

# PTI

Programma Territoriale Integrato



Distretto  
delle Valli Olimpiche  
del Pinerolese e della Val Sangone

giugno 2008



## Scheda intervento

[A3.1.5]

MULINO DI RIVA: PORTA DEL  
PINEROLESE



## Distretto delle Valli Olimpiche del Pinerolese e della Val Sangone

giugno 2008

### INDICE ELABORATI

- Scheda intervento
- elaborati grafici:  
tav. 1
- Allegati:  
costi attrezzature  
punto vendita



## Scheda intervento

[A3.1.5]

MULINO DI RIVA: PORTA DEL  
PINEROLESE

**REGIONE PIEMONTE**

**BANDO REGIONALE "PROGRAMMI TERRITORIALI INTEGRATI"**

**DGR 11/12/06 n. 55-4877**

**P.T.I.**

**DISTRETTO DELLE VALLI OLIMPICHE, DEL PINEROLESE E DELLA VAL SANGONE**

**TITOLO INTERVENTO:**

**"MULINO DI RIVA: PORTA DEL PINEROLESE"**

**Codice progetto: A3. 1.5**

**SCHEDA INTERVENTO**

PTI Distretto delle Valli Olimpiche, del Pinerolese e della Val Sangone

**REALIZZAZIONE STUDI DI FATTIBILITÀ TURISMO**

**COMMITTENTE:**

**Comune di Pinerolo (Capofila PTI)**

**REALIZZAZIONE:**

**Selene Consulting srl (Capofila ATI aggiudicataria)**

**OASIS s.a.s. di Alberto Ballarini & C**

**"Studio Tecnico Associato Arch. F. Bianchi e Arch. C. Malacrino"**

<b>1. QUADRO CONOSCITIVO</b>	<b>6</b>
1.1. BREVE DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO.	6
1.2. SOGGETTO ATTUATORE DELL'INTERVENTO/EROGATORE DEL SERVIZIO.	18
1.3. RAPPORTI INSTAURATI SUL TERRITORIO CON ALTRI SOGGETTI PUBBLICI O PRIVATI (SINERGIE).	18
1.4. RISULTATI ED EFFETTI ATTESI.	19
1.5. MODALITÀ DI GESTIONE.	20
<b>2. COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA</b>	<b>20</b>
2.1. CONFORMITÀ ALLE DISPOSIZIONI GENERALI, URBANISTICHE ED EDILIZIE VIGENTI ED OPERANTI IN SALVAGUARDIA.	20
2.2. EVENTUALI VARIANTI URBANISTICHE NECESSARIE.	20
2.3. VINCOLI CHE INTERAGISCONO CON LE PRESCRIZIONI DEL PRG (RETI INFRASTRUTTURALI PREVISTE, FASCE DI RISPETTO, ECC), CHE COMPORTANO SPECIFICHE AUTORIZZAZIONI (ES. IN MATERIA DI PAESAGGIO, AMBIENTE, DIFESA DEL SUOLO), VINCOLI DI INEDIFICABILITÀ, ESPROPRIATIVI, USI CIVICI, EVENTUALI CONVENZIONI IN ATTO	21
2.4. INDICARE INOLTRE SE L'INTERVENTO È SOGGETTO ALLE PROCEDURE DI VERIFICA O VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE (DI COMPETENZA STATALE, REGIONALE, PROVINCIALE O COMUNALE) O DI VALUTAZIONE D'INCIDENZA.	21
2.5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL SITO IN CUI SORGERÀ L'OPERA.	21
<b>3. FATTIBILITÀ TECNICA</b>	<b>24</b>
3.1. SCELTE TECNICHE "DI BASE".	24
3.2. PLANIMETRIA E CARTOGRAFIA DELL'AREA INTERESSATA.	32
3.3. ELENCHI CATASTALI DELLE AREE E DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEL PROGRAMMA.	32
3.4. STIMA PARAMETRICA DEL COSTO DI COSTRUZIONE E DI REALIZZAZIONE	32
3.5. EVENTUALI COSTI DI ACQUISIZIONE DELLE AREE E/O DEGLI IMMOBILI CON ASSENSO DEI PROPRIETARI.	33
3.6. EVENTUALI ONERI AGGIUNTIVI A CARICO DEL COMUNE (OPERE DI URBANIZZAZIONE, ADEGUAMENTO INFRASTRUTTURE, TRASFERIMENTI OCCUPANTI E ATTIVITÀ, ECC.).	33
3.7. EVENTUALI PROBLEMI SU CUI PORRE L'ATTENZIONE IN FASE PROGETTUALE (ILLUSTRARE SOLUZIONI PER FAVORIRE LA PERMANENZA DEI RESIDENTI E DELLE ATTIVITÀ INSEDIATE NELLA ZONA INTERESSATA DAL PROGRAMMA O EVENTUALI TRASFERIMENTI TEMPORANEI).	33
<b>4. SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA</b>	<b>35</b>
4.1. LA STIMA DEI COSTI DI GESTIONE E/O DI EROGAZIONE DEL SERVIZIO.	35
4.2. STIMA DELLE ENTRATE/PROVENTI DERIVANTI DALL'INVESTIMENTO, TARIFFE EVENTUALI PER GLI UTENTI;	36
Codice progetto: A3.1.5	4

