubblico e una campana per il suono delle ore.

Fig.11 Torre campanaria <https://sportishka.com/turizm/17371-apenniny-vinogradniki.html>.

Fig.12 Auditorium Horszowski <https://sportishka.com/turizm/17371-apenniny-vinogradniki.html>.

AUDITORIUM HORSZOWSKI

Realizzato sull'antico colle seguendo la pendenza morfologica naturale del terreno poco dopo il 1980 l'auditorium richiama un piccolo teatro romano sia per forma che per destinazione d'uso. L'avvallamento naturale, lavorato a gradoni, è posizionato in modo tale da lasciarsi alle spalle la torre campanaria e come sfondo del palco il muro di cinta con il portale d'accesso dei giardini Scarampi, affiancati dalla chiesetta barocca di Santa Elisabetta.

L'Auditorium (cfr. Fig.10) viene inaugurato nel 1986 con un concerto tenuto dal noto pianista internazionale M.Horszowski, a cui verrà in seguito intitolato. Da allora l'impianto diviene sede di sempre più manifestazioni culturali e musicali: appuntamenti teatrali, proiezioni cinematografiche, concerti di musica Jazz con artisti di livello internazionale.

La conformazione del sito permette una ottima, se non perfetta propagazione delle onde sonore che unite a una perfetta visibilità da ogni punto della cavea: tutto questo genera in uno spazio così minuto un'esperienza unica e suggestiva per gli spettatori e per gli artisti internazionali.

PIAZZA D'ASSI

Piazza d'Assi era un'antica piazzetta locata nella Saracca destinata al mercato cittadino. Data la sua vicinanza con l'allora sede del comune di Monforte d'Alba era possibile visionare l'albo pretorio del Comune. Il nome deriva proprio dal fatto che la pavimentazione si presentava in tavole di legno, poi sostituite nell'aprile del 1822 data le precarie condizioni di conservazione tramite una delibera del Consiglio Comunale con una nuova pavimentazione in cemento e laterizio. Sin verso la fine del 1800 era uno dei luoghi più importanti del nucleo urbano, centro di aggregazione della vita della comunità, sia per la vendita dei beni alimentari che per la vita sociale.

PIAZZA "FRATELLI VOLA"

A inizio 800 il Comune decide di risistemare il "Borghetto", abbattendo gli edifici collabenti e fatiscenti, livellando e ampliando ai piedi del colle fortificato. L'ampia area che ne deriva da modo di edificare nuove abitazioni con un minimo di regole urbanistiche e la possibilità di creare una piazza più capiente per le attività comunitarie. La piazza verrà in seguito intitolata ai fratelli Vola.

Tra il 1907 e il 1908 l'area viene ampliata e si costruisce il muro a sostegno del terrapieno limitrofo alla piazza. Negli anni successivi la piazza diverrà luogo di fiere, mostre e concorsi di bovini allevati nelle stalle di Monforte d'Alba.

La piazza ha una lunga tradizione legata al bàlon[63]: ogni anno vengono disputati diversi incontri seguiti da una grande folla; il più famoso fu disputato nel 1927, quando la sfida tra la squadra cappeggiata dai fratelli Rabino di Perno e i Rizieri di Millesimo si protrasse per ben cinque giorni.

63. Sport tipico della tradizione langarola, basato su un gioco di squadra sferistico giocato con una palla su un campo tipicamente piano.

CASTELLO DI PERNO

Il borgo di Perno, frazione del Comune di Monforte d'Alba, sorge su un rilievo particolarmente scosceso, caratterizzato a sud da una distesa di vigneti a perdita d'occhio, a nord da un dirupo quasi impraticabile. È proprio sulla sommità di questo colle che sorge il castello, uno dei più antichi delle Langhe, eretto nei primi secoli dopo il Mille.

I primi proprietari noti del castello risalgono al casato dei Corradenghi[64], come testimonia anche un documento trovato nel Rigestum Comunis Albe. Resterà a loro sino al 1577, anno in cui Perno entra a far parte dei possedimenti dei Prato. Nel 1600 passerà ai conti Dal Pozzo della Cisterna[65].

Il castello (Cfr.Fig.11) subirà nel corso dei secoli diversi attacchi e danneggiamenti che ne ledono irrimediabilmente la struttura, tanto da venire definitivamente smantellato e nel 1790 sostituito da un nuovo maniero, con delle forme più lontane da quelle medioevali originali.

Il castello verrà poi a inizio del XX secolo acquistato dal generale Alfredo Roggeri e ceduto poi alla casa editrice Giulio Einaudi a metà del 1900 che lo sottopose a un forte intervento di restauro.

CASTELLO DI CASTELLETTO

Di questo maniero si hanno tracce fin dal XIII secolo. Inizialmente non era solo un centro nobiliare e difensivo, ma anche il centro religioso della comunità di Castelletto. La chiesa infatti si trovava all'interno del castello e poi successivamente spostata al di fuori delle mura del castello.

Da dei documenti del Registum Comunis Albe, il primo proprietario del castello di cui si hanno notizie è Guglielmo di Lomello che anni dopo venderà tutte le sue proprietà, tra cui il castello, al marchese Manfredo II di Saluzzo[66].
A fine 1400, il castello e il territorio vengono infeudati alla famiglia del Carretto, i quali manterranno il controllo sul maniero fino al termine del periodo marchionale.

64. Casata antichissima di origine piemontese, fu fregiata del titolo di Signori di Perno.

65. Furono una famiglia della nobiltà piemontese originatasi nel XV secolo da Giacomo Dal Pozzo. La famiglia dei Dal Pozzo della Cisterna ha origini antichissime e fiorì in terra di Piemonte, a Biella. Nel corso dei secoli si distinsero per il loro incondizionato amore per l'arte di cui furono mecenati e collezionisti con oggetti italiani e stranieri, raccolti ancora oggi in gran parte a Palazzo dal Pozzo di Alessandria.

66. Manfredo II di Saluzzo (1149-1215): fu Marchese di Saluzzo. Manfredo II è il primo membro della famiglia Aleramica a farsi chiamare "Marchese di Saluzzo": questo per meglio definire la sua sfera d'influenza e i confini dei suoi territori, ancora assai vaghi perché appartenenti anche ad altri membri della sua famiglia.

Fig.13 Castello di Perno < https://www.turismolanga.it/it/castello-di-perno/>.

Fig.14 Palazzo Martina < https://www.italianostra.org/archivio/eventi/il-museo-martina-a-monforte-dalba-per-le-settimane-del-patrimonio-culturale-inheritage-week/

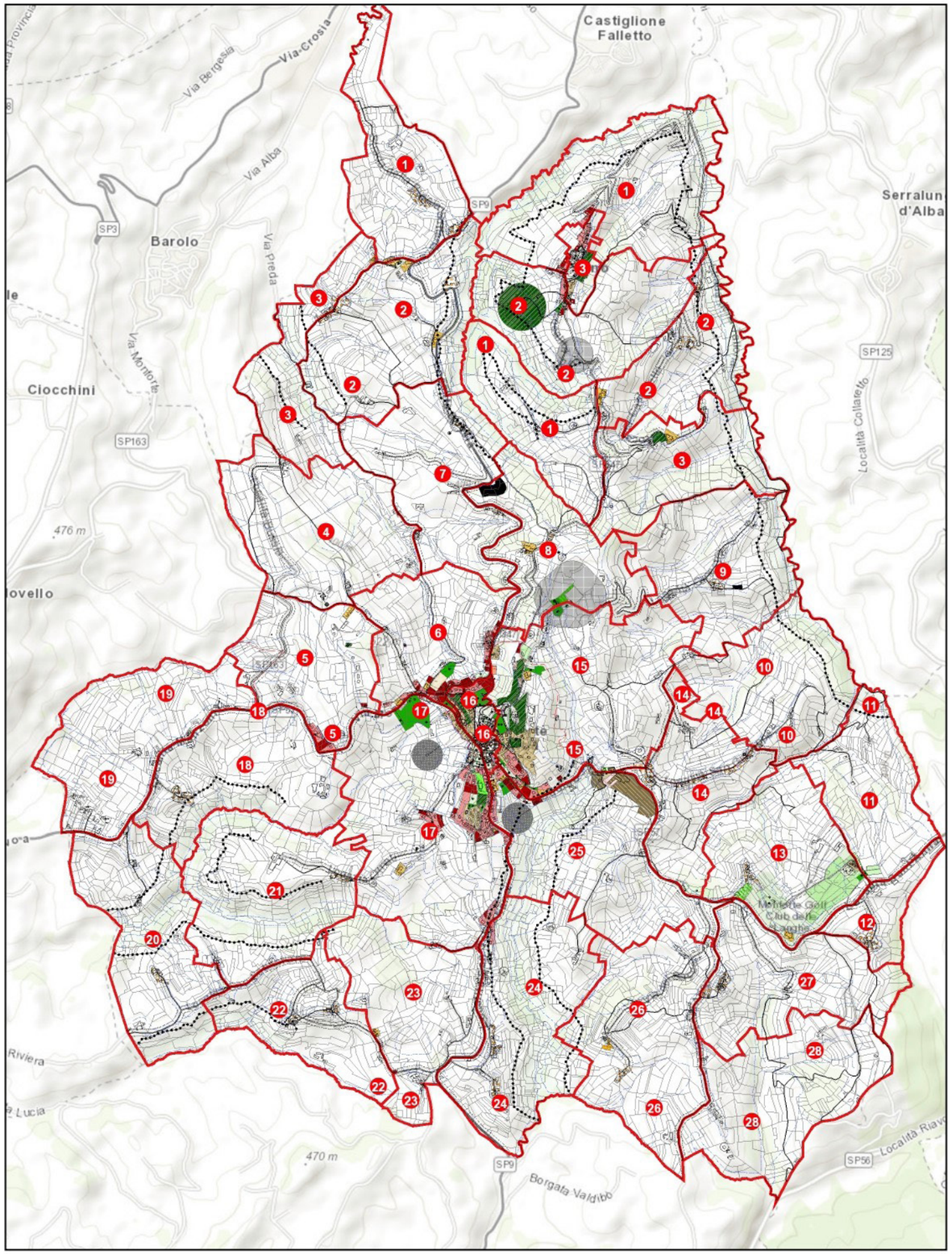
PALAZZO MARTINA

L'edificio, collocato tra piazza Umberto I e la chiesa parrocchiale, è divenuto proprietà del Comune per volontà del colonnello Paolo Domenico Martina[67]. Al suo interno attualmente si trova la biblioteca comunale, gestita da un gruppo di funzionari che organizzano spesso incontri culturali, convegni volti a tramandare le memorie locali e mostre d'arte.

Il palazzo (cfr. Fig.12) è la sede di un museo, intitolato all'ufficiale, dove esporre le opere e dar visibilità alla collezione dello stesso colonnello Martina. Dalla metà del 900 la casa del colonnello è stata trasformata in una sede di una scuola agraria, essendo lui un grande appassionato di tali argomenti.

67. Paolo Domenico Martina (1820 – 1910): fu militare di carriera nell'esercito sabaudo (piemontese prima, italiano poi), servendo durante tutte le campagne del Risorgimento italiano. Una volta ritiratosi dalla carriera militare tornò a vivere in Piemonte dove ricoprì l'incarico di Ispettore scolastico mandamentale in Alba. L'interesse per l'educazione e la formazione del popolo lo portò, successivamente, a fondare e dirigere la Scuola di agricoltura pratica di Monforte d'Alba, sita nel suo stesso palazzo.

Comune di MONFORTE D'ALBA



07/06/2023 Scala 1:32.000 La cartografia e i dati diffusi in rete non hanno valore legale GeoPortale gismaster

Legenda

Cartografia catastale (Aggiornamento dicembre 2022)

- Confini di mappa
- Fabbricati
- Particelle
- Strade
- Acque
- Numeri particelle
- Termine comunale
- Termine particellare
- Graffa di annessione
- Punto trigonometrico
- Punto fiduciale
- Segno convenzionale di unione
- Flusso scorrimento acque
- Riporti particelle
- Linee varie

Piano Regolatore - Variante Parziale n.25 - Territorio comunale

- Ambito di zona
- Addensamento storico rilevante A.1 (Art.18 bis N.T.A.)
- Aree residenziali esistenti a capacità insediativa esaurita (R.E.n.) (Art.13 N.T.A.)
- Aree residenziali esistenti e di completamento (R.C.n) (Art.14 N.T.A.)
- Lotti liberi edificabili in aree residenziali (Art.14 N.T.A.)
- Ambito di piano esecutivo convenzionato
- Aree residenziali di nuovo impianto (A.E.n) (Art.15 N.T.A.)
- Area residenziale in attuazione (A.E.A.) (Art.15 bis N.T.A.)
- Aree destinate ad insediamenti artigianali esistenti che si confermano (P.E.n.) (Art.17 N.T.A.)
- Aree per servizi ed attrezzature pubbliche in progetto (Art.9 N.T.A.)
- Aree per servizi ed attrezzature di interesse pubbliche esistenti (Art.9 N.T.A.)
- Area per stazione di servizio (vendita carburante) (Art. 9bis N.T.A.)
- Aree per attrezzature turistico-ricettive (A.T.n) (Art. 19 N.T.A.)
- Area edificabile per espansione attrezzature turistica (A.T.3) (Art. 19 N.T.A.)
- Area per attrezzature sportivo-ricreative (A.S.n.) (Art. 19bis N.T.A.)
- Area a parcheggio esistente funzionale all'area AS1
- Area per servizi di interesse pubblico con attuazione privata (casa di riposo) (Art. 20 N.T.A.)
- Area per centro didattico e di ricerche (Art. 20bis N.T.A.)
- Area inedificabile di tutela ambientale (Art. 21 N.T.A.)
- Aree agricole (Art. 22 N.T.A.)
- Nucleo frazionale rurale (Art. 24 N.T.A.)

Area per ampliamento del cimitero (Art. 28 N.T.A.)

Ambito per allevamento cinofilo per n°20 cani (Art. 23 N.T.A.)

Ambito di area di rispetto cimiteriale (Art. 28 N.T.A.)

Impianti di depurazione e area di rispetto (Art. 28 N.T.A.)

Fasce di rispetto stradali (Art. 38 N.T.A.)

Fasce di rispetto fluviali (Art. 41 N.T.A.)

Classi di idoneità urbanistica (Art. 25 N.T.A.)

Classe II: Porzioni di territorio di moderata pericolosità geomorfologica

Classe IIIa: Porzioni di territorio inedificate potenzialmente dissestabili

Classe IIIa1: Porzioni di territorio inedificate inidonee a nuovi insediamenti

Classe IIIa2: Porzioni di territorio inedificate/aree dissestate in frane quiescenti

Classe IIIb2: Aree edificate in cui a seguito della realizzazione delle opere di riassetto sono possibili nuove edificazioni

Zone di eccellenza (core zone)</br>
Progetto di candidatura Unesco (Art. 6,14,17bis e 22 N.T.A.)

Piano Regolatore - Variante Parziale n.25 - Tavola del centro storico

Delimitazione del nucleo antico (Art. 11 N.T.A.)

<u>Interventi ammessi</u>

Edificio soggetto a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B

Edificio soggetto a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A

Edificio soggetto a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo

Edificio soggetto a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo

Edificio soggetto a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B e sopraelevazione

Edificio soggetto a manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo A

Ricostruzione della porzione demolita

Fogli di mappa

3.9.2. BENI CULTURALI SUL TERRITORIO DI LANGHE -ROERO E MONFERRATO

Il territorio di Langhe-Roero e Monferrato non è solo conosciuto a livello internazionale per il paesaggio e le eccellenze enogastronomiche. La forte presenza di manufatti appartenenti a epoche antiche risalenti sino agli antichi romani elargiscono al territorio uno splendore e un prestigio unici a livello nazionale.

Nel corso dei secoli l'area è stata sotto il dominio di popoli diversi: i romani, dopo aver cacciato le popolazioni celtiche e liguri nell'II sec. A.C., si stanziarono fino al VI secolo d.c. quando il Piemonte passo sotto il controllo dei Longobardi. Carlo Magno nel 774 d.c. conquistò il Regno Longobardo incluso il Piemonte. In seguito il territorio fu conteso e spartito tra varie signorie, tramutando la regione in un insieme di contee e marche. L'unificazione del Piemonte, sotto i Savoia, richiederà molto tempo: solo nel 1748 con il trattato di Aquisgrana, il processo di unificazione sarà concluso.

Il Piemonte nei secoli a venire passerà prima sotto il controllo napoleonico, per poi avere un ruolo centrale nel Risorgimento e nella costruzione del nuovo Stato unitario nel 1861. Durante le seconda guerra mondiale sarà molto intensa la partecipazione della Resistenza e lo sviluppo industriale sviluppatosi nei decenni successivi.

Tutti questi eventi, questo alternarsi di etnie e popolazioni, hanno fatto si che l'insieme dei beni culturali presenti sul territorio di Langhe-Roero e Monferrato sia estremamente eterogeneo. La Regione Piemonte si impegna con costanza e dedizione nel tutelare e preservare tali beni, valorizzandone l'importanza storica e culturale.

I Beni Culturali presenti sul territorio di Langhe-Roero e Monferrato vengono classificati in:

- BENI RELIGIOSI
- BENI MILITARI
- BENI CIVILI
- BENI RURALI
- ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE
- BENI ARCHEOLOGICI

Tra i **BENI RELIGIOSI** più importanti troviamo:

La **CAPPELLA DI SANTO STEFANO** è un piccolo gioiello di architettura realizzato nel XII secolo nel piccolo centro urbano di Perno, frazione del comune di Monforte d'Alba.
Esternamente si presenta con un'abside semicircolare in pietra da taglio e tre monofore schiacciate nella parte superiore e una leggera scarpatura in quella inferiore. Internamente presenta affreschi risalenti al 1300-1400.

Fig.15 Cappello di Santo Stefano < https://www.targatocn.it/2019/05/10/leggi-notizia/argomenti/attualita/articolo/monforte-dalba-con-italia-nostra-alla-scoperta-dellantica-cappella-di-s-stefano-in-frazione-pern.html

La **CHIESA DI SS.ANNUNZIATA** è locata nel comune di La Morra e custodisce una storia millenaria legata alla vita dei monaci Benedettini e dei monaci Serviti. Fu fondata tra il XII e il XIII secolo ad opera dei monaci Benedettini che la sfruttarono fino al 1479, quando fu fondato un nuovo convento dell'Ordine dei Servi di Maria, unitamente ad una cappella dedicata alla SS.Annunziata.
Della prima fase costruttiva si possono ancora intravedere i basamenti delle colonne interne e della torre campanaria.

Fig.16 Chiesa di SS.Annunziata < https://www.beweb.chiesacattolica.it/edificidiculto/edificio/10235/Chiesa+della+Santissima+Annunziata>.

Tra i **BENI MILITARI i** più importanti troviamo:

Il **CASTELLO DI CASTIGLIONE FALLETTO** è una delle fortificazioni più antiche delle Langhe. Si attesta la sua presenza già a partire dal XI secolo, anche se in realtà le sue origini sono sconosciute, data la scarsa presenza di documenti. La data in cui il castello compare per la prima volta è il 31 luglio 1001, anche se non si trattava della costruzione attuale, ma ne occupava la stessa area.
L'edificio ha una dimensione di 50 metri di lunghezza sul lato rivolto verso la Piazza Vittorio Veneto, 50 sul lato del Municipio e 40 sul lato di Via Cavour.

Fig.17 Il castello di Castiglione Falletto < https://www.e-borghi.com/it/sc/2-castelli-chiese-monumenti-musei/cuneo-castiglione-falletto/942/castello-di-castiglione-falletto.html>.

Il **CASTELLO DI SERRALUNGA D'ALBA** venne edificato tra il 1340 e il 1357 per volere della famiglia Falletti. È uno dei castelli più belli delle Langhe, arricchito con svariate bifore, fasce di archetti pensili e merli ghibellini[68].
È costituito da una torre circolare che per quell'epoca era decisamente all'avanguardia. Dal 2007 fa parte del circuito degli 8 castelli, meglio noto come Castelli Doc. La rete dei castelli include i manieri di Grinzane Cavour, Barolo, Serralunga d'Alba, Govone,

Fig.18 Il castello di Serralunga d'Alba < https://www.piemonteitalia.eu/it/cultura/castelli/castello-di-serralunga-dalba >.

68. è un elemento tipico dell'architettura militare medievale. Si tratta di rialzi in muratura eretti a intervalli regolari che coronano le mura perimetrali di castelli, torri difensive, palazzi, ecc. L'insieme dei merli viene detto merlatura.

3.9. BENI CULTURALI

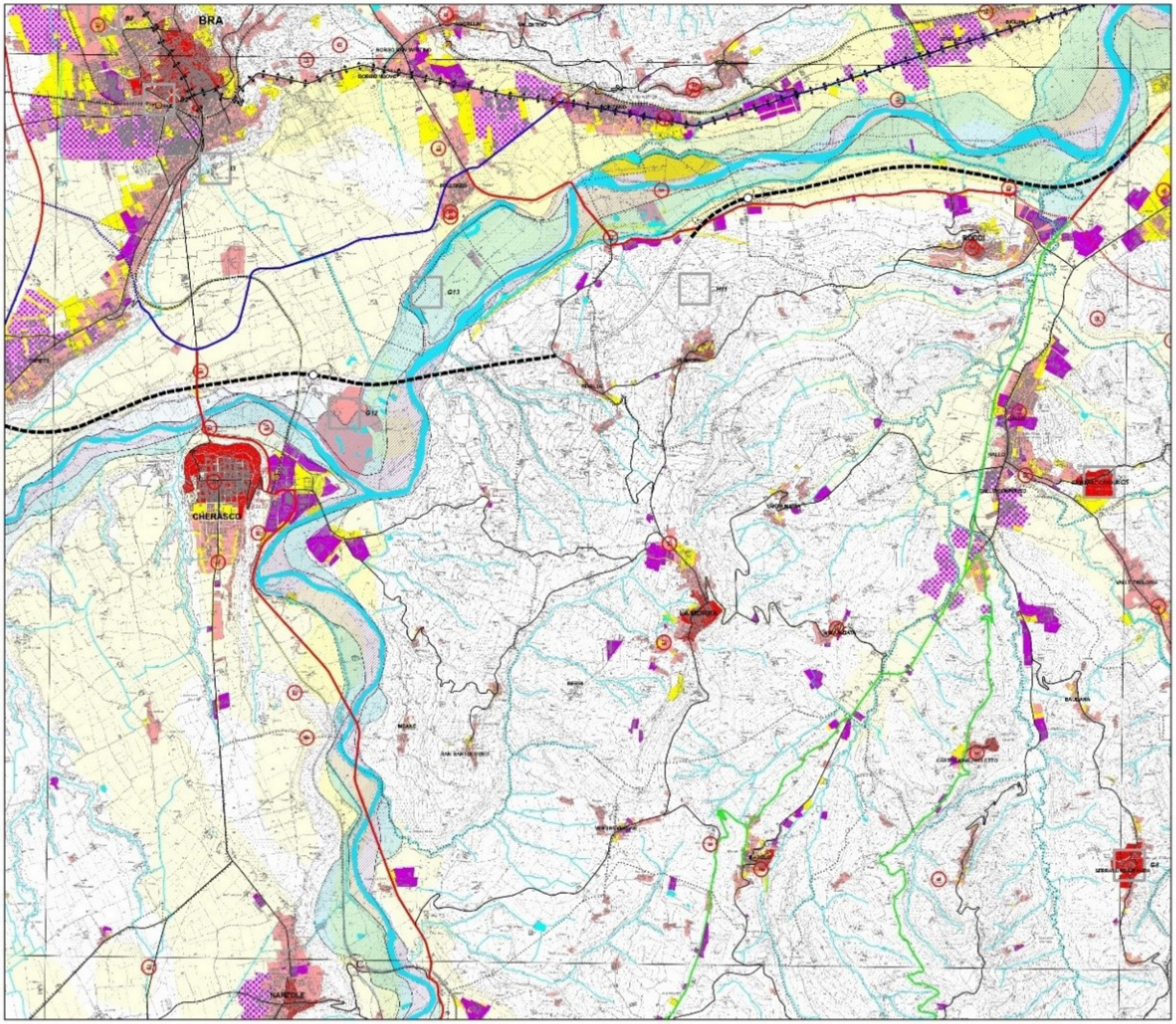
Il **CASTELLO DI BAROLO** è stato edificato attorno all'anno X e nel corso dei secoli ha subito diversi trasformazioni. Nato come maniero di difesa, verrà trasformato in una residenza nobiliare di campagna e in seguito in un collegio religioso.
Oggi all'interno del castello è possibile vedere il salone degli stemmi, la biblioteca legata all'attività di Silvio Pellico[69], mentre ai piani superiori è presente il museo etnografico-enologico di Barolo.

Fig.19 Il castello di Barolo < https://langhe.net/sight/barolo-il-castello/>.

Il **CASTELLO DI RODDI** si trova sulla sommità della collina dove si erge il piccolo borgo medioevale. La costruzione del castello è legata alla famiglia Falletti, potenti signori locali, i quali fecero erigere il castello intorno alla fine del trecento, inizio quattrocento. La struttura si caratterizza per un corpo centrale a tre piani, edificato su un'alta ed imponente scarpata, completato e difeso da due torri cilindriche, una snella ed alta ed una, sul lato opposto, più bassa, frutto di aggiunte e rimaneggiamenti successivi.

Fig.20 Il castello di Roddi < https://www.welcomelangheroero.com/roddi>.

69. Silvio Pellico (1789-1854). Fu uno scrittore e poeta italiano. Ebbe grande successo con la tragedia Francesca da Rimini (1815); si schierò poi con i romantici, e collaborò al Conciliatore. Aggregato alla Carboneria, fu recluso nel carcere dello Spielberg.



PROVINCIA DI CUNEO

PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

Adeguato ai sensi della D.C.R.n. 241 - 8817 del 24 febbraio 2009
e coordinato con le modifiche alle indicazioni progettuali dei tracciati relativi ai corridoi infrastrutturali

CARTA DEGLI INDIRIZZI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Scala 1 : 25.000

Rete urbana

CUNEO *Centri ordinatori dell'armatura urbana*
CEVA *Centri integrativi di primo livello*
BAGNASCO *Centri integrativi di secondo livello*
PERLO *Centri di base e centri frazionali*

Aree a dominante costruita

(Fonte: PRG)

- *Aree urbane a matrice storica*
- *Aree prevalentemente residenziali*
- *Aree produttive*
- *Servizi*
- *Servizi per la fruizione*

Aree protette

(Fonte: SITA)

- *Parchi e riserve naturali*

Beni culturali

- *Beni religiosi*
- *Beni militari*
- *Beni civili*
- *Beni rurali*
- *Archeologia industriale*
- *Beni archeologici*

Poli funzionali

(Fonte: Provincia)

- *A) Centri fieristici, espositivi*
- *B) Centri commerciali e ipermercati*
- *C) Aree per la logistica (centri intermodali, aree attrezzate per autotrasporto)*
- *D) Aeroporti, stazioni ferroviarie principali*
- *E) Poli tecnologici, universitari, di ricerca*
- *F) Parchi tematici o ricreativi*
- *G) Strutture per manifestazioni, culturali, religiose, sportive, spettacolari*
- *H) Scuole superiori, ospedali, parchi urbani e territoriali*
- *I) Grandi infrastrutture ecologiche*

Aree produttive di rilievo sovracomunale

- *Aree produttive di rilievo sovracomunale*

Infrastrutture per la mobilità

Rete ferroviaria

- *Ferrovie esistenti*
- *Ferrovie di progetto*
- *Ferrovie in ristrutturazione/potenziamento*
- *Ferrovie dismesse*
- *Stazioni esistenti*
- *Stazioni dismesse*

Sistema autostradale

- *Assi esistenti*
- *Assi di progetto*
- *Assi di progetto in galleria*
- *Svincoli esistenti*
- *Svincoli di progetto*

Rete viabilistica primaria

- di grande comunicazione
  - *Assi esistenti*
  - *Assi di progetto*
  - *Assi di progetto in galleria*
  - *Assi in ristrutturazione/potenziamento*
- di connessione interurbana
  - *Assi esistenti*
  - *Assi di progetto*
  - *Assi in ristrutturazione/potenziamento*
- della fruizione rurale e montana
  - *Assi esistenti*
  - *Assi di progetto*
  - *Assi in ristrutturazione/potenziamento*
  - *Strade parco*

Altre reti viabilistiche

- *Altra viabilità di rilevanza provinciale esistente*
- *Altra viabilità di rilevanza provinciale di progetto*
- *Altra viabilità di rilevanza provinciale in ristrutturazione/potenziamento*

Tessuti stradali da riqualificare

- *Tessuti stradali da riqualificare*

Rete della fruizione escursionistica e sportiva

- *Sentieri*
- *Impianti di risalita*
- *Rifugi e ostelli*

- *Corridoi infrastrutturali*

Limiti agli insediamenti

Fasce fluviali

(Fonte: PAI)

- *Fascia "A"*
- *Fascia "B"*
- *Fascia "C"*

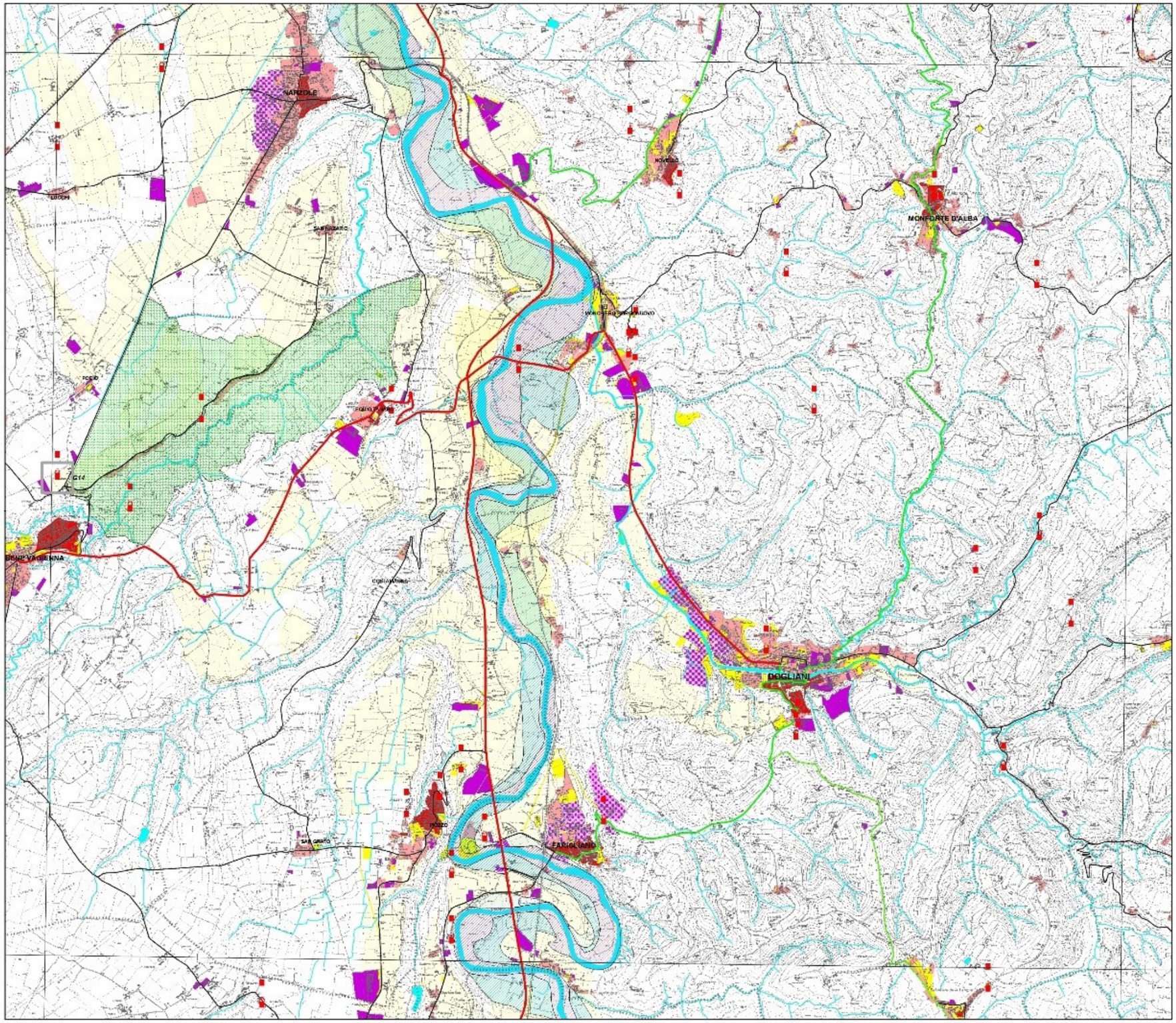
Capacità d'uso dei suoli

(Fonte: IPLA)

- *Classe I - suoli privi di limitazioni*
- *Classe II - suoli con alcune moderate limitazioni*

TAV.
IGT 192SE
Aggiornamento corridoi

Elaborazione:
Settore Gestione Risorse del Territorio (Luglio 2011) - C.A.I.R.E. - Urbanistica



PROVINCIA DI CUNEO

PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

Adeguato ai sensi della Deliberazione del Consiglio Regionale d'Approvazione n. 241 - 8817 del 24 febbraio 2009

CARTA DEGLI INDIRIZZI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Scala 1 : 25.000

Rete urbana

CUNEO *Centri ordinatori dell'armatura urbana*
CEVA *Centri integrativi di primo livello*
BAGNASCO *Centri integrativi di secondo livello*
PERLO *Centri di base e centri frazionali*

Aree a dominante costruita

(Fonte: PRG)

- *Aree urbane a matrice storica*
- *Aree prevalentemente residenziali*
- *Aree produttive*
- *Servizi*
- *Servizi per la fruizione*

Aree protette

(Fonte: SITA)

- *Parchi e riserve naturali*

Beni culturali

(Fonte: AIS)

- *Beni religiosi*
- *Beni militari*
- *Beni civili*
- *Beni rurali*
- *Archeologia industriale*
- *Beni archeologici*

Poli funzionali

(Fonte: Provincia)

A) Centri fieristici, espositivi
B) Centri commerciali e ipermercati
C) Aree per la logistica (centri intermodali, aree attrezzate per autotrasporto)
D) Aeroporti, stazioni ferroviarie principali
E) Poli tecnologici, universitari, di ricerca
F) Parchi tematici o ricreativi
G) Strutture per manifestazioni, culturali, religiose, sportive, spettacolari
H) Scuole superiori, ospedali, parchi urbani e territoriali
I) Grandi infrastrutture ecologiche

Aree produttive di rilievo sovracomunale

- *Aree produttive di rilievo sovracomunale*

Infrastrutture per la mobilità

Rete ferroviaria

- *Ferrovie esistenti*
- *Ferrovie di progetto*
- *Ferrovie in ristrutturazione/potenziamento*
- *Ferrovie dismesse*
- S *Stazioni esistenti*
- S *Stazioni dismesse*

Sistema autostradale

- *Assi esistenti*
- *Assi di progetto*
- *Assi di progetto in galleria*
- *Svincoli esistenti*
- S *Svincoli di progetto*

Rete viabilistica primaria

- di grande comunicazione
  - *Assi esistenti*
  - *Assi di progetto*
  - *Assi di progetto in galleria*
  - *Assi in ristrutturazione/potenziamento*
- di connessione interurbana
  - *Assi esistenti*
  - *Assi di progetto*
  - *Assi in ristrutturazione/potenziamento*
- della fruizione rurale e montana
  - *Assi esistenti*
  - *Assi di progetto*
  - *Assi in ristrutturazione/potenziamento*
  - *Strade-parco*

Altre reti viabilistiche

- *Altra viabilità di rilevanza provinciale esistente*
- *Altra viabilità di rilevanza provinciale di progetto*
- *Altra viabilità di rilevanza provinciale in ristrutturazione/potenziamento*

Tessuti stradali da riqualificare

- *Tessuti stradali da riqualificare*

Rete della fruizione escursionistica e sportiva

- *Sentieri*
- *Impianti di risalita*
- *Rifugi e ostelli*

- *Comodi infrastrutturali*

Limiti agli insediamenti

Fasce fluviali

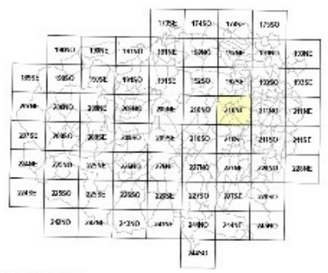
(Fonte: PAI)

- *Fascia "A"*
- *Fascia "B"*
- *Fascia "C"*

Capacità d'uso dei suoli

(Fonte: IPLA)

- *Classe I - suoli privi di limitazioni*
- *Classe II - suoli con alcune moderate limitazioni*



Elaborazione:
Settore Assetto Territorio - C.A.I.R.E. - Urbanistica

TAV.
IGT 210NE

3. 10. IL MERCATO IMMOBILIARE

I cicli, i trend, i valori e i segmenti di mercato

3.10.1. Evoluzione del mercato immobiliare negli ultimi 20 anni.

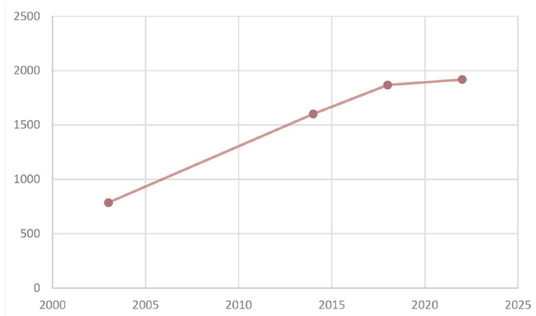


grafico. 23 Numero di hotel in provincia di Cuneo.

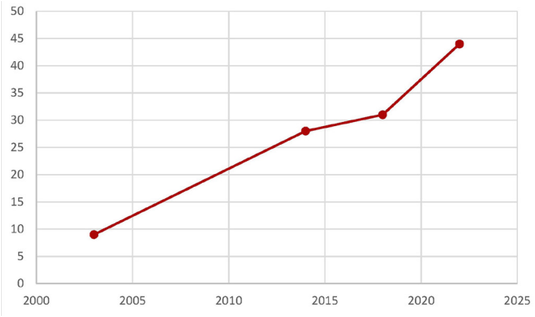


grafico 24. Numero di hotel a Monforte d'Alba.

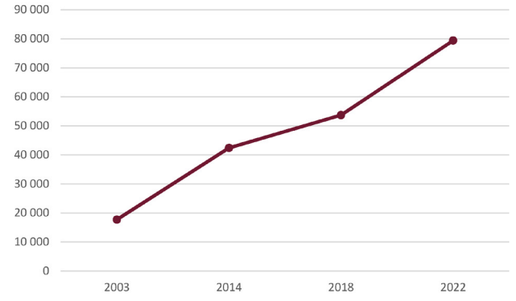


grafico. 25 Numero di turisti nel comune di Monforte d'Alba

L'analisi del mercato immobiliare qui illustrata riporta un insieme di dati e di valori analizzati ai fini della scelta progettuale legati sia ai comparti tradizionali (residenziale,compravendita e affitto) sia a quelli legati alla ricettività e agli affitti brevi. Tale analisi risulta prioritaria vista la tipologia di scelta progettuale descritta in premessa, la quale prevede una parte legata ad attività ricettive e altre legate al residenziale e all'affitto.

La provincia di Cuneo ha da sempre attratto un gran numero di turisti. Le strutture turistico-ricettive si sono sviluppate molto a partire dagli anni ottanta, specialmente nelle zone alpine. Dal 2000 al 2018 il numero delle strutture ricettive, in particolare hotel, non ha mai smesso di aumentare; nel 2018 però, si registra un forte calo, nonostante un flusso turistico in continua crescita. [70]

70. Dati rilasciati dall' Osservatorio Turistico della Regione Piemonte sul portale della Camera di Commercio di Cuneo.

Questo fenomeno tuttavia non è costante su tutto il territorio: il comune di Monforte d'Alba infatti presenta un andamento pressoché positivo, con una forte crescita costante del numero di nuove strutture ricettive. Nel periodo 2003-2022 nel comune di Monforte d'Alba il numero è aumentato del 79%, mentre nella provincia di Cuneo del 59%.[6]Con l'annessione delle Langhe, il 22 Giugno 2014 nella lista dei beni Patrimonio dell'Umanità, la zona ha incrementato notevolmente il suo prestigio a livello nazionale e interazionale. Tale riconoscimento non ha solo favorito un aumento del flusso turistico, ma ha innescato un nuovo fenomeno: alcuni turisti infatti, ammaliati dalle bellezze e dalla ricchezza delle Langhe, hanno deciso di investire sul territorio, acquistando fabbricati per poi trasformali in case vacanze.

Normalmente le scelte dei turisti ricadono su fabbricati rurali, locati a macchia di leopardo nelle campagne limitrofe al comune di Monforte d'Alba. Qui si trovano i caratteristici "cascinali di Langa" tipici di questo territorio classificabili in base alla forma dell'edificio . La più comune presenta una forma a "L"ed è quella che meglio risponde alle esigenze del territorio.

I turisti apprezzano particolarmente queste tipologie edilizie: data la remota posizione in cui generalmente si trovano offrono un buon livello d'intimità; inoltre, i grandi spazi aperti di cui sono normalmente forniti offrono la possibilità di corredere il fabbricato di numerosi beni accessori, come piscine, campi per attività sportive come tennis, golf, calcetto ecc. Tedeschi,svizzeri,belgi,olandesi,danesi,norvegesi e finlandesi sono tra le popolazioni che più investono in questo settore. Negli ultimi dieci anni è cresciuta anche la domanda da parte dei turisti provenienti da Nord America,Russia, Giappone e Australia.

Questo fenomeno è stato in parte favorito dai bassi prezzi di questi immobili che, data la bassa manutenzione, spesso si trovano in un precario stato di conservazione.

Il loro recupero e la loro rifunzionalizzazione risulta essere prioritaria ai fini conservativi: questi immobili infatti racchiudono uno dei patrimoni storici più importanti delle Langhe, legato all'attività agricola dei nostri avi.

Compito dell'architetto è si quello di rendere fruibile nuovamente questi fabbricati senza snaturare le forme e la tipologia architettonica esistente.

3.10.2 "Seconde case"

Nel secondo dopo guerra l'Italia è caratterizzata da un'intensa attività edilizia: dal 1951 al 1991 il patrimonio edilizio viene raddoppiato e le condizioni di vita della popolazione subisce un netto miglioramento. Questo ha favorito l'acquisto da parte di numerose famiglie di unità residenziali destinate alla locazione. Nel 1991 quasi il 20% delle unità residezia-li costruite erano "seconde case", mentre nel 2019 secondo l'ultimo report "Gli immobili in Italia" pubblicato dall'Agenzia delle Entrate le seconde case ammonterebbero al 17,2% del totale delle abitazioni.

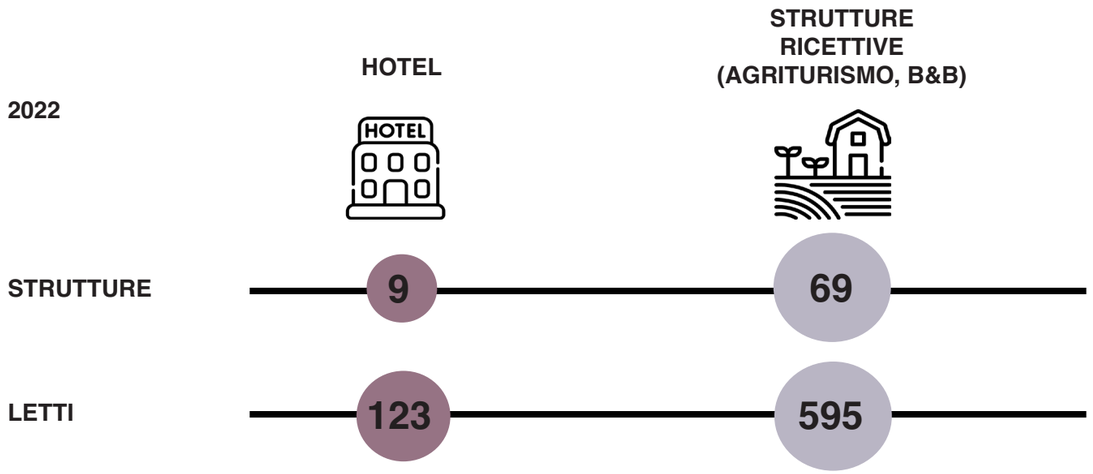
Le aree rurali hanno subito un forte calo demografico nel dopoguerra dovuto a una migrazione della popolazione verso i grandi centri urbani dove grazie a una forte industrializzazione e un'intensa crescita economica vi era un'abbondante richiesta di manodopera nelle fabbriche: dal momento che molte aree agricole in Italia non erano abbastanza produttive, molti agricoltori e braccianti abbandonarono le loro terre natali in cerca di una condizione di vita più agiata. Tuttavia verso la fine degli anni settanta le aree rurali sono state interessate da un aumento improvviso della popolazione in seguito alla nascita di piccole imprese locali di stampo agricolo e da grandi opere di urbanizzazione.