4.3.	SOSTENIBILITÀ DEI COSTI A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE LOCALE.	36
<b>5.</b>	<b>PROCEDURE</b>	<b>36</b>
5.1.	IDONEITÀ DELL'AREA ALL'INTERVENTO E DISPONIBILITÀ DELLE AREE E/O DEGLI IMMOBILI.	36
5.2.	DESCRIZIONE PUNTUALE DEI PASSAGGI PROCEDURALI CHE SI INTENDONO ATTUARE PER OTTENERE NULLA OSTA, AUTORIZZAZIONI, ETC. E STIMA DEI TEMPI PREVISTI.	37
5.3.	INDICAZIONE DELLE SCADENZE TEMPORALI DI TUTTE LE FASI NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO (CRONOPROGRAMMA)	37

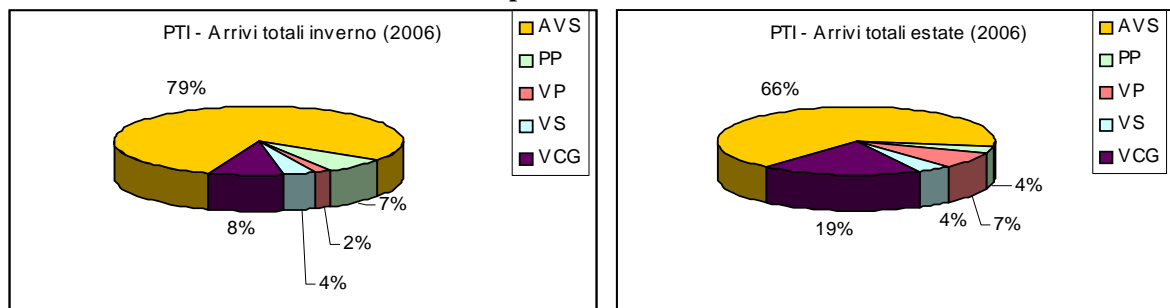
## 1. QUADRO CONOSCITIVO

### 1.1. Breve descrizione dell'intervento.

#### Premessa

Le Olimpiadi Invernali hanno contribuito alla qualificazione dell'area pinerolese, sia in termini di dotazione strutturale che in termini di immagine verso l'esterno; ciò ha determinato un incremento dei flussi dall'area metropolitana verso le "valli olimpiche". Tuttavia, il valore aggiunto di tali flussi ad oggi si concentra principalmente nell'Alta Val di Susa e in Val Chisone e Germanasca, mete preferite sia per il turismo invernale che estivo (cfr. grafici 1 e 2), che determina una polarizzazione degli arrivi che "marginalizza" il territorio attraversato. Questo ed altri interventi ubicati nell'area del Pinerolese hanno pertanto una finalità complessiva che è quella di sfruttare le ricadute positive post-olimpiche che fino ad ora hanno dato risultati particolarmente apprezzabili nel contesto metropolitano e delle montagne olimpiche, mentre hanno ancora un peso relativo per la città di Pinerolo e le altre valli. Per fare questo è quindi determinante valorizzare quelle risorse che possono rivestire un ruolo importante in un'ottica di turismo integrato e sostenibile (sia dal punto di vista ambientale che sociale).