Me é a partire dagli anni novanta che le aree rurali sono diventate sinonimo di autenticità e tradizione. Molti degli immobili presenti a macchia di leopardo sulle colline delle Langhe sono stati acquistati da parte di forestieri provenienti spesso da grandi centri urbani e trasformati in case vacanze, ovvero residenze utilizzate nei finesettimana per riposare, lontani dalla frenetica vita di città[71].

71. Toso Stefania, *IL TURISMO DELLA SECONDA CASA NELL'ITALIA RURALE Modelli spaziali e pratiche sociali verso la resilienza della comunità,* Tesi di dottorato, Università degli studi di Milano-Bicocca.

3.10.3 Sviluppo degli B&B nelle Langhe

Il Bed and Breakfast (traducibile dall'inglese letto e colazione), in acronimo B&B è una forma di alloggio turistico informale. Il Termine B&B è stato coniato in Inghilterra, ma è l'Irlanda la prima nazione a utilizzare questi tipi di strutture, soprattutto a partire dagli anni 20 quando le famiglie iniziarono a sfruttare le stanze lasciate vuote dai figli partiti in cerca di lavoro nelle città in Inghilterra e negli Stati Uniti. Il B&B è generalmente più economico rispetto alle altre forme di alloggio turistico come hotel e si è dimostrato un importante fonte di guadagno per le famiglie.
La struttura del B&B viene gestita da famiglie che dispongono di una o più stanze libere e include sia il pernottamento che la prima colazione. Questa forma di viaggiare, comoda e veloce, ha visto un forte incremento negli ultimi anni: la possibilità di spostarsi in modo più genuino, entrando in contatto con le persone del luogo, crea un'esperienza unica nel suo genere[72].
In Italia le prime strutture ricettive del tipo "B&B" sono nate nel 2017. Nel 2018, l'Italia è stata il secondo paese europeo dopo la Francia per numero di B&B, con un volume d'affari annuo di 350 milioni di euro e un costo medio di pernottamento di 33 euro.



72. Sri Rahayu Hijrah Hati * , Tengku Ezni Balqiah, Arga Hananto, Elevita Yuliati,*A decade of systematic literature review on Airbnb: the sharing economy from a multiple stakeholder perspective.* Heliyon 7 (2021)

Per comprendere a fondo il funzionamento di questo sistema bisogna analizzare i suoi stakeholders, ovvero persone o gruppi con interessi legittimi negli aspetti procedurali e sostanziali dell'attività aziendale.
Si può definire un gruppo come stakeholder se ha un interesse legittimo in un aspetto delle attività dell'organizzazione. Tali gruppi possono essere rappresentati da clienti,dipendenti, fornitori, comunità, governi ecc. Gli stakeholder hanno quindi la capacità di influenzare le prestazioni organizzative dell'azienda e nello sviluppo delle sue prestazioni.
I B&B considerano come stakeholders principali: gli host, gli ospiti, i dipendenti e le comunità.

Host

L'Host (in inglese ospite) è l'operatore degli affitti brevi, ovvero una figura che dispone di una stanza vuota o una seconda casa per le vacanze da affittare, al fine di ottenere un guadagno.
La nuova normativa classifica gli host secondo due categorie:

Host professionista(commerciante): è la figura che affitta una o più strutture ricettive per fini legati alla propria attività commerciale.
Host privato(non commerciante): è la figura che affitta una o più strutture ricettive per finalità non riconducibili alla propria attività commerciale.
Gli host spesso sfruttano una piattaforma online chiamata Airbnb che permette a chi sta cercando un alloggio per un breve periodo di poter confrontare diverse opzioni e infine scegliere quella più idonea alle loro necessità.
L'Host deve fornire tutte le informazioni necessarie riguardanti l'appartamento (foto dell'appartamento,metratura,posti auto ecc.) e i relativi servizi.
Compito dell'host è quello di rispondere ai dubbi del cliente e risolvere tutte le possibili problematiche che il guest incontrerà.
Il loro obbiettivo è quello di ottenere un guadagno dalla locazione. Risulta di vitale importanza trovare un giusto renge di prezzo, vicino agli standard locali[73].

73. Sri Rahayu Hijrah Hati * , Tengku Ezni Balqiah, Arga Hananto, Elevita Yuliati,*A decade of systematic literature review on Airbnb: the sharing economy from a multiple stakeholder perspective.* Heliyon 7 (2021)

Guests

Gli ospiti sono tutti coloro che necessitano di una camera per pernottare.

Secondo il rapporto di B&B, gli ospiti italiani provengono per il 62,9% dal Nord,il 38,5% dal Centro e il 32,5% dal Sud.

Il 65,4% degli ospiti arriva in coppia, mentre solo il 5,8% prenota una camera singola. L'età media dei clienti è compresa tra i 25 e i 77 anni e raramente pernottano per più di due notti.

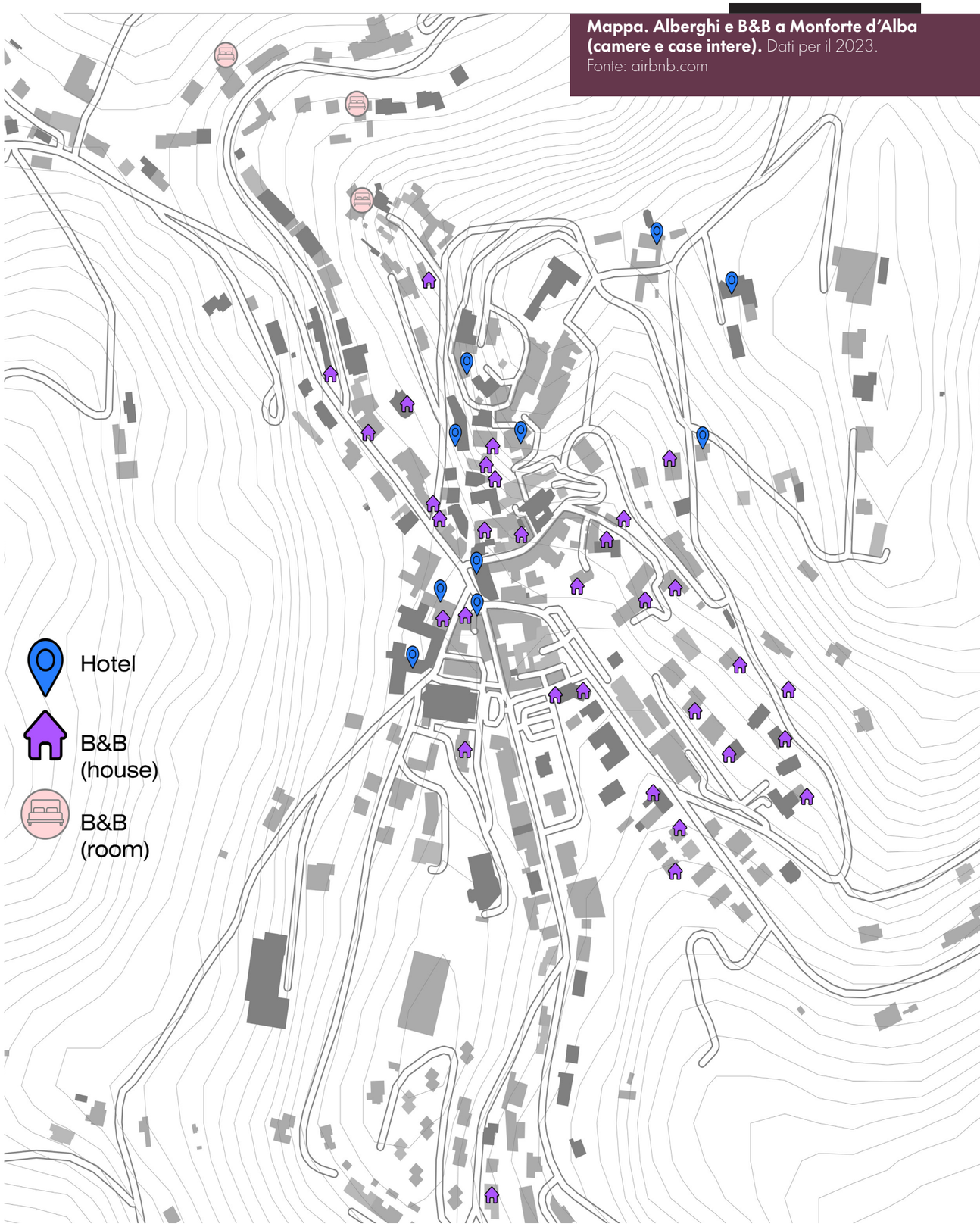
Uno degli aspetti più importanti per la scelta del B&B ricade nel prezzo; tuttavia gli Host hanno constatato che gli ospiti sono molto attenti ai dati relativi all'accoglienza, alla tipologia d'alloggio e al rapporto Qualità/prezzo.

Comunità

Per la nostra analisi risulta prioritario considerare l'impatto dei B&B sulla comunità e sul territorio. I problemi sono riconducibili alle possibili conseguenze di una diffusione sregolata di queste strutture ricettive, con una progressiva trasformazione di aree residenziali, anche di notevole pregio storico, in vuoti urbani. Molti comuni soffrono la mancanza di unità residenziali proprio perché una grossa parte del patrimonio residenziale esistente è stato trasformato in strutture ricettive del tipo B&B.

Alcune ricerche inoltre affermano che la presenza sul territorio di un eccessivo numero di strutture B&B avrebbe un effetto disomogeno sulla società. Tale fenomeno aggraverebbe le disuguaglianze demografiche,economiche e sociali, favorirebbe l'aumento dei prezzi degli affitti residenziali e il predominio della proprietà abitative, incidendo sulla qualità dei quartieri[74].

74. Sri Rahayu Hijrah Hati * , Tengku Ezni Balqiah, Arga Hananto, Elevita Yuliati,*A decade of systematic literature review on Airbnb: the sharing economy from a multiple stakeholder perspective.* Heliyon 7 (2021)



Mappa. Alberghi e B&B a Monforte d'Alba (camere e case intere). Dati per il 2023.
Fonte: airbnb.com

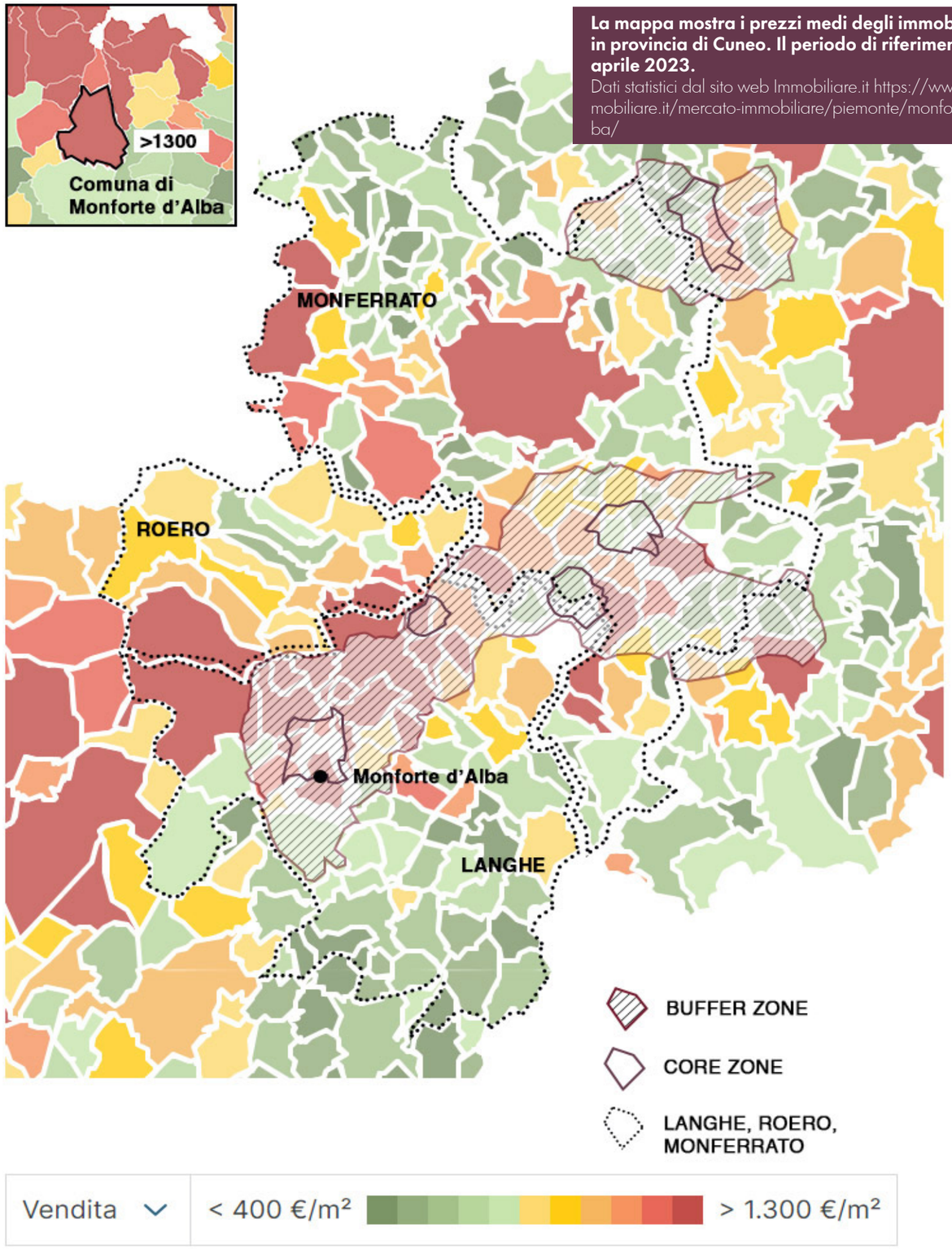
Impatti positivi dei B&B sulla comunità:

- Legami sociali
- Valorizzare il costruito intervenendo su edifici esistenti
- Opportunità di lavoro e di business per le piccole comunità
- Meno emissioni di gas serra, rispetto alla costruzione di un hotel di nuova costruzione
- Ristrutturazione di edifici precedentemente in stato di abbandono.

Impatti negativi:

- Aree urbane vuote e città sovraffollate
- Aumento dei prezzi delle case
- Scarsità d'acqua
- Problemi di gestione dei rifiuti
- Perdita dell'autenticità e delle tradizioni/ Cambiamento della cultura locale[75]

75. Sri Rahayu Hijrah Hati * , Tengku Ezni Balqiah, Arga Hananto, Elevita Yuliati,*A decade of systematic literature review on Airbnb: the sharing economy from a multiple stakeholder perspective.* Heliyon 7 (2021).



La mappa mostra i prezzi medi degli immobili in provincia di Cuneo. Il periodo di riferimento è aprile 2023.
Dati statistici dal sito web Immobiliare.it https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/piemonte/monforte-d-alba/

3.10.4. Andamento dei prezzi del mercato immobiliare

La provincia di Cuneo è la terza provincia italiana per estensione ed è suddivisa in 247 comuni.
Data la vastità e l'eterogeneità del territorio, il mercato immobiliare risulta essere molto complesso e frammentario.
Sul territorio sono presenti infatti zone molto più rinomate, come le Langhe e il Roero dove il valore per gli immobili in vendita al mq risultano essere molto più alto rispetto a zone meno nobili come l'Alta Langa o le zone montane.
I valori al mq sono stati catalogati in un range compreso tra i <400€/m² a 1300€/m².
Il comune di Monforte d'Alba, così come, tutti i comuni di Langa, è caratterizzato da un valore per gli immobili residenziali in vendita decisamente elevato rispetto alla media provinciale. Presenta infatti un valore medio di 1634 €/m² mentre per la provincia di Cuneo il prezzio medio si aggira intorno ai 1199 €/m^2.

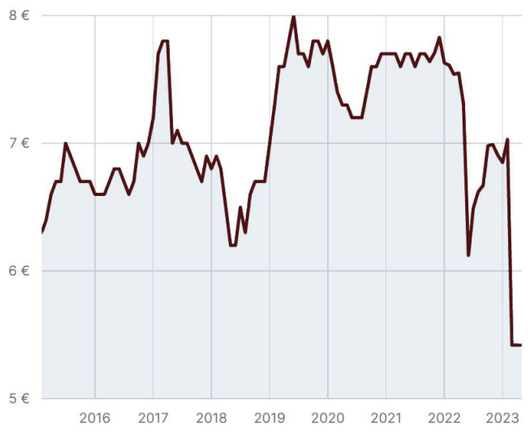
Per i comuni dell'Alta Langa e le zone alpine invece i valori al m^2 sono molto piu bassi, tra i 500-600 €/m^2, con casi di valori inferiori ai 400 €/m^2.
La crisi immobiliare del 2008 ha colpito anche i comuni della provincia di Cuneo con un calo dei prezzi al m^2 del 20-30 %; le Langhe, insieme al Roero e al Monferrato hanno visto un calo degli acquisti immobiliari del 38%. Nel 2014, con l'annessione di Langhe-Roero e Monferrato nella lista dei Beni del Patrimonio dell'Umanità, il settore immobiliare ha mostrato i primi segni di ripresa.
Il patrimonio edilizio delle Langhe-Roero e Monferrato è formato da un molteplicità di manufatti appartenenti a epoche differenti. Questa peculiarità del territorio è particolarmente apprezzata dagli stranieri, attratti dalle forti potenzialità offerte da questi edifici.
L'edificazione segue due correnti precise: una caratterizzata da borghi costruiti lungo le strade principali o sulle sommità dei rilievi collinari, l'altra da edifici isolati distribuiti a macchia di leopardo nelle campagne.
Gli insediamenti più antichi di epoca medioevale, molto compatti, composti da edifici a manica singola o doppia e vie di passaggio particolarmente anguste, nascono solitamente sulle colline più alte in prossimità di castelli, chiese, palazzi storici e piazze.
Le cascine isolate tipiche di questo territorio si possono classificare ad "L", "C" oppure in linea. È proprio questa tipologia la più apprezzata da parte dagli investitori esteri per le ampie potenzialità offerte.
Generalmente prediligono acquistare fabbricati anche in precario stato conservativo, con elementi anche collabenti, per poi investire una più cospicua parte per i lavori di ristrutturazione.
Gli investitori italiani invece seguono una linea di pensiero opposta: preferiscono acquistare immobili in buono stato conservativo, evitando spese eccessive in fase di ristrutturazione. Molto spesso infatti acquistano proprietà già abitabili che non necessitano di lavori di ristrutturazione, investendo una cifra sicuramente più alta al momento del passaggio di proprietà che però li svincola da ulteriori spese successive.
Analizzando i valori illustrati dai grafici relativi all' andamento dei prezzi degli immobili in provincia di Cuneo e nella città di Monforte d'Alba nel periodo 2016-2023, notiamo una sostanziale differenza. I dati relativi alla provincia di Cuneo mostrano un trend in forte calo. Certo, bisogna tener conto che i comuni hanno prezzi medi diversi, ma i dati mostrano in generale un andamento dei prezzi nel tempo in continua discesa, passando dai 1485 €/m² del 2016 ai 1210 €/m² del 2023.
Se si analizza la situazione dell'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie immobiliari residenziali comune per comune i grafici mostrano dati differenti. Nel caso del comune di Monforte d'Alba la situazione risulta essere opposta ai tred della provincia. Se si confrontano i valori nel periodo 2016-2023 per il comune di Monforte d'Alba nel 2016 troviamo un valore di 1400 €/m² mentre nel 2023 si passa a 1634 €/m², con un aumento di quasi 300 €/m².

.

Monforte d'Alba

Provincia di Cuneo

grafico 26 L'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali in vendita.(€/m^2)



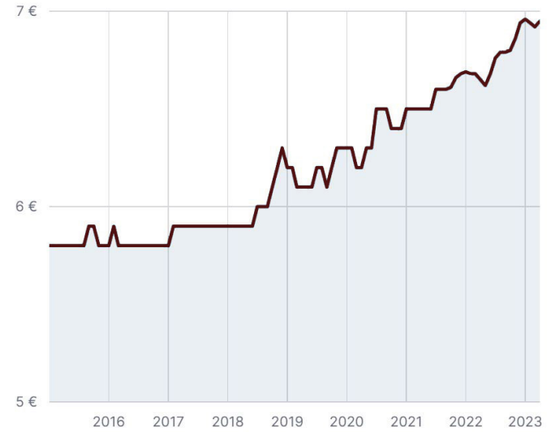


grafico 27 L'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali in locazione. (€/m^2)[76]

76. https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/piemonte/monforte-d-alba/

3.11. Strumenti di valutazione strategica: **l'ANALISI SWOT**

L'analisi SWOT è una tecnica di valutazione di un progetto o di un'azienda basato su quattro punti specifici: FORZA, DEBOLEZZA,OPPORTUNITÀ E MINACCE.
Oggi questa analisi viene applicata in molti ambiti, soprattutto per valutare la qualità di un progetto e nel caso di un'azienda le opportunità competitive di miglioramento. In questo modo è possibile migliorarsi rimanendo legati alle tendenze del mercato.
L'analisi SWOT da noi condotta è stata suddivisa per tematismi al fine di ottenere un risultato che mostrasse gli aspetti positivi e negativi dei principali settori di Langhe e Roero.

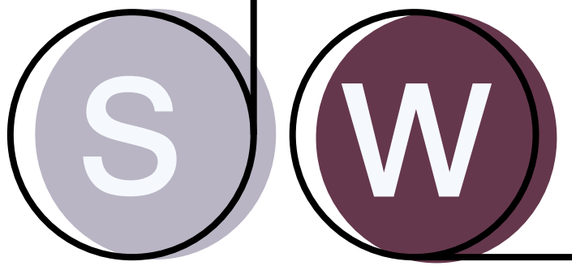
TURISMO NELLE LANGHE

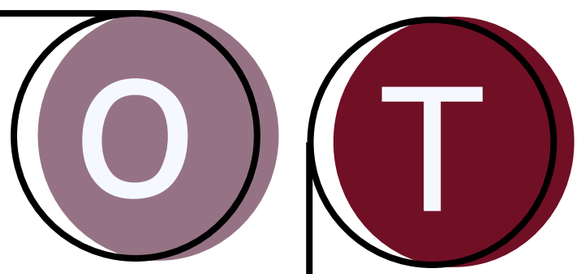
PUNTI DI FORZA

- alta richiesta di turisti italiani e stranieri (pag. 30)
- esperienza e vari prodotti enogastronomici/slow food
- ricco paesaggio e patrimonio
- Il riconoscimento UNESCO, che sta attraendo segnano quella crescente popolarità.
- eventi, sagre.

DEBOLEZZE

- stagionalità, che incide sulla domanda turistica
- ristretto turismo mirato principalmente per la gastronomia
- fortuna delle strategie di marketing e promozione





OPPORTUNITÀ

- nuovi prodotti turistici
- potenziali eventi
- lavoro e analisi della domanda turistica, per creare un'offerta più ufficiale
- attrazione e utilizzo di investimenti internazionali
- competitività tra i produttori, che migliorano l'offerta per i turisti

MINACCE

- mercati esteri del vino
- competitività con altre destinazioni turistiche.
- accessibilità principalmente solo in auto
- clima, stagioni, pericoli naturali

DEMOGRAFIA NELLE LANGHE

PUNTI DI FORZA

- basso livello di spopolamento dovuto a una forte produzione agricola
- zona calma e sicura per vivere
- aumento del numero di stranieri residenti (nel periodo 2002/2018 crescita del 80%).
- forti legami familiari

DEBOLEZZE

- aree urbane vuote, a causa della presenza di un elevato numero di seconde case
- in alcuni mesi dell'anno vi sono più turisti che residenti

S W O T

OPPORTUNITÀ

- miglioramento dell'accessibilità al territorio
- aumento delle opportunità di lavoro (il numero di imprese è aumentato dell'11% nel periodo 2013/2021 e il livello di disoccupazione è diminuito del 2.3%).

MINACCE

- l'invecchiamento della popolazione potrebbe portare a un rapido declino della popolazione nei prossimi anni
- opportunità più proficue nelle città più grandi
- possibilità di utilizzare gli immobili come servizio ricettivo

ECONOMIA NELLE LANGHE

PUNTI DI FORZA

- produzione enogastronomica di alta qualità
- altissima domanda turistica
- ampie possibilità per le imprese di servizi turistici
- crescita delle imprese a nucleo familiare (nel periodo 1996/2022 il numero è aumentato da 132 a 792, + 83%).
- arrivo di nuovi investitori, grazie al riconoscimento UNESCO.

DEBOLEZZE

- eccessiva dipendenza dal turismo a breve termine (viaggi di un giorno), con problemi di stagionalità.
- la singolare attenzione alla produzione vitivinicola crea un eccessivo sviluppo su una sola economia (la produzione di vino).
- perdita di produzione locale a favore di alternative più economiche.

S W O T

OPPORTUNITÀ

- si crea una forte sinergia tra imprenditori
- miglioramento della produzione agricola mediante l'uso di nuove tecnologie
- miglioramento delle strategie di marketing e una maggiore promozione
- creazione di nuovi prodotti per i servizi turistici

MINACCE

- cambiamento climatico
- stagionalità del turismo
- degradazione della qualità/dei nutrienti del suolo

MERCATO IMMOBILIARE NELLE LANGHE

PUNTI DI FORZA

- mercato immobiliare diversificato: diverse comunità offrono diverse opzioni, danno possibilità di scelta

DEBOLEZZA

- Il livello di prezzo varia a seconda del comune: quelli circoscritti nel territorio UNESCO hanno prezzi più alti.

S W O T

OPPORTUNITÀ

- opportunità di investimento nell'industria produttiva, nell'agricoltura o nel servizio ricettivo.

MINACCE

- opportunità di sviluppo limitate: non tutti i comuni presentano le stesse opportunità di mercato del lavoro, il che crea differenziazione dei prezzi.
- crisi economiche

MERCATO IMMOBILIARE A MONFORTE D'ALBA

PUNTI DI FORZA

- forte richiesta non solo di compratori italiani, ma anche esteri.
- zona sicura e confortevole in cui vivere
- prezzo elevato dovuto all'attrattività della zona.
- opportunità di investimento nel servizio ricettivo, basato sul grande flusso turistico.

DEBOLEZZA

- un esiguo numero di opzioni per l'acquisto.
- flussi turistici incontrollati, che colpiscono i residenti.
- aree urbane vuote a causa delle seconde case.

S W O T

OPPORTUNITÀ

- possibilità di ristrutturare antiche dimore nei centri storici e cascinali nelle aree agricole
- rigenerazione dei comuni, grazie a nuovi investimenti

MINACCE

- crisi economiche
- prezzi degli immobili troppo alti

B&B NEL COMUNE DI MONFORTE D'ALBA

PUNTI DI FORZA

- vantaggi per i proprietari di immobili, perché la zona è fortemente turistica.
- per gli ospiti il B&B è più economico rispetto agli hotel tradizionali
- crescente popolarità del concetto di "vivere come gente del posto" e dell'esperienza con il contatto socialehigh revenues for hosts.
- ristrutturazione di case nei centri storici, che sono state acquistate con la finalità di trasformarle in case vacanze, migliorando la qualità degli immobili

DEBOLEZZA

- Stagionatura del flusso turistico
- Formazione di grandi vuoti urbani
- Competizione per l'acquisto degli spazi pubblici(parcheggi, lotti edificabili ecc)
- Aumento vertiginoso dei prezzi degli immobili

S W O T

OPPORTUNITÀ

- collaborazione con le imprese locali: ristoranti e tour operator collaborano per rendere l'esperienza più completa e personalizzata.
- eventi e attrazioni locali aumentano il flusso turistico e di conseguenza l'utilizzo dei B&B

MINACCE

- concorrenza tra diversi tipi di strutture turistiche ricettive
- domanda turistica influenzata da molte variabili come l'accessibilità, il clima, le stagioni ecc.
- accessibilità dell'area
- calendario degli eventi e delle festività
- cambiamenti nella normativa del territorio

EVENTI NELLE LANGHE

PUNTI DI FORZA

- Partecipazione di un pubblico sempre più eterogeneo e partecipe, spesso giovane.
- Tradizione storica e culturale.

DEBOLEZZA

- Carenza di strutture di supporto alle iniziative culturali.
- Offerta culturale frammentata
- Mancanza di una visione a lungo termine

S W O T

OPPORTUNITÀ

- Maggiore partecipazione delle comunità con le realtà economiche locali, incontro tra istituzioni culturali, università e imprese.
- Maggiore consapevolezza dei benefici della collaborazione tra diverse figure appartenenti a diversi settori.
- Utilizzo di strumenti e metodologie di gestione innovativi.

MINACCE

- Attenzione quasi esclusiva alle esigenze dei turisti, dimenticando quelle della comunità locale.
- Mancanza di coordinamento e trasferimento di conoscenze tra stakeholder locali e altri soggetti, in particolare istituzioni culturali pubbliche e private, conservatori e curatori.
- Aumento della competitività con l'ingresso di nuovi player nel mercato, con un +21% nel periodo 2010/2022.

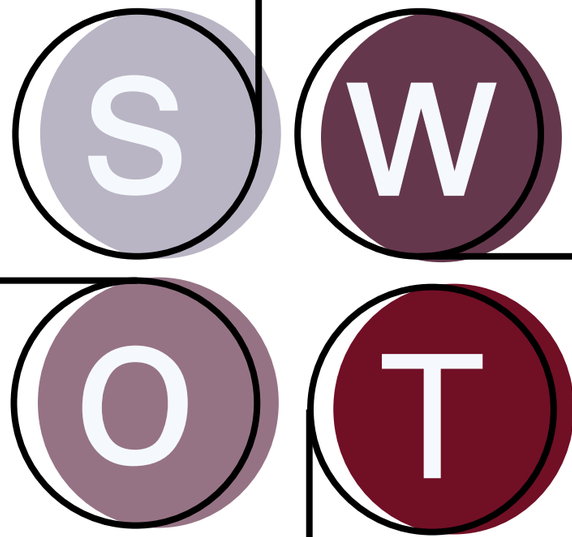
EVENTI A MONFORTE D'ALBA

PUNTI DI FORZA

- Partecipazione di un pubblico sempre più eterogeneo e partecipe, spesso giovane.
- Tradizione storica e culturale.
- Valorizzazione dei prodotti locali legati al mondo enogastronomico.

DEBOLEZZE

- Offerta culturale frammentata.
- Mancanza di strutture di supporto alle iniziative culturali.



OPPORTUNITÀ

- Sviluppo del turismo culturale e realizzazione di percorsi culturali che permettano al turista di conoscere le tradizioni del luogo, la storia e il paesaggio di un territorio.
- Ispirazione proveniente dal patrimonio culturale; coinvolgimento degli artigiani locali, che possono attingere dal patrimonio culturale e spunti per la realizzazione dei propri manufatti.
- Fondi europei a sostegno del settore culturale e creativo.
- I governi locali devono fornire strumenti e aiuti agli investitori privati per proposte che sviluppino imprese culturali e per eventi che promuovano i prodotti locali.

MINACCE

- Attenzione quasi esclusiva alle esigenze dei turisti, dimenticando quelle della comunità locale.
- Erosione, anche in termini di significatività, del patrimonio culturale da parte di eventi o iniziative che non contribuiscono in termini di sviluppo o definizione del patrimonio culturale stesso.
- Aumento della competitività con l'ingresso di nuovi player nel mercato.

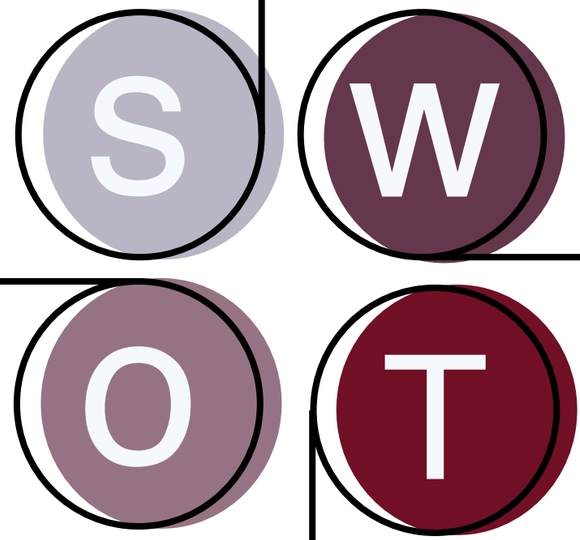
SITI CULTURALI NELLE LANGHE

PUNTI DI FORZA

- Ricchezza del patrimonio culturale.
- Elementi di unicità territoriale.
- Turismo culturale.
- Turismo destagionalizzato.
- Turismo accessibile.

DEBOLEZZA

- Servizi accessori al turismo non adeguati.
- Difficoltà a creare massa critica.
- Difficoltà di operare in rete (forte individualismo e scarsa presenza di coordinamento).
- Mancanza di visione a lungo termine.



OPPORTUNITÀ

- Riconoscimento o Iscrizione in Elenchi e Registri riconosciuti.
- Opportunità legata ad una crescente domanda di turismo anche sul lato culturale dell'area.
- Opportunità legate allo sviluppo e allo studio di una cultura legata alla tradizione.

MINACCE

- Individualismo da parte dei proprietari privati.
- Concorrenza feroce di altri centri turistici limitrofi e non nei casi in cui non ha senso un Piano di Sviluppo Turistico Territoriale.
- Degrado di alcune zone del centro storico.

SITI CULTURALI A MONFORTE D'ALBA

PUNTI DI FORZA

- Ricchezza del patrimonio culturale.
- Elementi di unicità territoriale.
- Turismo culturale.
- Turismo destagionalizzato.
- Turismo accessibile.

DEBOLEZZA

- Servizi accessori al turismo non adeguati.
- Difficoltà a creare massa critica.
- Difficoltà di operare in rete (forte individualismo e scarsa presenza di coordinamento).
- Mancanza di visione a lungo termine.

S W

O T

OPPORTUNITÀ

- Riconoscimento o Iscrizione in Elenchi e Registri riconosciuti.
- Opportunità legata ad una crescente domanda di turismo anche sul lato culturale dell'area.
- Opportunità legate allo sviluppo e allo studio di una cultura legata alla tradizione

MINACCE

- Conseguenze del turismo insostenibile.
- Individualismo da parte delle strutture pubbliche.
- Individualismo da parte degli proprietari privati.

IMPATTO DELL' UNESCO NELLE LANGHE

PUNTI DI FORZA

- tutela del territorio
- aumento dell'attrattiva turistica, che incide positivamente sull'economia del territorio (nel periodo 2003/2022 si è riscontrato un aumento del 50%).
- crescita forzata della produzione, dovuta all'aumento della popolarità.
- influenza sui prezzi degli immobili, a causa dell'aumento della domanda
- aumento del prestigio e della riconoscibilità del territorio.

DEBOLEZZA

- turismo incontrollato, villaggi sovraffollati.
- Aumento dei prezzi di vendita di immobili, terreni edificabili e terreni coltivati (i dati variano in base al comune di analisi, per Monforte d'Alba, l'aumento è stato di 45%).

S W

O T

OPPORTUNITÀ

- Promozione e sviluppo di attività turistiche in periodi non affollati, per bilanciare i flussi turistici.
- Opportunità legata ad una maggiore percezione delle potenzialità turistiche del proprio territorio.
- Opportunità legate alla ripresa economica.
- Opportunità legata ad una maggiore percezione delle potenzialità turistiche del proprio territorio.

MINACCE

- Conseguenze legate al turismo non sostenibile (traffico, inquinamento).
- Individualismo da parte dei proprietari privati (rapporti tra privati).
- Individualismo da parte delle strutture pubbliche (rapporti non facili tra le diverse strutture pubbliche del territorio).

4. MONFERRATO

4.1 TURISMO

Il Monferrato è una regione storico-geografica situata nel sud del Piemonte, più precisamente all'interno delle provincie di Asti e di Alessandria.Il suo territorio, così come quello delle Langhe e del Monferrato, è quasi esclusivamente di natura collinare e si può suddividere in tre macroaree: il **Basso Monferrato**, ricco di basse colline e aree pianeggianti, note per la produzione vitivinicola e risicola; il **Monferrato Astigiano** che identifica buona parte della provincia di Asti ed è caratterizzato da una conformazione prettamente collinare e da diversi borghi storici distribuiti a macchia di leopardo sul territorio; ed infine **l'Alto Monferrato** che si estende nella parte sud della provincia di Alessandria a confine con la Liguria e la provincia di Asti. Il territorio è caratterizzato da basse colline, da piccoli borghi e da castelli fortificati.
Il Monferrato, così come le Langhe e Il Roero, ,è un area caratterizzata da un territorio pieno di fascino e di storia: nelle sue varie sfaccettature presenta un armonioso equilibrio tra le bellezze paesaggistiche e i segni del lavoro dell'uomo.
Il Monferrato ha una lunga e importante tradizione enogastronomica: la cucina comprende un insieme di cibi che vanno dalle carni,al pesce, alle verdure, ai formaggi. Tra i più noti troviamo la pasta ripiena, i "guanciotti d'asino" , la coda di bue, la bagna càuda ecc. Inoltre il Monferrato è una delle più note regioni vitivinicole al mondo, in particolare per quanto riguarda i vini rossi, come la Barbera d'Asti, il Rubino di Cantavenna, il Nizza e il Grignolino d'Asti e gli spumanti, tra cui l'Asti spumante, il Moscato d'Asti e il Malvasia di Casorzio ecc. Tutti questi vini sono riconosciuti a marchio DOC E DOCG[76] e rappresentano delle eccellenze italiane conosciute a livello mondiale.

Il Monferrato racchiude nel suo territorio un patrimonio storico-culturale e architettonico di notevole pregio e importanza. Sono presenti infatti innumerevoli castelli, torri, palazzi, e chiese appartenenti a epoche diverse. Il territorio del Monferrato ha una storia antichissi-

77. Ved. pagina **27.**

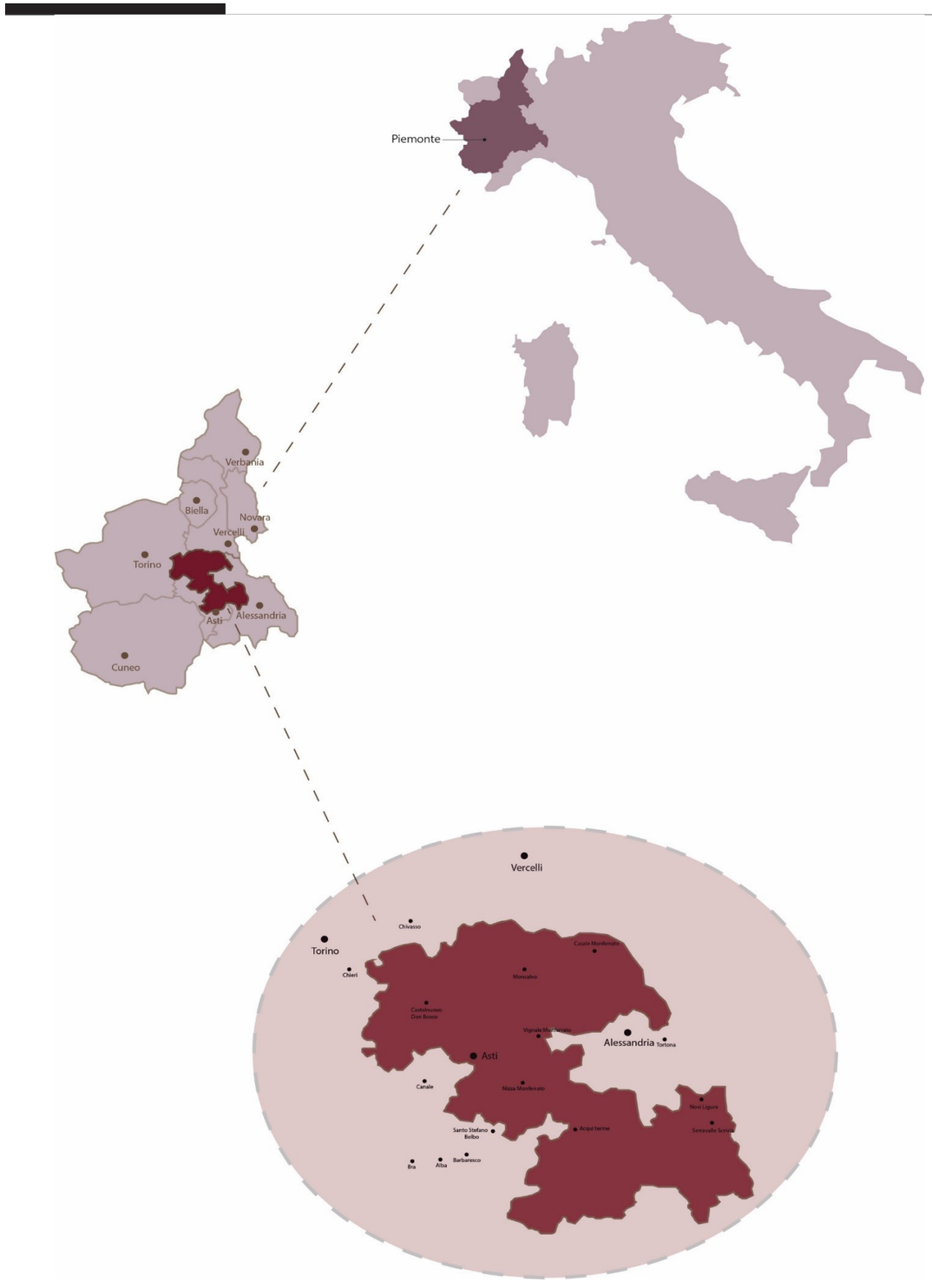


Fig.21 - Reti e inquadramento territoriale.<gis.oikosweb.com>.
RAPPRESENTAZIONE FUORI SCALA

ma risalente all'epoca romana. Nel corso dei secoli l'area è stata sotto il dominio di popoli diversi, ognuno con culture e credenze differenti.Quest'alternanza di etnie e di popolazioni ha fatto si che l'insieme di beni culturali presenti sul territorio sia estremamente eterogeneo. È possibile infatti imbattersi in manufatti risalenti al medioevo, al Risorgimento,all'epoca napoleonica fino alla casata dei Savoia.

I manufatti più importanti e conosciuti sono dislocati nei centri urbani più importanti come Canelli dove è possibile visitare le cattedrali sotterranee, ampi spazi ipogei caratterizzati da ambienti voltati con mattoni a vista, che devono la loro forma e distribuzione degli spazi ai processi di lavorazione del vino spumante.

La città di Casale Monferrato conserva diversi palazzi di epoca barocca come Palazzo Langosco, Palazzo Vitta e Palazzo Gozzani di San Giorgio.

La città di Asti, capitale e cuore economico del Monferrato, è uno dei centri più antichi, con manufatti risalenti all'epoca romana. Tra i principali palazzi troviamo palazzo Catena, palazzo Zoya e il palazzo del Podestà o del Comune, edificati in piena epoca medioevale.

Il Monferrato è inoltre particolarmente rinnomato per la presenza di tre grandi parchi naturali, oltre che una vasta rete di piste ciclabili e percorsi per gli amanti del trakking. Tra le aree più importanti troviamo Le Aree Protette del Po, nei pressi di Casale Monferrato, suddivise in sei diverse aree protette.

Un'altra area rinnomata è il Parco Paleontologico di Asti, famoso non solo per le sue bellezze naturali, ma per i reperti fossili risalenti a più di 10.000 anni fa. Infine troviamo il Parco delle Aree Protette dell'Appennino Piemontese, ricco di gole e corsi d'acqua che formano piscine naturali, perfetto per fare trekking e ammirare il mare ligure dai monti dell'Appennino.

L'insieme di tutti questi fattori rende il territorio del Monferrato unico al mondo: la storia millenaria racchiusa in manufatti di inestimabile valore, una cultura enogastronomica riconosciuta a livello mondiale e un paesaggio di una bellezza eccezzionale attira ogni anno migliaia di turisti.