**Grafici 1-2. Presenze e arrivi estate-inverno per territori del PTI**

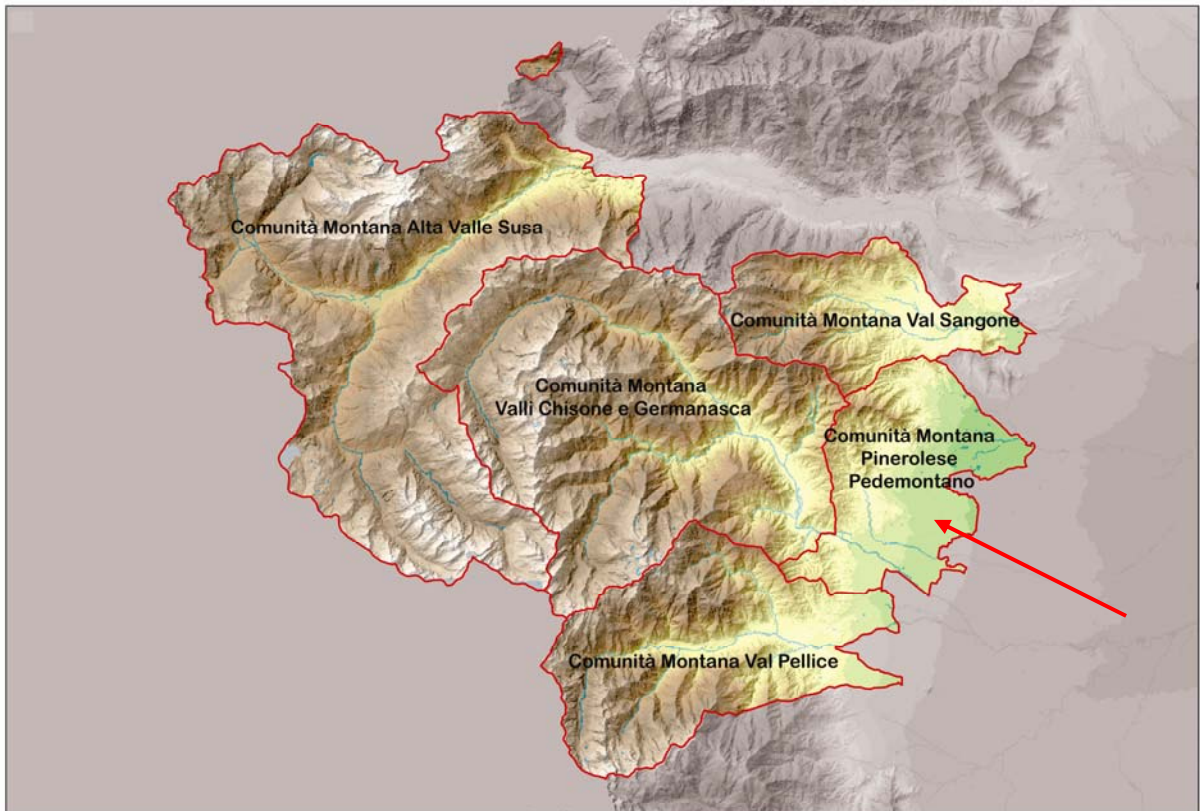


Posizionato ai bordi della statale 23, al termine dell'Autostrada Torino Pinerolo, il Mulino di Riva gode di una collocazione strategica rispetto al territorio del pinerolese in quanto porta di accesso alla Città di Pinerolo ed alle Valli del Pinerolese, attraverso la quale è "inevitabile" passare se si vuole raggiungere il territorio o muoversi da questo in direzione Torino.