	ITALIAN		STRANIERI	
2022	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
Nizza Monferrato	3 595	6 009	4 755	17 047
Asti	32 184	59 926	20 583	43 113
Canelli	6 258	10 623	5 564	15 222
Cocconato	1 570	3 094	974	2 273
	ITALIAN		STRANIERI	
2018	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
Nizza Monferrato	3 549	6 429	4 041	13 892
Asti	26 202	49 645	20 259	45 704
Canelli	5 188	8 623	3 191	10 582
Cocconato	1 401	3 762	936	1 944
	ITALIAN		STRANIERI	
2014	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
Nizza Monferrato	2 331	4 869	2 371	7 106
Asti	26 890	59 885	15 962	37 797
Canelli	3 453	7 401	1 977	5 459
Cocconato	1 052	4 209	827	1 642

	ITALIAN		STRANIERI	
2003	Arrivi Italia	Presenze Italia	Arrivi Estero	Presenze Estero
Nizza Monferrato	768	2 035	359	681
Asti	21 496	37 830	14 855	29 799
Canelli	2 073	3 753	1 243	2 402
Cocconato	340	710	399	1 118

Nonostante l'insieme di tutti questi fattori, il territorio del Monferrato non ha ancora raggunto il livello di turismo presente oggi nelle Langhe. Questo fenomeno è legato a una minore promozione e valorizzazione delle proprie risorse. Se si analizzano i dati relativi alle città più visitate come Nizza Monferrato, Asti, Canelli e Cocconato (uniche città con i valori aggiornati) vediamo che la crescita del trend del turismo si è sviluppato principalmente nel decennio 2003-2014 con un aumento del 35 %. Dal 2014 ad oggi invece il trend del turismo è nuovamente aumentato ma solo del 21%[78].

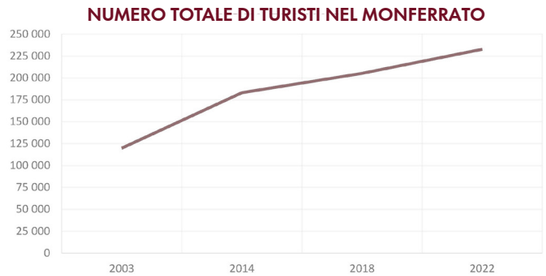


grafico 28 Numero complessivo di turisti nel Monferrato nel periodo 2003-2022.

78. https://www.visitpiemonte-dmo.org/osservatori/osservatorio-turistico/archivio-rapporti/

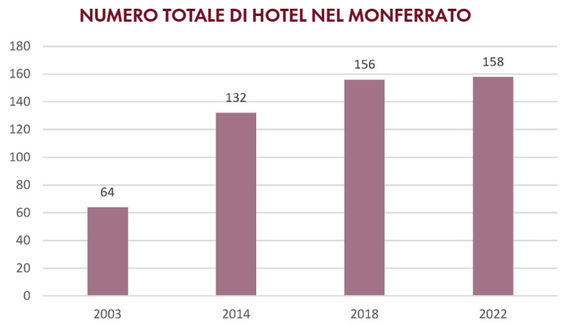


grafico 29 Numero degli hotel distribuiti sul territorio del Monferrato.

Il numero di alberghi presenti nell'area del Monferrato segue l'andamento del turismo ed ha registrato un significativo incremento nel periodo 2003-2014 del 51%.
È importante notare come negli ultimi 4 anni si sia creata una situazione di stasi, con solo 2 nuovi hotel aperti[79].

79. https://www.visitpiemonte-dmo.org/osservatori/osservatorio-turistico/archivio-rapporti/

4.2 DEMOGRAFIA

L'analisi demografica del Monferrato si basa principalmente sui dati relativi all'andamento demografico della provincia di Asti.
Dai dati ottenuti è possibile osservare una forte crescita della popolazione nel periodo 2003-2010, seguita da un netto calo nel 2011 collegato probabilmente alla crisi economica italiana di quel periodo.
Dal 2014 il Monferrato ha nuovamente subito un calo demografico, tuttavia più moderato rispetto al precedente. La citta di Asti in particolare dal 2011 al 2021 ha subito un calo demografico dell' 8%.

Il territorio del Monferrato è caratterizzato da un gran numero di piccoli borghi, la cui popolazione oscilla tra i 500 e i 300 abitanti e da un più modesto numero di grandi città come Asti (circa 70 mila abitanti), Nizza Monferrato e Canelli (circa 10 mila abitanti)Una della tendenze degli ultimi vent'anni, collegata al calo demografico subito dal Monferrato, si figura nell'abbandono da parte della popolazione più giovane che abbandona i piccoli nuclei urbani nativi, prediligendo i grandi centri urbani dove la qualità della vita è più alta. Le grandi città infatti spesso offrono maggiori opportunità lavorative e sociali.

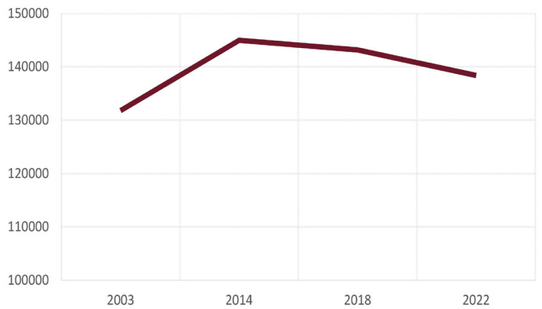


grafico.29 Residenti nel territorio del Monferrato nel decennio 2003-2022

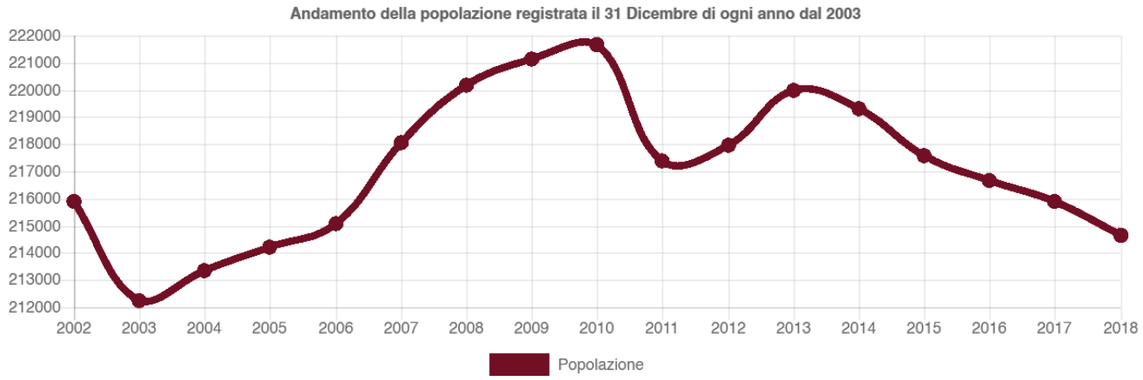


grafico.30 Popolazione censita nella provincia di Asti il 31 dicembre nel periodo 2002-2018.

grafico.31 Numero di maschi e femmine iscritti il 31 dicembre nel periodo 2002-2018 nella provincia di Asti.[80]

80. Amministraziono comunali.it https://www.amministrazionicomunali.it/provincia-di-asti/andamento-popolazione

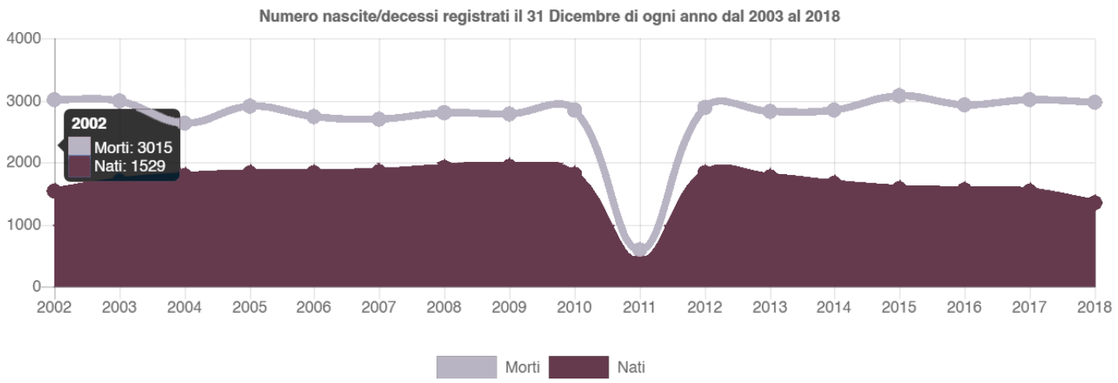


grafico. 32 Numero di nascite e di decessi registrati il 31 Dicembre di ogni anni dal 2003 al 2018.[81]

Il rapporto tra il numero di uomini e donne registrati nella regione, illustrato dal grafico, mostra una differenza significativa tra questi dati. Nel periodo 2002-2018, il numero delle donne supera quello degli uomini di oltre due volte. Possiamo anche osservare una piccola crescita della popolazione nel periodo 2006-2010 di circa il 3,5%, e già nel periodo 2013-2018 si registra un calo del 3,8%. Per quanto riguarda la dinamica della mortalità-natalità nel periodo 2003-2018, la situazione rimane abbastanza stabile, in cui il tasso di mortalità è due volte superiore a quello di natalità, mentre dopo il 2013, il tasso di natalità ha iniziato a lentamente a diminuire.

81. Amministrazionо comunali.it https://www.amministrazionicomunali.it/provincia-di-asti/andamento-popolazione

4.3 EVENTI MONFERRATO

Il territorio del Monferrato, così come il territorio di Langhe e Roero ospita annualmente all'interno del proprio territorio diversi eventi con l'obbiettivo di valorizzare le bellezze del territorio assecondandone l'inevitabile vocazione turistica. Ogni anno infatti le amministrazioni pubbliche in collaborazione con volontari e produttori organizzano eventi, mostre e sagre dedicate a incentivare lo straordinario patrimonio paesaggistico e culturale del Monferrato, ricco di castelli, musei e dimore di notevole pregio storico.
Oggi l'impegno nella creazione di nuovi itinerari e nuove manifestazioni, sospinto dai successi ottenuti negli ultimi anni, ha favorito un aumento notevole del flusso turistico, rendendo il Monferrato uno dei territori più apprezzati nel panorama italiano.
Nel corso degli anni le amministrazioni e le organizzazioni volontarie hanno ideato sempre più eventi legati non solo al patrimonio enogastronomico del Monferrato, uno dei più antichi, conosciuti e apprezzati a livello nazionale, ma anche eventi indirizzati a valorizzare il patrimonio culturale langarolo, ricco di una storia antichissima, dove è possibile riscontrare tracce riconducibili all'impero romano, periodo in cui furono fondati alcuni dei centri urbani più importanti tra cui la stessa Alba, all'epoca Medioevale con i suoi castelli e tenute, sino all'epoca Napoleonica con le sue leggi che rafforzarono la viticoltura e la produzione del vino.
L'insieme di questi eventi ha favorito uno sviluppo economico importante, legato a una produzione di qualità con un ruolo determinante di alcuni leader innovatori che spingono sia verso una maggiore integrazione agro-industriale sia verso una strategia di riposizionamento della produzione locale con forte attenzione anche alla questione della promozione dell'immagine e della comunicazione.

Tra gli eventi di natura culturale a cadenza annuale svoltesi in Monferrato troviamo:

- **Acqui in Palcoscenico**
- **Vignale Monferrato Festival**
- **Palio di Asti**

Tra gli eventi invece di natura enogastronomica troviamo:

- **Il DOUJA D'OR**
- **Fiera del Tartufo "TRIFOLA D'OR"**

ACQUI IN PALCOSCENICO
(2 luglio - 18 luglio).

Acqui in Palcoscenico è un festival internazionale di danza a cadenza annuale nato nel 1984 nel comune di Acqui terme. Nato grazie a un iniziativa di Loredana Furno e delle Terme di Acqui S.p.a., con la collaborazione dell'Azienda Autonoma e della Città di Acqui Terme, nel corso degli anni il festival ha assunto sempre maggior rilievo, diventando un appuntamento isituzionale promosso dala Regione Piemonte.

Dal 1992 il comune di Acqui Terme ha la piena gestione del festival, che nel 1995 è stato riconosciuto di rilevanza nazionale dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali. Per quattro edizioni il festival è stato organizzato all'interno dello splendido chiostro cinquecentesco del Seminario Vescovile, uno degli edifici simbolo della città. Nel 1998 la sede definitiva per il festival è stata definita nel Teatro Comunale aperto "G.Verdi", edificato dalla Pubblica Amministrazione per tale evento ed altri importanti eventi culturali.

L'evento ha accolto importanti compagnie di Teatro provenienti da tutto il mondo, tra cui Teatro Accademico dell'Opera di Novosibirsk, Balletto Messicano di Merida, Balletto di Toscana, Balletto dell'Opera di Perm, Balletto di Napoli, Beijing Dancing Academy (Cina), Accademia di Danza di Igor Moiseev e molte altre ancora.

Normalmente il festival si svolge nelle due settimane comprese tra il 3 Luglio e il 16 Luglio.

VIGNALE MONFERRATO FESTIVAL
(25 giugno - 6 luglio).

Il Vignale Monferrato Festival è un festival internazionale di danza ideato dalla Fondazione Piemonte del Vino in pieno rapporto con le politihe approvate dalla Regione Piemonte per la valorizzazione del territorio monferrino e dei suoi paesaggi. Il festival si compone di un insieme di spettacoli che animano le strade e le piazze del paese: si instaura così un clima di cooperazione, dove le inizitive locali, legate alla tradizione si sposano con proposte internazionali, instaurando un clima di creatività giovanile e per le eccellenze, senza trascurare il fattore popolare. Il festival è quindi mirato a conquistare un valore legato alla tradizione, di un'abitudine, ma al contempo nuovo, in costante evoluzione con l'ascolto del tempo presente

PALIO DI ASTI (3 settembre)

Il palio di Asti è una delle più antiche feste dell'intero territorio di Langhe-Roero e Monferrato, avendo origini medioevali legate alle celebrazioni patronali di San Secondo.
Tali celebrazioni si svolgono ininterrottamente dal XII secolo e culmina con un'avvincente corsa di cavalli montati a "pelo", ovvero senza sella.

Gli astigiani hanno da sempre lottato per far correre il Palio nel giorno della loro festa padronale, dedicata al martire astigiano San Secondo. Si hanno dei riscontri sin dal 1275, anche se si pensa che abbia origini più antiche, intorno all'anno 1000.
Fino alla prima metà del XIV secolo, la corsa si svolse "alla tonda", seguendo un percorso di tipo circolare corrispondente all'area delle attuali piazze Alfieri e Libertà. Nel corso dei secoli il Paio sì è corso in aree diverse all'interno della città di Asti, ma dal 1988 ha trovato una fissa dimora nella piazza centrale Alfieri. Dal 2018 il Palio si tiene la prima settimana di settembre, mentre nelle edizioni precedenti si disputava la terza settimana di settembre.

Il Palio ha raggiunto una tale importanza che dal 2009 la corsa è stata trasmessa in diretta su diverse emittenti regionali tra cui GRP Televisione, Quartarete, Telesubalpina). Inoltre dal 2011 viene pubblicato un giornale dedicato al mondo paliofilo, denominato il Canapo.

DOUJA D'OR (8 - 17 settembre)

Il DOUJA D'OR è una manifestazione di tipo enologico a carattere nazionale tenutasi a cadenza annuale nel mese di settembre nella città di Asti. La DOUJA è un panciuto boccale della tradizione pimontese, a cui sarebbe anche legata la maschera settecentesca Gianduja.
L'evento, nato nel 1967, grazie all'Azienda Speciale per la Promozione e la Regolazione del Mercato della Camera di commercio di Asti, al fine di promuovere e conoscere le migliori produzioni vitivinicole italiane, informando e educando i consumatori nella scelta dei vini. Ha una durata di 10 giorni nel "Settembre Astigiano", collocato tra il Festival delle Sagre ed il Palio.
Durante la manifestazione è possibile degustare i vini premiati durante il concorso, mentre si assiste a mostre, eventi, concerti e menù della cucin d'autore piemontese.
Per il suo impegno nella promozione dell'economia locale e la valorizzazione del territorio, la manifestazione fin dal 2001 ha ottenuto l'Alto Patronato della Presidenza della Repubblica.

LA FIERA DEL TARTUFO "TRIFOLA D'OR" (13 - 20 Novembre)

LA Fiera del Tartufo "Trifola d'Or" di Murisengo nasce nel lontano 1967, anche se le sue origini sono molte più profonde e antiche legate all'antica tradizione agricola commerciale risalente al 1530 con la Fiera di S.Martino.

La fiera offre la possibilità di degustare i sapori della tradizione contadina, ripercorrendo le viuzze presenti nell'antico borgo medioevale, dove ogni anno si radunano centinaia di stand enogastronomici e di artigianato piemontese. Cuore della fiera è Piazza della Vittoria, dove è possibile percepire il profumo del rinomato Tartufo Bianco (Tuber Magnatum Pico e dei Tuber Melanosporum). Date le particolari condizioni del territorio di Murisengo il tartufo cavato risulta di ottime qualità, con delle note organolettiche uniche.

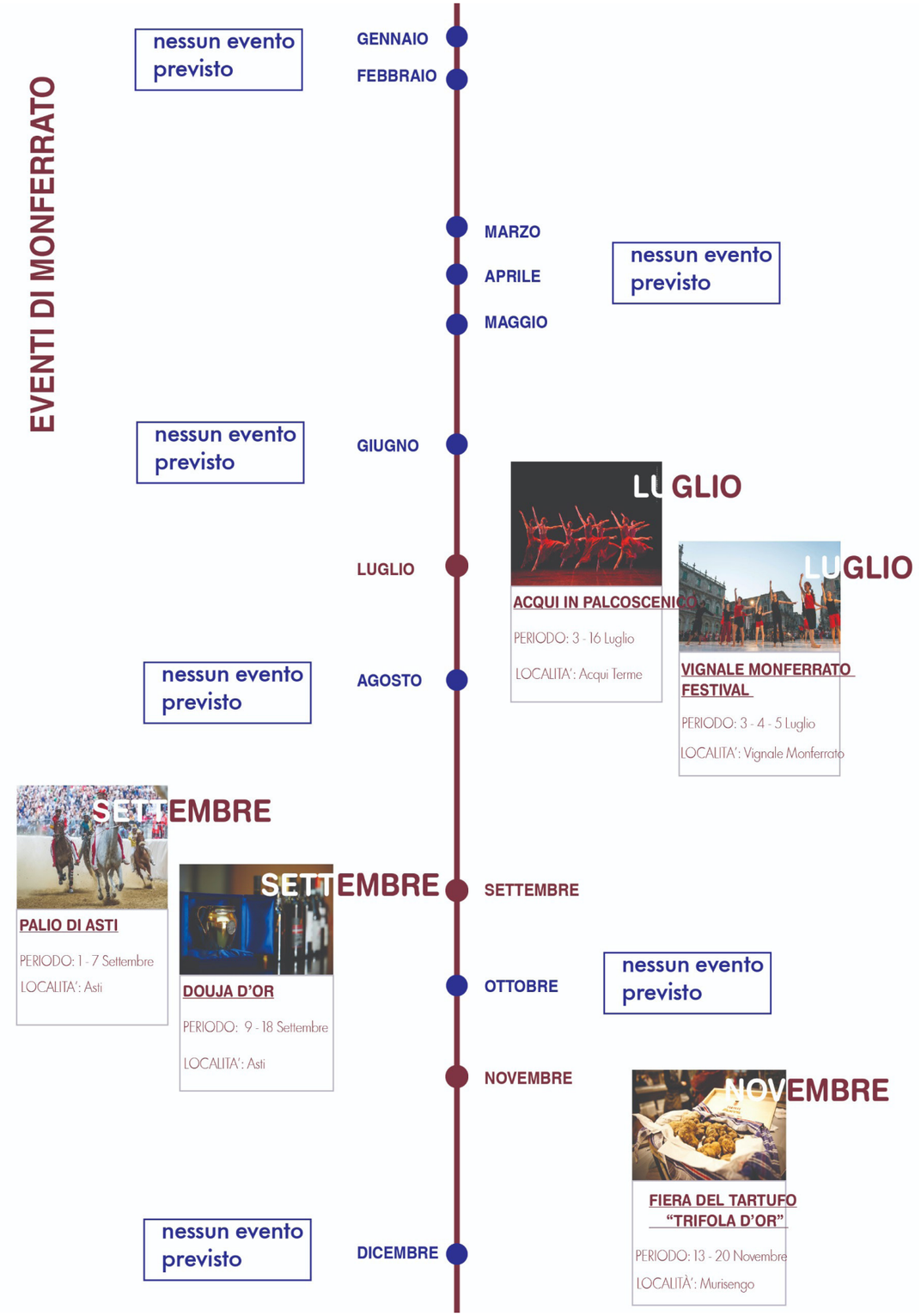


Fig.22 - Quadro sinottico eventi Monferrato anno tipo: cronoprogramma.< https://langhe.net/eventi/>.

4.4 ACCESSIBILITA' MONFERRATO

Il Monferrato, cosi come le Langhe e il Roero, è un territorio caratterizzato da un insieme di colline addobbate da boschi e vigneti. La sua posizione strategica, centrale rispetto all'asse Torino-Milano-Genova, lo ha trasformato negli ultimi anni in una delle aree più importanti del Piemonte.

La morfologia del territorio rende la viabilità alquanto frammentaria, ma tuttavia fluida. L'alternativa più funzionale per spostasi risulta essere la macchina, anche se è presente una rete ferroviaria molto estesa che permette di raggiungere quasi tutti i nuclei residenziali più importanti. Al fine di rendere ancor più fluente il flusso degli spostamenti sono state istituite diverse linee autobus interregionali, finalizzate a collegare anche i centri urbani più distanti, non raggiungibili con le linee ferroviarie.

AEREOPORTI

Aeroporto di Milano Malpensa
151 KM per Nizza Monferrato
150 KM per Asti
151 KM per Casale Monferrato

Aeroporto di Milano Linate
137 KM per Nizza Monferrato
136 KM per Asti
155 KM per Casale Monferrato

Aeroporto di Torino Caselle
105 KM per Nizza Monferrato
87 KM per Asti
92 KM per Casale Monferrato

Aeroporto di Cuneo Levaldigi
85 KM per Nizza Monferrato
75 KM per Asti
130 KM per Casale Monferrato

Aeroporto di Genova - Cristoforo Colombo
96 km per Nizza Monferrato
111 km per Asti
143 km per Casale Monferrato

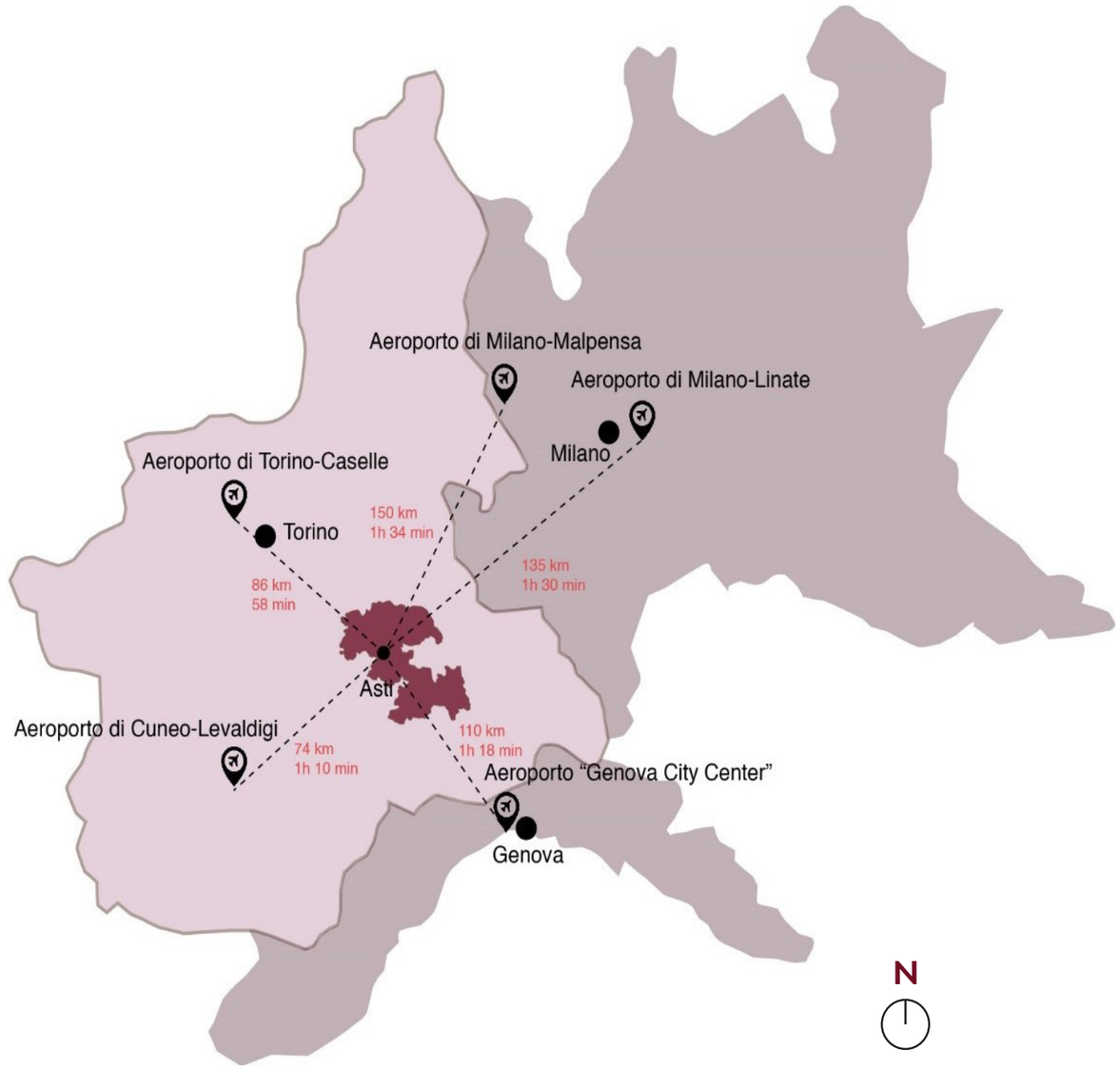


Fig.23 - Distanze aereoporti < https://www.skyscanner.it/notizie/langhe-e-roero>. RAPPRESENTAZIONE FUORI SCALA

BUS

Percorsi	Gruppo di Trasporti	Tempo di percorrenza	Frequenza
Torino – Asti	Flixbus	50m	–
Alessandria – Casale Monferrato	Bus Company	1h	every hour
Alessandria – Castagnole delle Lanze – Alba	Bus Company	1h 55m	–
Alessandria – Casale Monferrato – Vercelli	Bus Company	1h	–
Milano – Asti	FlixBus	1h 55m	–

AUTO

Da	Autostrada	Direzione	Uscita
Torino	A4	Milano	Cambio per A26 Genova/ Gravellonatoce
Genova	A26	Gravellonatoce	Casale Nord/Casale Sud
Milano	A7	Genova	Tortona Gropello Cairoli
Cuneo	A33 E717	Asti	-

4.5 ANALISI SWOT DEL MONFERRATO

L'analisi SWOT è una tecnica di valutazione di un progetto o di un'azienda basato su quattro punti specifici: FORZA, DEBOLEZZA,OPPORTUNITÀ E MINACCE.
Oggi questa analisi viene applicata in molti ambiti, soprattutto per valutare la qualità di un progetto e nel caso di un'azienda le opportunità competitive di miglioramento. In questo modo è possibile migliorarsi rimanendo legati alle tendenze del mercato.
L'analisi SWOT da noi condotta è stata suddivisa per tematismi al fine di ottenere un risultato che mostrasse gli aspetti positivi e negativi dei principali settori del Monferrato.

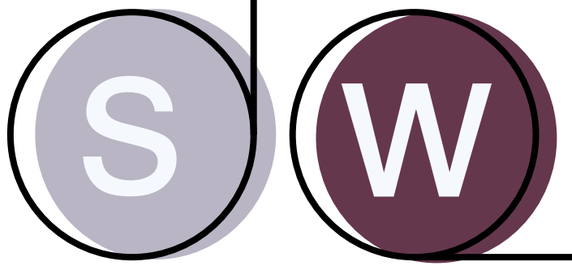
TURISMO

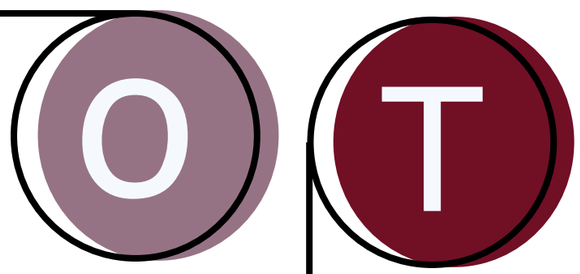
PUNTI DI FORZA

- L'area ha grandi caratteristiche attrattive: importante regione vitivinicola, specialità gastronomiche locali e oggetti architettonici unici
- Marchio UNESCO
- Forte potenziale di sviluppo turistico

DEBOLEZZE

- basso livello di sviluppo del servizio turistico
- vengono organizzati annualmente alcuni eventi, ma non in numero tale da aumentare i flussi turistici.
- Società turistiche numericamente nsufficenti alla promozione





OPPORTUNITÀ

- Miglioramento dell'offerta turistica
- Migliori strategie di promozione
- Attrazione di nuovi possibili investitori

MINACCE

- Concorrenza con le Langhe, per la stessa tipologia di offerte turistiche.

DEMOGRAFIA NEL MONFERRATO

PUNTI DI FORZA

- L'avvio di nuove imprese da parte di giovani, spesso di altre regioni, consente di presidiare il territorio e di generare nuovi posti di lavoro.
- Una leggera crescita demografica delle aree urbane della cintura urbana di Acqui Terme e Ovada può essere sfruttata per generare nuovi posti di lavoro.

DEBOLEZZE

- Il progressivo invecchiamento della popolazione residente.
- Il lento spopolamento delle zone rurali più marginali.

S W O T

OPPORTUNITÀ

- Il potenziamento delle infrastrutture dovuto all'aumento esponenziale del turismo unito ad una diversificazione delle aziende agricole ha aumentato il numero di posti di lavoro, favorendo la stanzialità nel territorio delle nuove generazioni.

MINACCE

- Forte rischio di abbandono delle aree e dei comuni più piccoli e decentrati.
- Rischio di dispersione delle risorse umane, desiderose di trovare aree con opportunità di lavoro più promettenti, soprattutto giovani.
- Disgregazione del tessuto sociale locale a causa di un crescente deterioramento della struttura demografica locale.

EVENTI

PUNTI DI FORZA

- Tradizione storica e culturale.
- Partecipazione di un pubblico sempre più eterogeneo e partecipe, spesso giovane.
- Valorizzazione dei piccoli borghi medievali, fino a poco tempo fa disdegnati a favore di centri urbani sulla carta più prestigiosi.

DEBOLEZZE

- La diffusa carenza di servizi turistici preposti all'accoglienza, all'informazione e all'accompagnamento turistico.
- Le limitate e frammentarie azioni promozionali dedicate alla valorizzazione del territorio, prive di una logica di sistema.
- Mancanza di visione a lungo termine.

S W O T

OPPORTUNITÀ

- In forte aumento la percentuale di turisti stranieri (nel periodo 2003/2014 si è verificato un aumento del 35%, mentre nel periodo 2014/2022 si è registrato un aumento del 21%).
- La valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico come elemento di contesto per la promozione del turismo rurale di qual-

MINACCE

- La concorrenza delle aree rurali più organizzate e strutturate in termini di offerta e caratterizzate da un'immagine consolidata (Langhe).
- Attenzione quasi esclusiva alle esigenze dei turisti, dimenticando quelle della comunità locale.
- Mancanza di coordinamento e trasferimento di conoscenze tra stakeholder locali e altri soggetti, in particolare istituzioni culturali pubbliche e private, conservatori e curatori.
- Aumento della competitività con l'ingresso di nuovi player nel mercato.

SITI CULTURALI

PUNTI DI FORZA

- L'aumento delle aziende agricole biologiche, biodinamiche ea basso impatto ambientale.
- Ricchezza del patrimonio culturale.
- Elementi di unicità territoriale.
- La qualità del paesaggio, sia rurale che costruito, come elemento distintivo del territorio per i limitati compromessi del patrimonio naturale e del tessuto antropico originario.

DEBOLEZZE

- Servizi accessori al turismo non adeguati.
- Difficoltà a creare massa critica.
- Difficoltà di operare in rete (forte individualismo e scarsa presenza di coordinamento).

S W

O T

OPPORTUNITÀ

- Riconoscimenti o Inserimento in Liste e Registri riconosciuti.
- Opportunità legata ad una domanda sempre maggiore di turismo anche nelle sue varie forme.
- Il coinvolgimento diretto di residenti e imprenditoria agricola nella gestione del territorio (possibilità di crescita in termini di attrattività, presidio e di tutela).
- L'istituzione del sito Unesco.

MINACCE

- Conseguenze del turismo insostenibile.
- Individualismo da parte delle strutture pubbliche.
- Individualismo da parte degli proprietari privati.

ACCESSIBILITÀ

PUNTI DI FORZA

- Accessibilità all'area da un ampio bacino (Liguria, Basso Piemonte, Lombardia).
- Vicinanza a diversi aeroporti e autostrade, tra i più importanti d'Italia.

DEBOLEZZE

- La mancanza di servizi di informazione, soprattutto in termini di turismo.
- La progressiva riduzione dei servizi tradizionali nelle aree più decentrate a causa della loro insostenibilità economica.
- Infrastrutture informatiche insufficienti, assenti in alcune aree marginali.

S W

O T

OPPORTUNITÀ

- Un ambiente sociale a misura d'uomo che non manifesta situazioni di particolare disagio.
- La possibilità di sviluppare realtà sempre più multifunzionali.

MINACCE

- Difficoltà di circolazione nel territorio data la morfologia irregolare.
- Fondi limitati per la protezione delle strade locali.

5. CONCLUSIONI: FATTORI EMERGENTI E TEMATICHE SENSIBILI

Il territorio di Langhe-Roero e Monferrato è considerato uno dei più belli d'Italia per le note caratteristiche morfologiche, le colline vitate e i gioielli architettonici collocati a macchia di leopardo sul territororio.
Innumervoli sono i punti panoramici da cui è possibile ammirare distese infinite di vigneti ,da cui sorgono piccoli borghi,torri e castelli che raccontano la vita di campagna legata a una forte tradizione vitivinicola.
Nonostante la sua rinnomata bellezza, questo territorio, a causa delle **attività agricole** intensive praticate negli ultimi decenni, è interessato da un forte fenomeno di erosione del suolo, unito a una grande quantità di nitrati e fosfati provenienti dai fertilizzanti artificiali che si stanno accumulando nelle falde acquifere sotterranee e che, lentamente, stanno indebolendo le piante e danneggiando l'ecosistema presente sul territorio. Inoltre, il territorio di Langhe-Roero e Monferrato ha subito negli ultimi decenni una forte **deforestazione** delle primitive foreste che crescevano rigogliose sulle colline piemontesi, sostiuite da ettari di nuovi vigneti. Le problematiche derivanti da questo fenomeno sono molteplici, tra cui una maggiore difficoltà da parte del terreno a trattenere l'umidità proveniente dall'aria e dalle pioggie, ma soprattutto un indebolimento della struttura del terreno che privato del importante sisitema radicale degli alberi ad alto fusto risulta più debole e in particolare più soggetta a frane.

L'accessibilità al territorio si basa principalmente su un complesso sistema di strade primarie e secondarie, unito a rete ferroviaria particolarmente estesa.
La rete ferroviaria permette di raggiungere tutti i principali centri urbani presenti sul territorio tra cui Alba,Asti,Bra,Fossano,Mondovì ecc.
La rete stradale invece permette di raggiungere tutti i comuni dislocati sul territorio grazie a un intricata rete di strade primarie e secondarie, unite a un sottosistema di strade di campagna. Il mezzo più comune e utilizzato risulta essere l'automobile, con la quale ci si può spostare in qualunque momento. Per facilitare ulteriormente gli spostamenti sono state istituite diverse linee di autobus, utilizzabile nelle fascie orarie di maggiore affluenza (mattina, primo pomeriggio e sera).

I dati riguardanti la **demografia** della provincia di Cuneo mostrano un notevole incremento demografico nel periodo 1991-2001 ,dovuto principalmente all'elevato tasso di occupazione e all'alta richiesta di forza lavoro di quel periodo. Se si analizzano invece i dati relativi al decennio 2003-2014 l'incremento demografico risulta essere del solo 5%, in parte dovuto alla crisi economica e all'aumento del costo della vita.
Per il caso di Monforte d'Alba invece l'andamento della popolazione risulta stabile nell'intero periodo 2001-2023, con una fluttuazione del 9%.

L'**economia** delle Langhe ha avviato il processo di modernizzazione a partire dagli anni '80, con una progressiva attenzione alla produzione di vini di alta qualità, che hanno incentivato i giovani a investire il proprio futuro sul territorio e sull'attività vitivinicola. Ciò ha favorito la nascita di nuove cantine a conduzione familiare e nel periodo 1996-2022 il numero delle cantine è aumentato dell'83%. Questo ha favorito inoltre la generazione di centinaia di nuovi posti di lavoro portando il tasso di disoccupazione nel periodo

5. CONCLUSIONI: FATTORI EMERGENTI E TEMATICHE SENSIBILI

2013-2021 al -2,5%.

Contemporaneamente la regione ha avviato una promozione del turismo enogastronomico, che ha ricevuto un forte sostegno da parte delle figure governative e ha costituito la base di un modello di progressivo sviluppo regionale.Una di queste organizzazioni è "Piemonte on Wine" (POW), costituita nel 2008, con sede ad Alba. L'obbiettivo è quello di promuovere l'enoturismo e attrarre turisti a livello internazionale, attraverso la promozione del vino. Questo processo collega agricoltura e turismo per lo sviluppo e l'espansione delle imprese a livello locale.

L'enoturismo si basa principalmente sulle attività offerte da piccole cantine a conduzione familiare che attraverso visite in cantina, degustazioni e tour wine offrono ai turisti un'esperienza unica e autentica.

Le Langhe, come già sottolineato in precedenza, sono uno dei territori più visitati in Italia: nel solo comune di Monforte d'Alba il trend del numero di turisti è aumentato del 77% nel periodo 2003-2022. Il settore più apprezzato è quello enogastronomico, seguito da quello paesaggistico, da quello storico-culturale e infine da quello architettonico.

Al fine di valorizzare e promuovere i prodotti del territorio, le comunità di Langhe-Roero e Monferrato organizzano un insieme di sagre,festival ed eventi a cadenza annuale, bimestrale e in alcuni casi settimanale. Tali manifestazioni attraggono ogni anno migliaia di visitatori da tutto il mondo.

Le manifestazioni più importanti e conosciute si svolgono nel periodo estivo-autunnale e spaziano tra temi musicali, enogastronomici, sociali, culturali, storici ecc.

L'iscrizione dei territori di Langhe-Roero e Monferrato nella Lista dei Patrimoni dell'Umanità dell'UNESCO ha avuto una grande influenza sul prestigio della zona. Uno dei settori più influenzati da tale riconoscimento è il mercato immobiliare. I prezzi degli immobili e dei terreni edificabili sono aumentati notevolmente, specialmente nei grandi centri urbani come Alba e Bra. Nei comuni compresi all'interno dell'area UNESCO riscontriamo un prezzo medio per gli immobili di 1300 €/m², rispetto ai 400-900 €/m² dei comuni non compresi nella CORE ZONE e BUFFER ZONE. Dal 2014 sono aumentati notevolmente gli acquisti da parte dei turisti stranieri di immobili nei comuni langaroli, in particolare dei famosi "cascinali di langa", molto apprezzati per la remota posizione in cui generalmente si trovano e il buon livello d'intimità di cui dispongono. Tale fenomeno è stato in parte favorito dai bassi prezzi di questi immobili che, data la bassa manutenzione, spesso si trovano in un precario stato di conservazione. Il loro recupero e la loro rifunzionalizzazione risulta essere prioritaria ai fini conservativi: questi immobili infatti racchiudono uno dei patrimoni storici più importanti delle Langhe, legato all'attività agricola dei nostri avi.

Il compito dell'architetto è quello di rendere fruibile nuovamente questi fabbricati senza snaturare le forme e la tipologia architettonica esistente.

Tale fenomeno ha dato inizio, a partire dagli anni novanta, allo sviluppo delle "seconde

case".
La crescita della domanda turistica ha favorito la nascita di innumerevoli strutture turistico-ricettive come hotel,ostelli,alberghi ma soprattutto i noti B&B.

I B&B sono divenuti nel corso dell'ultimo decennio il sistema turistico-ricettivo più noto ed utilizzato poiché permette ai viaggiatori di rapportarsi con gli abitanti del luogo, mentre i proprietari (host) hanno la possibilità di incontrare nuove persone, ampliando il proprio bagaglio culturale.

I B&B inoltre sono particolarmente apprezzati dato il loro costo leggermente inferiore a hotel o altre strutture ricettive, favorendo quindi spostamenti veloci,economici e genuini.
I B&B tuttavia hanno favorito la formazione di grandi vuoti urbani. Molti comuni soffrono la mancanza di unità residenziali proprio perché una grossa parte del patrimonio residenziale esistente è stato trasformato in strutture ricettive del tipo B&B.

Alcune ricerche inoltre affermano che la presenza sul territorio di un eccessivo numero di strutture B&B avrebbe un effetto disomogeno sulla società. Tale fenomeno aggraverebbe le disuguaglianze demografiche,economiche e sociali, favorirebbe l'aumento dei prezzi degli affitti residenziali e il predominio della proprietà abitative, incidendo sulla qualità dei quartieri.

Il Monferrato, così come, Langhe e Roero, è considerata una delle aree più importanti in Italia, sia per la sua produzione vitivinicola, sia per la sua storia, la sua architettura e tradizione culinaria. Il suo territorio presenta caratteristiche simili a quelle di Langhe e Roero con un paesaggio ricco di colline vitate e piccoli centri residenziali distribuiti a macchia di leopardo. Il Monferrato è particolarmente conosciuto per la produzione della Barbera d'Asti e l'Asti spumante, oltre che per la presenza di innumerevoli chiese e cattedrali di altissimo valore storico.

Il flusso turistico del Monferrato è aumentato del 31% nel periodo 2003-2014. Dopo l'entrata nell'UNESCO, insieme ai territori di Langhe e Roero, il flusso turistico è ulteriormente aumentato, ma solo del 21%.

Questo dato ci permette di capire come il Monferrato non abbia ancora raggunto il livello di turismo presente oggi nelle Langhe. Questo fenomeno è legato a una minore promozione e valorizzazione delle proprie risorse. Le Langhe infatti hanno un livello di promozione molto più sviluppato, attraverso un maggior numero di eventi e manifestazioni promosse a valorizzare le risorse del territorio.

TURISMO

LANGHE

Il numero totale di **turisti** nel periodo 2003-2022 è aumentato di circa il 77%.
Forte interesse degli investitori per lo sviluppo del servizio ricettivo.

''**winescape**'', che racchiude l'autenticità di un ambiente piacevole, architetture storiche secolari, abbinamenti gastronomici, degustazioni di vini, ristoranti, alloggi self-catering, serate musicali.

MONFERRATO

La **domanda turistica** nel periodo 2003-2014 è **cresciuta** del 30%.
Mancanza di buone

ACCESSIBILITÀ

LANGHE

- La **rete di trasporto ferroviario** è abbastanza buona per raggiungere le principali destinazioni.
- Il territorio ha una buona **rete stradale** e i mezzi di trasporto più popolari sono i veicoli privati.
- Sono presenti diverse linee di **autobus**, ma l'orario è limitato e non sempre conveniente.
- Il governo sta sviluppando e promuovendo anche alcune iniziative rispettose dell'ambiente mediante l'inserimento di mezzi elettrici.

MONFERRATO

Fig.25 - Schemi di raffronto risultati analisi di Langhe-Roero e Monferrato < elaborazione dei dati da: Ente Turismo Langhe Monferrato Roero, Assemblea dei soci, Relazione 2018>.

EVENTI

LANGHE

La presenza di una varietà di eventi di diverso tema da aprile a novembre (sagre gastronomiche, eventi musicali).

eventi, relativi alle principali attrazioni turistiche (gastronomia, cultura), sono la via per una promozione sana della regione legato allo sviluppo del

MONFERRATO

Stesso tema degli eventi, ma meno pubblicizzato, quindi meno popolare

EREDITÀ CULTURALE

LANGHE

MONFERRATO

piccoli borghi autentici,
paesaggi unici,
la presenza di castelli e strutture medioevali

DEMOGRAFIA

LANGHE

una crescita abbastanza stabile con piccole fluttuazioni

deflusso della popolazione verso le città con un maggior numero di opportunità

MONFERRATO

lenta diminuzione della popolazione dopo il 2014

Fig.26 - Schemi di raffronto risultati analisi di Langhe-Roero e Monferrato <https://www.visitpiemonte-dmo.org/osservatori/osservatorio-turistico/archivio-rapporti/>.