Sulla base di questa ed altre considerazioni, la Provincia di Torino e il comune di Pinerolo hanno varato nel 2002 un progetto di ristrutturazione della struttura al fine di sfruttarne la potenzialità dal punto di vista di promozione e valorizzazione delle tipicità del territorio.

Per questa ragione, terminati i lavori di recupero, gli enti sopra citati hanno ritenuto opportuno valutare diverse alternative progettuali per individuare l'utilizzo e la forma di gestione più consoni per sfruttare al meglio le potenzialità della struttura.

### Localizzazione del Mulino di Riva Porta del Pinerolese



### *Le alternative strategiche*

La definizione della tipologia di intervento, è stata preceduta da un'analisi delle possibilità alternative che si presentavano di fronte agli amministratori. Tale analisi è stata impostata secondo un meccanismo decisionale multilivello, al fine di seguire un percorso logico che permettesse di individuare la migliore delle alternative possibili, tenendo conto sia dell'opportunità politica e strategica, sia delle ripercussioni socio economiche sul territorio.

La decisione è scaturita quindi da una scelta di carattere politico, da un'analisi strategica ed infine da valutazioni di tipo tecnico.

La scelta è stata pertanto ponderata sulla base di:

1. Obiettivi programmatici (politico)
2. Scelta del mercato. (strategico)
3. Opzioni progettuali. (tecnico)

### **Obiettivi programmatici**

La realizzazione dell'intervento, è vincolata ad una scelta preliminare relativa alla destinazione delle risorse su un settore piuttosto che su un altro, sulla base di un'idea coerente di sviluppo del territorio.

La prima alternativa a cui ci si è trovati di fronte, data la limitatezza delle risorse, riguarda il settore sul quale il territorio intende investire per completare il processo di sviluppo prefigurato per un territorio. In particolare l'alternativa possibile era la seguente:

- a) Investire su altri settori ritenuti maggiormente strategici.
- b) Investire delle risorse per lo sviluppo del turismo e la promozione del territorio.

Alla luce delle disposizioni contenute all'interno dei documenti strategici regionali e provinciali e di quanto sviluppato attraverso il processo di concertazione avutosi sul territorio in occasione dei PTI, l'idea che ha prevalso è stata quella di proseguire con gli investimenti in ambito turistico, al fine di valorizzare le potenzialità turistiche del territorio pinerolese e sfruttare l'eredità immateriale generatasi in seguito all'evento olimpico, sia per quanto concerne la maggiore visibilità che il territorio ha acquisito nel panorama nazionale ed internazionale, sia dal punto di vista della capacità del territorio di creare un'offerta turistica completa e competitiva.

L'ambiente naturale, le ricchezze artistiche e culturali, le tradizioni gastronomiche e artigianali, se correttamente sviluppati e promossi, possono essere elementi attrattivi sul piano turistico ed allo stesso tempo trarre da questo linfa vitale per crescere ulteriormente.

Quella di investire sul turismo risulta pertanto essere una scelta particolarmente strategica sia perché permette di sfruttare i principali punti di forza dell'area, sia perché può fungere da traino per lo sviluppo delle altre attività produttive.