6. MONFORTE D'ALBA

6.1 ACCESSIBILITÀ

accessi al comune

strade principali

strade secondarie

bus stops

Il comune di Monforte d'Alba presenta un apparato stradale classificabile secondo due assialità principali. La prima, composta dalle strade principali districate lungo gli assi longitudinali, congiungono il nucleo residenziale con quelli limitrofi, mentre il secondo, composto da un insieme di strade secondarie, fungono da collegamento tra il restante assetto viario del comune con le vie principali.

Le strade principali presenti nel comune di Monforte d'Alba sono due e permettono ai cittadini di raggiungere i luoghi di svolgimento delle funzioni principali. Inoltre ricoprendo anche il ruolo di strade provinciali permettono lo spostamento nei centri urbani vicini. La presenza di questi assi stradali è un elemento chiave per la presenza costante dei turisti: Monforte d'Alba, essendo una zona di transito, favorisce un flusso costante di forestieri desiderosi di ammirare le bellezze racchiuse nel piccolo borgo medioevale.

Gli assi principali sono:

- **SP 9** Via Alba, Via Garibaldi.
- **SP 57** Via Monchiero, Via Roddino.

Le vie secondarie principali si sviluppano ortogonalmente agli assi principali: tra queste troviamo Via Circonvallazione che collega Piazza Umberto I con il centro storico, Via Ospedale che collega la provinciale SP 9 con la sommità del borgo antico nei pressi del Castello di Monforte – Palazzo Scarampi.

Tra le vie secondarie più importanti troviamo anche Via Domenico Vallada che collega Piazza Umberto I con la chiesa parrocchiale Beata Vergine della Neve, edificata a partire dal 1909 e terminata nel 1912, oggi centro delle attività religiose del comune di Monforte d'Alba.

PIANTA ACCESSIBILITÀ Scala 1:5000

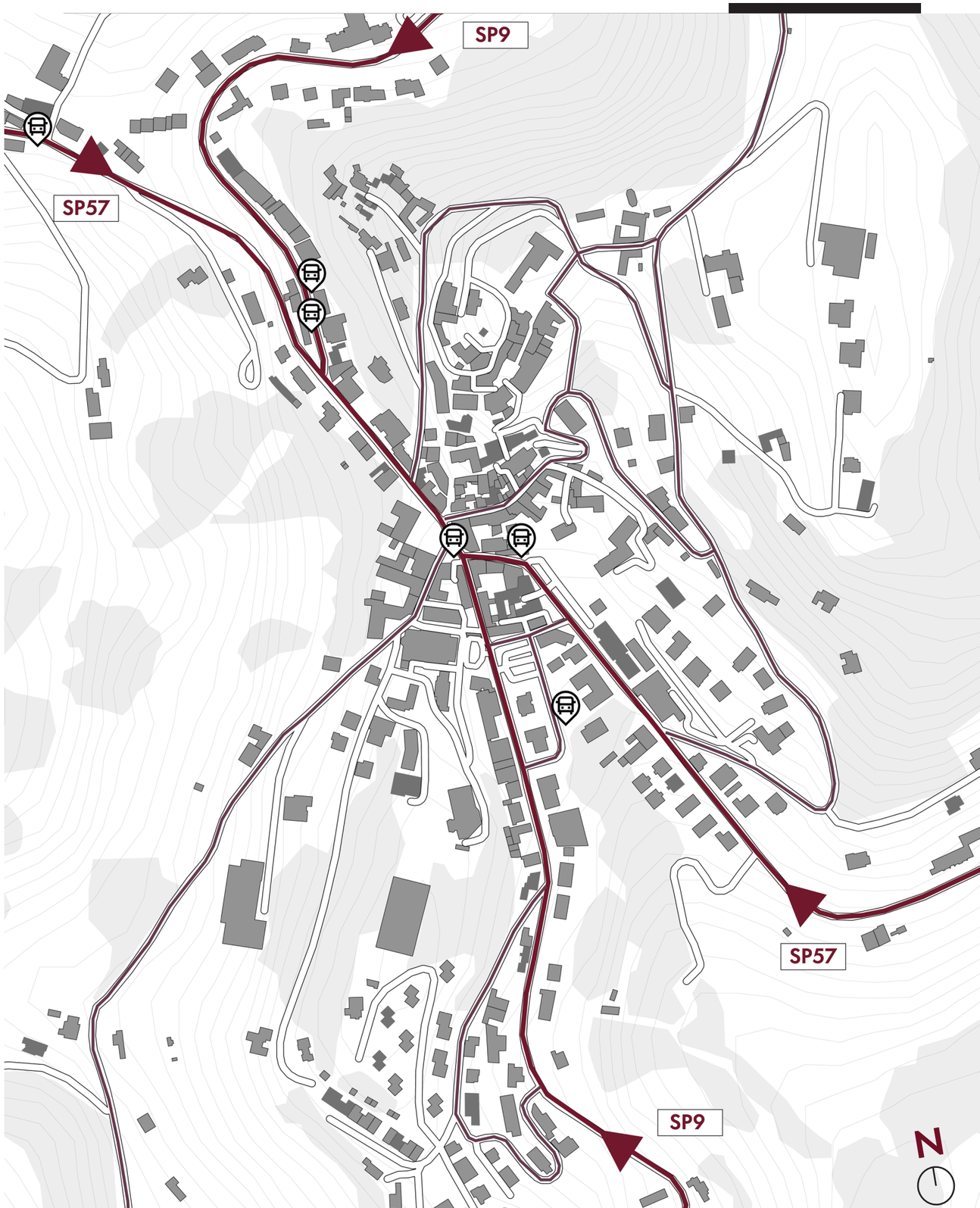


Fig.27 - Pianta accessibilità Monforte d'Alba < https://www.comune.monforte.cn.it/Home/Menu/IDDETTAGLIOPAGINA/115789 >.

6.2 FUNZIONI

commerciale
bar/ ristoranti
servizi pubblici
sport
cultura
hotel
B&B

Il comune di Monforte d'Alba presenta, dall'analisi appena effettuata, un polo dove si collocano la buona parte delle funzioni. Tale area è circoscritta nelle immediate vicinanze della piazza Umberto I, centro di snodo degli assi stradali principali e secondari. Tale piazza funge da vero e proprio snodo tra il tessuto storico del paese e le zone di ampliamento del comune, realizzate a partire dal dopoguerra, con un boom di espansione a cavallo del decennio 1970-1980.

Ampliando l'area d'analisi, spingendosi verso le estremità del comune, le funzioni tendono a diradarsi.

Le attività sportive si svolgono principalmente nella Piazza "Fratelli Viola", dove a cadenza mensile, si organizzano gare di pallone elastico, in gergo locale "Pallapugno". La Pallapugno è uno degli sport più conosciuti e apprezzati nel territorio di Langhe-Roero e Monferrato e ha per anni segnato forti rivalità tra i comuni del territorio. Da sempre emblema legato alla cultura contadina di Piemonte e Liguria è stata citata in più opere di importanti autori tra cui Beppe Fenoglio, Giovanni Arpino, Cesare Pavese e Edmondo De Amicis.

Il comune dispone anche di un campo da calcio, utilizzato in passato dalla squadra di calcio locale "Barolo Boys"; oggi il campo si trova però in stato di abbandono, compresso da una precaria manutenzione che ne ha inesorabilmente velocizzato il processo di degrado.

Il comune non dispone di un ospedale; tuttavia nella piazza Umberto I è presente la sede della Croce Rossa di Monforte d'Alba, che svolge le attività di supporto al 118.

PIANTA DELLE FUNZIONI Scala 1:5000

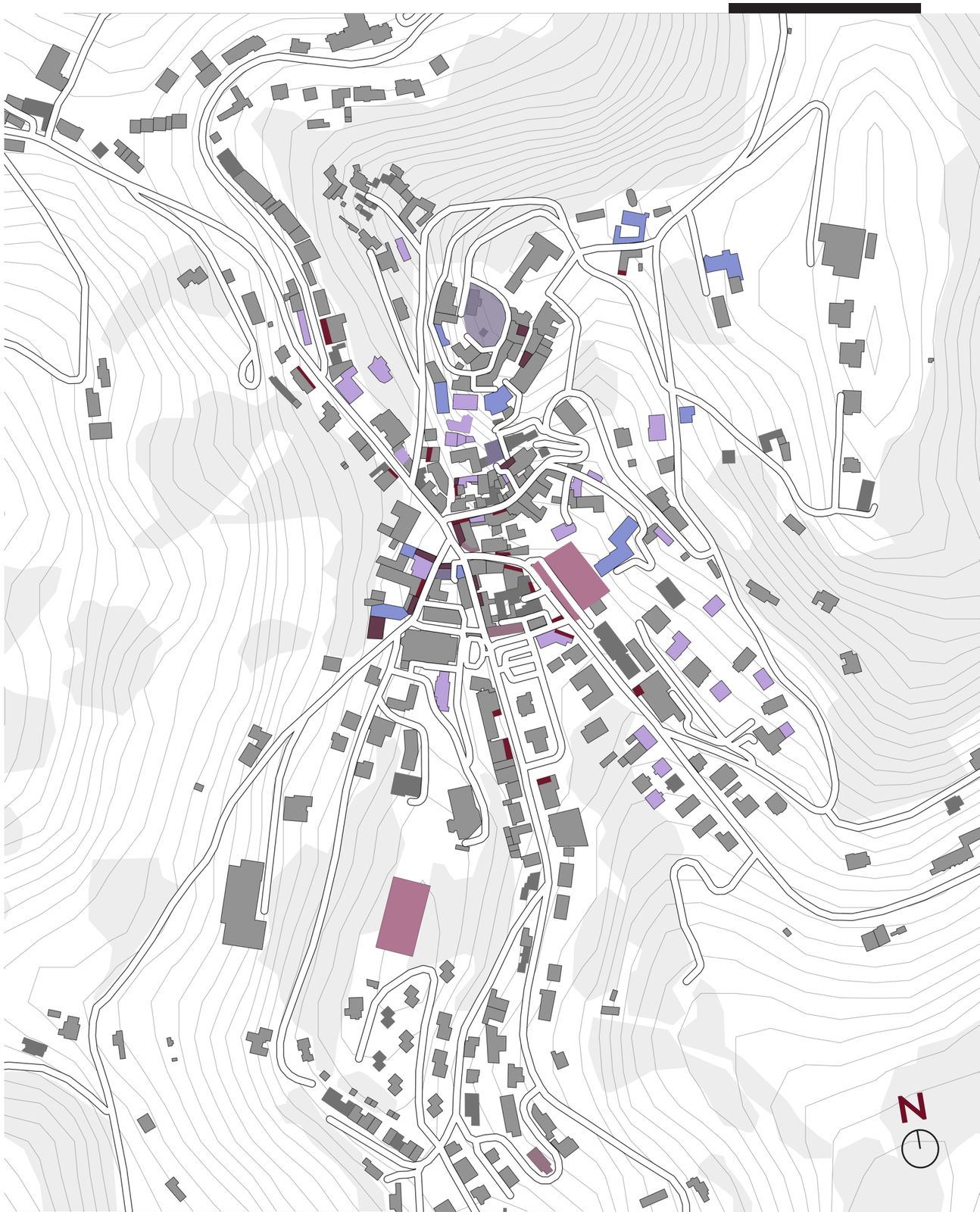


Fig.28 - Pianta delle funzioni Monforte d'Alba < https://www.comune.monforte.cn.it/Home/Menu/IDDETTAGLIOPAGINA/115789 >.

6.3 VERDE

foreste
aree coltivate
aree non coltivate

Il comune di Monforte d'Alba come è possibile constatare dalla carta relativa del verde presenta all'interno del suo territorio un insieme al quanto eterogeneo di spazi verdi.

La coltura predominante è la vite, protagonista indiscussa di questi territori, presente a macchia di leopardo all'interno di tutto il comune. Oggi l'enorme importanza legata alla produzione vitivinicola ha fatto sì che nel corso degli anni una grossa percentuale di aree boschive siano state sostituite da nuovi vigneti. Oggi rimane solo una piccola porzione delle vastissime foreste che prosperavano sul territorio di Langhe-Roero e Monferrato; nonostante il forte disboscamento il territorio di Monforte d'Alba presenta ancora una buona area boschiva caratterizzata da un elevato interesse naturalistico ed ambientale. Tra le essenze più comuni troviamo rovere, castagno, acacia, noce, ciliegio, pioppo selvatico e tiglio.

Sul territorio è presente inoltre una minoranza di aree coltivate a noccioleto, data la forte richiesta della famosa Nocciola Tonda delle Langhe, alternate a campi di frumento.

Il comune dispone inoltre di aree verdi dedicate all'area di gioco per bambini, uno locato nelle vicinanze della scuola primaria di Monforte d'Alba, l'altro in periferia lungo l'asse principale SP9 in direzione Castiglione Falletto-Alba.

Lungo l'asse principale SP 57 in direzione Roddino sono state inserite delle alberature in Tiglio, tipiche delle Langhe. Il comune prevede la semina di altre essenze in futuro lungo gli assi principali del centro urbano.

PIANTA DEGLI SPAZI VERDI Scala 1:5000

Fig.29 - Pianta delle funzioni Monforte d'Alba < https://www.comune.monforte.cn.it/Home/Menu/IDDETTAGLIOPAGINA/115789 >.

6.4 BOOKFOTOGRAFICO MONFORTE D'ALBA

6.4 BOOKFOTOGRAFICO MONFORTE D'ALBA

Per quanto un testo scritto possa condurre un lettore nella conoscenza di un determinato luogo e per quanto una dettagliata analisi possa stupire, accattivare e invogliare, vi sono dei luoghi che non necessitano di essere descritti.

Attraverso questo book fotografico ci siamo posti l'obbiettivo di narrare e mostrare i manufatti dislocati all'interno del comune di Monforte d'Alba al fine di coinvolgere il lettore trasportandolo con le sensazioni, le emozioni e l'immaginazione nella storia e nella tradizione di questi luoghi unici.

6.4 BOOKFOTOGRAFICO MONFORTE D’ALBA

VIA
G. SILVANO
04 M

7. IL CASO STUDIO

VERSO UNO SCENARIO DI VALORIZZAZIONE

7.1 STORIA

Il castello di Monforte d'Alba – Palazzo Scarampi è ad oggi il più maestoso e importante palazzo iscritto nel comune di Monforte d'Alba. Il palazzo in realtà sorge sui resti dell'antico castello medioevale, risultato di innumerevoli interventi di trasformazione che a partire dal XII sino al XIX secolo, hanno mutato l'originaria struttura difensiva dell'attuale residenza signorile.

Le origini del castello paiono risalire infatti a tempi molto antichi; a detta di alcuni storici locali "a Monforte sorse un castello che servì, secondo i cronisti di quel lontano tempo, da rifugio ai seguaci del Manicheismo (I Catari)". La religione manichea (o catara) era nata durante il terzo secolo ad opera di un persiano, Mani, che aveva fuso elementi della religione cristiana con il dualismo di Zarathustra (...) Il Manicheismo fu perseguitato dalla Chiesa e a Monforte arrivò, per spegnere questo focolaio, il Vescovo Ariberto d'Intimiano[82] che, assaltato il castello, prese prigionieri gli eretici e la feudataria che li aveva ospitati. Portati a Milano, furono costretti ad abiurare sotto la minaccia del rogo.

La costruzione appartenne dal 1152 al marchese Bonifacio di Cortemilia fino a quando, in seguito ad un matrimonio, pervenne ai Del Carretto"[83], che ne mantennero la proprietà, con alterne vicende, fino al 1875.

I Del Carretto erano detti anche marchesi di Savona e del Finale, perché provenienti da quelle terre. Le loro origini sono comunque avvolte nella leggenda, ipotizzando una discendenza da Aleramo, figlio del duca di Sassonia e marito, nel 993, di Adelasia, figlia dell'imperatore Ottone I[84]. Nel 1162 Enrico, discendente di Aleramo Duca della Sassonia, venne investito del titolo di Marchese di Savona; solo nel 1179 compare per la prima volta il nome "Del Carretto"[85]. Cacciati, nel periodo dei Comuni, da Noli e da Savona, i Marchesi si arroccarono nel Finale, a Castel Gavone. Sono i figli di Giacomo, Vicario Imperiale, che alla morte del padre divisero il feudo in tre terzieri: di Millesimo, di Novello e di Finale.

82. Ariberto d'Intimiano fu nominata Vescovo di Milano del 1018 e morì nel 1045.

83. A. PIOVANO. L. FOGLIA TO, G. CIGNA- I castelli: itinerari di poesia, storia, arte nel Cuneese di ieri e di oggi Cavallermaggiore 1994, p. 138.

84. A. MANNO- Il patriziato subalpine: notizie di fatto, storiche, genealogiche, feudali ed araldiche - I e II vol. a stampa (Firenze). gli altri dattiloscritti, 1895-1906.

85. I dati relativi alla famiglia Del Carretto sono tratti, oltre al già citato testo di A. Manno, da: S. RESTIVO- I Del Carretto, Marchesi di Savona e del Finale- Racalmuto 1998, p. 13 segg.

Registro storico - cronologia

XII SEC. — Viene eretta l'originale struttura difensiva dell'attuale residenza signorile.

1152 — La proprietà viene acquistata dal marchese Bonifacio di Cortemilia.

1224 — La famiglia Del Carretto diviene proprietaria del castello in seguito a una procura del Marchese Guglielmo di Monferrato.

1259 — La famiglia Del Carretto diviene proprietaria del castello in seguito a una procura del Marchese Guglielmo di Monferrato.

1369-1386 — La famiglia Del Carretto viene investita del titolo di Marchesi di Monforte,Sinio, Monchiero e Castelletto.

1454 — Rinnovazione d'aderenza fatta da Enrico Del Carretto a Galeazzo Sforza Duca di Milano (...) per li feudi di Novello, Monforte, Sinio e Monchiero, e 2/3 di Cravanzana.

1569 — I Del Carretto giurarono fedeltà ad Emanuale Filiberto duca di Savoia, dopo avergli venduto la sedicesima parte dei castelli di Monforte, Novello, Monchiero e Castelletto.

1586 — L'atto redetto a favore di Emanuele FIliberto viene ripetuto a favore del duca Emanuele Filiberto.

1617 — Durante la guerra per la successione del Monferrato il castello di Monforte ospitò le truppe del duca di Savoia.

1664 — I Del Carretto furono costretti ad ospitare il Reggimento del Marchese di Livorno, malgrado le proteste della Comunità.

1670 — Attestato di Antonio De Benedetti di Spigno rivelacome il duca di Savoia sospettassedi tradimento i Del Carretto, ed indagasse su di loro nascostamente.

1692-1694 — In seguito alla ribellione del Marchesato di Novello i beni della famiglia Del Carretto vengono confiscati, favorendo la comparsa di molti pretendenti sul feudo.

1706 — In seguito a varie lotte tra famiglie per appropriarsi della proprietà del feudo, il castello di Monforte viene fortemente danneggiato. Sulle antiche fondementa viene eretta l'attuale dimora.

1730 — Il castello viene descritto comeformato da: castello e appartamenti civili, scuderie e appartamento rustico cortile,piazzetta,giardino, piazzole.

1840 — Lavori di ampliamento del castello.

1857 — Vengono aggiunti i balconi sulla facciata est ed ampliante in altezza le aperture al piano nobile.

Fig.30 - Registro cronologico palazzo Scarampi-Cairo < https://www.comune.monforte.cn.it/Home/Guida-al-paese/IDDETTAGLIO/22870 >.

La linea di Monforte deriva dal terziere di Novello. Numerosi documenti dimostrano come i Del Carretto fossero nel XIII secolo investiti del castello di Monforte: nel 1223 troviamo una "Investitura concessa dal marchese Manfredo di Saluzzo a favore di Grattapaglia, accettando a nome suo proprio e di Giacobino, figlio del marchese Enrico di Savona, di tutto ciò che Nicolao di Monforte, figlio della Signora Auda, ed Oberto Alario tenevano in feudo dal detto Marchese Investiente nel Castello, e Luogo di Monforte, e ciò in feudo retto, e gentile per maschi e femmine..."[86]. E nel 1224 "Procura del marchese Guglielmo di Monferrato per denunciare al Comune di Alba che li castelli di Monforte e Novello spettavano al medesimo (...) ed altresì ad Enrico Del Carretto, e suo genero di non dover quelli vendere senza il di lui consenso"[87].

Dopo la guerra con Alba, il castello fu occupato da Carlo d'Angiò; in poco tempo si assistette ad una vera e propria sfilata di proprietari: primi i De Braida, a cui l'Angiò l' aveva consegnato, in cambio dei benefici ricevuti, poi gli Angioini nuovamente, in seguito i Visconti, i Saluzzo ed infine gli antichi proprietari, i Del Carretto. Infatti in data 1369 e 1386 troviamo questi investiti del titolo di Marchesi di Monforte, Sinio, Monchiero e Castelletto[88] . E nel 1454 "Rinnovazione d'adherenza fatta da Enrico Del Carretto(...) a Galeazzo Sforza Duca di Milano (...) per li feudi di Novello, Monforte, Sinio e Monchiero, e 2/3 di Cravanzana"[89].

Nel 1569 i Del Carretto giurarono fedeltà ad Emanuale Filiberto duca di Savoia, dopo avergli venduto la sedicesima parte dei castelli di Monforte, Novello, Monchiero e Castelletto, atto ripetuto nel 1586 a favore del duca Carlo Emanuele.

Durante la guerra per la successione del Monferrato il castello di Monforte ospitò le truppe del duca di Savoia: e del 1617 il seguente "Atto di Restituzione d'ordine del duca Carlo Emanuele I de luoghi di Novello, Monforte, Sinio e Monchiero agli Signori di detti luoghi... del Carretto, quali luoghi furono pendente la Guerra dalle armi di S.A. occupati".

86. AST. Corte, Langhe Addizione.
87. AST. Corte, Monferrato feudi, vol. 2
88. A. MANNO.cit.
89. AST, Corte. Langhe, Novello, Marchesato. Anche le notizie seguenti sono tratte da questa fonte

Sui feudi di Novello e Monforte avanzò pretese il Re di Spagna, che ricorse all' Imperatore Ferdinando III per averne l'appoggio. Nel 1664 i Del Carretto furono costretti ad ospitare il Reggimento del Marchese di Livorno, malgrado le proteste della Comunità. Intanto Aleramo e Valerio Del Carretto morirono senza discendenti maschi e la lotta per il marchesato si fu più serrata. Vennero fatti dal duca di Savoia richiami alla fedeltà dovutagli, ai quali la popolazione rispose positivamente. In data 12 ottobre 1670 si ebbe invece "Attestato di Antonio De Benedetti di Spigno comprovante la congiura fatta fra il Podestà di detto luogo di Spigno, Signori di Monforte e diversi Particolari di detto luogo per sottrarsi alla sovranità di S.A.R. col soccorso de' Spagnoli". Documento che rivela come il duca di Savoia sospettasse di tradimento i Del Carretto, ed indagasse su di loro nascostamente, come dimostrano le "Informazioni prese d'ordine del duca Vittorio Amedeo, sicome il marchese Filiberto Carretto, figlio del marchese Carlo Francesco di Monforte, sono molti mesi che serve per soldato al servizio di Spagna nello Stato di Milano..."

Il marchese Carlo Francesco Del Carretto probabilmente non sospettava nulla, poichè nel 1672 mandò tre lettere al duca di Savoia nelle quali "suggerisce essere di servizio di detta S.

A.R. di levare la soldatesca da Monforte e Novello, e a luogo mettere quattro soldati di giustizia".

La presenza dei soldati non era certa gradita dalla popolazione: troviamo il notaio Marescotto di Novello "inquisito per aver impedito l'alloggio de ' soldati...e per aver in tale occasione tentato di sollevare il popolo per sottrarsi all' ubbidienza di S.A.R. ed aver raccorso a S.M. Casarea...".

Lo scontento non poteva che generare ribellione. L'atto di tradimento di Gian Giacomo Trucchi da Savigliano, che accettò le proposte del De Tesse, promettendo di fargli aprire le porte di Savigliano e di eccitare a ribellione i contadini di Mondovì riguarda direttamente la storia di Monforte, perché pare che il marchese consentisse alle proposte di Trucchi.

"' Se non che quella peregrinazione d'uomo sospetto o qualche imprudente parola sfuggita e raccolta fece aprir gli occhi: furono invigilati i passi di Stefano (il figlio di Trucchi) e si venne in chiaro della trama. I due Trucchi e Matteo Musso vennero arrestati e condotti a Torino, e si spedirono truppe contra il marchese di Monforte. Questi, avendo opposta viva resistenza, fu d'uopo atterrare le porte del cast ello e penetrarvi d'assalto. Uno dei figli del marchese morì alla difesa, un altro fuggì con un centinaio d'armati per sollevare i contadini e propagare la sedizione; il perchè fu mestieri mandar nuove truppe a sedare il moto. Il Monforte venne arrestato e condotto a Torino anch'esso"[90].

L'avvenimento e narrato nella "Relazione dell'origine della ribellione seguita nel Marchesato Di Novello nell'anno 1692, cavata dalla terza citazione del processo criminale contra li Marchesi di Monforte, e diversi Particolari di detto Luogo...per aver preso l'armi, sollevato il popolo e tentato d'alienargli dall'ubbidienza di S.A.R.". I beni dei congiurati vennero confiscati, così nel 1694 comparvero molti pretendenti che accamparono diritti sul feudo dei Del Carretto. Intanto - e ci resterà per più di trent'anni - Carlo Francesco fu detenuto nel castello di Ceva e, da quel che scrive Antonio Manno, probabilmente il figlio Carlo Costanzo fu imprigionato a Miolans.

Dopo molti anni Vittorio Amedeo II diede il feudo a Filiberto Del Carretto secondo "porzioni al medesimo spettanti per la morte del marchese Carlo Francesco suo Padre e per l'impedimento alla successione feudale del marchese Carlo Costanzo suo fratello ne luoghi e feudi di Novello, Monforte, Sinio, Moncherio e Castelletto. Come altresì s'intenderà salva al detto marchese Carlo Costanzo la ragione di conseguire sua vita naturale durante suoi alimenti, sovra li beni sì paterni, che Redditi Giurisdizionali e Feudali nella somma annua (...) che verrà a parte stabilita".

Non si sa esattamente cosa sia accaduto al castello di Monforte durante l'assedio. In uno dei testi già citati[91] si dice:

90. D. CARUTTI - Storia del Regno di Vittorio Amedeo II- Firenze 1863, p. 146

91. A. PIOVANO, L. FOGLIATO, G. CIGNA, cit.

"in relazione alle varie vicende il castello era stato gravemente danneggiato: così nel 1706 i suoi proprietari ricostruirono sulle antiche fondamenta della fortificazione l'attuale dimora".

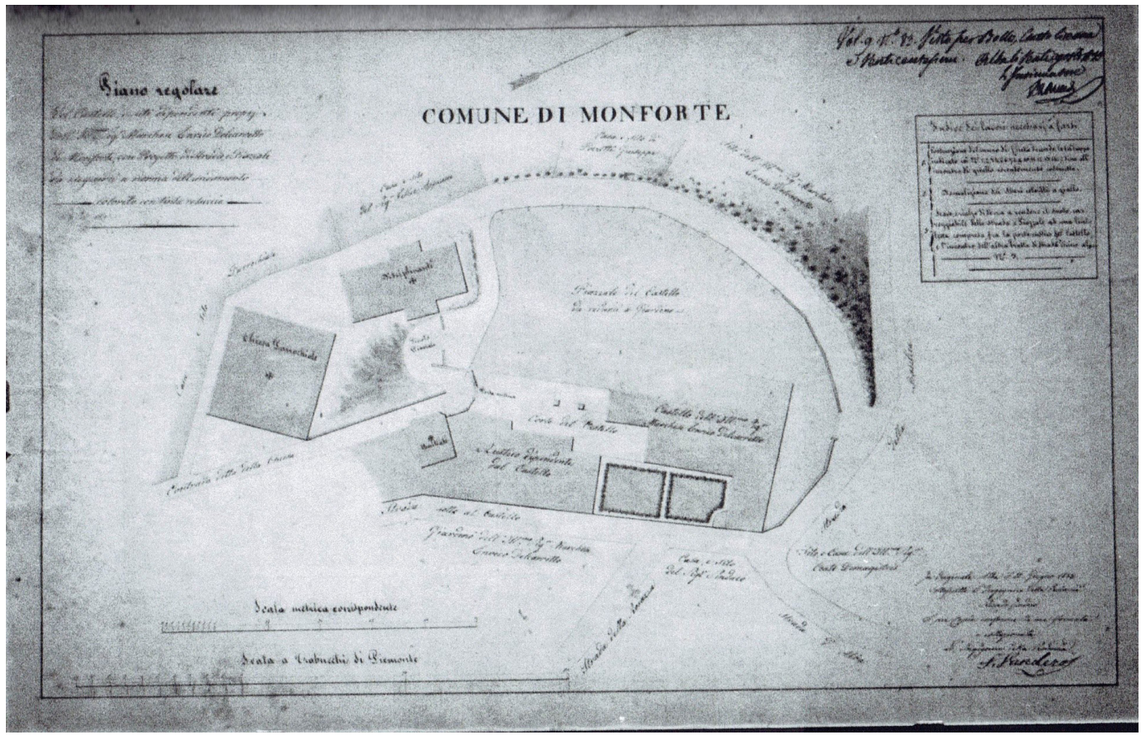
L'affermazione pare difficilmente sostenibile, tenuto canto dei fatti narrati, almeno per quel che riguarda la data di ricostruzione. E' comunque certo che il 23 gennaio 1730 venne eseguita una "Ricognizione e misura de' beni del marchese di Monforte sovra li fini di Monforte, Sinio, Castelletto e Monchiero, si propri che dismessi a suo favore da S.S.M.ta [92]". Il castello di Monforte viene descritto come formato da: castello e appartamenti civili (g.te 0:11 :3, pari a circa 427 mq, corrispondenti all'ala nord dell'attuale palazzo e alla parte del corpo ad esso perpendicolare di maggiore profondità), scuderie ed appartamento rustico (g.te 0:13:3, cioè gli edifici situati a sudest nel cabreo della famiglia ed ora scomparsi), cortile, piazzetta, giardino, piazzale.
La difficolta di reperire una documentazione iconografica e cartografica lasciano a livello di ipotesi le diverse fasi di trasformazione dell'edificio che si potrebbero così sintetizzare:

1. Luogo fortificato, con strutture difensive potenziate in tempi diversi, dal XII al XVII secolo.
2. Palazzo signorile, edificato nel XVIII secolo sui sedime del castello, forse utilizzandone alcune murature.
3. Ampliamento alla metà del XIX secolo (il cabreo, che risale al 1840, mostra i lavori in corso).
4. Dopo il 1857, come testimoniato dall'incisione del Gonin[93], vengono aggiunti i balconi sulla facciata est ed ampliate in altezza le aperture al piano nobile.

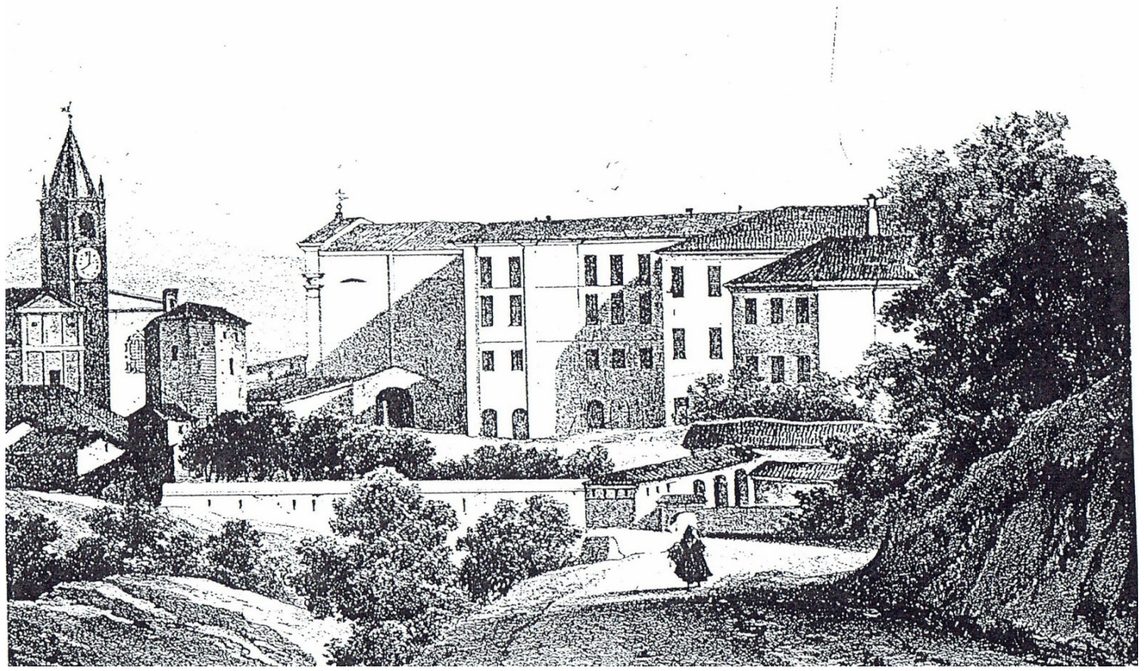
92. AST, Riunite, Camerale Piemonte, art. 755, A tti di visita per feudi, Monforte.

93. Incisione di Enrico Goni da "Album delle principali castelli feudali della Monarchia di Savoja" Torino. Doyen. s.d. (1842-1857).BRT

CABREO RISALENTE ALLA PRIMA META' DEL XIX SECOLO



Il palazzo appartiene attualmente agli Scarampi del Cairo, poichè Cristina, figlia di Enrico Giuseppe Del Carretto (1803-1875), sposò in seconde nozze il marchese Alberto Scarampi del Cairo, portandogli il castello in dote.



INCISIONE DI ENRICO GONIN DA "ALBUM DELLE PRINCIPALI CASTELLA FEUDALI DELLA MONARCHIA DI SAVOJA 1857

7.2 CARATTERISTICHE DEL BENE STORICO

L'area di proprietà misura circa 3820 mq, ha forma quadrilatera, confina a sud- ovest con il Piazzale della Chiesa Dei Disciplinati (Sant'Agostino) ed è lambita sugli altri lati dalle vie Cavour e di Circonvallazione; è delimitata su via Cavour da un muraglione di contenimento (il piano di spiccato dell'edificio è molto più alto del piano stradale) e su via di Circonvallazione da un muro più basso, sormontato da una balconata con vista panoramica sulle colline.

Attualmente l'accesso principale è a nord-est sulla via Circonvallazione ed è costituito da una cancellata in ferro con pilastri in muratura e cancello pedonale.
Un secondo accesso carraio, dal Piazzale della Chiesa, è formato da un portale in muratura inserito nel muro di cinta, con portone in legno a due ante.

L'edificio è situato nella parte orientale del lotto; la manica più alta è disposta parallelamente a via Cavour, con direzione nord-est/sud-ovest; una seconda manica, più bassa, si intesta in senso trasversale all'estremità nord-est della prima.

La parte occidentale dell'area, è occupata da un grande giardino con aiuole a disegno ed alberi ad alto fusto (in prevalenza ippocastani, aceri, pini, tigli, querce), cespugli bassi e siepi delimitanti le zone a prato.

La pertinenza inedificata, compresa tra il muraglione su via Cavour e l'edificio, è sistemata a prato, con due grandi magnolie, ed è al livello del seminterrato.

7.3 STATO ATTUALE DELL'EDIFICIO

La costruzione si presenta complessivamente in buono stato di conservazione. Non appaiono lesioni o sofferenze evidenti in nessun elemento strutturale, ad eccezione di un lieve assestamento nell'angolo sud-est della manica più bassa, che si manifesta con alcune crepe nel muro perimetrale e con piccoli cedimenti in porzioni di volta sul piano terreno: e si tratta tuttavia di fenomeni di vecchia data che non sembrano compromettere la statica delle strutture soprastanti.

Nella manica più alta il solaio, fra secondo piano e sottotetto, appare in alcuni punti fatiscente, ma per lo più risulta ancora in discreto stato di conservazione. In particolare, sono stati riscontrati danni nei tre locali adiacenti al vano scala, riconducibili a marcescenze della struttura lignea dovuta a vecchie infiltrazioni di acqua piovana dalle coperture, sulle quali si è già intervenuti con restauro precedente.

STRUTTURA DEL SOLAIO

PORZIONE DI SOLAIO DEGRADATO CAMERA LATO DESTRO DELLA SCALA

PORZIONE DI SOLAIO DEGRADATO CAMERA LATO SINISTRO DELLA SCALA

Le facciate si presentano in uno stato discreto di conservazione.

L'intonaco che le avvolge appare, ad una prima ricognizione visiva, in buono stato di conservazione con alcune zone di distacco parietale che dovranno essere opportunamente scandagliate.

Le malte osservate fanno pensare ad un impasto di calce miscelata con inerti locali, rivestite con un tonachino rifinito a frettazzo fine.

Dall'esame visivo si notano tracce di una pittura consunta dal tempo e dagli eventi meteorici. Le modalità di alterazione dello strato pittorico e l'apparenza dei lacerti, fanno pensare a un bel tinteggio originario, costituito da calce grassa di fossa e terre naturali che venivano coltivate e lavorate nei territori prossimi alle Langhe (es. le terre di Vico).

Sui prospetti, si possono osservare numerosi rappezzi, soprattutto in corrispondenza delle aperture, distacchi localizzati dell'intonaco dal supporto, perdita di materiale, percolamenti, macchie di muffa, depositi superficiali, croste nere, soprattutto in corrispondenza degli aggetti ed un forte dilavamento generalizzato su tutti i prospetti. Le cornici sono in alcuni punti mancanti ed le persiane sono in stato di forte degrado.

Il prospetto **Nord-Ovest** è caratterizzato da una sovrapposizione di tre ordini di finestre suddivise da due fasce marcapiano e sei fasce verticali di bugnato in rilievo. Vi sono altresì due portali modanati di arenaria tinteggiata in epoche recenti, che incorniciano due portoncini di ingresso in legno a doppio battente, con pannellature decorate.

Tutto il perimetro dell'edificio è caratterizzato dalla presenza di uno zoccolo in cemento spesso 8-10 cm che si innesta nella muratura ed è alto circa 100-150 cm da terra. Essendo lo zoccolo gettato in opera, ed inserito sotto l'intonaco, risulta difficile e dispendiosa la sua rimozione.

SAGGIO SULLO ZOCCOLO IN CEMENTO GETTATO IN OPERA

Il prospetto risulta fortemente dilavato dalla pioggia e dalle intemperie, tanto da non avere più una lettura chiara della tinteggiatura originale. Altri segni di degrado sono il percolamento, sotto le fasce marcapiano ed i davanzali, la presenza di rappezzi eseguiti in fasi storiche differenti, la presenza di croste nere e depositi superficiale di natura diversa, limitate tracce di muffa ed umidità in corrispondenza del lato sinistro, parte bassa. Non sono evidenti sul prospetto Nord-Ovest rotture di fasce marcapiano e cornici.

FRONTE NORD-EST

I **prospetti a Sud-Ovest** sono caratterizzati da linee semplici senza fasce marcapiano ad eccezione della parte di facciata corrispondente alla manica alta. Anche questi prospetti sono ritmati da una sequenza regolare di finestre. Sul fronte Sud Ovest interno al cortile troviamo però due sfondati ad arco con finestra rettangolare, non individuabili su nessun altra facciata.

I prospetti risultano fortemente dilavati dalla pioggia e dalle intemperie, tanto da non avere più una lettura chiara della tinteggiatura originale. Altri segni di degrado sono il percolamento, la presenza di rappezzi eseguiti in fasi storiche differenti, la presenza di croste nere e depositi superficiale di natura diversa. A differenza di altri fronti, l'intonaco del prospetto Sud-Ovest, corrispondente alla manica alta ed alla manica bassa su cortile, sono fortemente degradati. Esso è in molti punti distaccati dal supporto, con perdita di materiale, sollevamenti e fessurazioni estese.

FRONTE SUD-OVEST INTERNO AL CORTILE

FRONTE SUD-OVEST DELLA MANICA BASSA INTERNA AL CORTILE

FRONTE SUD-OVEST DELLA MANICA ALTA

Il **prospetto Sud-Est** è caratterizzato da linee semplici senza fasce marcapiano, con finestre al piano terra, primo e secondo e cancelli in legno e porte al piano seminterrato.

I locali al piano seminterrato sono stati risanati con l'intervento del 2000 ed i serramenti corrispondenti sostituiti, su forma e tipologia degli originali.

In corrispondenza del piano terra, si trovano quattro balconi in pietra, con ringhiera in ferro verniciata, sui quali si aprono altrettanti serramenti con sopraluce ad arco e persiane in legno verniciate di diversa tipologia rispetto alle altre. Tali persiane sono infatti costituite da paletta larga "alla piemonte", non complanare rispetto ai montanti.

Come per gli altri prospetti, anche qui troviamo un forte dilavamento del fronte, percolamenti, distacchi superficiali dell'intonaco, piccole lesioni, depositi superficiali e rappezzi eseguiti in periodi storici differenti. Le discese deteriorate hanno in oltre causato perdite di acqua piovana generando macchie estese di umidità.

FRONTE SUD-EST

PARTE DEL FRONTE SUD-EST

Il **prospetto Nord-Est** fa parte della manica più antica del castello. Si sviluppa su un unico piano ed è caratterizzato da una fila di sette finestre con persiane. Da qui, tramite una porta in legno dogata, si accede alle vecchie cantine voltate, al piano seminterrato.

La facciata risulta dilavata, con tracce di umidità in corrispondenza delle discese degradate e dello zoccolo e con rappezzi eseguiti in epoche diverse.

Non vi sono lesioni evidenti o distacchi dell'intonaco dal supporto.

FRONTE NORD-EST

I **serramenti in legno**, di origine ottocentesca, sono in discreto stato di conservazione. Essi sono caratterizzati da ante suddivise in tre campiture con vetro singolo, fermato da mastice di colore grigio. Anche la ferramenta in ferro (cardini cerniere, mappe e maniglia) è tipicamente ottocentesca ed in linea di massima in buono stato di conservazione. Le finestre al piano terra e primo sono altresì caratterizzate dalla presenza di scuri di semplice fattura e verniciati.

Al piano terreno, lato giardino, le finestre sono dotate di inferriate sul filo esterno delle aperture dell'ingresso, mentre davanti alle due finestre originali in legno del fronte Sud Ovest, sono stati collocati due serramenti in alluminio anodizzato, apribili verso l'esterno; sulla facciata a nord-ovest due portoni in legno a doppia anta immettono nell'ingresso e nella biblioteca.

Le persiane lignee (di essenza larice come normalmente si costruiva nell'Ottocento) sono in avanzato stato di degrado e in maggioranza non più recuperabili. Si riscontrano fenomeni di degrado avanzato a causa di agenti atmosferici, del naturale invecchiamento e della mancata manutenzione. Ad un'attenta analisi degli elementi costitutivi delle persiane si possono riscontrare: distorsioni dei montanti, curvature delle palette, fessurazioni, macchie di muffa/spore su gran parte della superficie, presenza di fori dovuti all'attività di insetti Xilofagi, sfaldamento generalizzato degli strati di vernice ed in alcuni punti totale mancanza della stessa. Anche la ferramenta è nella maggior parte dei casi non più funzionante e molto arrugginita.

MANCANZA DI PALETTE, DISTORSIONI, PERDITA DELLO STRATO DI VERNICE, MUFFE/SPORE, FERRAMENTA NON PIU' FUNZIONANTE ED ARRUGGINITA

MANCANZA DI PALETTE, DISTORSIONI, PERDITA DELLO STRATO DI VERNICE, MUFFE/SPORE, FERRAMENTA NON PIU' FUNZIONANTE ED ARRUGGINITA

Alcune persiane sono state nel tempo sostituite, ma le più deteriorate risalgono presumibilmente alla prima metà dell'Ottocento quando venne ampliato il castello (come dimostra il cabreo, precedentemente allegato, del 1840).
Ad un'attenta analisi dei manufatti si può concludere che la tipologia di persiane più ricorrente e presumibilmente più antica è quella a paletta stretta con cornice leggermente stondata, come si evince dalle foto sopra riportate.
Sul fronte Sud-Est, invece, vi sono quattro persiane a paletta larga "alla piemontese" con lunetta superiore ad arco, che risalgono presumibilmente alla seconda metà dell'Ottocento dopo l'aggiunta nel 1857 dei balconi e l'ampliamento in altezza delle aperture al piano nobile.