### **Scelta del mercato**

Acclarata l'opportunità di un investimento nel settore turistico, la seconda decisione strategica necessaria per definire un intervento coerente e sostenibile, è stata quella relativa all'individuazione di un mercato obiettivo a cui rivolgersi, così da definire bene il proprio target di riferimento in tutte le sue caratteristiche: le preferenze, le esigenze, l'ampiezza. Per fare un'analisi completa bisogna quindi tener presente sia le caratteristiche del mercato cui ci si rivolge, sia le proprie specificità del territorio. L'alternativa in questo secondo momento decisionale è stata tra le seguenti due opzioni:

- a) Investire sui punti di forza del territorio sotto l'aspetto turistico
- b) Investire su elementi turistici "deboli"

La visibilità del Mulino di Riva di Pinerolo, ha indotto gli enti locali a investire in una struttura in grado di rappresentare il territorio e le sue peculiarità, rafforzandone pertanto l'immagine

su quegli per quanto concerne quegli aspetti in grado di attrarre turismo, come l'agroalimentare e il tema del cavallo. Tale intervento consentirà pertanto di rafforzare nell'immaginario collettivo l'immagine che il territorio intende dare di sé ai turisti e agli stessi residenti del territorio e delle realtà limitrofe.

### **Opzioni progettuali**

Una volta chiarite le ragioni per cui investire sul turismo e definita la strategia di mercato da adottare, non resta che scendere ancora di un livello ed addentrarsi su un terreno maggiormente concreto, definendo le scelte progettuali. Questo terzo livello decisionale, tenendo conto dei due precedenti, serve a stabilire quale e come sarà la realizzazione effettiva, definendone le caratteristiche principali.

Nel caso specifico, una volta accertata l'opportunità di un investimento per la promozione del territorio e delle sue peculiarità, le opzioni potevano essere due:

- a) Destinare le risorse ad un intervento diffuso;
- b) Concentrare le risorse su uno specifico intervento

L'idea prevalente è stata quella di concentrare le risorse su un unico intervento di completamento della struttura del mulino per renderla operativa, al fine di valorizzare gli investimenti effettuati in precedenza e sfruttare appieno le potenzialità della struttura.

### *Le ragioni della scelta: la crescita dell'enogastronomia, dei prodotti tipici e del turismo rurale*

La crescita del turismo enogastronomico e rurale è un fenomeno la cui rilevanza non può essere trascurata, specialmente da parte di un territorio come quello del Pinerolese in cui i prodotti tipici e le tradizioni rurali possono costituire un elemento di attrazione e sviluppo del turismo.

L'interesse intorno al vino, alle tradizioni gastronomiche locali, ai prodotti tipici ha avviato un processo di cambiamento nelle scelte turistiche degli italiani, ma anche degli stranieri, da sempre affascinati dal mix di arte, cultura, gastronomia che da sempre contraddistingue l'Italia.

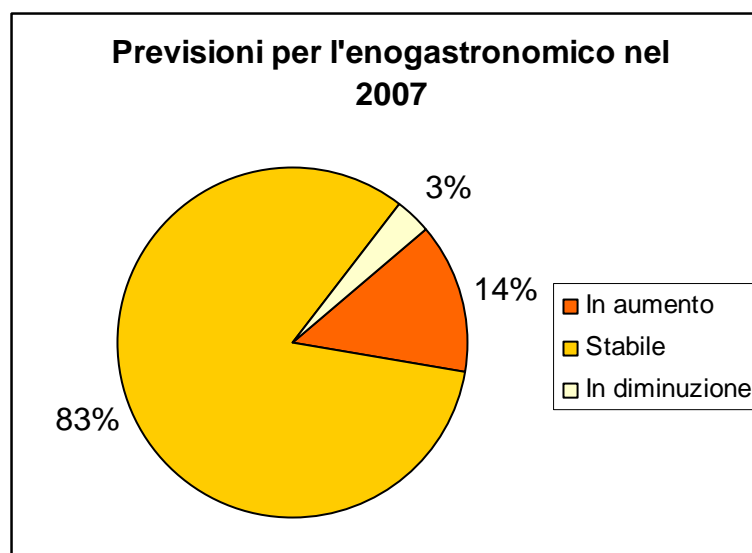
Quantificare i flussi turistici generati dal turismo enogastronomico, può presentare delle difficoltà, dal momento che spesso l'interesse gastronomico non è l'unica motivazione del viaggio o talvolta non è la principale.