PERSIANA CON PALETTA ALLA "PIEMONTESE"

Gli unici **balconi** (quattro) si trovano a livello del piano terreno ed affacciano verso sud-est: tre di essi appartengono al salone di rappresentanza ed uno all'ingresso. Sono costituiti da lastre in pietra e ringhiere in ferro di disegno ottocentesco ai quali è stato collocato un rinforzo in ferro (probabilmente in tempi più recenti) per i modiglioni lignei ancora presenti.

Lo stato di conservazione dei balconi è buono. La pietra necessita di pulitura e la ringhiera di ridipintura.

I **davanzali** sono in arenaria di spessore 5,5 cm e sono interessati da depositi superficiali di vario tipo: depositi carboniosi, macchie di ruggine puntuali, presenza in alcuni punti di muschi e licheli. Alcune parti risultano esfoliate.

7.4 CONSISTENZA EDILIZIA IN ATTO

L'edificio, ad uso residenziale, comprende due corpi di fabbrica ortogonali, connessi a T:

- La manica più alta, disposta in direzione nord-est/sud-ovest, è costituita da tre piani fuori terra, con altezze a scalare, ed un piano seminterrato, con affaccio a sud-est;
- La manica più bassa, disposta in direzione nord-ovest/sud-est, è costituita da un piano fuori terra, con locali a doppia altezza, ed uno seminterrato.

La **superficie** coperta è pari a circa 600 mq; le superfici lorde di piano sono le seguenti:

- piano interrato: 600 mq
- piano terrene: 600 mq
- piano prime: 340 mq (di cui 280 nella manica alta e 60 nella manica bassa)
- piano secondo: 250 mq (tutti nella manica alta).

Dal grande giardino a nord-ovest si accede all'atrio d'ingresso della **manica alta** , ambiente caratterizzato da una successione di tre volte a vela, che attraversa l'intero corpo di fabbrica. Sulla destra, una successione di locali di rappresentanza voltati a padiglione: la sala da pranzo, la biblioteca, un piccolo studio ed una camera da letto con bagno. Sulla sinistra, il vano scala, che conduce ai due piani superiori ed al seminterrato. Oltre il vano scala si trovano la cucina ed una saletta da pranzo, entrambi affacciati sui giardino a nord-ovest e voltati a padiglione. A metà dell'atrio, sulla sinistra, c'è una porta che introduce al grande salone a doppia altezza, voltato a padiglione.

Da questa si accede alla manica bassa, attraverso una galleria di disimpegno, coperta da tre volte a vela, che immette in un'altra serie di stanze a doppia altezza: uno studio, una prima camera da letto, un secondo salone ed un'altra camera da letto con disimpegno e bagno. In fondo alla galleria si trovano un bagno di servizio ed una scala a chiocciola che conduce al sottotetto. Dal vano scala della manica alta si accede ai due piani superiori , entrambi costituiti da una serie di camere da letto, disimpegnate da un corridoio, con un bagno in fondo.

Il piano seminterrato si affaccia a sud e comprende una serie di locali di deposito, un portico d'ingresso, due grandi cantine voltate a botte, una camera, l'ex bagno e l'alloggio del custode, di recente ristrutturato. Dal portico si accede ad un corridoio, confinante con il vano scala , che conduce ad una piccola grotta scavata nel tufo, situata all'esterno del perimetro della casa.

7.5. TIPOLOGIA STRUTTURALE

Le **strutture verticali** portanti sono costituite da murature in mattoni pieni e pietre, intonacate su entrambi i lati (ad eccezione degli interni di alcuni locali cantinati); nelle murature perimetrali, in corrispondenza dei locali seminterrati che affacciano a nord-est e a sud-est, si possono individuare tracce delle strutture fortificate appartenenti al vecchio castello, semidistrutto a cavallo del 1700 (sperone nel locale deposito).

Gli orizzontamenti a copertura del piano seminterrato sono costituiti prevalentemente da volte a botte . Quelli a copertura del piano terreno sono tutti voltati a padiglione, ad eccezione dell'atrio d'ingresso alla manica alta e della galleria nella manica bassa che sono voltati a vela. Gli orizzontamenti a copertura del primo e del secondo piano sono costituiti da orditure primarie e secondarie in legno, che sorreggono tavolati su cui poggiano sottofondi e pavimenti (solaio tra primo e secondo piano), con plafonature in canniccio intonacato; fa eccezione il vano scala, voltato a padiglione.

La **copertura**, restaurata intorno al 2000, è del tipo "a falde", alla piemontese, con struttura portante in legno (capriate e puntoni, terzere e listelli) e manto in coppi.

Il cornicione in muratura si sviluppa sull'intero perimetro del fabbricato e numerose sono le teste di camino in muratura, di disegno coerente.

Sul fronte Nord-Ovest e Sud-Ovest vi sono delle lavorazioni a bugnato in rilievo che non si concludono sui fronti restanti.

7.6 INTERVENTI AMMESSI DAL PRG.

L'immobile è compreso nella perimetrazione di PRG definita come "area edificata di origine antica di recupero ambientale", che riprende la perimetrazione del centro storico, precedentemente individuata ai sensi della lr 56/77.

Per tale area il prg prevede che gli usi in atto siano, di norma, confermati, e comunque non sono consentite destinazioni diverse da quelle residenziali, artigianali non moleste, di commercia al dettaglio e di servizio pubblico. Per l'immobile in oggetto il prg consente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservative, attuabili mediante concessione edilizia diretta.

Per quanto concerne gli aspetti edilizi qualitativi, il prg prescrive quanto segue:

- le coperture devono essere ricostruite in coppi laterizi piemontesi vecchi di recupero secondo la sagoma ed i particolari architettonici che conservino le caratteristiche tipologiche esistenti dell'edificio interessato dall'intervento e più in generale della zona; potrà essere consentito, eventualmente, un unico abbaino di forma tradizionale dalla superficie finestrata di mq 1,00, non sono consentite aperture tipo "velux";

- le finestre, balconi, cornicioni, gronde, comignoli, ingressi, luci, scale esterne e comunque ogni elemento progettuale non possono subire alterazioni contrastanti rispetto a quella originaria; in particolare è consentito soltanto l'uso dei serramenti in legno e chiusure esterne a persiane gelosie alla piemontese (con aletta larga);

inoltre i balconi dovranno essere eseguiti in lastre di pietra, o legno, se preesistevano di tale tipo oppure in solettina di cemento di spessore cm. 8-10 con - 42 - modiglioni in pietra o cemento intonacato tradizionale; le finestre devono avere davanzali in pietra e stipiti ed architravi in muratura intonacata; i cornicioni devono essere realizzati in legno "a pantalera" con esclusione di rivestimenti in tavolato a vista, oppure in calcestruzzo o mattoni del tipo sagomato, essi devono

avere la sporgenza minima di 50 cm; i canali devono essere in vista, in lamiera verniciata o in rame; i pluviali in lamiera verniciata, in rame o in ghisa; i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli presenti nel centro storico; i nuovi intonaci dovranno essere eseguiti con frattazzo "alla piemontese" sull'esempio di quelli presenti negli edifici di più antico impianto;

- le volte, se non in condizioni stabili precarie a tutela della pubblica incolumità, devono essere mantenute ed i solai in legno di pregevole fattura devono essere
ripristinati con le caratteristiche tipologiche preesistenti;

- è prescritto il mantenimento della pietra a vista delle murature, ove preesistente, intonaci di finitura rustici, ringhiere in ferro conformi al preesistente o se mancanti, non contrastanti con le tipologie di zona;

- non è consentito l'uso, sulla facciata principale e sugli altri prospetti, di rivestimenti di muri o stipiti di finestre e porte in marmo, materiale ceramicato o similari. fa eccezione l'uso della pietra di Luserna o similare, martellinata per zoccolature, davanzali, soglie o gradini scale esterne;

- in caso di ricostruzione (come consentita dai singoli interventi definiti dall'Art. 30) di muri perimetrali obsoleti non è consentita la modifica dei fili di fabbricazione preesistenti e l'incremento della superficie utili di calpestio;

- in caso di interventi di risanamento e di manutenzione straordinaria delle facciate è fatto obbligo di eliminare i materiali contrastanti con quelli descritti ai punti precedenti.

L'immobile è comunque stato sottoposto a **tutela, ai sensi della Legge 1089 del 1.6.1939, con Notifica Ministeriale del 25.8.1944**, in quanto immobile di importante interesse: gli interventi consentiti dovranno pertanto essere interpretati più strettamente nell'ottica del restauro e risanamento conservativo.

7.7 BOOKFOTOGRAFICO DEL PALAZZO

PIANO NOBILE

salon

salon

dining room

biblioteca

bedroom

1 PIANO

bedroom

corridor

bedroom

2 PIANO

8. LO SCENARIO PROGETTUALE DI VALORIZZAZIONE

8.1 Funzioni,bisogni,target e legami col contesto

Dall'analisi ottenuta è emerso come il comune di Monforte d'Alba sia circoscritto all'interno di un territorio fortemente eterogeneo, ricco di storia, tradizione e cultura. Già a partire dall'Ottocento l'economia del piccolo borgo medioevale era legata alla coltivazione della vite e, di conseguenza alla produzione del vino, a discapito di altre colture, quali gelsi e frumento che in precedenza primeggiavano su questi pendii. Altre forme di economie, tra cui l'allevamento di bestiame, la coltivazione di noci e castagne e la produzione di legna hanno caratterizzato tutto il XIX secolo. Dopo il riconoscimento a Patrimonio dell'Umanità UNESCO del sito "I Paesaggi Vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato" l'economia e la qualità della vita sono stati notevolmente mutati, generando effetti sia positivi che negativi.

La forte valorizzazione scaturita dal riconoscimento UNESCO legata al vino e al territorio ha favorito un forte sviluppo della produzione vitivinicola, ma soprattutto un aumento vertiginoso del flusso turistico che nel giro di pochi decenni ha stravolto in modo permanente la vita nei comuni di Langa.

Questo incremento del flusso turistico, come è possibile constatare dai risultati della nostra analisi, non ha solo generato effetti positivi. L'aumento esponenziale del turismo, legato principalmente al mondo enogastronomico ha offuscato la parte relativa al settore culturale, storico e architettonico del sito. Oggi molti edifici ubicati nel centro storico di Monforte d'Alba sono stati adibiti a B&B, case per ferie, ostelli, residenze d'epoca alberghiere, alberghi ecc. Queste strutture ricettive hanno generato un forte vuoto urbano, ma soprattutto hanno favorito lo sviluppo del turismo di lusso, indirizzato sempre verso lo stesso tipo di "target".
Per il caso studio scelto in analisi, si è optato per una soluzione che potesse in qualche modo sviluppare il concetto di turismo sostenibile, incentrandosi su alcuni target che normalmente non vengono considerati. L'idea alla base del progetto prevede la creazioni di un insieme di spazi aperti ai cittadini con il coinvolgimento dei residenti e dei turisti. Il maniero accoglierà dei locali in parte gestiti

da un ente pubblico (il comune di Monforte d'Alba e in parte da un ente privato).

La nostra soluzione prevede una suddivisione del palazzo in due destinazioni d'uso differenti, una pubblica al piano terreno e una di natura privata ai piani superiori. Tale scelta è stata dettata dal proposito di liberare il palazzo dallo stato di disuso nel quale si trova attualmente, ma soprattutto incentivare la popolazione e la comunità del piccolo borgo medioevale ad usufruire del piano nobile e relativo giardino esterno per manifestazioni di natura culturale, musicale e storica, al fine quindi di non proporre solo ed esclusivamente proposte legate al mondo enogastronomico, ma incentivando anche il ricco e prestigioso lato culturale del territorio di Langhe-Roero e Monferrato.

Per la parte privata invece, in seguito ai risultati ottenuti dall'analisi effettuata in precedenza, si è optato per la realizzazione di un "ALBERGO ETICO", una tipologia turistico-ricettiva finalizzata a rispondere alle sempre maggior richiesta di posti per pernottare da parte dei turisti, legata però a degli standard completamente diversi. La gestione dell'attività sarà infatti nelle mani di uno staff composto da persone portatrici di handicap.

8.2 ALBERGO ETICO

Albergo Etico è un progetto nato nel 2006 grazie a un'idea sviluppata dai fratelli Antonio ed Edigio De Benedetto, proprietari del ristorante Tacabanda nella città di Asti, in seguito a un'esperienza lavorativa presso il loro ristorante conseguita da Niccolò, un ragazzo con sindrome di Down.

I proprietari capiscono le potenzialità del ragazzo e lo seguono passo dopo passo nella sua formazione professionale e in seguito agli ottimi risultati conseguiti, decidono di instaurare una campagna promozionale finalizza a creare una lunga serie di stage e tirocini a ragazzi con la sindrome di Down. Questo tipo di approccio al mondo lavorativo finalizzato ad aiutare questi ragazzi prende il nome di Metodo Download, ovvero un metodo finalizzato a captare e osservare come i ragazzi con la sindrome di Down si approcciano al mondo del lavoro, analizzando le loro reazioni e i loro comportamenti. Il termine Download è stato coniato in seguito all'affermazione del sito web di Albergo Etico "con il termine informatico download si vuole descrivere l'azione di sintesi e semplificazione dell'esperienza professionale verso la persona con deficit cognitivo, sensoriale e fisico, come in un immaginario scaricamento dati tra sistemi operativi".

In seguito i fratelli De Benedetto decidono di ottimizzare i risultati ottenuti dai periodi di tirocinio e stage conseguiti dai ragazzi, inaugurando un albergo, ampliando così le loro prospettive di crescita, incoraggiandoli non

https://www.lastampa.it/asti/2022/10/19/news/lalbergo_etico_di_asti_conquista_il_mondoogni_euro_speso_ne_porta_5_sul_territorio-12176615/

solo ad acquisire maggiore autostima, ma anche a definire un nuovo percorso di crescita sia lavorativo sia personale. I ragazzi possono così interagire con tutto ciò che è il loro nuovo mondo, a partire dalle attività legate alla loro vita privata (pulizia dei propri spazi privati, cura del vestiario ecc.), sia alla attività collettive, come interagire con i clienti, cucinare, ecc).

Nel 2015, grazie all'intervento di Alex Toselli che permette di accedere al finanziamento della Fondazione Vodafone Italia, ad Asti nasce il primo Albergo Etico.

Al fine di gestire al meglio "l'Albergo Etico" è stata instaurata la Cooperativa Download, con a capo Alex Toselli e di cui l'Associazione Albergo Etico Italia Onlus è socio fondatore insieme ai fratelli De Benedetto e Niccolò.

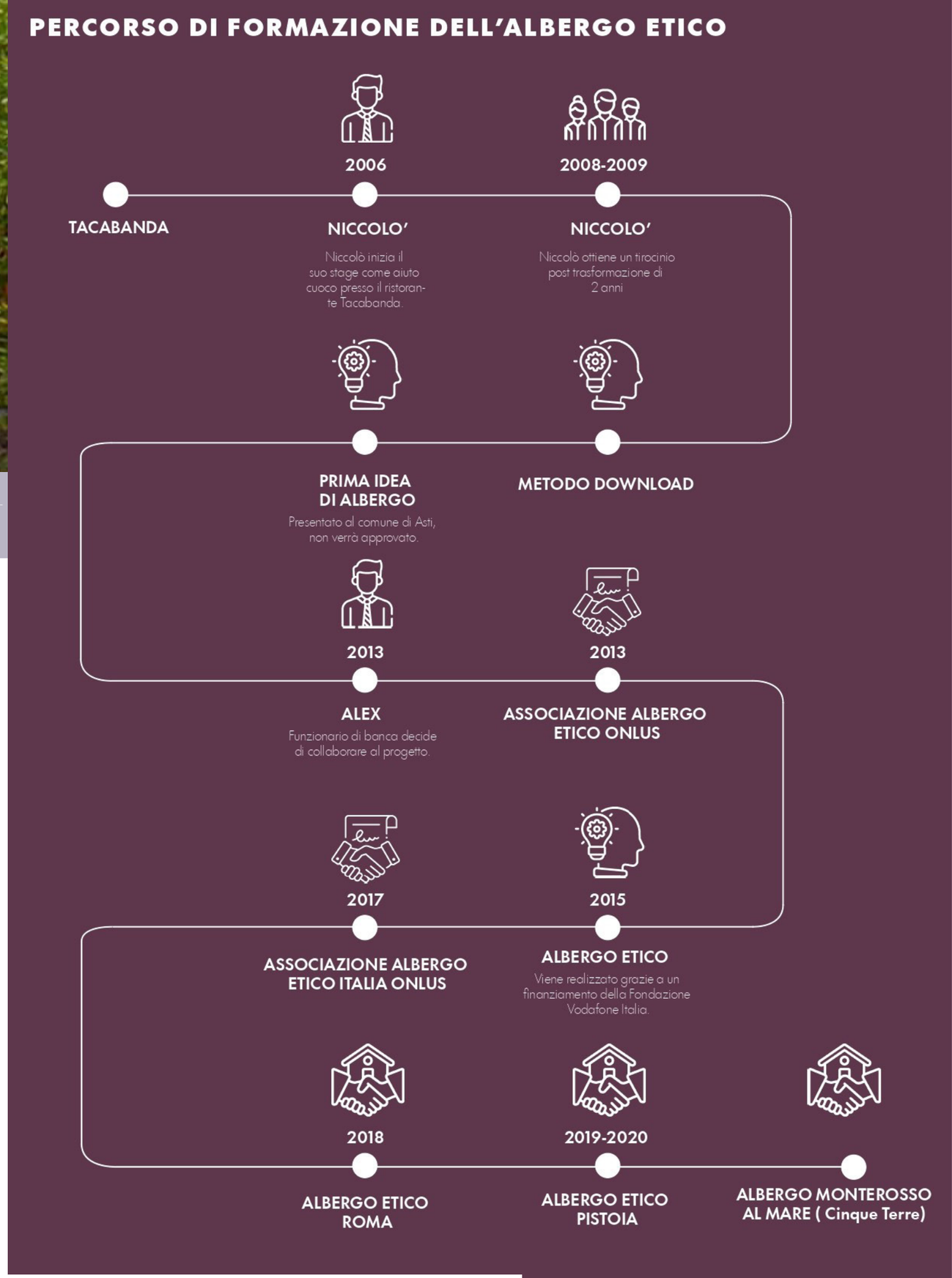


Fig.31 - Percorso di formazione Albergo Etico < https://www.albergoeticoroma.it/>.

8.3 METODO DOWNLOAD

Il metodo Download è stato ideato per la prima volta nel ristorante Tacabanda, nella città di Asti e ha come obbiettivo quello di analizzare i cambiamenti comportamentali, i rapporti sociali e l'evoluzione sul piano lavorativo nei ragazzi. Il principio si basa su delle regole decretate dallo Chef Antonio De Benedetto, applicabili in situazioni diverse, al fine di valutare e personalizzare l'esperienza dei ragazzi. Vengono ideati dei percorsi diversi dove i candidati, in base alle proprie preferenze e capacità, verranno smistati. Se uno dei candidati predilige attività legate al mondo culinario, verrà indirizzato nelle cucine per la preparazione delle portate per i vari servizi; diversamente, se il candidato dimostra maggiore dimestichezza nelle attività di servizio si interesserà al servizio ai tavoli e all'accoglienza.

Il metodo Download nasce con due obbiettivi principali: il primo punta ad accrescere l'autonomia dei ragazzi affetti da disabilità, il secondo vuole potenziare le possibilità di ottenere una determinata occupazione in un prossimo futuro. Il metodo Download tiene in considerazione il fatto che molto probabilmente solo una parte dei candidati riuscirà ad essere autonoma in futuro, mentre il segmento predominante necessiterà per tutto il suo percorso di un sostegno. Tuttavia, per il metodo Download è più importante valutare e analizzare i miglioramenti dei candidati durante il loro ciclo di crescita, step dopo step, stimolandoli a perfezionarsi sia nella sfera privata che in quella lavorativa.

Il **metodo Download**, tuttavia non è solo incentrato sul mondo lavorativo e in particolare sull'accumulare nozioni al fine di imparare un mestiere, bensì a migliorare le abilità dei candidati sull'automantenimento, svincolandoli dalla necessità di dipendere da altre persone a svolgere le mansioni di tutti i giorni (cucinare, lavarsi, pulire, relazionarsi con le altre persone ecc.). I candidati vengono inseriti all'interno di un sistema molto più ampio e complesso, finalizzato a modificare le loro vite, ma anche quelle delle loro famiglie, basato sul Patto formativo con la famiglia, un sistema mirato a responsabilizzare e migliore la partecipazione delle famiglie dei candidati.

Le tappe del percorso si possono riassumere in:

- **LA MAMMA** la quale istruisce il figlio su attività legate alla vita di tutti i giorni come quella di lavare i propri indumenti.
- **I RAGAZZI CON DISABILITA'** accolgono altri ragazzi con disabilità nella propria casa e cucinano insieme.
- **I RAGAZZI CON DISABILITA'** accolgono altri ragazzi con disabilità nella propria casa per un pernottamento.
- **I RAGAZZI CON DISABILITA'** seguono svariati corsi gratuiti di preparazione di 600 ore in ambito alberghiero/ di ristorazione.

Questo è il percorso che i candidati devono superare per sancire l'accesso alla formazione in Albergo Etico.

Fig.32 - Percorso Metodo Download < https://www.albergoeticoroma.it/>.

8.4 CASI STUDIO ALBERGO ETICO

Il progetto "Albergo Etico" ha generato un impatto mediatico notevole, tanto da consentire l'apertura di altre sedi, oltre a quella di Asti, in oltre cinque paesi nel mondo. Dall'idea dei fratelli De Benedetto, si è così generato una rete di alberghi e ristoranti diffusi non solo in Italia, ma anche in Argentina, Australia e Albania. Sono previste inoltre nuove aperture a Sondrio e Cesenatico in Italia, in Norvegia e negli Stati Uniti.

La rete degli Alberghi Etici nel mondo è composta in totale da SETTE strutture, di cui tre in Italia:

- ALBERGO ETICO ASTI in ITALIA
- ALBERGO ETICO ROMA in ITALIA
- ALBERGO ETICO FENIS in ITALIA
- ALBERGO ETICO TIRANA in ALBANIA
- ALBERGO ETICO BETLEMME in PALESTINA
- ALBERGO ETICO VILLA CARLOS PAZ, in ARGENTINA
- ALBERGO ETICO MOUNT VICTORIA, in AUSTRALIA

Fig.33 - Sedi Albergo Etico nel mondo< https://www.albergoeticoroma.it/>.

8.5 INTERVISTE INFORMALI

Per un'accurata e attenta scelta progettuale non ci può basare esclusivamente su fonti e risultati analitici, ma è necessario corredare un'analisi pratica legata non solo alla parte costruita, ma anche al lato sociale dell'area dove si intende intervenire. Questa fase è estremamente importante per avere una completa analisi del territorio e per una maggiore capacità di risposta alla proposta progettuale. L'indagine è stata fatta seguendo un metodo qualitativo, elargendo un quadro di opinioni utili nella fase preliminare del progetto al fine di comprendere a fondo le necessità e i desideri della comunità. Le interviste hanno come obbiettivo quello di facilitare la comprensione del vissuto cittadino, delle tradizioni locali, degli usi, ma in particolare come i residenti vivono il paese e di quali migliorie necessiterebbe.

Le interviste sono state condotte informalmente (secondo un modello semistrutturato) al fine di coinvolgere un gruppo di persone il più eterogeneo possibile, analizzando sia quella parte di popolazione come studenti, anziani, lavoratori locali, ma anche figure legate alla parte amministrativa e di governo del territorio.

I colloqui sono avvenuti sempre mantenendo un tono neutro e distaccato evitando di dare pareri personali o formulando osservazioni superflue al fine dell'indagine.

Le interviste sono state suddivise in due tipologie principali: TIPO A indirizzata ai cittadini, TIPO B indirizzata alle figure legata alla parte amministrativa del comune.

1. Se dovesse raccontare Monforte d'Alba e il suo territorio,a chi non lo conosce, cosa direbbe?

2. Qual'è il suo punto di vista sul castello di Monforte d'Alba-Palazzo Scarampi?

3. Secondo lei dovrebbe essere restaurato e messo a disposizione della collettività?

4. Cosa, secondo lei, potrebbe spingere le giovani generazioni a restare in paese e a valorizzare ciò che contiene?

5. Secondo lei la trasformazione del piano nobile in un piano pubblico destinato alla collettività può essere una soluzione utile?

6. Secondo lei la realizzazione di un Albergo Etico può essere una soluzione ottimale per il comune di Monforte d'Alba?

7. Quali sono, secondo lei, i punti di forza della proposta progettuale posta in analisi?

8. Quali sono, secondo lei, i punti di forza della proposta progettuale posta in analisi?

Fig.34 - Domande TIPO A .

TIPO A

Le interviste di TIPO A sono state destinate ai cittadini del comune di Monforte d'Alba e attraverso un campione di 8 domande legate alla proposta progettuale per il castello di Monforte d'Alba- Palazzo Scarampi. Ogni cittadino ha espresso la propria opinione, indicando a sua discrezione quali fossero i possibili punti di forza e di debolezza, quanto tale proposta fosse realmente funzionale nella realtà urbana esistente e quanto lucro gioverebbe alla comunità.

Al fine di raccogliere punti di vista diversi sono state individuate tre fasce di età principali: Under 20, 20-40 e Over 40. La fascia UNDER 20 e 20-40 rappresenta il settore più giovane del comune e ha normalmente un punto di vista favorevole su nuove proposte che possono in qualche modo dare lucro e migliorare la realtà urbana. La fascia OVER 40 racchiude quella parte di popolazione che vive nel comune di Monforte d'Alba da più tempo ed è particolarmente legata alla storia, alle tradizioni e alle usanze locali ed è quindi molto più critica rispetto a nuove proposte che possono in un certo senso allontanarsi dalla tradizione locale.

RISPOSTE

La prima domanda è mirata da un lato a carpire informazioni sul comune di Monforte d'Alba e dall' altro a comprendere quanto la popolazione conosce il territorio e le proprie origini.

Gli intervistati più giovani della fascia UNDER 20 hanno espresso recensioni per lo più negative, percependo il comune di Monforte come un paese troppo piccolo, povero di giovani e popolato da molti anziani. Le fasce 20-40 e OVER 40 sono, invece, generalmente più ottimiste.

"Vivo a Monforte d'Alba da quando sono nato. È un paese estremamente bello e pieno di storia e di tradizioni. I vigneti, il paesaggio e le colline hanno reso questi territori unici al mondo e sono molto fiero di questo. Tuttavia devo ammettere che il comune ha forse un po' accantonato gli interessi di noi giovani, predil-igendo lo sviluppo legato al turismo di massa che sta dilagando negli ultimi anni" Francesco, UNDER 20, studente di scuola superiore.

"Paese antico, legato a tradizioni secolari, divenuto oggi anche a seguito del riconos-cimento UNESCO, uno dei principali centri delle Langhe". Carlo, OVER 40, artigiano locale.

"Monforte è un paese ricco di eventi e man-ifestazioni. È bello vivere il paese durante questi eventi che popolano questo piccolo borgo medioevale di giovani e di turisti, creando un'atmosfera suggestiva e di grande armonia". Lucia, 20-40, giovane avvocato.

In merito alla seconda domanda, le risposte sono state pressoché unanime. Tutti gli interv-istati concordano sull'enorme importanza del castello di Monforte-Palazzo Scarampi per il comune di Monforte, sia per la sua lunga storia, sia per la sua posizione strategica sulla sommità della collina dove si sviluppa il borgo antico.

"Il Castello di Monforte d'Alba-Palazzo Scarampi è uno dei simboli del nostro comune ed è di vitale importanza salvaguardarlo. Il palazzo racchiude secoli della nostra storia e valorizzarlo permetterebbe alla comunità di riscoprire un mondo ormai dimenticato." Giacomo, OVER 40, libero professionista.

In merito alla proposta di progetto e al co-involgimento della popolazione nell'iniziativa, si sono riscontrate opinioni contrastanti. In generale l'idea di suddividere l'edificio in due blocchi differenti, uno pubblico e uno privato, ha generato pareri favorevoli da parte degli intervistati. L'idea di poter usufruire di uno spazio così importante e prestigioso ha favorito lo sviluppo di nuovi possibili progetti che organizzati in un ambiente così suggestivo permetterebbero al comune di Monforte d'Alba di ampliare il proprio orizzonte relativo ai temi da proporre per possibili futuri eventi.

Il tema dell'"Albergo Etico" anche è stato accolto positivamente, nonostante alcuni in-tervistati abbiano mostrato qualche leggere perplessità dovuta principalmente alla novità del tema. In generale l'idea di avere un centro turistico-ricettivo dove il personale è composto da persone portatrici di handicap è stata accolta favorevolmente. Gli intervistati hanno trovato gradevole la proposta anche da un punto di vista sociale: una struttura di queste dimensioni ha la capacità di dispensare un gran numero di posti di lavoro, giovando a tutti coloro che sono portatori di handicap, dandogli la possibilità di far parte di un gruppo e diventare parte integrante della società.

"Parto dal presupposto che non conoscevo l'Albergo Etico e non ero a conoscenze delle sue potenzialità, ma devo ammettere che l'idea di avere una struttura turistico-ricetti-va diversa da quella comune potrebbe avere un forte potenziale nel comune di Monforte d'Alba. L'idea di poter aprire le porte a questi ragazzi e dare loro una possibilità lavorati-va è molto ambiziosa e utile per la comunità." Massimo, OVER 40 – Cuoco.

"L'idea di puntare su una struttura composta in parte pubblica, in parte privata avrà un impatto sicuramente positivo sulla collettività che potrà contare su un nuovo spazio di ag-gregazione per lo sviluppo di eventi e man-ifestazioni nel comune di Monforte." Maria, 20-40, studente di medicina.

"L'Albergo Etico è una realtà nuova con cui ho già avuto modo di relazionarmi. È un sistema molto efficiente, oltre che innovativo e di forte utilità per la comunità." Alberto, 20-40, prati-cante avvocato.

"Non avevo mai sentito parlare di Albergo Etico e non conosco questo tipo di attività.

Non sono sicuro che sia la risposta più azzeccata per il castello di Monforte-Palazzo Scarampi, tuttavia data il forte flusso turistico degli ultimi anni potrebbe comunque essere una buona soluzione" Claudio, agricoltore locale.

Per quanto concerne i punti di forza e i punti di debolezza è stata riscontrata una concordanza di pareri tra le varie fasce di età. Tutti hanno convenuto che aiutare le persone portatrici di handicap dandogli la possibilità di far parte di un gruppo e di avere un lavoro gioverà alla loro integrità e alla loro qualità della vita. La valorizzazione di un bene così importante darà lucro al comune e metterà a disposizione della collettività un nuovo spazio funzionale per le attività ricreative. Tra gli aspetti negativi è stata riscontrata la possibilità di trovare un acquirente in grado di acquistare un bene così imponente e dargli tale destinazione d'uso e la difficoltà di gestione che potrebbe derivare da tale struttura.

Il campione degli intervistati non è statisticamente significativo, ma ha fornito indicazioni qualitative con una prospettiva interessante e utile nella definizione delle funzioni.

TIPO B

L'intervista di tipo B è rivolta a tutte le figure legate al mondo amministrativo del comune di Monforte D'Alba, tra cui il sindaco, il vicesindaco, il tecnico comunale, il geometra a capo della commissione edilizia e i liberi professionisti legati al mondo della progettazione.

Al fine di avere dei risultati comparabili sono state effettuate le stesse domande poste in precedenza per l'intervista di TIPO A.

Le risposte presentano molte similitudini rispetto a quelle ottenute dall'intervista di tipo A, agevolando così il risultato finale.

In merito alla prima domanda gli intervistati hanno espresso recensioni per lo più positive, enfatizzando il forte potenziale del comune di Monforte d'Alba.

"Monforte è un comune meraviglioso, ricco di risorse e di persone ambiziose e audaci, desiderose di valorizzare la storia, le tradizioni e le attività legate al territorio. Il paese è caratterizzato dalla forte presenza di attrattività singolari come il centro storico con le sue viuzze strette e gli edifici di stampo medioevale. C'è ancora molto da lavorare, ma il ter-

1. Se dovesse raccontare Monforte d'Alba e il suo territorio,a chi non lo conosce, cosa direbbe?

2. Qual'è il suo punto di vista sul castello di Monforte d'Alba-Palazzo Scarampi?

3. Secondo lei dovrebbe essere restaurato e messo a disposizione della collettività?

4. Cosa, secondo lei, potrebbe spingere le giovani generazioni a restare in paese e a valorizzare ciò che contiene?

5. Secondo lei la trasformazione del piano nobile in un piano pubblico destinato alla collettività può essere una soluzione utile?

6. Secondo lei la realizzazione di un Albergo Etico può essere una soluzione ottimale per il comune di Monforte d'Alba?

7. Quali sono, secondo lei, i punti di forza della proposta progettuale posta in analisi?

8. Quali sono, secondo lei, i punti di forza della proposta progettuale posta in analisi?

Fig.35 - Domande TIPO B .

ritorio offre grandi potenzialità di crescita e sviluppo." Livio Genesio, Sindaco.

"Monforte è un piccolo borgo bello da vivere e da visitare. Da sempre siamo legati alle nostre tradizioni e abitudini, inculcateci dai nostri avi". Claudio Botto, Vice Sindaco.

In merito alla seconda domanda relativa all'importanza del Castello di Monforte le risposte sono state unanime, come nel caso precedente.

"Il Castello di Monforte d'Alba rappresenta un pezzo di storia del comune. La sua salvaguardia è di vitale importanza per la conservazione della storia del nostro paese che deve essere tramandata alle generazioni future." Livio Genesio, Sindaco.

In merito alla proposta di progetto, si sono riscontrate opinioni contrastanti. In generale l'idea di suddividere l'edificio in due blocchi differenti, uno pubblico e uno privato, ha generato pareri favorevoli da parte degli intervistati. Il tema dell'"Albergo Etico" anche è stato accolto positivamente. In generale l'idea di avere un centro turistico-ricettivo dove il personale è composto da persone portatrici di handicap è stata accolta favorevolmente. Gli intervistati hanno trovato gradevole, così come i cittadini intervistati in precedenza, la proposta anche da un punto di vista sociale: una struttura di queste dimensioni ha la capacità di dispensare un gran numero di posti di lavoro, giovando a tutti coloro che sono portatori di handicap, dandogli la possibilità di far parte di un gruppo e diventare parte integrante della società.

"Monforte d'Alba oggi necessità di una struttura come quella proposta per l'originalità del tema e per la necessità di proporre nel tessuto urbano esistente un qualcosa che possa migliorare anche il lato sociale e non solo quello architettonico ed economico." Ivo Rossi, Geometre a capo della commissione edilizia.

Per quanto concerne i punti di forza e i punti di debolezza è stata riscontrata una concordanza di pareri tra le varie fasce di età. Tutti hanno convenuto che aiutare le persone portatrici di handicap dandogli la possibilità di far parte di un gruppo e di avere un lavoro gioverà alla loro integrità e alla loro qualità della vita. La valorizzazione di un bene così importante darà lucro al comune e metterà a disposizione della collettività un nuovo spazio funzionale per le attività ricreative. Tra gli aspetti negativi è stata riscontrata la possibilità di trovare un acquirente in grado di acquistare un bene così imponente e dargli tale destinazione d'uso e la difficoltà di gestione che potrebbe derivare da tale struttura.
Il campione degli intervistati non è statisticamente significativo, ma ha fornito indicazioni qualitative con una prospettiva interessante e utile nella definizione delle funzioni.

9. FASE PROGETTUALE

9.1. INTRODUZIONE

DALLA FASE METAPROGETTUALE AI MACRO INTERVENTI.

La fase metaprogettuale ha permesso un'analisi e uno studio del Palazzo Scarampi-Cairo e del territorio in cui si intende intervenire tale da mettere a fuoco i punti di forza e i punti di debolezza.

Di notevole importanza è stato il confronto con le figure legate all'attività amministrativa e del territorio, oltre che con alcuni rappresentanti della comunità, che, durante le interviste, ci hanno fornito importanti spunti legati alla fattibilità del progetto, oltre che alla sua funzionalità e alla sua sostenibilità economica. Grazie ai risultati ottenuti dall'analisi e dalle interviste è stato possibile delineare una proposta progettuale finalizzata a rinnovare e riqualificare un bene architettonico di altissimo pregio e valore storico. Uno dei nostri obbiettivi era quello di conferire a questo bene un'accezione importante all'interno di un territorio ricco di storia, tradizioni e paesaggi collinari.

La nostra idea di progetto si basa su cinque concetti: il rispetto del manufatto nelle sue forme, volumi e destinazioni d'uso, la sostenibilità dell'intervento, la multifunzionalità, la flessibilità degli spazi e la frammentarietà storica.

Dopo un attento studio dello stato di fatto, nelle sue forme, geometrie e destinazioni d'uso, abbiamo sviluppato i primi ragionamenti su quali potevano essere le nuove funzioni dell'immobile: data la consistente mole del fabbricato oggetto d'intervento e la fragilità dei locali, caratterizzati da cicli di affreschi settecenteschi e arredi di grande pregio storico appartenenti allo stile Impero[94] di inizio ottocento e allo stile Luigi XVI[95] di fine settecento, abbiamo attribuito a ogni vano una destinazione in funzione della consistenza architettonica, della posizione in base alla planimetria esistente e dei vincoli strutturali del fabbricato stesso, al fine di trovare un mix funzionale tale da rendere l'intervento allettante, senza deturpare la struttura esistente.

Dopo un'attenta analisi e uno studio approfondito sul territorio di Langhe-Roero e Monferrato abbiamo optato per uno scenario funzionale misto, in parte privato e in parte pubblico, al fine di ottenere una eterogeneità funzionale tale da poter sfruttare pienamente ogni risorsa messa a disposizione dal fabbricato, senza deturpare la privacy funzionale e l'accessibilità di ogni settore del palazzo.

La proposta progettuale prevede la realizzazione di un complesso, in parte pubblico, gestito dal comune di Monforte d'Alba per accogliere eventi di natura musicale, storica e culturale e una parte privata, composta da un'impresa di stampo ricettivo, denominata Albergo Etico, finalizzata ad accogliere i turisti di passaggio attirati dalle bellezze del territorio, ma anche dagli eventi e attività presenti nel comune di Monforte d'Alba.

94. Stile caratteristico per la meastosità ed eleganza del mobilio, ideati da due architetti Charles Percier e Pierre-Francois-Léonard Fontaine al fine di esaltare il nuovo regime. Diffuso tra il 1801 e il 1821 e ancora oggi uno degli stile più apprezzati.

95.Si sviluppa in Francia negli ultimi decenni dei Settecento e diventa rapidamente uno degli stile più apprezzati in Europa. È caratterizzato per linee moderne e classiche, in contrapposizione con le farzose e sfavillanti forme del Rococò.

9. FASE PROGETTUALE

9.2. RAGIONARE AD AMPIA SCALA

Uno degli aspetti più importanti da considerare quando si redige un progetto è la ricaduta che tale intervento può avere sul territorio. Gli effetti possono essere più o meno forti in base alla mole del progetto e al suo rapporto con le strutture esistenti. Di notevole importanza è risultato quindi l'analisi di tipo territoriale.

Attraverso i risultati ottenuti da tale analisi è stato possibile delineare una proposta di progetto con destinazioni d'uso efficienti e accattivanti che potessero valorizzare gli spazi offerti dal palazzo Scarampi/Cairo in relazione al territorio di Langhe-Roero e Monferrato e al comune di Monforte d'Alba.

Dato che la soluzione proposta in progetto prevede la realizzazione di un polo multifunzionale con destinazioni differenti, all'interno saranno presenti spazi adibiti ad attività di natura pubblica come le sale conferenze, le sale espositive, gli spazi per gli eventi, l'appartamento per i musicisti e l'enoteca comunale, altri di carattere prettamente privato.

Il tema legato agli eventi, alle esposizioni e alle conferenze diverrà sicuramente di vitale importanza per il complesso data la presenza di locali con ottime proprietà acustiche, illuminotecniche, corredate da una buona integrità strutturale.

Sono stati individuati diversi possibili stakeholders che potrebbero ricoprire un ruolo chiave nell'organizzazione di eventi e nella gestione del palazzo Scarampi/Cairo, allargando il segmento turistico attrattivo e il bacino di utenze. Le collaborazioni con associazioni di natura culturale risulteranno di notevole importanza al fine di ottenere un elevata sostenibilità economica dell'intervento, dal momento che faciliterebbero l'organizzazione di mostre ed eventi per i turisti e per il comune di Monforte d'Alba.

9.3. IMPORTANZA DELL'IMPATTO PROGETTUALE

Uno degli aspetti più importanti sul quale abbiamo basato la nostra idea progettuale è la adattabilità degli spazi. Sono previsti un insieme di interventi volutamente poco impattanti sulla struttura esistente, mantenendo comunque un'alta flessibilità degli spazi.

L'intervento non prevede modifiche significative alla struttura del complesso, mantenendo le forme originali pressoché intatte: le uniche modifiche previste riguardano alcune tramezzature interne che verranno in alcuni casi demolite, in altri aggiunte al fine di garantire una maggiore e migliore fruibilità degli spazi. Non verranno apportate modifiche significative alle facciate, le quali saranno oggetto di soli interventi di restauro conservativo.

Le scelte progettuali sono state intraprese in modo consapevole, avvalorando i nuovi interventi, mantenendo intatto il valore unitario del palazzo.

9. 4. ITER REALIZZATIVO

Per la realizzazione di tale intervento sono stati individuati quattro fasi principali:

1 **FASE PRELIMINARE:** in questa fase vengono definite le caratteristiche qualitative e funzionali dei lavori, le esigenze da soddisfare e le prestazioni da garantire.
2 **FASE PROGRAMMATIVA:** in questa fase si cerca di promuovere l'idea mediante la presenza di una figura professionale che facilita l'avvio dell'intervento.
3 **FASE ECONOMICA:** in molti casi chi finanzia l'intervento non è colui che ha dato via all'iter realizzativo. In oltre il 35% dei casi i fondi vengono erogati da bandi pubblici. I finanziamenti sono necessari non solo per la realizzazione dell'intervento, ma anche nella sua successiva gestione.
4 **GESTIONE:** viene condotta principalmente da:
- 65% Associazione private;
- 30% Collaborazioni privati-pubblici;
- 5% Enti pubblici;

La sostenibilità di una struttura polifunzionale generalmente si basa su fondi erogati da bandi, da enti del terzo settore e da enti pubblici, ma anche sui ricavi generati dai beni e servizi offerti dalla struttura stessa.

Dalla nostra ricerca di mercato sono state catalogate alcune informazioni di notevole importanza riguardanti la tipologia dei beni oggetto di recupero. In quasi l'80 % delle casistiche sono stati coinvolti fabbricati in disuso che sono stati recuperati in un secondo momento. Tra le tipologie architettoniche su cui si interviene maggiormente distinguiamo due macrocategorie specifiche, legate anche alla funzionalità architettonica dei beni:
- 55% fabbricati produttivi-commerciali;
- 45% aree agricole, di servizio, aree verdi ed edifici religiosi;

Le aree e i fabbricati abbandonati e dismessi oggi fanno parte di uno dei patrimoni più prestigiosi e importanti nel panorama architettonico italiano. Molto spesso si tratta di aree industriali e produttive, o in altri casi di aree residenziali appartenute a importanti famiglie, ricche di storia, che per molto tempo costituivano il cuore pulsante economico e politico di regioni e divenute oggi un peso per le casse dei proprietari, pubblici o privati che siano. Questi spazi oggi possono essere rivalutati e messi a disposizione della comunità, abbandonando lo stato di degrado nel quale si trovano e, dopo un attento intervento di riqualificazione, divenire un importante risorsa sostenibile per il territorio.

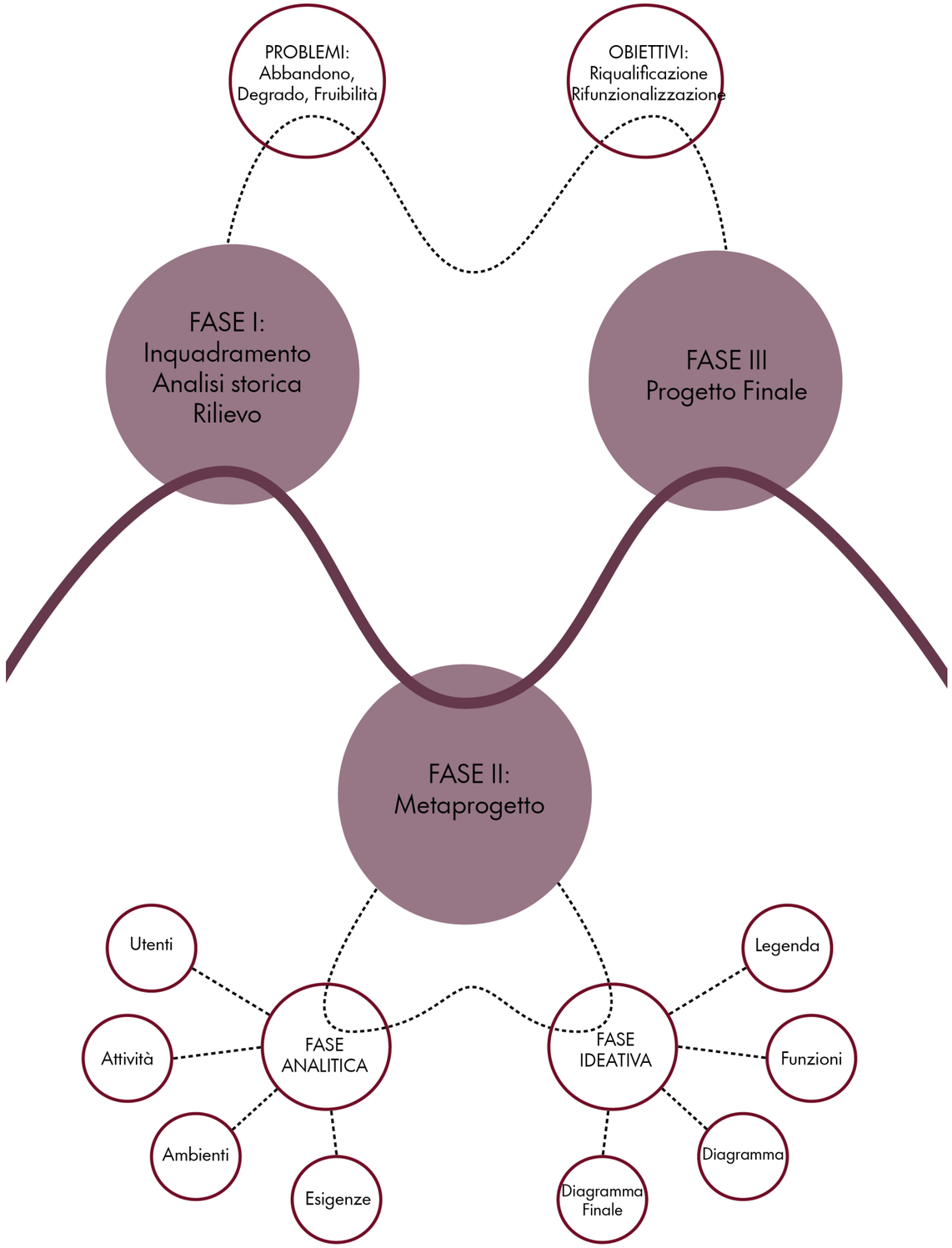


Fig.36 - Fasi del percorso progettuale < https://www.dgline.it/digitalroots/metaprogetto-la-capacita-del-design-di-risolvere-il-problema https://www.dgline.it/digitalroots/metaprogetto-la-capacita-del-design-di-risolvere-il-problema >.

9.5. METAPROGETTO

LA FASE ANALITICA E LA FASE IDEATIVA

Il metaprogetto rappresenta una delle fasi più importanti nel percorso progettuale, finalizzato alla definizione di un concept di progetto. Questa fase racchiude tutte le peculiarità che contraddistinguono il nostro caso studio e i risultati ottenuti dalle precedenti analisi. Un metaprogetto sviluppato correttamente permette di avere un concept più chiaro e approfondito, riducendo significativamente le probabilità di ottenere un risultato finale inesatto e non adeguato a rispondere alle esigenze delle utenze.

Il metaprogetto in ambito architettonico prende il nome di "studio preliminare" per quanto concerna la fase analitica, mentre per la fase di sintesi prende il nome di "progetto di massima".

Il metaprogetto generalmente viene suddiviso in due fasi principali: la fase analitica e la fase ideativa. Durante la prima fase, forse la più importante per lo sviluppo del progetto, viene analizzata la fattibilità dell'intervento, il contesto nel quale si trova, ma in particolare il focus dell'analisi si concentra sul tipo di utenze a cui il progetto è rivolto, dal momento che ogni tipo di utenza necessita di determinati servizi[96].

Nella seconda fase invece il progettista sviluppa un'idea progettuale in base alla propria esperienza e creatività, delineando quindi un "concept" che racchiude tutti le riflessioni e i ragionamenti sviluppati nella fase precedente. Questo passaggio risulta fondamentale per la successiva fase esecutiva che porterà alla stesura del progetto definitivo.

Nel nostro caso il metaprogetto è costituito da una prima fase dove sono stati identificati gli utenti a cui è rivolto il nostro progetto, le attività da loro svolte nell'arco di una giornata tipo e gli spazi necessari allo svolgimento di tali attività. Nella fase ideativa sono state analizzate le caratteristiche del territorio circostante, fondamentale per la stesura del concept di progetto. L'unione di queste due fasi ha portato alla realizzazione del progetto finale.

96. Giorgia Spadaro, Umanizzazione e progettazione sostenibile degli spazi di cura/vita per persona con disabilità mentali, Politecnico di Torino, Corso di Laurea Magistrale in Architettura per il progetto sostenibile, 2020, Relatore: Silvia Tedesco e Francesca Thiébat, Corelatore: Arch. Daniëlle Segers Arch. Huib van Zeijl

9.6. ANALISI DELLE UTENZE

GLI UTENTI

Durante la fase di metaprogettazione abbiamo stabilito le principali utenze a cui il nostro progetto doveva rispondere. Dopo un'accurata analisi abbiamo selezionato quattordici utenze, tra cui: FAMIGLIE,COPPIE,TURISTA,MELOMANE,BUSINESSMEN,ARTISTI,ANZIANI ASSOCIAZIONI,COMUNE DI MONFORTE D'ALBA,STUDENTI, SOCIETA'.

- **FAMIGLIE:** Questa utenza è generalmente composta da un gruppo di individui che può variare tra le tre e le cinque unità. Sono soliti svolgere attività insieme e sono legati da un determinato rapporto di parentela.

- **COPPIA:** Utenza composta da due individui che possono avere un determinato legame di parentela o di tipo affettivo, ma in senso lato, può semplicemente indicare un rapporto di tipo professionale o socialmente noto. Solitamente prediligono praticare attività specifiche per la coppia, limitando il contatto con altri individui.

- **TURISTA:** Individuo in viaggio non per scopi utilitari, bensì per svago o per interessi di natura culturale nei confronti dei luoghi visitati. Molto spesso necessitano di strutture per albergare una o più notti e si avvalgono di siti online alla ricerca delle offerte più vantaggiose.

- **MELOMANE:** è un individuo con una forte passione per la musica. Si trova spesso in viaggio, alla ricerca di eventi musicali importanti dove poter apprezzare una nuova performance di un artista o di una band da qui apprezzati e coltivare così la propria passione.

- **BUSINESSMEN:** persone legate al settore delle imprese e che gestiscono attività legate alla produzione di beni al fine di garantire delle vendite e quindi un ricavo, favorendo lo sviluppo e la crescita economica.

- **ARTISTI:** si tratta di individui specializzati in una determinata disciplina artistica o in attività legate al mondo dello spettacolo.

- **ANZIANI:** appartengono a una certa categoria della società e in particolare alla fascia over 65. Nella maggior parte dei casi si tratta di individui in pensione con molta esperienza sulle loro spalle.

- **ASSOCIAZIONI:** generalmente si tratta di enti no profit senza scopo di lucro, composti da persone fisiche o giuridiche (altre società, aziende o amministrazioni). In molti casi queste associazioni sono di livello comunale o cittadino e mirano alla promozione della propria comunità mediante eventi e manifestazioni che valorizzano le risorse del proprio territorio. Spesso questi enti necessitano di spazi privati o pubblici dove promuovere idee e sviluppare progetti.

- **COMUNE DI MONFORTE D'ALBA:** questa utenza, durante le interviste illustrate nel capitolo 8, ha insistito sulla possibilità di avere a disposizione nuovi spazi per conferenze e incontri, data la carenza di tali strutture nel comune in questo momento.

- **STUDENTI:** sono tutti quegli individui iscritti a un ente scolastico o universitario finalizzato all'apprendimento di determinate materie e all'ottenimento di un titolo di studio.

- **SOCIETA':** normalmente è composta da una serie di individui che instaurano una speciale forma di cooperazione e di collaborazione al fine di assicurare la sopravvivenza dei membri attraverso la vendita di un bene o di un servizio. Spesso queste società necessitano di spazi dove promuovere i propri beni o servizi o organizzare incontri con clienti o venditori.

9.6.1. ATTIVITA'

In seguito sono state individuate le possibili attività svolte dei vari utenti. Analizzando singolarmente i singoli utenti abbiamo constatato che spesso le attività svolte dalle utenze sono le medesime, salvo casi specifici legati alla fascia d'età, ma soprattutto allo stile di vita degli utenti. Le attività comprendono: **MANGIARE, DORMIRE, VISITARE, LAVORARE, IMPARARE, PASSEGGIARE, RILASSARSI, RIPOSARE, NUOTARE, DIVERTIRSI.**

9.6.2. SPAZI

Per ogni attività prevista corrisponde uno spazio per svolgere le stesse, ognuna con le proprie caratteristiche e peculiarità: area ristoro, aree relax, sale riunioni/ sale espositive, depositi, uffici, aree verdi e camere. Ogni spazio è stato pensato al fine di garantire un determinato servizio e rispondere ai requisiti delle utenze, garantendo una buona comunicazione tra le varie parti con il giusto livello di privacy.

9.7 CLASSI DI ESIGENZA

A ogni spazio corrisponde una classe di esigenza, tra cui:

- **BENESSERE AMBIENTALE:** esigenza fortemente legata ai fattori ambientali che si relazionano con gli utenti generando effetti positivi o negativi. Dal momento che interessano il livello di comfort di un determinato ambiente possono facilmente rendere sgradevole o piacevole la vivibilità dello stesso. Sono legati ai cinque sensi e spesso sono i principali fattori con il quale un utente giudica la propria esperienza in un nuovo ambiente.

- **BENESSERE LAVORATIVO:** esigenza relativa ai lavoratori del complesso e a tutti i fattori che influenzano sulle loro attività lavorative, come il carico fisico, psicologico e mentale.

- **BENESSERE PSICO-EMOTIVO:** esigenza legata alla sfera emotiva degli utenti, fortemente legata al loro benessere in relazione all'ambiente fisico circostante.

- **SICUREZZA:** esigenza connessa alla tutela fisica degli utenti, riducendo al minimo il livello di rischio durante la loro permanenza all'interno dell'immobile, salvaguardandoli da eventuali incidenti.

- **FRUIBILITA:** esigenza che garantisce agli utenti di fruire di tutti gli spazi del complesso in completa autonomia, inclusi gli utenti portatori di handicap motori o cognitivi. Questa classe di esigenza in realtà contiene al suo interna sette sottoclassi: accessibilità e praticabilità, semplicità d'uso, attrezzabilità, arredabilità, identificabilità.

DIAGRAMMA FUNZIONALE

Durante la stesura del metaprogetto sono stata individuate tutte le funzioni e le attività elencate durante l'analisi delle utenze. Le attività sono in alcuni casi legate agli spazi aperti sfruttando il grande giardino esterno della proprietà, mentre in altri casi sono legate agli spazi interni.

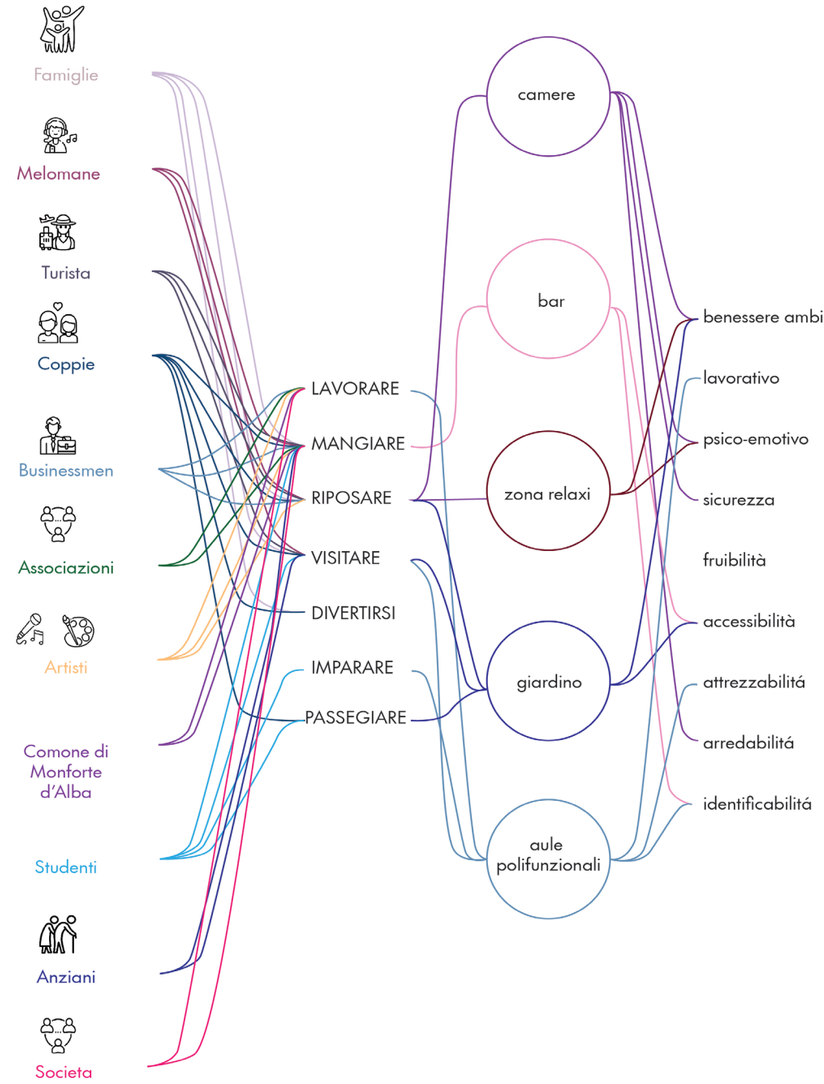


Fig.37 - Diagramma funzionale delle funzioni < https://www.tecnologica.altervista.org/php5/index.php?title=Classe_di_esigenza#:~:text=Le%20classi%20di%20esigenza%20rappresentano,attori%20coinvolti%20nel%20processo%20edilizio. >.

- **GIARDINO:** area verde caratterizzata dalla presenza di innumerevoli alberi ad alto fusto in particolare platani, querce, conifere sempreverdi e alberi a basso fusto, corredati da arbusti e aree floreali. Tale area è destinata ad attività di svago, facilitando il rapporto delle utenze con la natura.

- **BAR RISTORO:** ambiente destinato alla preparazione e alla vendita di beni alimentari da consumare in loco o in alcuni casi da asporto. Spesso erogano servizi secondari per la clientela, amplificando l'appetibilità del sito.

- **DEPOSITI:** spazi adibiti ad accogliere le attrezzature necessarie ai lavori di manutenzione e di gestione della struttura.

- **ENOTECA COMUNALE:** spazio destinato all'esposizione e alla vendita dei vini locali al fine di valorizzarne e promuoverne il consumo.

- **INFOPOINT:** spazio predisposto ad accogliere gli utenti in cerca di informazioni riguardo la struttura o un servizio.

- **CAMERE:** spazi gestiti da un ente, destinati ad accogliere gli utenti per uno o più pernottamenti. Le camere sono predisposte all'accoglienza di differenti utenti, i quali necessitano di spazi differenti in base al loro numero.

- **AREA RELAX:** sono spazi destinati ad accogliere determinati tipi di utenti i quali hanno la possibilità di usufruire di ambienti dotati di particolari comfort indirizzati a ridurre il livello di stress psico-fisico di una persona.

- **AULE POLIFUNZIONALI:** sono spazi destinati allo svolgimento di riunioni o incontri a fini commerciali, come la promozione di un prodotto o di un bene, oppure di natura scolastica, in cui si svolgono attività didattiche o di apprendimento. Inoltre tali aule potranno essere utilizzate da enti di natura culturale al fine di promuovere o vendere beni artistici oppure semplicemente alla conservazione di manufatti di natura scientifica, artistica o tecnica, senza scopo di lucro, al servizio della società e della collettività.

- **STRUTTURE VERTICALI DI COLLEGAMENTO:** sono strutture portanti in latero-cemento o di tipo meccanico che permettono agli utenti e ai lavoratori di un complesso di spostarsi da un livello all'altro. Tali strutture devono permettere gli spostamenti anche a persone portatrici di handicap motori.

9.8. UN PROGETTO ACCESSIBILE A TUTTI

UTENZA AMPLIATA

Il concetto di "progetto accessibile a tutti" si è evoluto a partire dagli anni novanta, quando si è iniziato a porre particolare attenzione alla problematica delle barriere architettoniche. Da qui il concetto di "Utenza ampliata" che diverrà nei decenni successivi tema cardine nello sviluppo dei nuovi progetti. Questo nuovo approccio al mondo dell'architettura ha favorito lo sviluppo di nuove forme di design, ideate non solo per abbellire o ammodernare un immobile ma per migliorare la qualità della vita dell'uomo. I progettisti e i designer non devono quindi solo progettare o creare delle nuove forme per motivi di marketing o di armonia delle parti, bensì per migliorare la qualità della vita delle persone[97].

Il progettista è una figura professionale abilitata a esercitare la professione in seguito a un esame finale come conclusione del proprio iter formativo. Il suo compito risiede nella capacità di captare e analizzare i bisogni degli individui con i quali si interfaccia. Il suo lavoro non si basa solo nella stesura di un progetto dove vengono analizzati gli aspetti economici ed estetici, bensì la sua attenzione dovrà vertere sui reali bisogni degli utenti, in modo tale che il progetto non sottovaluti l'importanza dell'impegno sociale. Considerare i bisogni reali dell'utenza diventa quindi una priorità in fase progettuale, nonché uno degli aspetti più importanti al fine di garantire un livello di fruibilità ragguardevole. L'utenza ampliata si base su un nuovo concetto: la "diversità" non è più vista come un elemento di debolezza o un limite alla progettazione, al contrario diventa un valore indispensabile per realizzare un bene fruibile da tutti. Il progetto diventa una realtà in movimento, in grando di migliorarsi per ottenere soluzioni sempre più performanti e innovative.

Questo metodo non prevede di suddividere la popolazione in gruppi diversi, bensì considera un più ampio spettro di analisi che considera tutta la società. Il progetto deve tenere in considerazione il rapporto uomo-ambiente e in particolare le possibili necessità legate all'utenza durante tutto il corso della propria vita. In altre parole il progettista non deve considerare solo le necessità di un ipotetico utente tipo, ma anche tutti i bisogni legati alla vita di una persona portatrice di handicap.

Cimentarsi in questa metodologia di approccio non richiede conoscenze o abilità particolari, bensì basta analizzare con attenzione quali sono le reali necessità delle utenze e su come utilizzano gli spazi, tenendo conto della diversità della popolazione (anziani, bambini, adulti, studenti, giovani, uomini, donne ecc.).

Progettare seguendo questa metodologia significa tenere in considerazione alcuni principi: il rapporto qualità/prezzo, flessibilità, fruibilità, libertà di utilizzo, sicurezza, comfort e affidabilità.[98] Al fine di rendere ancor più reale il tema della utenza ampliata abbiamo ipotizzato una routine giornaliera per ogni utenza individuati nella fase iniziale del metaprogetto. Questo passaggio risulta prioritario per capire a fondo il rapporto delle utenze con il complesso ultimato: tali routine infatti sono state ipotizzato in uno scenario futuro, una volta completati i lavori. Nelle pagine successive sono analizzate singolarmente tali routine per ogni tipo di utenza, comparando i risultati di ognuno una volta esaminati.

Data la delicatezza dell'intervento che prevede l'incontro di diverse utenze in un unico luogo risulta di vitale importanza sottolineare l'importanza della "flessibilità" e della "adattabilità" degli spazi.

97. https://www.barbiana.it/, [consultato ad Agosto 2023].

98. https://blog.stannah.it/, [consultato ad Agosto 2023].

9.9. FLUSSI DI UTENTI

Un altro aspetto molto importante in fase progettuale su cui ci siamo focalizzati con particolare attenzione riguarda il flusso di persone che potrebbe convogliare nel complesso.

L'analisi dei flussi è stata di vitale importanza per le scelte progettuali e per le destinazioni d'uso delle varie parti della struttura. Ogni ala del palazzo Scarampi-Cairo è stata pensata e attrezzata per accogliere un certo numero di utenti al fine di garantire una circolazione fluida e omogenea, mantenendo il giusto livello di intimità tra un settore e l'altro. Al fine di garantire quanto appena detto si sono iniziate a fare delle considerazioni sulla viabilità esterna e interna alla struttura, analizzando tutti gli spazi e i percorsi che collegano i vari locali cercando di intuire le possibili problematiche. Per poter analizzare con più attenzione e precisione tali percorsi abbiamo deciso di suddividerli in tre categorie: percorsi principali, secondari e terziari. Uno dei temi più importanti che abbiamo dovuto affrontare riguarda la mobilità verticale all'interno del complesso. Nonostante la grande mole dell'edificio e l'alto numero di locali è presente un solo vano scala di collegamento tra tutti i piani. Il piano primo e il piano secondo, dove si trova la zona notte del fabbricato, garantiscono un flusso fluido degli utenti grazie alla presenza di due lunghi disimpegni di collegamento che permettono di raggiungere ogni locale in autonomia. Il piano terra e il piano interrato invece presentano una situazione leggermente diversa poiché data l'assenza di vani di collegamento tra i locali è necessario spesso attraversare i vani stessi per raggiungere il locale successivo: i locali del fabbricato quindi oltre alla loro funzione principale, fungono anche da disimpegno di collegamento, garantendo gli spostamenti all'interno del complesso. Per sopperire a tale problematica, il piano terra, in progetto suddiviso in più parti con differenti funzioni, è stato corredato di un insieme di ingressi secondari che permettono di spostarsi senza dover attraversare altri locali della struttura. Inoltre la struttura è stata dotata di un ascensore che permette di raggiungere tutti i piani al fine di rendere accessibile la struttura anche alle persone portatrici di handicap.

Un altro elemento legato all'analisi dei flussi era la posizione della reception per l'albergo etico dal momento che risultava di vitale importanza posizionarla in un centro nevralgico d'incontro tra i vari percorsi della struttura e i collegamenti verticali. Nel nostro progetto la reception non svolge solo funzioni amministrative e di assistenza per gli utenti dell'albergo etico, bensì funge da infopoint fornendo informazioni su tutti gli ambienti dell'edificio.

La sua posizione è quindi correlata al flusso di persone e ai percorsi che seguiranno: il personale dovrà informare e indirizzare gli utenti affinché raggiungano con facilità le loro destinazioni.

9.9.1. UTENZA – ARTISTI

DAILY ROUTINE

Claudia è una donna di 38 anni che vive nel comune di Castiglione Falletto e di professione è una pittrice. Dopo aver pernottato nell'appartamento destinato agli artisti locato al piano terreno della struttura, decide di concedersi un abbondante colazione presso il bar/caffetteria. Successivamente Claudia ha la possibilità di usufruire dell'edicola/colorificio locata in piazza Umberto I nel comune di Monforte d'Alba dove può acquistare tutto il materiale e le attrezzature necessarie per completare i suoi lavori. Dopo di che Claudia si reca all'infopoint dove si riserva una dei centri polifunzionali della struttura per poter esporre le proprie opere nei giorni successivi. Prima di iniziare i lavori di allestimento si reca nel bar/caffetteria dove ha la possibilità di pranzare assaggiando i deliziosi piatti della tradizione piemontese. Dopo la breve pausa, Claudia si reca nel centro polifunzionale da lei riservato e inizia i lavori di allestimento delle sue opere. In seguito dopo essersi recata nuovamente all'infopoint dove chiede il permesso di poter utilizzare una delle sale riunioni dove si terrà un incontro con i suoi collaboratori e gli organizzatori della mostra, decide di recarsi una seconda volta nella sala allestita per la mostra per un'ultima revisione generale.

Nel tardo pomeriggio finita la giornata lavorativa, Claudia ha la possibilità di riposare e ritagliarsi un momento di relax nel verde della corte centrale del complesso, dove può trovare ombra e pace sotti i secolari alberi disseminati all'interno del parco. Inoltre Claudia ha la possibilità di usufruire della piscina di cui dispone la struttura per un bagno rigenerante dopo una giornata faticosa e dopo una doccia negli spogliatoi femminili, è ora di una sostanziosa cena sempre nel bar/caffetteria in compagnia dei suoi collaboratori. La serata si conclude con il rientro di Claudia nel suo appartamento, dove potrà pernottare in attesa della giornata seguente dove potrà finalmente inaugurare la sua tanto attesa mostra.

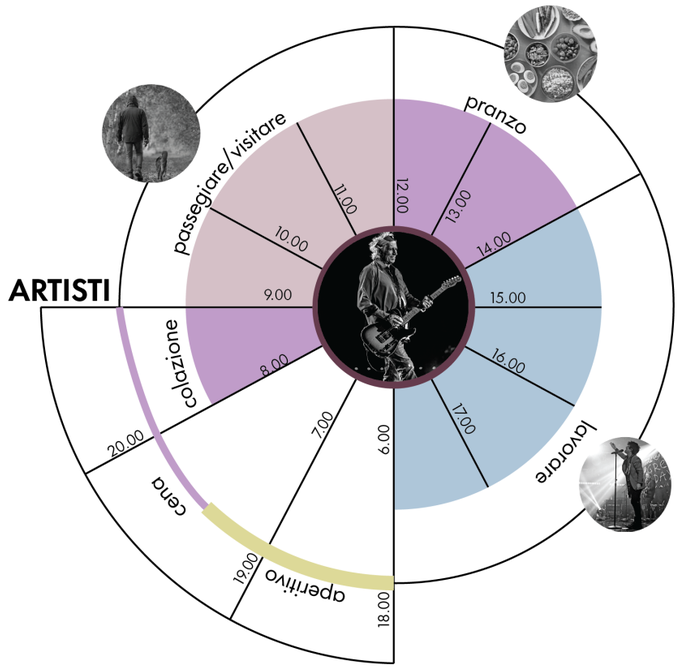


Fig.38 - Diagramma Routine artisti.

9.9.2. UTENZA – TURISTI

DAILY ROUTINE

James è un ragazzo di 27 anni proveniente dagli Stati Uniti e ha deciso di usufruire di una delle camere dell'Albergo Etico per pernottare nel comune di Monforte d'Alba. Ogni mattina si sveglia molto presto e si reca nel bar/caffetteria del complesso e dopo un abbondante colazione lascia la struttura per poter girovagare per il territorio di Langhe-Roero e Monferrato alla scoperta dei paesaggi e dei beni celati tra queste colline. Al fine di poter usufruire al meglio di tale opportunità, prima di uscire si reca nell'infopoint della struttura dove potrà informarsi a riguardo dei luoghi migliori da visitare.

James, dopo una lunga giornata passata a visitare i beni racchiusi nei piccoli borghi medioevali distribuiti a macchia di leopardo sul territorio e a degustare i vini tipici della zona, rientra in struttura nel tardo pomeriggio dove, esausto si dirige nella sua camera per riposare. Dopo una rigenerante doccia, ha in programma un abbondante cena sempre nel bar/caffetteria per riprendere le forze dopo una giornata segnata da lunghe camminate.

Dopo aver cenato James usufruisce della zona lettura dell'albergo etico dove può rilassarsi leggendo un buon libro per poi concludere la serata rientrando nella sua camera con la speranza di un sonno profondo in conclusione a una giornata lunga e faticosa.

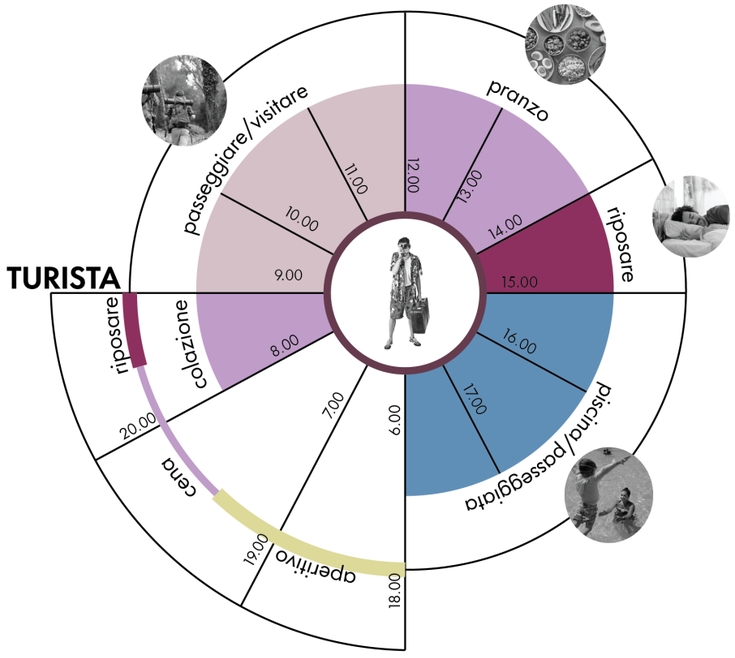


Fig.39 - Diagramma Routine Turista.

9.9.3. UTENZA – FAMIGLIA

DAILY ROUTINE

Francesca è una mamma di 42 anni residente nel comune di Monforte d'Alba insieme al marito e ai due figli. La mattina dopo un abbondante colazione, marito e moglie si dirigono al lavoro dopo aver lasciato i figli a scuola. Francesca, fa parte di una società che ha riservato una delle aule polifunzionali della struttura per una conferenza legata alla promozione di uno dei prodotti da loro commercializzati. Francesca è rimasta piacevolmente colpita dalla qualità dei servizi e delle attrezzature messe a disposizione dal complesso come computer, tavoli, proiettori digitali, sedie girevoli ecc.

A fine mattinata Francesca e il marito tornano a casa, insieme ai bambini per il pranzo. Successivamente Francesca si dirige con i figli nuovamente presso la struttura in quanto, durante la mattinata presso l'infopoint un'insegna indicava la presenza di una mostra d'arte di un piccolo artista locale. Incuriositi si addentrano nella sala principale del centro polifunzionale dove hanno l'opportunità di ammirare opere e sculture legate alla tradizione locale. Dopo la visita Francesca e i suoi figli si dirigono nel grande giardino esterno dove hanno la possibilità di riposare sulle nuove sedute messe a disposizione della struttura. Nel tardo pomeriggio, prima di lasciare la struttura, si dirigono nel bar/caffetteria per uno spuntino veloce per poi rincasare e cenare tutti insieme, soddisfatti del piacevole intrattenimento, intenzionati a far ritorno nel complesso in prossimo vicino futuro.

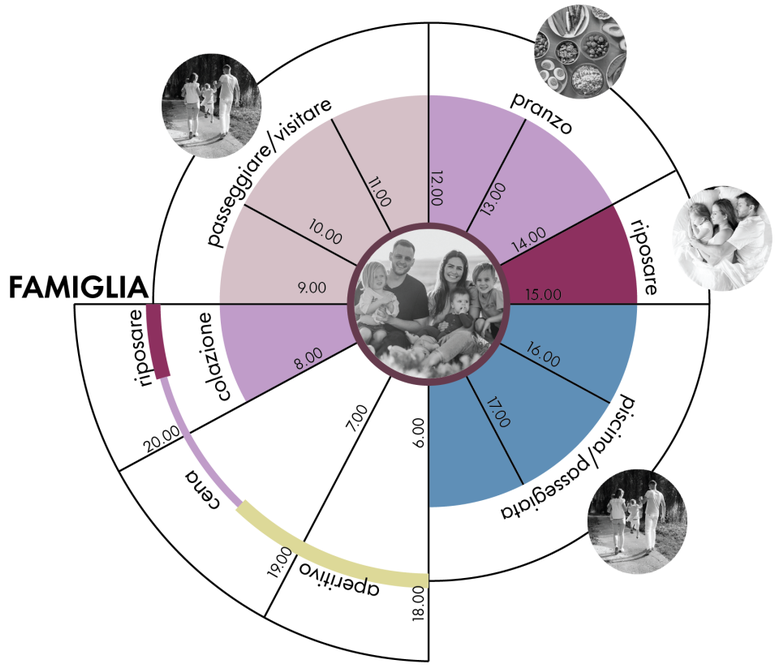


Fig.40 - Diagramma Routine famiglia.

9.9.4. UTENZA – ASSOCIAZIONI

DAILY ROUTINE

Alberto è un uomo di 46 anni di Dogliani ed è a capo di un'associazione legata alla promozione del turismo sostenibile. Ogni mattina si sveglia molto presto e inizia a organizzare il lavoro per sé e per i suoi dipendenti. Oggi ha organizzato un incontro con un'importante azienda alla quale deve mostrare i servizi che la sua impresa offre. Prima di iniziare la conferenza si reca presso il bar/caffetteria del complesso per una breve colazione. Successivamente si dirige all'infopoint della struttura per verificare che la sua prenotazione sia attiva e in seguito si dirige nella sala conferenze dove è previsto l'incontro con i suoi clienti.
In tarda mattinata Alberto, terminato il meeting, si dirige nuovamente nel bar/caffetteria dove può godersi un pasto in tranquillità e successivamente passeggiare per il giardino della struttura dove può rilassarsi ed effettuare alcune chiamate di lavoro e controllare l'agenda degli impegni lavorativi dei giorni successivi.

Nel tardo pomeriggio prima di rientrare a casa Alberto decide di recarsi nuovamente nel bar/caffetteria per un aperitivo veloce, assaporando qualche vino tipico della zona.

Dopo aver lasciato la struttura Alberto rientra a casa, soddisfatto di una giornata passata all'interno di un complesso ben gestito e corredato di tutte le attrezzature e i mezzi necessari. Farà sicuramente ritorno in un prossimo futuro, in compagnia magari della famiglia o di qualche amico.

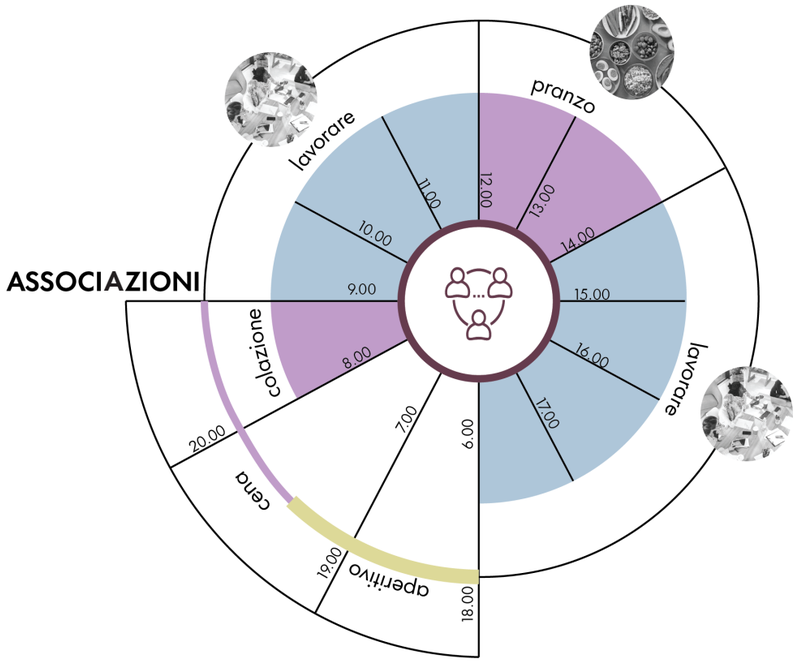


Fig.41 - Diagramma Routine associazioni

9.10 MASTERPLAN

GLI INTERVENTI SIGNIFICATIVI IN PROGETTO

ACCESSO AL SITO

Uno dei temi su cui ci siamo concentrati maggiormente riguarda l'accessibilità al sito. Data la torreggiante posizione del palazzo Scarampi-Cairo, locato sulla sommità del borgo antico, l'accessibilità risulta essere molto limitata. Il palazzo infatti è delimitato da un muraglione caratterizzato da altezze variabili destinato a salvaguardare l'incolumità delle famiglie nobile vissute nel corso dei secoli prima nel castello e poi nel palazzo. Gli accessi al sito sono due: il primo avviene in corrispondenza di Via Cavour sul lato est del complesso e ad oggi rimane l'accesso principale ed è costituito da una cancellata in ferro con pilastri in muratura e cancello pedonale. Un secondo accesso carraio, dal Piazzale della Chiesa, è formato da un portale in muratura inserito nel muro di cinta, con portone in legno a due ante.

Al fine di limitare l'impatto della nostra proposta progettuale abbiamo optato per il mantenimento di tali accessi, senza alterare la loro dimensione e la loro utilità. L'accesso principale al complesso rimane su Via Cavour con un passaggio carraio e uno pedonale.

L'accesso carraio con una larghezza di 4.80 metri permette il transito di tutti i veicoli che necessitano di accedere al sito per scaricare i beni di prima necessità necessari per il funzionamento del complesso. L'area est dell'immobile infatti è fornita di una piccola corte perfetta per le occasionali attività di carico-scarico delle merci.

Tale accesso è inoltre fornito di un cancello pedonale, da cui gli utenti possono raggiungere ogni ala del palazzo e del giardino esterno.

Il secondo accesso invece, posto in prossimità del Piazzale della Chiesa e dell'auditorium Horszowski, verrà destinato al transito dei soli pedoni e in particolare agli artisti che prenderanno parte al festival Monforte in Jazz, i quali potranno pernottare nell'appartamento per loro predisposto al piano terreno del complesso.
Tutti gli accessi sono accessibili da utenti portatori di handicap, data la completa assenza di barriere architettoniche.

9.10.1 PERCORSI E AREE ESTERNE

Un altro tema particolarmente importante e delicato riguarda gli spazi e i percorsi esterni, i collegamenti verticali e tra i principali spazi della struttura. Il palazzo Scarampi-Cairo possiede una grande area verde esterna suddividibile in due settori:

- **CORTE CENTRALE:** è una grande area verde posta a nord/est della struttura nei pressi dall'accesso principale. Si distingue per la presenza di innumerevoli alberi ad alto fusto, in particolare ippocastani, tigli, querce, pini e aceri. Alcuni di questi alberi sono di alto interesse storico, data la loro longevità centenaria. La corte inoltre è disseminata di sentieri e percorsi sterrati attorniati da arbusti e siepi attraverso i quali è possibile muoversi all'interno del parco. In fase progettuale abbiamo deciso di valorizzare tale area al fine di renderla più agevole e fruibile da parte delle utenze, inserendo nuove sedute, fontane e aree attrezzate per poter organizzare eventi.

- **CORTE INTERNA:** è un'area verde situata nella parte sud del complesso e presenta un'estensione territoriale molto più ridotta rispetto alla precedente. La corte è caratterizzata da una morfologia regolare e a differenza del caso precedente non è vincolata dalla presenza di alberi ad alto fusto. Tale area al momento risulta essere pressoché inutilizzata, nonostante le ottime potenzialità di cui dispone.

La proposta progettuale prevede una valorizzazione delle aree esterne esistenti senza intaccarne e comprometterne le caratteristiche di integrità naturalistiche e di fruibilità. La corte centrale risulta essere un luogo di dialogo, dove è possibile organizzare eventi, manifestazioni, ma allo stesso tempo un luogo naturale e rilassante grazie alla presenza di svariati percorsi alternati a sedute all'interno di un ambiente confortevole e puro.