Dai dati forniti dall'Isnart, emerge chiaramente come questo settore sia da alcuni anni a questa parte in costante crescita e si ponga sempre più come settore rilevante, specie per

quei territori che fanno delle tradizioni, non solo enogastronomiche, uno dei loro principali punti di forza a livello di attrazione turistica.

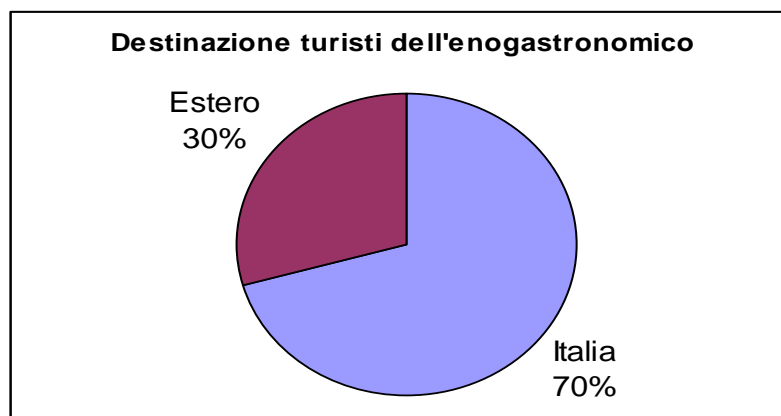
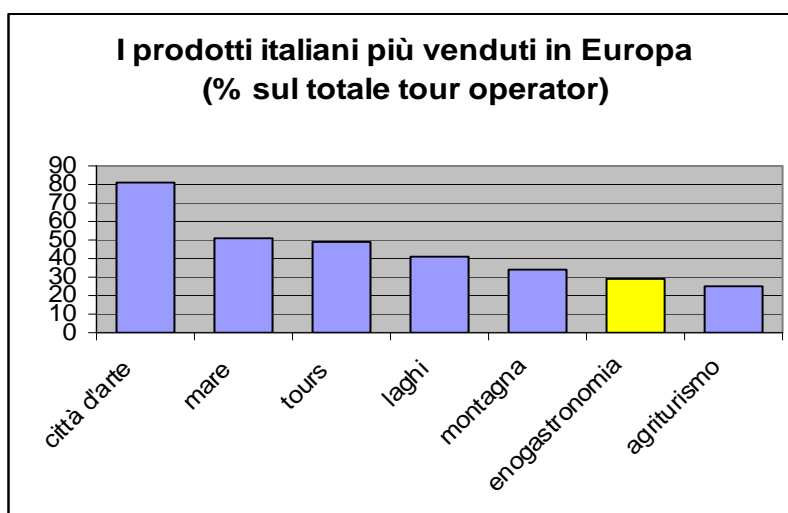
Il trend positivo è in parte confermato anche da un'indagine svolta dall'Isnat, in cui viene chiesto agli operatori del settore di fare una previsione sull'andamento della domanda di prodotti turistici per l'anno 2007.

<b>Andamento previsto per la domanda dei prodotti turistici italiani nel 2007</b>				
	In aumento	Stabile	In diminuzione	
Mare	20,2	73,5	6,2	100
Città d'arte	45,7	46,2	8,1	100
Montagna	10,6	85	4,4	100
Terme	7,5	89,1	3,4	100
Sport	7,8	88,2	4	100
Agriturismi	8,1	88,8	3,1	100
<b>Enogastronomia</b>	<b>14</b>	<b>82,6</b>	<b>3,4</b>	<b>100</b>
Laghi	13,4	83,2	3,4	100
Tour	17,4	79,2	3,5	100
<b>TOTALE</b>	<b>41,4</b>	<b>51,7</b>	<b>6,9</b>	<b>100</b>