10. IL PROGETTO

STATO DI FATTO

3 piano

52 CAMERA 12.4 m²
53 WC 8.6 m²
54 CAMERA 18.9 m²
55 CORRIDOIO 13.0 m²
56 CAMERA 11.5 m²
57 CAMERA 9.8 m²
58 SOGGIORNO 22.5 m²
59 CAMERA 10.6 m²
60 4.2 m²
61 CAMERA 17.4 m²
62 CAMERA 10.4 m²
63 CAMERA 16.3 m²

2 piano

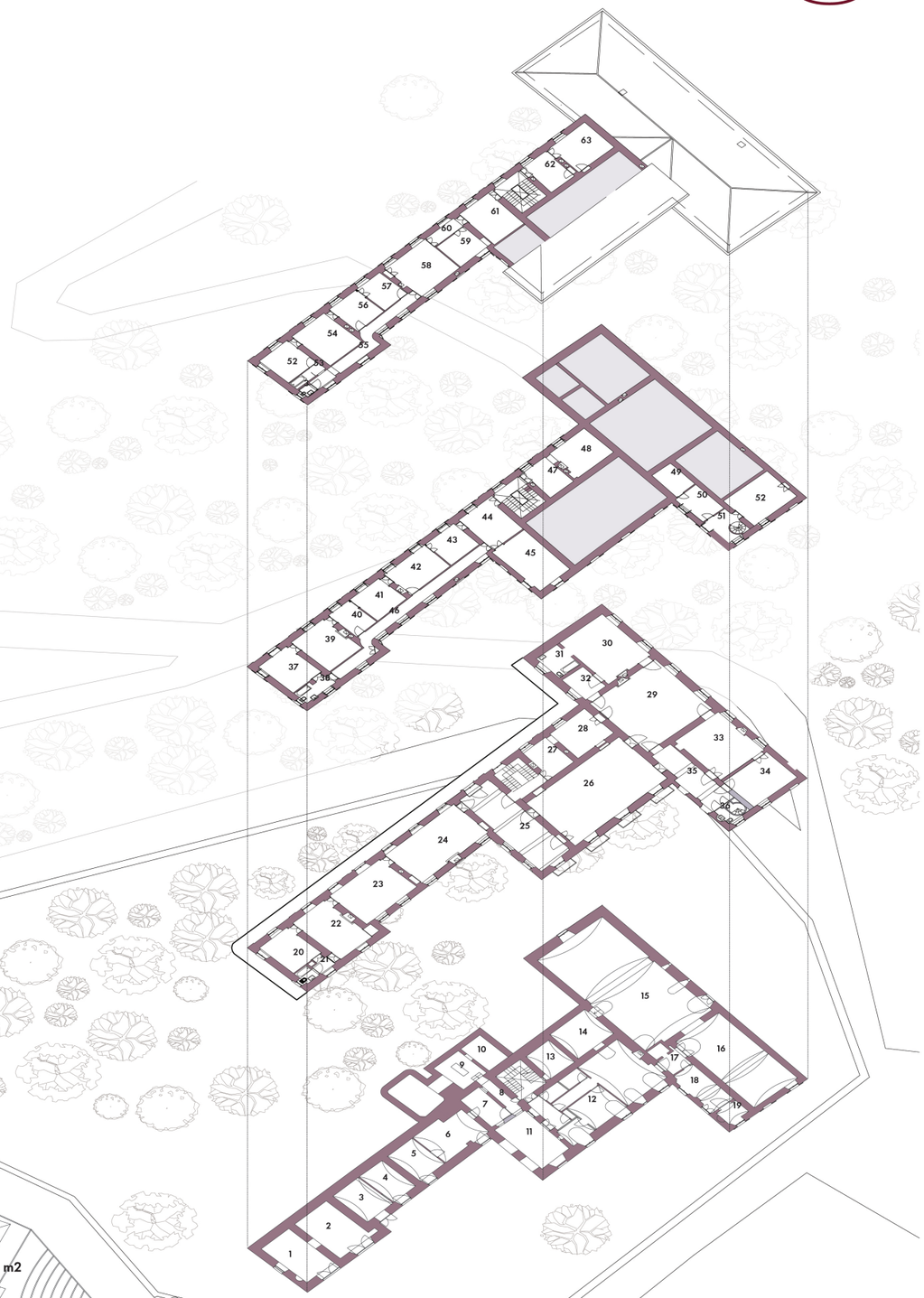
37 CAMERA 14.8 m²
38 BAGNO 4.9 m²
39 CAMERA 19.0 m²
40 DISIMP. 8.7 m²
41 CAMERA 12.5 m²
42 CAMERA 16.6 m²
43 CAMERA 11.5 m²
44 SOGGIORNO 16.0 m²
45 CAMERA 23.0 m²
46 CORRIDOIO 21.8 m²
47 CAMERA 10.8 m²
48 CAMERA 16.7 m²
49 7.2 m²
50 8.9 m²
51 7.8 m²
52 20.3 m²

1 piano

20 CAMERA 14.5 m²
21 WC 4.5 m²
22 STUDIO 21.9 m²
23 BIBLIOTECA 27.8 m²
24 SALA DA PRANZO 32.6 m²
25 INGRESSO 38.4 m²
26 SALONE 72.4 m²
27 CUCINA 10.3 m²
28 CUCINA/PRANZO 16.3 m²
29 SALONE 58.3 m²
30 CAMERA 32.2 m²
31 BAGNO 7.4 m²
32 INGRESSO 7.5 m²
33 CAMERA 30.9 m²
34 CAMERA 20.4 m²
35 GALLERIA 19.4 m²
36 WC 2.0 m²

piano terra

1 DEPOSITO 18.8 m²
2 DEPOSITO 21.9 m²
3 DEPOSITO 13.3 m²
4 DEPOSITO 11.6 m²
5 DEPOSITO 12.2 m²
6 EX LAVANDERIA 20.1 m²
7 CANTINA 9.5 m²
8 4.3 m²
9 10.4 m²
10 8.3 m²
11 PORTICATO 20.6 m2
12 ALLOGGIO CUSTODE 69.9 m2
13 EX CARBONAIA 9.5 m2
14 CANTINA 16.3 m2
15 CANTINA 108.9 m2
16 CANTINA 52.2 m2
17 DISIMP. 4.3 m2
18 CAMERA 12.9 m2
19 EX BAGNO 3.9 m2



PROGETTO

3 piano

31 CAMERA
32 CAMERA
33 CAMERA
34 CAMERA
35 CUCINA
36 SALA COMUNE
37 DEPOSITO

2 piano

25 CAMERA ALBERGO ETICO
26 CAMERA ALBERGO ETICO
27 CAMERA ALBERGO ETICO
28 CAMERA ALBERGO ETICO
29 CAMERA ALBERGO ETICO
30 DEPOSITO

1 piano

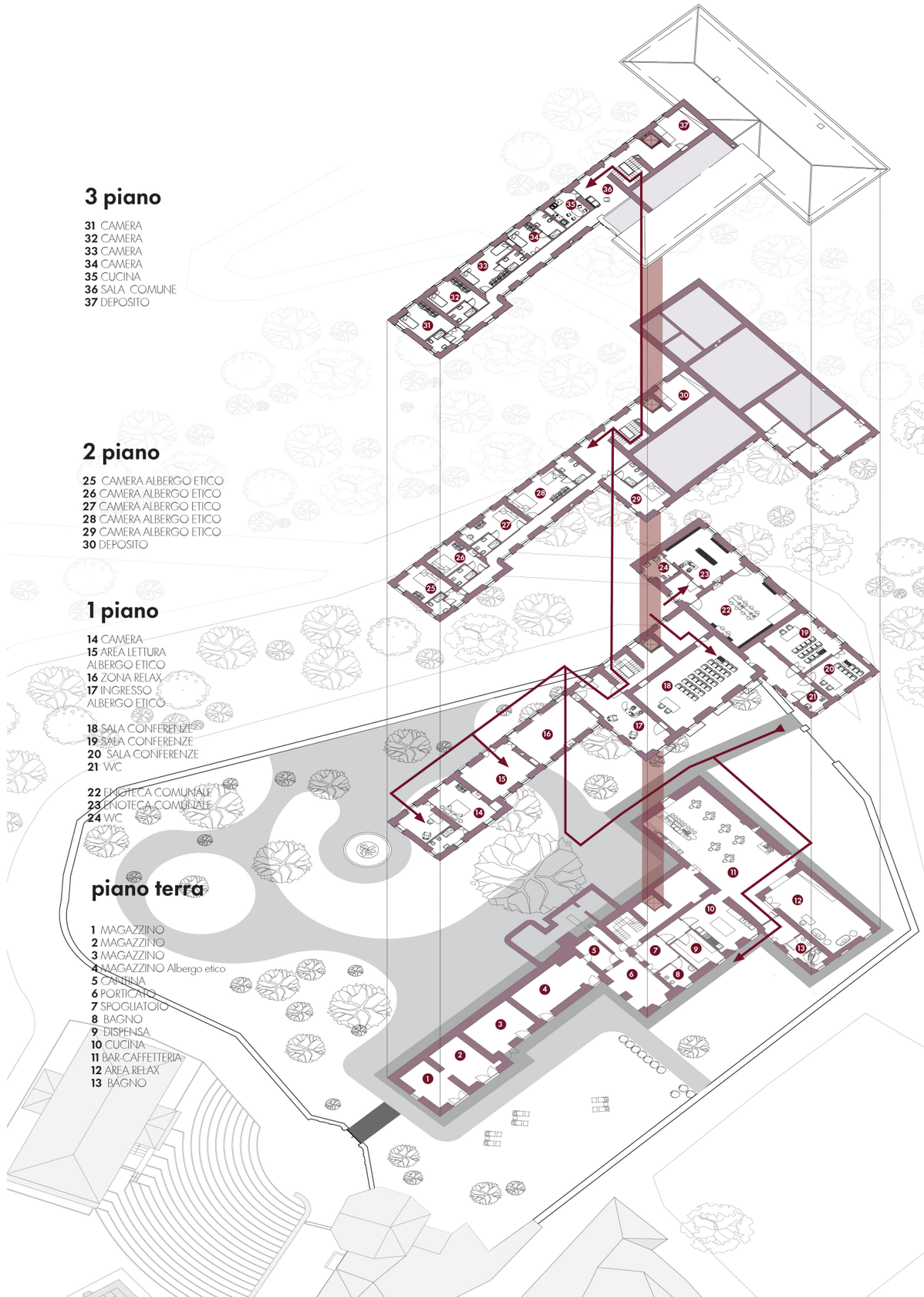
14 CAMERA
15 AREA LETTURA ALBERGO ETICO
16 ZONA RELAX
17 INGRESSO ALBERGO ETICO

18 SALA CONFERENZE
19 SALA CONFERENZE
20 SALA CONFERENZE
21 WC

22 ENOTECA COMUNALE
23 ENOTECA COMUNALE
24 WC

piano terra

1 MAGAZZINO
2 MAGAZZINO
3 MAGAZZINO
4 MAGAZZINO Albergo etico
5 CANTINA
6 PORTICATO
7 SPOGLIATOIO
8 BAGNO
9 DISPENSA
10 CUCINA
11 BAR-CAFFETTERIA
12 AREA RELAX
13 BAGNO



10.1 ANALISI DEGLI INTERVENTI SUL MANUFATTO ARCHITETTONICO

L'analisi della proposta progettuale nasce dall'esigenza di rifunzionalizzare il palazzo Scarampi-Cairo, simbolo della potenza delle famiglie nobili e dei re che hanno vissuto e governato sul territorio di Langhe-Roero e Monferrato. Al fine di sviluppare un progetto che enfatizzasse la bellezza e l'importanza storico-culturale del maniero, abbiamo analizzato le caratteristiche architettoniche di ogni ala del palazzo e la posizione planimetrica di ogni vano presente all'interno del maniero al fine di sviluppare un progetto ben organizzato e in linea con le caratteristiche storiche del bene. Data l'importanza dell'immobile abbiamo ritenuto essenziale sviluppare un insieme di elaborati grafici del complesso: un masterplan, piante, prospetti, sezioni, sezioni prospettiche, assonometrie, spaccati tridimensionali e schemi grafici. Una volta analizzato il complesso in grande scala ci siamo focalizzati sui singoli piani della struttura. Per ciascun livello sono state affrontate tematiche a partire dalle condizioni preliminari dello stato di fatto da cui abbiamo estrapolato le prime idee, alcune delle quali, ritenute migliori di altre e sviluppate successivamente nella proposta progettuale. In ogni fase dello sviluppo del progetto sono state considerate e analizzate con estrema attenzione le indicazioni normative del caso che in alcune circostanze si sono dimostrate particolarmente restringenti, influenzando le nostre scelte progettuali.

Uno dei temi analizzati con maggiore cura riguarda le scelte progettuali, in particolare a livello compositivo e architettonico che in alcuni casi hanno modificato sensibilmente la composizione originale del palazzo, migliorando tuttavia la fruibilità degli spazi e garantendo l'accessibilità ed il rispetto delle normative in chiave di sicurezza.

In funzione dell'analisi sviluppata sul fabbricato esistente, abbiamo vagliato, per ogni intervento previsto in progetto una collocazione all'interno delle diverse categorie d'approccio al progetto. L'altro tema di analisi sulla delineazione della corretta proposta progettuale riguarda la distribuzione degli spazi, sia esterni che interni al maniero. Per ogni piano sono state sviluppate piante e render, corredate da sezioni prospettiche della soluzione elaborata. Le sezioni prospettiche così come i render garantiscono una visuale dinamica della struttura e degli spazi, facilitando la lettura del progetto e dei principali interventi previsti.

10.1.1 GIARDINO ESTERNO

Il palazzo Scarampi-Cairo, così come molte altre strutture appartenute a importanti famiglie del passato, possiede un lussureggiante e maestoso parco in parte alberato distribuito tutt'attorno ai muri perimetrali del maniero. Il parco in passato fungeva principalmente come luogo di ritrovo per i membri delle famiglie nobili le quali potevano passeggiare e passare il proprio tempo libero all'aria aperta, praticando sport e innescando nuove occasioni di socialità immersi nella natura a pochi passi dal centro del paese. Oggi il parco si presenta in ottime condizioni di conservazione, anche grazie a una constante manutenzione da parte degli attuali proprietari, i quali settimanalmente/mensilmente in base alla lavorazione mediante delle ditte esterne di giardinaggio, mantengono il parco in una condizione di forte salubrità. Una delle peculiarità più emblematiche e suggestive presenti nel parco è la presenza di un cimitero per i cani voluto e realizzato dal padre dell'attuale proprietario il quale era particolarmente affezionato a tali animali, arrivando a possederne ben dodici. Il parco inoltre è arricchito dalla presenza di numerosi alberi ad alto fusto tra cui platani, querce e aceri i quali si ergono fieri conferendo al complesso un'aria di autorevolezza e prestigio. Il parco inoltre sul lato nord/ovest è disseminato da numerosi sentieri e percorsi sterrati, delimitati da numerose aiuole, fiori e arbusti che contribuiscono a rendere l'area ancora più appetibile.

La nostra proposta progettuale è finalizzata a incentivare i futuri fruitori del palazzo a sfruttare a pieno le potenzialità offerte dal parco. Si è optato quindi per una soluzione che fosse il meno impattante possibile e allo stesso tempo vantaggiosa sul piano economico e funzionale, preservando i caratteri di flessibilità e adattabilità ad usi differenti per questo spazio di notevole pregio. Inizialmente si è cercato di ampliare il numero di sentieri e percorsi sterrati già esistenti al fine di sfruttare tutto lo spazio messo a disposizione dal parco, inserendo un nuovo sistema di sedute e percorsi acquatici. Questi macro arredi sono stati studiati con forme sinuose, comode alla seduta. Inoltre le grandi aree verdi attualmente caratterizzate dalla presenza di un folto manto erboso verranno corredate da grandi fioriere con forme tendenzialmente definite dai principali percorsi e da raccordi circolari. Date le molteplici funzioni previste per il parco i macro arredi verranno corredati da sistemi di illuminazione al fine di garantire il corretto svolgimento dalle

attività anche nel periodo notturno. L'area del parco posta frontalmente al prospetto nord, dalla forma rettangolare e priva di ostruzioni e vincoli si presenta flessibile a differenti attività da svolgersi all'aperto: eventi musicali, matrimoni, mercatini locali, mostre d'arte, rinfreschi, eventi legati al comune di Monforte d'Alba ecc. A caratterizzare l'area incide sicuramente la posizione centrale rispetto al palazzo e al parco, rendendolo perfetto soprattutto nel periodo estivo/primaverile data la presenza di innumerevoli piante ad alto fusto che favoriscono l'ombreggiamento.

Il parco inoltre è caratterizzato dalla presenza sul lato sud del lotto di un ulteriore giardino, di dimensioni considerevolmente più ridotte rispetto al precedente, attualmente caratterizzato dalla presenza di un solo albero di medio fusto. Tale settore del giardino risulta essere meno sfruttata al momento, forse data la posizione più recondita dell'area posta nelle vicinanze dei depositi della struttura. Tuttavia in fase progettuale abbiamo deciso di valorizzare tale area, mettendola a disposizione della società. Tale scelta è stata anche incentivata dalla notevole vista percepibile sui versanti collinari del comune di Monforte d'Alba.

Il giardino sarà in parte fruibile dai clienti del bar/caffetteria i quali potranno servirsi dell'area esterna attrezzata con tavolini, sedute e dei parasole al fine di poter sorseggiare un calice di vino o godere di un pasto immersi nel ricco territorio delle Langhe.

10. IL PROGETTO

MASTERPLAN

scala 1:500

SEZIONE A-A scala 1:100

10. IL PROGETTO

10.1.2 PIANO INTERRATO

Il piano interrato del palazzo Scarampi-Cairo era in origine la parte del maniero destinata ad accogliere i locali servizi della struttura. Oggi la maggior parte dei locali ha perso la sua originale funzione, mantenendo tuttavia un buon stato di conservazione che ha favorito il mantenimento di alcuni elementi di notevole pregio storico che analizzeremo successivamente. Per una corretta analisi funzionale e architettonica di tale piano risulta necessario scomporlo in tre macro-settori in base alle destinazioni d'uso. La prima macro-area che analizzeremo è locata nella manica ovest del piano dove sono presenti gli attuali locali di sgombero, in passato adibiti a conservare le cataste di legna e le derrate alimentari necessarie per il sostentamento delle famiglie nobili e della servitù nei lunghi inverni piemontesi. Su tale manica inoltre è possibile riscontrare l'antica lavanderia del palazzo, dove all'interno è possibile imbattersi in due manufatti di notevole pregio storico: il primo è il pozzo principale del maniero (in totale ne possiede tre) da cui veniva estratta l'acqua per lavare i vestiti e abbeverare gli animali, il secondo è un'antica e rudimentale lavatrice a legna, probabilmente costruita a inizio ottocento in laterocemento, utilizzata principalmente per lavare i panni della famiglie nobili vissute nel palazzo. La seconda macro-area analizzata è collocata centralmente al palazzo e racchiude il vano scala della struttura, unico collegamento verticale disponibile nel maniero, la carbonaia e l'attuale appartamento del custode. La terza macro-area analizzata è collocata nella manica est della struttura, posizionata perpendicolarmente rispetto ai due corpi precedenti, nella quale è possibile individuare le cantine del palazzo, caratterizzate da un'altezza dei locali più contenuta e da un insieme di volte a crociera in laterizio faccia a vista.

In fase progettuale abbiamo vagliato molteplici possibilità, sia a livello architettonico che funzionale affinché fossero il più coerenti possibili con le caratteristiche formali di questo piano del palazzo. Il nostro approccio alla progettazione si focalizza su un'attenta analisi del costruito, preservandone le dimensioni e le forme originali, limitando fortemente le demolizioni. La nostra analisi si è basata sulla suddivisione in macro-settori cosi come era stata definita precedentemente: i tre settori sono stati progettati e recuperati con finalità e destinazioni d'uso differenti, mantenendo tuttavia le caratteristiche e lo stile architettonica esistente. Il primo macro-settore è stato adibito in parte a magazzino per le attrezzature del locale bar/caffetteria, mantenendo così la sua funzione originale, cambiando solo la tipologia di manufatti stipati; la restante parte invece è adibita ad accogliere i macchinari necessari per la manutenzione del parco e delle attrezzature presenti nel palazzo.

La proposta progettuale prevede invece per il secondo macro-settore del piano interrato un insieme d'interventi decisamente più invasivi. L'attuale carbonaia, ormai in disuso e abbandonata a sé stessa, data la sua posizione strategica adiacente al vano scala esistente, conterrà il nuovo vano ascensore della struttura. Inoltre l'attuale appartamento del custode, subirà delle modifiche alle tramezzature al fine di contenere la cucina e i locali di servizio del locale bar previsto nel terzo macro-settore. Infine un ultimo locale, originariamente adibito ad accogliere le attrezzature da giardinaggio conterrà le valigie dei clienti dell'Albergo Etico.

Il terzo e ultimo macro-settore, in origine composto dai locali cantina del maniero, ospiterà il nuovo locale bar usufruibile dai clienti dell'Albergo Etico, dai partecipanti agli eventi in programma e dai turisti di passaggio. Il bar sarà composto da due grandi sale, una che fungerà principalmente da bar/caffetteria, mentre la seconda, più defilata, sarà fruibile da coloro che prediligono gustare un caffè o un aperitivo leggendo un buon libro oppure ascoltando della buona musica. Il nuovo punto ristoro avrà una sola entrata principale sul prospetto nord/est del complesso e disporrà di una pregevole area esterna in prossimità del lato sud/est del palazzo dove verrà predisposta un'area esterna fruibile dalla clientela la quale potrà gustare i prodotti tipici delle Langhe proposti dal locale accompagnati dalla suadente vista sul territorio delle Langhe. Su tale settore insiste al momento un piccolo locale servizi particolarmente angusto: in fase progettuale si è deciso di ampliare tale locale, garantendo così anche l'accesso alle persone portatrici di handicap.

PIANO INTERRATO scala 1:200

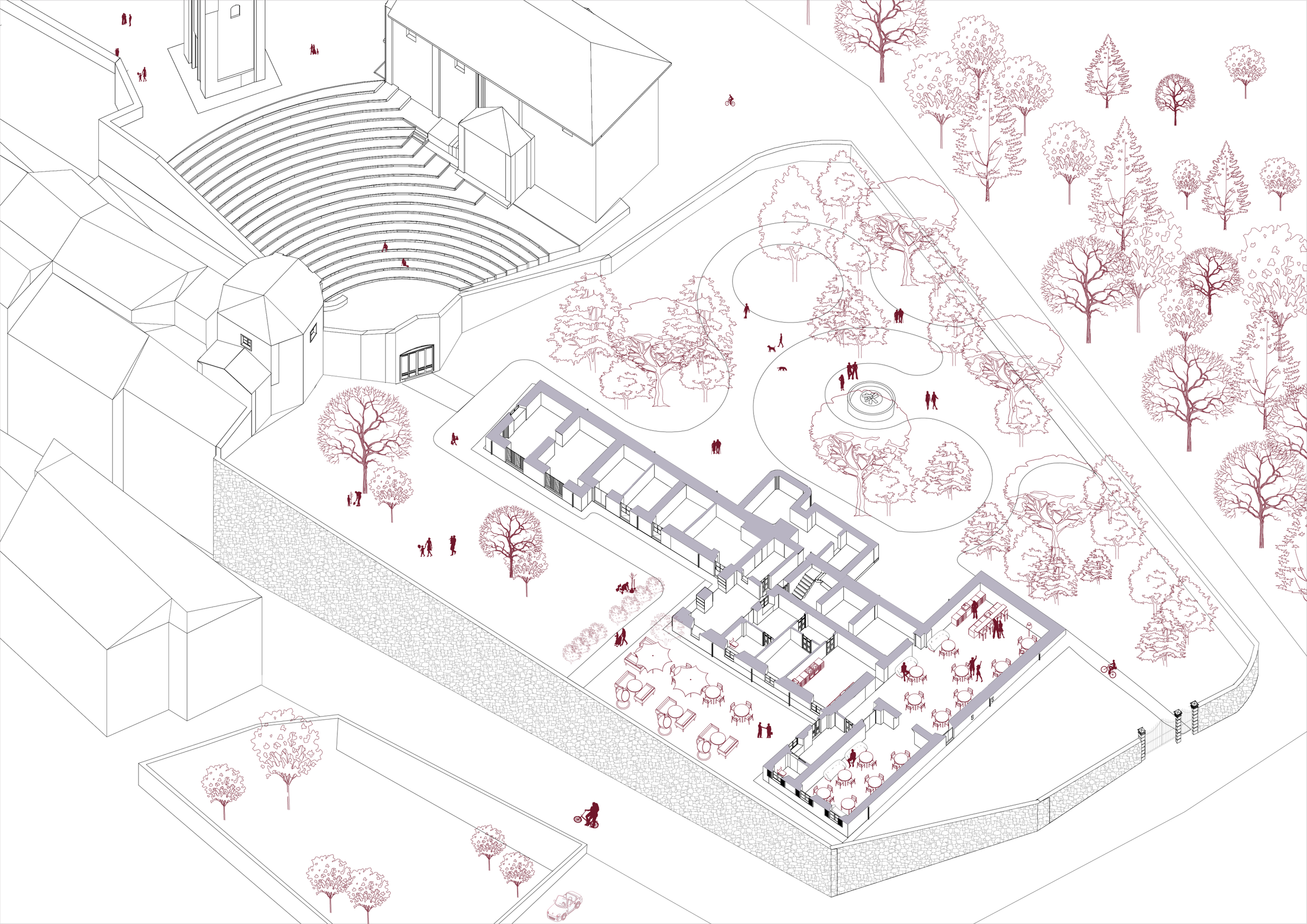
1 MAGAZZINO | 18,8 m²
2 MAGAZZINO | 21.9 m²
3 MAGAZZINO | 25.2 m²
4 MAGAZZINO Albergo etico | 32.8 m²
5 CANTINA | 9.5 m²
6 PORTICATO | 20.6 m²
7 SPOGLIATOIO | 10.9 m²
8 BAGNO | 8.0 m²
9 DISPENSA | 13.3 m²
10 CUCINA | 29.5 m²
11 BAR-CAFFETTERIA | 117.1 m²
12 AREA RELAX | 52.4 m²
13 BAGNO | 9.3 m²

albergo etico
BAR-CAFFETTERIA

+0.80
+0.15
+0.40
+7.70
0.00
-2.80
-2.40
-3.00
-3.70
-12.40
-18.40

Via del Carretto
Via Cavour

N



RAFFRONTI scala 1:200

1 DEPOSITO **18.8 m²**
2 DEPOSITO **21.9 m²**
3 DEPOSITO **13.3 m²**
4 DEPOSITO **11.6 m²**
5 DEPOSITO **12.2 m²**
6 EX LAVANDERIA **20.1 m²**
7 CANTINA **9.5 m²**
8 CORRIDOIO **4.3 m²**
9 **10.4 m²**
10 **8.3 m²**
11 PORTICATO **20.6 m2**
12 (6.1 m²) + 13 (3.1 m²) = SPOGLIATOIO 10.9 m²

13 (2.9 m²) + 14 +15 = CORRIDOIO 5.6 m²

16 **5.6 m² = WC 13.3 m²**

17 **13.5 m² = DISPENSA 13.1 m²**

18 **29.7 m² = CUCINA 29.4 m²**

19 EX CARBONAIA **9.5 m2**
20 CANTINA **16.3 m2**
21 CANTINA **108.9 m2**
22 **116.3 m²**
23 DISIMP. **4.3 m2**
24 CAMERA **12.9 m2 = CORRIDOIO 7.7 + WC 4.7**
25 WC **4.2 m2**

+0.80
+0.40
+0.15
0.00
-2.40
-3.00
-3.70
-12.40
-18.40

Via del Carretto
Via Cavour

N

10.1.3. PIANO TERRA O PIANO NOBILE

Il piano nobile del palazzo Scarampi-Cairo racchiude, come nel caso dei più importanti palazzi storici italiani ed europei, i locali più prestigiosi di tutto il maniero. Il piano nobile, tipico del primo Rinascimento e sviluppato fino alla fine del XIX secolo, conteneva le stanze di rappresentanza, ovvero tutti quei locali dove si svolgevano le attività più importanti delle famiglie nobili. I grandi saloni e le camere ad uso della famiglia padronale spesso contraddistinti da soffitti molto alti affrescati o del tipo "a cassettone" erano destinati a contenere i grandi ricevimenti, balli e i prestigiosi eventi di gala stagionali che venivano organizzati al fine di esibire il prestigio e l'importanza della famiglia nobili o semplicemente festeggiare un qualche evento di particolare rilevanza. Il piano nobile del palazzo Scarampi-Cairo inoltre dispone di finestre più ampie e decorazioni esterne molto più sfarzose rispetto agli altri piani, altra caratteristica molto comune in questi tipi di edifici, proprio per andar a enfatizzare e differenziare tale piano rispetto alla totalità del complesso.

Il piano nobile del palazzo Scarampi-Cairo lo si può suddividere in due grandi blocchi separati dall'atrio d'ingresso: il primo blocco contiene gli spazi per gli eventi mondani tra cui due grandi saloni affrescati e altre due locali minori per i ricevimenti più intimi. I quattro vani si presentano ancora oggi in ottimo stato di conservazione e in molti casi sono ancora arredati con il mobilio originale di inizio ottocento. Il secondo blocco invece dislocato nella manica ovest del piano nobile, accoglie le camere private della famiglia padronale tra cui la sala da pranzo, la biblioteca, uno studio e camera da letto con bagno. Anche in questo caso i locali si presentano in ottimo stato di conservazione, in parte affrescati e arredati con il mobilio originale, salvo qualche sporadico caso di più recente manifattura. Inoltre su tale piano incide il vano scala di collegamento tra i vari piani posto adiacente all'atrio d'ingresso.

Nel complesso il piano nobile si trova in ottimo stato di conservazione e al fine di preservare e conservare le bellezze in esso contenute in fase progettuale si è optato per limitare il più possibile ogni forma d'intervento, sfruttando gli ambienti così come si presentano. Dal momento che il piano nobile a livello progettuale sarà scomposto in quattro macro-settori ognuno con la propria destinazione d'uso, in fase preliminare è stato necessario individuare una soluzione che non nuocesse alle decorazioni e agli affreschi esistenti ma al contempo garantisse una perfetta fruizione degli spazi da parte dei futuri utenti. Dopo un accurata analisi a livello compositivo e architettonico, le scelte da noi riportate non hanno stravolto l'originaria composizione del piano, bensì ne hanno migliorato la fruizione degli spazi, garantendo l'accessibilità ed il rispetto delle normative relative alle norme sulla sicurezza.

Il primo macro-settore previsto in progetto è stato individuato nella manica ovest del complesso e più precisamente dove momentaneamente si trova lo studio affiancato da una camera da letto e il rispettivo bagno. Il progetto prevede la realizzazione di un appartamento per gli artisti i quali, spesso invitati ai numerosi festival presenti sul territorio come Monforte in Jazz, il Festival della TV ecc, avranno la possibilità di pernottare gratuitamente nel complesso. L'appartamento sarà composto da un ingresso/studio, camera da letto e bagno, mantenendo pressoché le stesse destinazioni dell'esistente.

Il secondo macro-settore previsto in progetto comprende la parte restante della manica ovest e una parte del settore centrale del complesso, dove momentaneamente si trova l'ingresso principale al complesso, la sala

da pranzo e la biblioteca. Dopo un'attenta e molto accurata analisi, data la complessità del settore, abbiamo mantenuto l'ingresso nella posizione originaria usufruibile però solo ai clienti dell'Albergo Etico, i quali potranno raggiungere i piani superiori grazie al vano scala limitrofo all'atrio d'ingresso e all'ascensore di nuova costruzione, dopo aver ricevuto tutte le indicazioni necessarie nella reception posta nell'atrio d'ingresso del complesso. La sala da pranzo e la biblioteca invece verranno trasformate in aree relax dell'Albergo Etico dove i clienti potranno riposare e rilassarsi ascoltando della musica o leggendo un buon libro. Anche in questo caso gli interventi sull'esistente sono minimi, garantendo così intatta la struttura esistente.

Il terzo macro-settore è distribuito in parte sul corpo centrale del complesso e in parte su una porzione della manica est della struttura. Su tale settore insiste attualmente il salone d'onore, la cucina, due camere e un bagno. In fase progettuale, data la grandezza e la bellezza dei locali sopra citati, si è optato per il mantenimento delle funzioni originali, allestendo quindi gli spazi con tutte le attrezzature necessarie per organizzare eventi, matrimoni, conferenze, mostre d'arte ecc. Inoltre il locale di servizio esistente è stato ampliato e munito di tutti gli strumenti necessari ad accogliere tutti i tipi di utenti. Questo macro-settore come i due casi precedenti non necessità di interventi invasivi, garantendo una perfetta conservazione dei locali esistenti. Al fine di garantire un ingresso privato per ogni nuovo macro-settore si è optato per la trasformazione dell'attuale cucina prospettante sul cortile interno del complesso in un ingresso principale da cui si può accedere direttamente ai nuovi locali. In fase preliminare la definizione di tale ingresso ha comportato un attento studio sulla distribuzione degli spazi e dei locali: risulta di vitale importanza infatti delineare un accesso che colleghi direttamente i nuovi vani destinati all'organizzazione di eventi con il parco, facilitando così gli spostamenti senza dover importunare gli altri utenti del complesso.

Il quarto e ultimo macro-settore è collocato nella restante parte della manica est del complesso dove al momento sono presenti una camera da letto padronale, un secondo salone d'onore di dimensioni più ridotte rispetto al precedente e un bagno. In fase progettuale abbiamo vagliato diverse possibili destinazioni d'uso al fine di inserire all'interno del complesso un nuovo locale fruibile in concomitanza con i tre macro-settori precedenti: il nostro obbiettivo era quello di investire nell'apertura di un locale che fungesse da centro promozionale dei prodotti tipici del territorio langarolo, mettendo a disposizione durante gli eventi o le manifestazioni, percorsi di degustazione di vini e di prodotti locali. Da qui l'idea di inserire una enoteca comunale composta da una zona espositiva, un bagno e una grande sala destinata ad accogliere i clienti durante i percorsi enogastronomici promossi dal locale.

La nostra idea di progetto per il piano nobile del palazzo Scarampi-Cairo prevedeva un recupero degli spazi esistenti limitando quanto più possibile ogni tipo d'intervento invasivo al fine di preservare le qualità degli ambienti esistenti. Tutti i macro-settori sono stati sviluppati conservando al meglio le condizioni d'integrità dei locali esistenti, intervenendo solo per piccole modifiche spaziali e di fruibilità dei locali.

PIANO TERRA O PIANO NOBILE scala 1:200

+0.80

+0.15

+0.40

+7.70

Via del Carretto

-2.80

0.00

-2.40

-3.00

-3.70

-18.40

-12.40

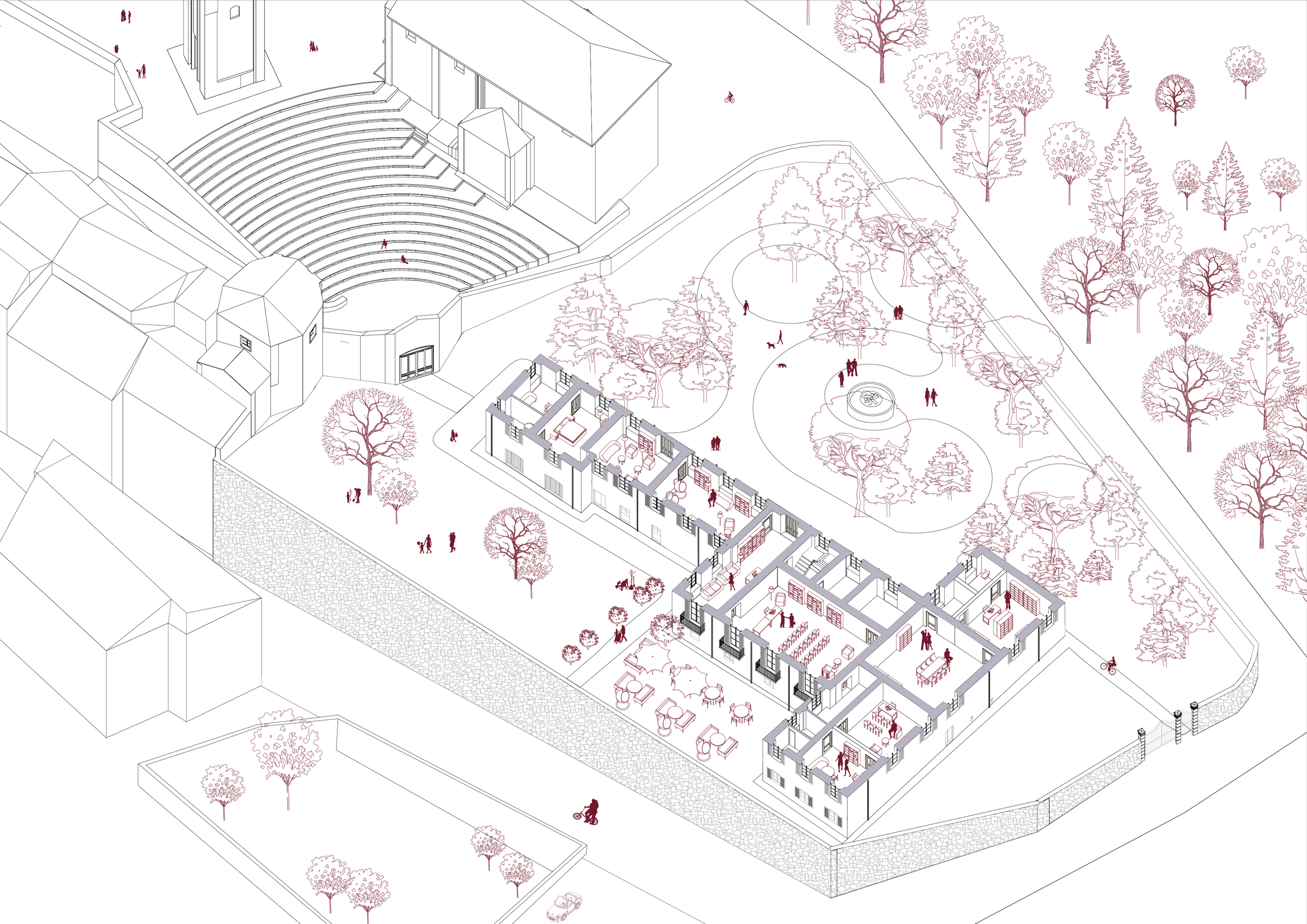
Via Cavour

14 APPARTAMENTO | 42.2 m²
15 AREA LETTURA
ALBERGO ETICO | 28.3 m²
16 ZONA RELAX | 37.8 m²
17 INGRESSO
ALBERGO ETICO | 37.7 m²

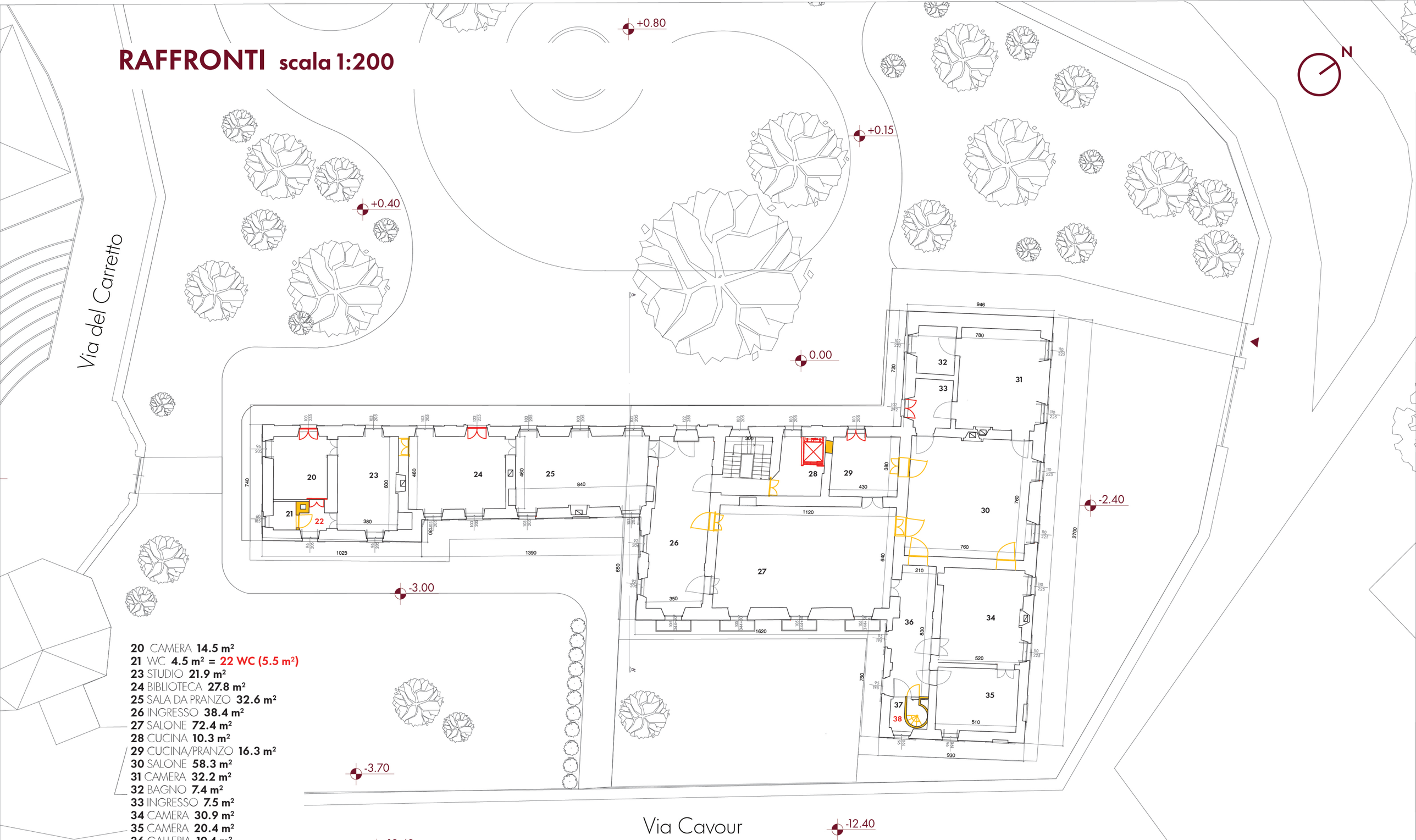
18 SALA CONFERENZE | 72.4 m²
19 SALA CONFERENZE | 30.9 m²
20 SALA CONFERENZE | 20.4 m²
21 WC | 4.4 m²

22 ENOTECA COMUNALE | 58.3 m²
23 ENOTECA COMUNALE | 32.2 m²
24 WC | 7.4 m²

- appartamento
- albergo etico
- area da affittare per eventi
- enoteca



RAFFRONTI scala 1:200



20 CAMERA **14.5 m²**
21 WC **4.5 m² = 22 WC (5.5 m²)**
23 STUDIO **21.9 m²**
24 BIBLIOTECA **27.8 m²**
25 SALA DA PRANZO **32.6 m²**
26 INGRESSO **38.4 m²**
27 SALONE **72.4 m²**
28 CUCINA **10.3 m²**
29 CUCINA/PRANZO **16.3 m²**
30 SALONE **58.3 m²**
31 CAMERA **32.2 m²**
32 BAGNO **7.4 m²**
33 INGRESSO **7.5 m²**
34 CAMERA **30.9 m²**
35 CAMERA **20.4 m²**
36 GALLERIA **19.4 m²**
37 WC **2.0 m² = 38 WC (4.4 m²)**

10. IL PROGETTO

10.1.4 PIANO PRIMO

Il piano primo del palazzo Scarampi-Cairo accoglie le camere da letto padronali con i relativi servizi. Così come per il piano nobile anche il piano primo è caratterizzato dalla presenza di ambienti ricchi di ornamenti e affreschi in ottimo stato di conservazione. In molti casi è possibile imbattersi nel mobilio originale caratterizzato da cassettoni in stile impero, scrivanie in stile Luigi XVI e grandi letti a baldacchino. Il piano comprende sette camere da letto padronali destinate ad accogliere le famiglie nobili e i saltuari ospiti in visita al maniero. Il piano primo si sviluppa principalmente sulla manica ovest del complesso e su una parte del corpo centrale: i locali sono caratterizzati da una scansione regolare che si può definire come "infilata di stanze" raggiungibili dal vano scala esistente e disimpegnate grazie ad un lungo corridoio che permette di raggiungere comodamente tutti i locali presenti.

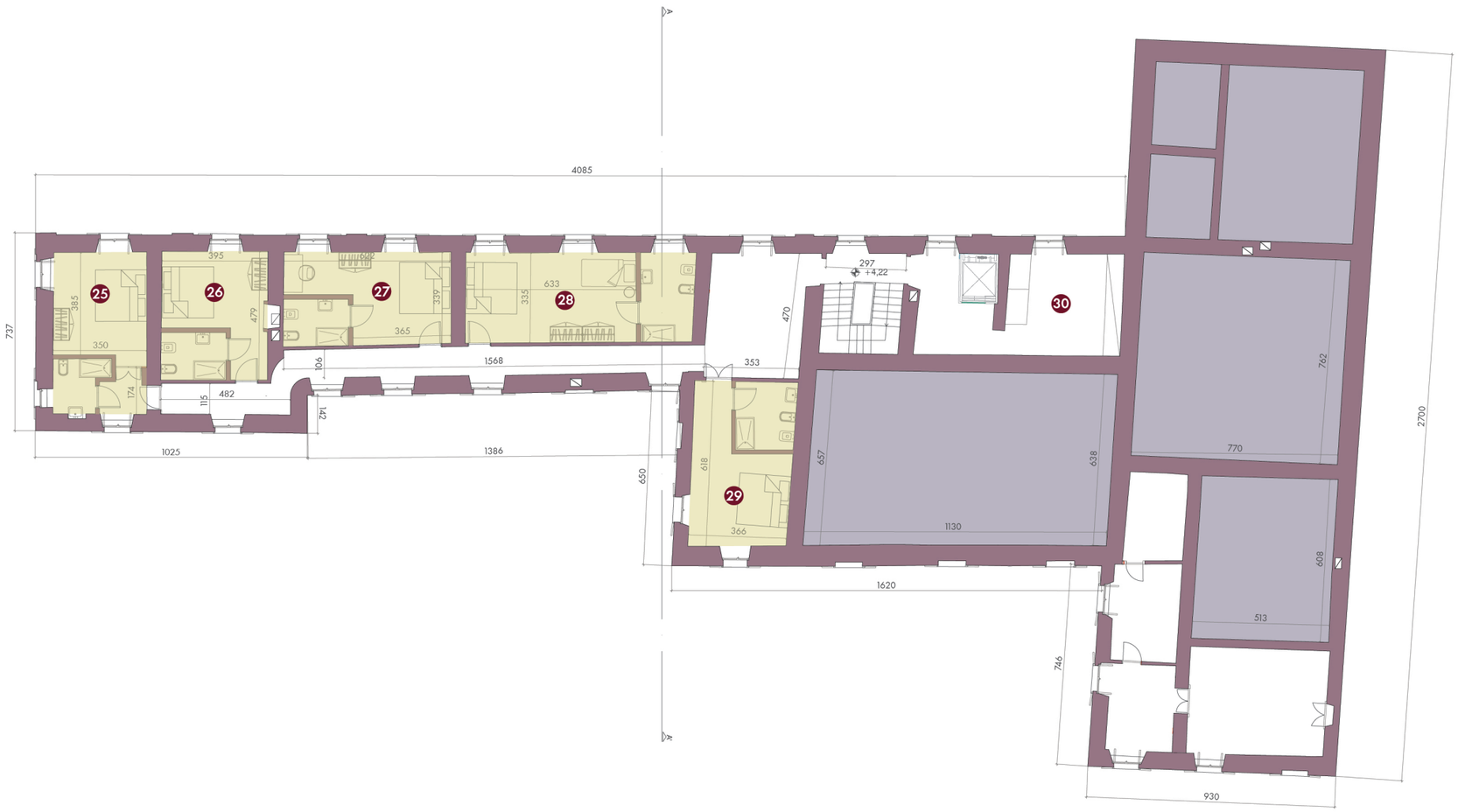
In fase progettuale si è adottata, come nel caso precedente, una modalità d'intervento attenta alle qualità degli ambienti esistenti, limitando gli interventi troppo invasivi. Data l'originale destinazione d'uso dei locali, in fase preliminare abbiamo optato per mantenere su tale piano la zona notte del complesso, destinando le camere a un ente privato, nel nostro caso l'Albergo Etico, il quale affitterà le nuove camere previste in progetto ai turisti di passaggio. Tuttavia data la distribuzione dei locali a "enfilade" e la presenza di un solo servizio igienico per tutte le camere, si sono resi necessari un insieme di interventi molto più invasivi rispetto a quelli previsti al piano nobile. Per sfruttare a pieno gli spazi dei locali abbiamo deciso di ridurre il numero di camere da letto, data la esigua superficie di due di esse, passando dalle sette esistenti a un totale di cinque camere in progetto. Ogni camera verrà corredata di un bagno privato con doccia, una scrivania e un armadio per il vestiario al fine di garantire un piacevole e confortevole soggiorno. Il disimpegno esistente verrà mantenuto al fine di conservare le aperture esistenti, allineate in un'unica direzione, in modo tale da preservare le condizioni di pregio degli infissi interni in quercia. Da tale disimpegno è possibile accedere a tutte le camere da letto, garantendo un ottimo livello di privacy per ogni camera. In totale sono state ricavate: due camere doppie, una camera singola e una camera tripla. Come già espletato in precedenza l'intervento risulta essere più invasivo rispetto ai precedenti in vista dell'installazione dei nuovi locali servizi previsti per ogni camera. Le tramezzature verranno realizzate in cartongesso, opportunamente isolate, le cui istallazioni non dovrebbero generare interventi massivi. Viceversa l'installazione dei nuovi impianti comporterà delle lavorazioni decisamente più invasive che comporteranno la demolizione delle attuali pavimentazioni in cotto con il relativo sottofondo e il loro rifacimento una volta ultimati i lavori.

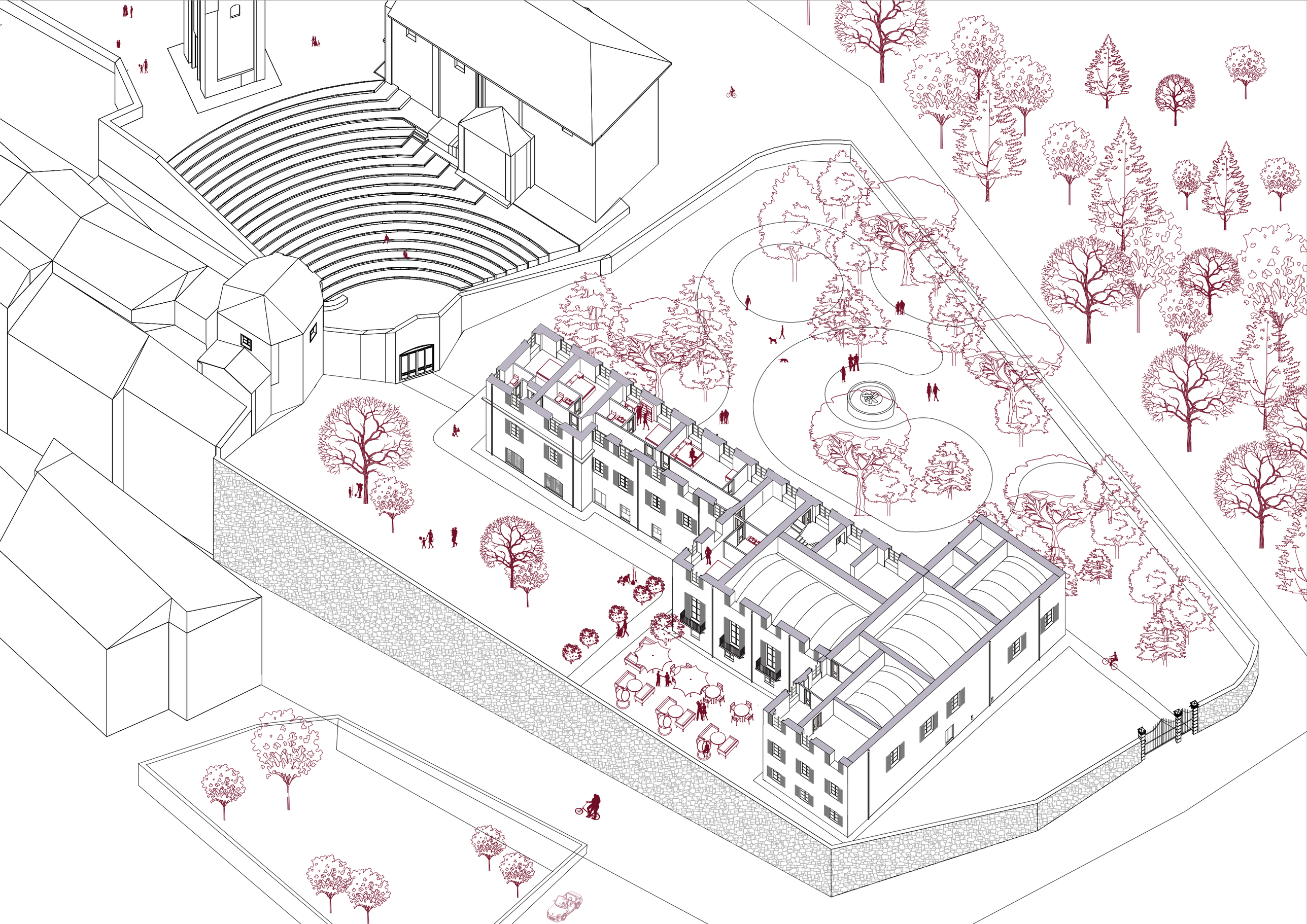
Il piano è raggiungibile dal vano scala esistente e dal nuovo ascensore previsto in progetto, garantendo così l'accessibilità anche agli utenti portatori di handicap. La stanza adiacente al nuovo vano ascensore, data l'esigua dimensione, verrà destinata a deposito per eventuali attrezzature per la pulizia.

PIANO PRIMO scala 1:200

25 CAMERA ALBERGO ETICO | 13.7 m²
bagno | 3.6 m²
26 CAMERA ALBERGO ETICO | 13.7 m²
bagno | 4.2 m²
27 CAMERA ALBERGO ETICO | 16.6 m²
bagno | 4.2 m²
28 CAMERA ALBERGO ETICO | 21.3 m²
bagno | 6.6 m²
29 CAMERA ALBERGO ETICO | 16.6 m²
bagno | 5.6 m²
30 DEPOSITO | 16.7 m²

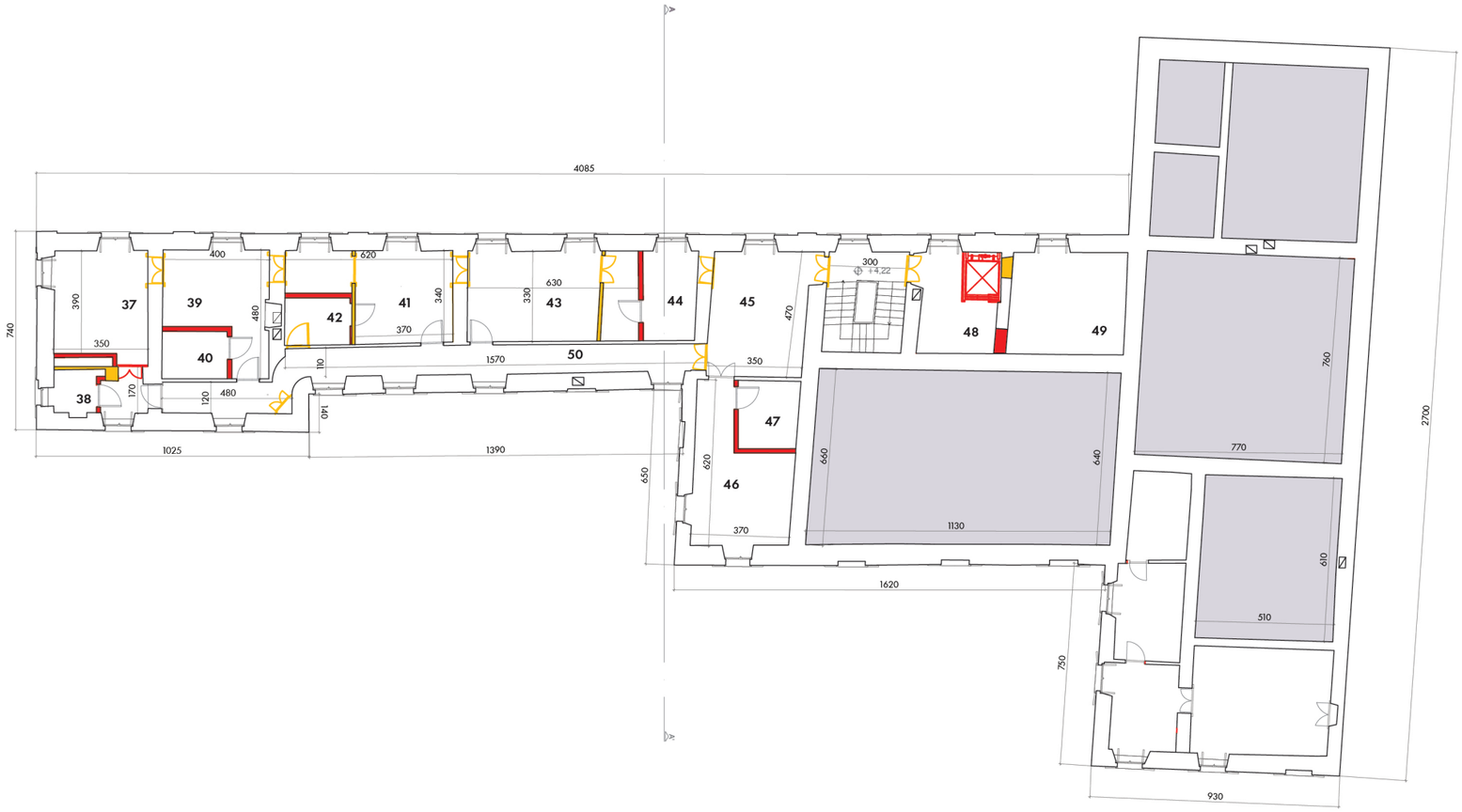
albergo etico





RAFFRONTI scala 1:200

37 CAMERA **14.8 m²** = CAMERA albergo etico **13.7 m²**
38 BAGNO **4.9 m²** = nuovo BAGNO **2.5 m²**
39 CAMERA **19.0 m²** = CAMERA albergo etico **13.7 m² +** nuovo BAGNO **4.2 m²**
42 DISIMP. **8.7 m² + 41** CAMERA **12.5 m²** = CAMERA albergo etico **16.6 m² +** nuovo BAGNO **4.2 m²**
43 CAMERA **16.6 m² + 44** CAMERA **11.5 m²** = CAMERA albergo etico **21.3 m² +** nuovo BAGNO **6.6 m²**
45 SOGGIORNO **16.0 m²**
46 CAMERA **23.0 m²** = CAMERA albergo etico **16.6 m² +** nuovo BAGNO **5.6 m²**
48 CAMERA **10.8 m²**
49 CAMERA **16.7 m²**
50 CORRIDOIO **21.8 m²**



10. IL PROGETTO

10.1.5. PIANO SECONDO

Il piano secondo del Palazzo Scarampi-Cairo era in origine il piano destinato ad accogliere la servitù delle famiglie nobili. I locali si presentano infatti molto meno raffinati e curati rispetto ai due piano sottostanti. Le pareti non sono decorate con gli sfarzosi affreschi facilmente riscontrabili al piano nobile, così come il mobilio, molto più spoglio e disadorno, chiaro sentore d'appartenenza a una classe sociale meno abbiente. Il piano è composto da sei camere da letto, un bagno e un soggiorno/cucina. La composizione architettonica è riconducibile al piano sottostante, con una distribuzione degli spazi a "enfilade" disimpegnate grazie alla presenza di un lungo corridoio che permette di raggiungere tutti i locali. Attualmente tale piano viene sfruttato come soffitta: nei locali infatti sono ammassati scatoloni e oggettistica varia.

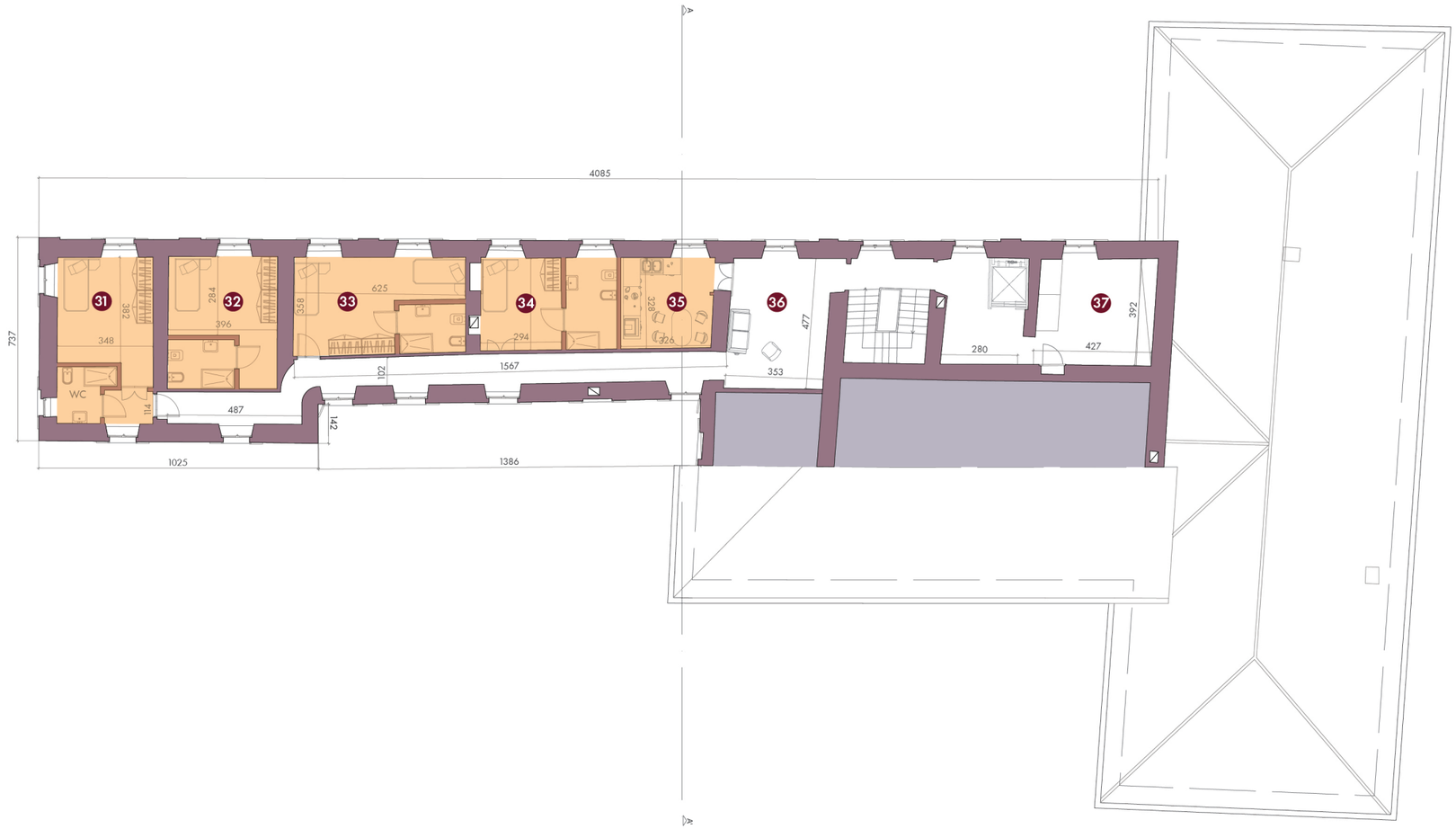
In fase progettuale, dopo una lunga e attenta analisi, abbiamo valutato molteplici possibilità sia a livello architettonico sia funzionale al fine di rivitalizzare tali spazi, liberandoli dallo stato di abbandono nel quale si trovano momentaneamente. L'idea di partenza finalizzata all'inserimento nel complesso di un albergo, gestito dalla società Albergo Etico, necessitava di un certo quantitativo di camere per i dipendenti dove poter soggiornare e riposare dopo le estenuanti giornate di lavoro. Inoltre i dipendenti avranno a disposizione una sala comune dove poter consumare i propri pasti o riposarsi durante le giornate di lavoro sorseggiante un caffè. In totale sono state ricavate quattro camere: due singole, una doppia e una tripla. . Ogni camera verrà corredata di un bagno privato con doccia, una o più scrivanie in base al numero degli occupanti e un armadio per il vestiario. Come già analizzato nel caso precedente l'intervento risulta essere più invasivo rispetto ai precedenti in vista dell'installazione dei nuovi locali servizi previsti per ogni camera. Le tramezzature verranno realizzate in cartongesso, opportunamente isolate, le cui istallazioni non dovrebbero generare interventi massivi. Viceversa l'installazione dei nuovi impianti comporterà delle lavorazioni decisamente più invasive che comporteranno la demolizione delle attuali pavimentazioni in cotto con il relativo sottofondo e il loro rifacimento una volta ultimati i lavori.

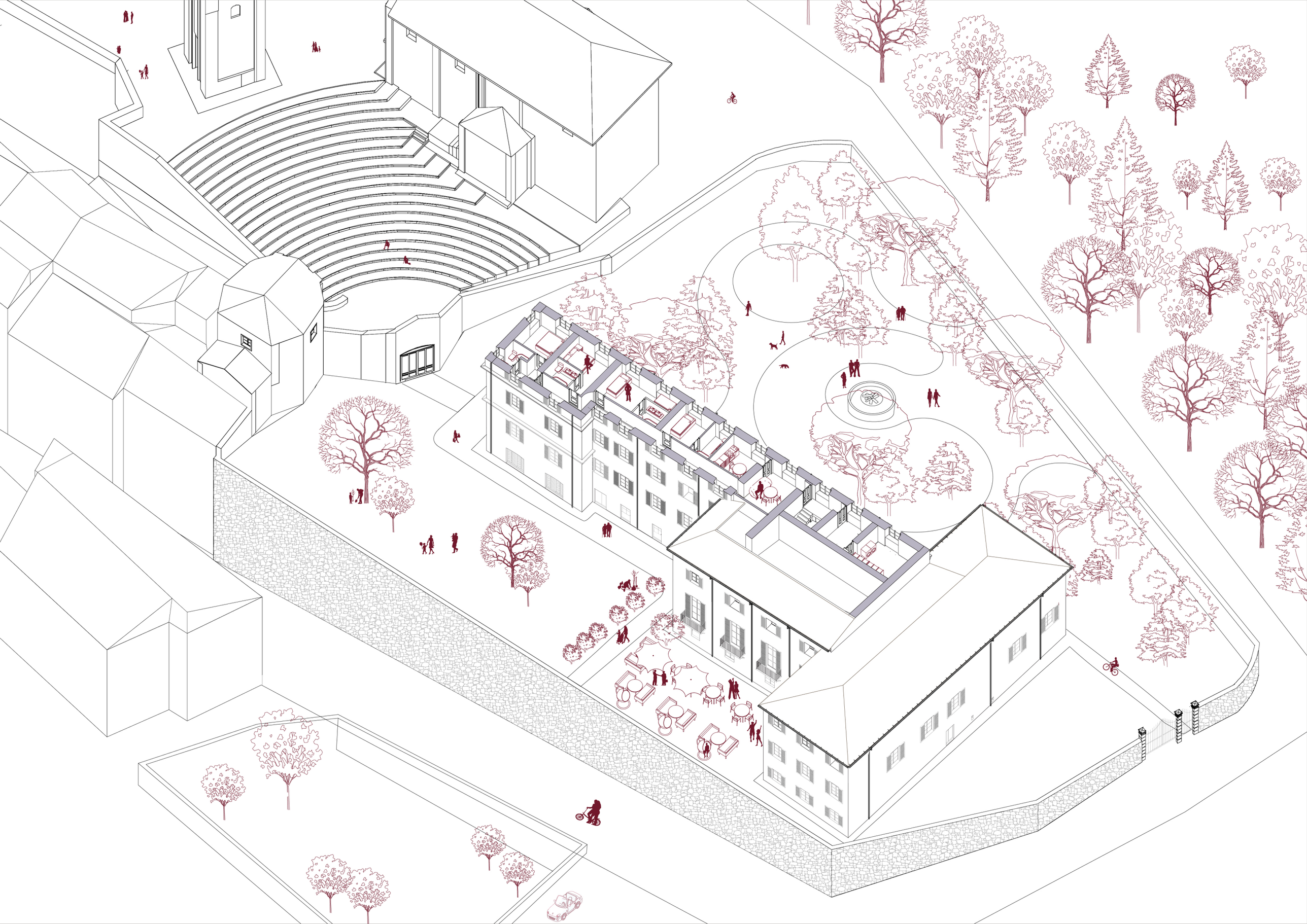
Il piano è raggiungibile dal vano scala esistente e dal nuovo ascensore previsto in progetto, garantendo così l'accessibilità anche agli utenti portatori di handicap. La stanza adiacente al nuovo vano ascensore, data l'esigua dimensione, verrà destinata a deposito per eventuali attrezzature per la pulizia e per le attrezzature finalizzate al lavaggio del vestiario dei dipendenti.

PIANO SECONDO scala 1:200

31 CAMERA | 14.3 m²
bagno | 3.6 m²
32 CAMERA | 13.9 m²
bagno | 4.2 m²
33 CAMERA | 16.9 m²
bagno | 4.2 m²
34 CAMERA | 9.7 m²
bagno | 6.1 m²
35 CUCINA | 10.9 m²
36 SALA COMUNE | 16.7 m²
37 DEPOSITO | 16.3 m²

albergo etico
camere per
lavoratori

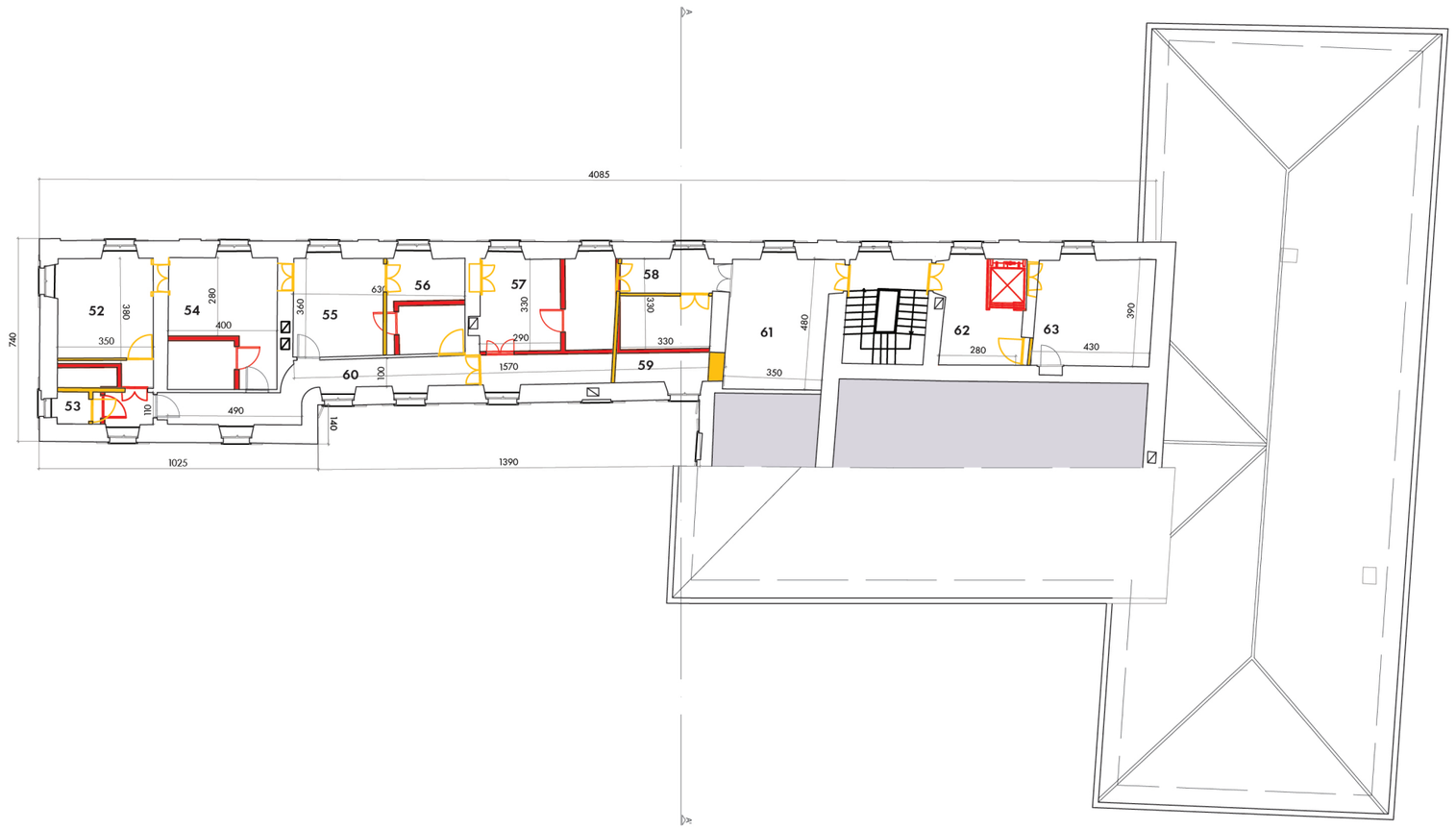




RAFFRONTI scala 1:200

52 CAMERA **12.4 m²** = CAMERA albergo etico **14.3 m²**
53 WC **8.6 m²** = nuovo BAGNO **3.6 m²**
54 CAMERA **18.9 m²** = CAMERA albergo etico **13.9 m²** + nuovo BAGNO **4.2 m²**
55 CAMERA **11.5 m²** + **56** CAMERA **9.8 m²** = CAMERA albergo etico **16.9 m²** + nuovo BAGNO **4.2 m²**

57 SOGGIORNO **22.5 m²** = CAMERA albergo etico **9.7 m²** + nuovo BAGNO **6.1 m²**
58 **4.2 m²** + **59** CAMERA **10.6 m²** = CUCINA albergo etico **10.9 m2**
60 CORRIDOIO **13.0 m²** = **21.8 m²** nuovo CORRIDOIO
61 **16.7 m²**
62 **10.4 m²**
63 **16.3 m²**



10. IL PROGETTO

10.1.6. FACCIATE ESTERNE

Le facciate del palazzo Scarampi-Cairo attualmente si presentano in un discreto stato di conservazione, data la forte presenza di distacchi superficiali dell'intonaco, piccole lesioni, depositi superficiali e rappezzi eseguiti in periodi storici differenti e sporadici forti episodi di dilavamento dei fronti, causando perdite di acqua piovana generando macchie estese di umidità.

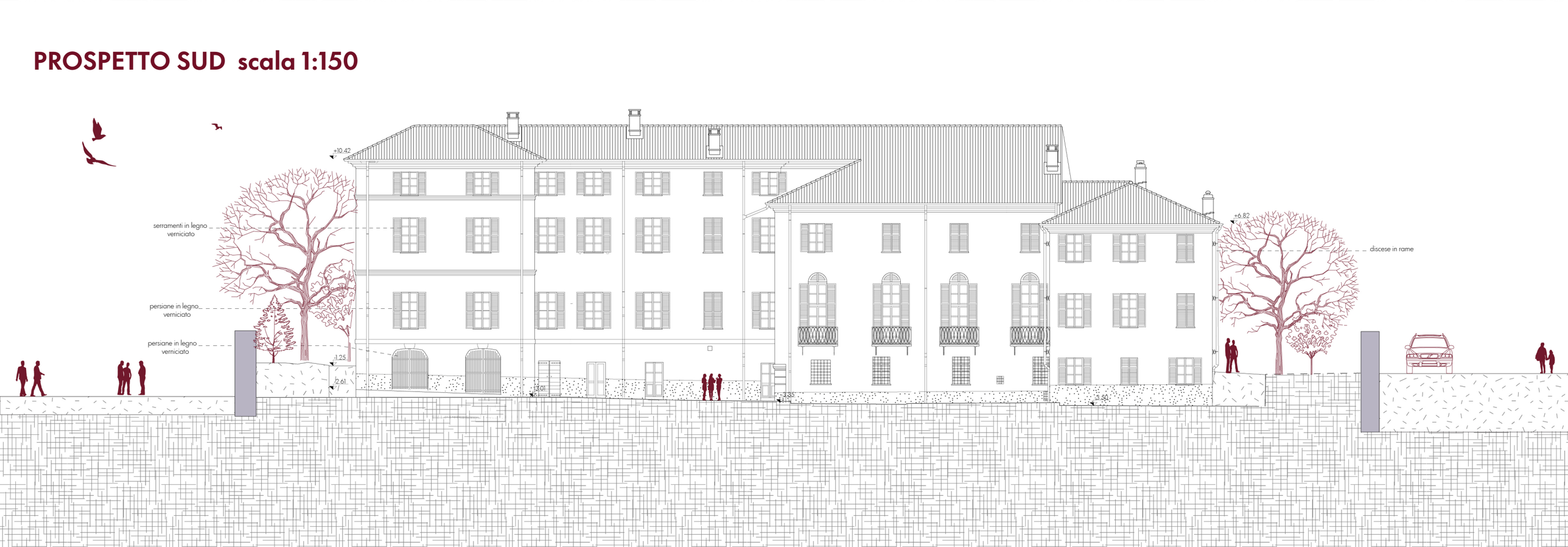
I serramenti in legno si presentano in un buono stato di conservazione, fatta eccezione per alcuni sporadici casi in cui sono visibili chiari danni alla struttura del telaio del serramento dove le infiltrazioni d'acqua hanno creato dei forti casi di marcescenza. Le persiane invece si presentano in pessimo stato di conservazione, consumate e deteriorate dagli effetti degli agenti atmosferici unite a una bassa manutenzione.

Il progetto prevede la sostituzione degli esistenti serramenti con dei nuovi serramenti in rovere rientranti rispetto al filo muro, rispondenti alle vigenti norme sul contenimento di consumi energetici più performanti con vetri basso emissivi, con l'ausilio di persiane del tipo a "gelosia" come frangisole.

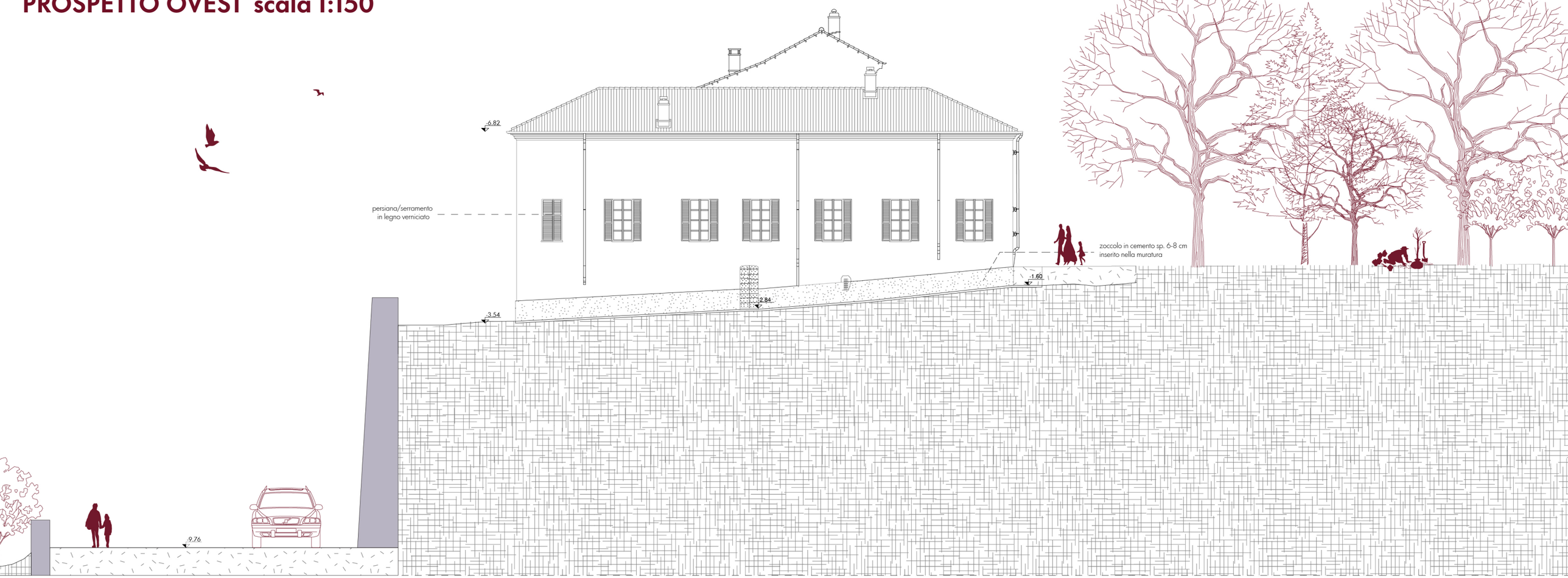
Inoltre le facciate subiranno un intervento di risanamento delle intonacature finalizzato alla loro sostituzione in caso di danni irreversibili o al loro recupero nel caso di danni lievi come piccole crepe o rigonfiamenti.

PROSPETTO NORD scala 1:150

PROSPETTO SUD scala 1:150



PROSPETTO OVEST scala 1:150



PROSPETTO EST scala 1:150

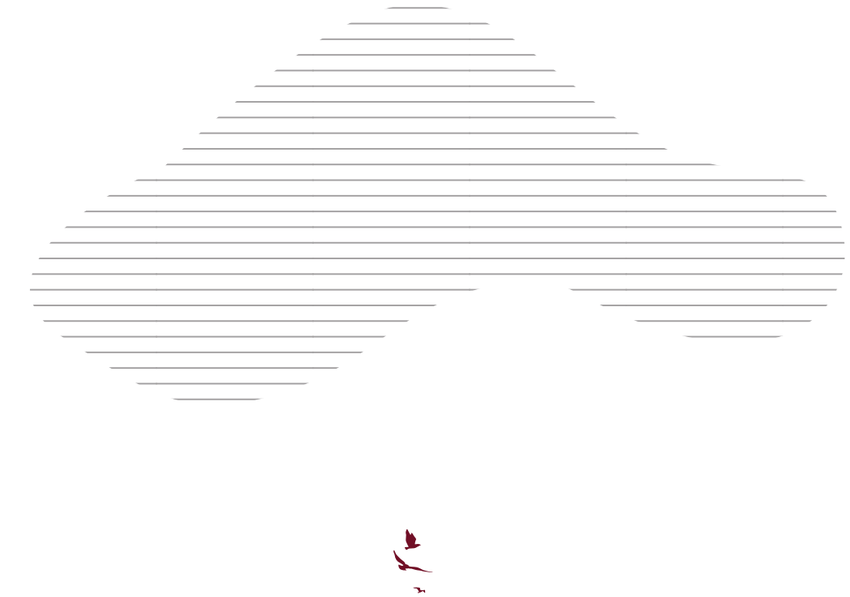


Fig. 42 - *Veduta del prospetto principale Sud-Ovest del fabbricato da via Cavour con particolare sulla nuova area esterna di pertinenenza del nuovo locale ristoro.*

Fig. 44 - *Veduta del giardino interno e del prospetto nord-est della struttura. Sono visibili i nuovi percorsi pedonali naturalistici che caratterizzano il parco esterno.*

Fig. 43 - *Veduta interna del salone principale locato al piano nobile adibito a ospitare le conferenze e gli eventi. Si può notare come gli interventi in progetto non abbiano danneggiato i manufatti esistenti, valorizzandone l'importanza storica e conservativa.*

Fig. 45 - *Veduta del locale ristoro al piano interrato fruibile da parte dei clienti dell'albergo Etico, ma anche dalla comunità di Monforte d'Alba.*

Fig. 46 - *Veduta del parco esterno in prossimità dell'accesso principale alla struttura.*

Fig. 47 - *Veduta interna di una della camere in dotazione dell'Albergo Etico locata al piano primo della struttura.*

11. BIBLIOGRAFIA

1. Iovino, Serenella. *"Slow: Stories of Landscapes, Resistance, and Liberation."* London: Bloomsbury Academic, 2016. 125–156.

2. Fabrizio Aimar, Francesca Cavagnino,Marco Devecchi. *Conservation and Management of Agricultural Landscapes through Expert-Supported Participatory Processes: The"Declarations of Public Interest" in an Italian Province.* Sustainability 2022

3. TOSO STEFANIA. *SECOND HOME TOURISM IN RURAL ITALY Spatial patterns and social practices towards community resilience.* SCUOLA DI DOTTORATO UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI MILANO-BICOCCA 2022

4. Brian Smith. *Solving the Puzzle of Barolo and Barbaresco.* libations 2005

5. Vanessa ASSUMMA, Marta BOTTERO, Claudia CASSATELLA, Giancarlo COTELLA. *PLANNING SUSTAINABLE TOURISM IN UNESCO WINE REGIONS: THE CASE OF THE LANGHE-ROERO AND MONFERRATO AREA.* European spatial research and policy 2022

6. Gioacchino Garofoli (Università dell'Insubria). *LA "GOVERNANCE" DELLO SVILUPPO LOCALE NELLE LANGHE.* 2011

7. Orsola Borsani, Greta Falavigna. *UNESCO o non UNESCO? Quando il brand incentiva il turismo: il caso dei paesaggi vitivinicoli delle Langhe e del Monferrato* 2023

8. Vanessa ASSUMMA, Marta BOTTERO, Claudia CASSATELLA & Giancarlo COTELLA. *The vineyard landscape of Langhe-Roero and Monferrato (Piedmont, Italy): challenges and opportunities of tourism.* 2022

9. Lajolo L., *Taccuino sul paesaggio rurale. Le colline del vino Langhe-Roero e Monferrato*, Associazione culturale Davide Lajolo onlus, 16 settembre 2014

10. Luigi Buzzacchi, Francesca Governa, Chiara Iacovone, and Francesco Luigi Milone. *Italy is in the Air(bnb). The uneven diffusion of short term rental markets between urban locations and selective tourism destinations.* FULL Working Papers Series 2020

11. Dell'Ovo, Marta; Dell'Anna, Federico; Simonelli, Raffaella; Sdino, Leopoldo. ***Enhancing the Cultural Heritage through Adaptive Reuse. A Multicriteria Approach to Evaluate the Castello Visconteo in Cusago (Italy)*** 2021

12. Coscia, Cristina; Rubino, Irene. ***Unlocking the social impact of built heritage projects: Evaluation as Catalyst of Value?*** PoliTO 2021

13. Kee, Tris. ***Sustainable adaptive reuse – economic impact of cultural heritage.*** Journal of cultural heritage management and sustainable development, 2019, Vol.9 (2), p.165-183

14. Walter Accigliaro, Dario Destefanis. ***Castiglione Falletto da "Regione San Michele" a Pugnane.*** Le mura di San Rocco 2019

15. Enzo Drocco. Monforte. ***Un paese ed un territorio, dal neolitico al terzo millennio.*** La Stamperia 2008

16. Angelo Stella. ***Per una storia di MONFORTE vicende del XX secolo e appunti di oggi.*** L'artigiana, 2002

17. Walter Accigliaro, Gianni Boffa, Dario Destefanis. ***Castiglione Falletto.Dai Saluzzo ai Savoia attraverso tre diocesi.*** Gribaudo editore 1993

18. Angelo Stella. Alba. ***Storia di una Diocesi.***San Paolo 1996

19. Associazione Nazionale Citta del Vino. Elio Archimede. ***Le Citta del Vino.*** Musumeci Editore 1994

20. Regione Piemonte, Camera di Commercio di Cuneo, ***Comune di Barolo. Barolo tra storia e memoria.*** Banca Popolare di Novara 1992

21. Francesco Leoni, Francesco Novelli. ***Smallpox Hospital & Roosevelt Island.*** Politecnico di Torino 2020

12. SITOGRAFIA

1. Paesi tra passato e futuro <http://paesi.altervista.org/?p=85092>

2. Paesaggi italiani: Langhe, un incanto tra vigneti, castelli e antichi borghi <https://blog.geografia.deascuola.it/articoli/paesaggi-italiani-langhe-un-incanto-tra-vigneti-castelli-e-antichi-borghi >

3. The Environmental Impact of Soil Erosion on a Permaculture Vineyard in Piedmont, Italy. <https://www.permaculturenews.org/2016/09/06/environmental-impact-soil-erosion-permaculture-vineyard-piedmont-italy/ >

4. "American Second-Home Buyers Are Pouring Into Italy's Wine Country" <https://www.wsj.com/articles/american-second-home-buyers-are-pouring-into-italys-wine-country-11671655801 >

5. "Monferrato is giving the Langhe a run for its money" <https://immobiliare.villeecasali.com/ArticleRealEstate/19/monferrato-is-giving-the-langhe-a-run-for-its-money >

6. AMMINISTRAZIONICOMUNALI.IT <https://www.amministrazionicomunali.it/main/ >

7. Camera di commercio di Cuneo <https://www.cn.camcom.it/ >

8. Camera di commercio di Asti. <http://www.at.camcom.gov.it/HomePage >

9. "Boom di turisti ad Alba. Le Langhe soffrono lo stesso male di Venezia?" <https://www.lastampa.it/cuneo/2022/10/26/news/soffrire_di_turismo_alba_e_i_paesi_di_langa_sotto_assedio_come_venezia-12199328/ >

10. Social Media Marketing in promoting Wine Tourism in Langhe, Italy <https://www.cienciaeconvinho.com/2019/09/22/social-media-marketing-in-promoting-wine-tourism-in-langhe-italy/ >

11. "Foodservice in a UNESCO Site: The Restaurateurs' Perception on Communication and Promotion Tools" <https://www.researchgate.net/publication/327064237_Foodservice_in_a_UNESCO_Site_The_Restaurateurs%27_Perception_on_Communication_and_Promotion_Tools >

12. "Langhe-Roero and Monferrato for sustainable tourism – Locals talking" <https://spot-erasmus.eu/2022/09/langhe-roero-and-monferrato-for-sustainable-tourism-locals-talking/ >

13. Visit Piemonte <https://www.visitpiemonte-dmo.org/ >

14. "What has happened to house prices in Piedmont Italy during the coronavirus crisis?" <https://langhe.property/piemonte-property-news/langhe-property/house-prices-in-piedmont-italy-during-the-coronavirus/d0731d75-3f16-4ba0-beee-f8770b15ff55 >

15. "House Hunting in ... Italy" <https://www.nytimes.com/2018/01/11/realestate/house-hunting-in-italy.html >

16. "Destination Piedmont: Places Data & Sentiment Analysis to Enhance Tourism and Surpass Competitors" <https://datappeal.io/destination-piedmont/ >

17. Housing prices in the municipality of Monforte d'Alba <https://www.immobiliare.it/en/mercato-immobiliare/piemonte/monforte-d-alba/ >

18. GEOPORTALE <https://geoportale.sportellounicodigitale.it/GisMaster/Default.aspx?IdCliente=004132&IdSer=1 >

19. "Airbnb boom is 'emptying' historic Italian cities"" <https://www.telegraph.co.uk/travel/destinations/europe/italy/articles/airbnb-boom-is-emptying-italian-cities/

13. RINGRAZIAMENTI

Giunti al termine di questo lungo e faticoso percorso, ci preme ritagliare un ultimo spazio per ringraziare tutti coloro che ci hanno sostenuto e supportato per il raggiungimento di questo traguardo così importante. In modo particolare vorrei ringraziare la nostra relatrice, la professoressa Carla Bartolozzi, per averci guidato nella giusta direzione e per aver accolto con entusiasmo la nostra proposta di tesi fin dall'inizio, nonché per averci sostenuti costantemente con grande disponibilità. Inoltre vorremmo ringraziare sentitamente la nostra correlatrice, la professoressa Cristina Coscia, la quale ha con passione e dedizione seguito lo sviluppo di ogni fase del nostro percorso, suggerendoci grazie alle sue ampie conoscenze, quali aspetti e quali temi sviluppare con più attenzione al fine di ottenere un risultato di alto livello. Inoltre vorremmo sottolineare come il genuino rapporto tra le due docenti ha favorito una collaborazione e uno sviluppo del lavoro piacevole e fluido, garantendo un ottimo risultato finale.
Vorremmo inoltre ringraziare tutti i professori del corso di Architectural heritage for disuse, la professoressa Anna Pellegrino e il professor Francesco Novelli, i quali durante il corso preparatorio alla tesi ci hanno sostenuto e aiutato ad approfondire il lavoro sul nostro caso studio grazie alle loro specifiche competenze in materia, rispettivamente di fisica tecnica ambientale e di storia.
Un ringraziamento in particolare va alle nostre famiglie e in particolare a mio padre Ivo, per essere un punto di riferimento oltre che per il suo costante supporto e i suoi preziosi consigli; a mia mamma Claudia per la sua costante presenza e la sua fonte di supporto.
Un enorme grazie va all'architetto Gianluca Corradino il quale ci ha assistito con grande cura e pazienza nello sviluppo del progetto architettonico, oltre che a essere stato una delle mie figure di riferimento durante il percorso universitario grazie alla sua grande professionalità e disponibilità all'insegnamento. Un forte ringraziamento va al dottor. Scarampi, attuale proprietario del palazzo oggetto d'intervento, per averci consentito l'accesso al maniero e per averci concesso la disponibilità a sviluppare un progetto su tale bene. Inoltre vorremmo ringraziare la dottoressa Giuseppina Benevelli per le sue preziose lezioni sulla storia delle Langhe, del Comune di Monforte d'Alba, ma soprattutto sul palazzo Scarampi-Cairo.