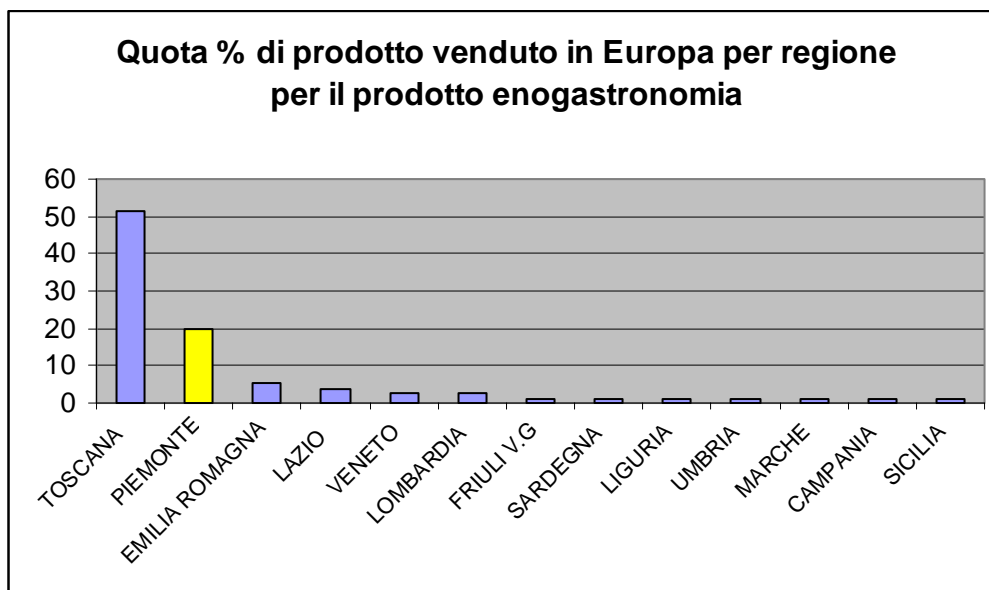


Secondo la maggior parte degli operatori la richiesta di prodotti turistici enogastronomici si manterrà stabile anche per il 2007 mentre secondo il 14% degli intervistati tenderà addirittura

ad aumentare. Soltanto il 3% prevede per l'anno prossimo un calo della domanda di questo settore.



La domanda per il settore enogastronomico rappresenta una quota importante della domanda turistica proveniente dall'estero. Tale domanda è indirizzata in gran parte indirizzata verso la Regione Toscana, che da sola copre oltre il 50% della domanda estera, seguita dal Piemonte che copre circa il 20% della domanda.



Fonte: dati Isnat

La valorizzazione delle produzioni agroalimentari tipiche, sia fresche che trasformate, riveste un ruolo socioculturale e ambientale rilevante per l'area del pinerolese non soltanto dal punto di vista dei volumi economici direttamente generati dalle imprese del settore, ma anche per la capacità di porre in rilievo alcune specificità del territorio in grado di accrescere l'attrattività dell'area anche dal punto di vista turistico. L'attività di tante piccole unità produttive determina, a livello aggregato, effetti positivi (esternalità) nella formazione del paesaggio, nella riproduzione di valori e tradizioni, e ancora nella "conservazione" del territorio dal punto di vista idrogeologico e naturalistico e nella diversificazione del prodotto/servizio. Sotto questo profilo, la messa in atto di politiche di valorizzazione risulta quindi strumentale a contrastare fenomeni di dispersione insediativa e a produrre quelle esternalità che presentano potenziali connessioni con la valorizzazione turistica del territorio.

La crescita della domanda di turismo "dolce", attento ai valori culturali e paesaggistici, difficilmente può produrre un'inversione del declino economico-produttivo delle aree marginali, ma potrebbe, in alcuni casi, favorire una stabilizzazione demografica, oltre che attivare economie di presidio sufficienti a sostenerne la riqualificazione ambientale. In questa direzione, il territorio del PTI può giocare un ruolo importante, sia in prospettiva futura - attraverso nuovi rapporti fra città e montagna - che attuale, tramite le connessioni infrastrutturali (autostrada Torino-Pinerolo) che disegnano una geografia dei flussi turistici che vede il pinerolese e sue valli una meta privilegiata dell'area metropolitana.

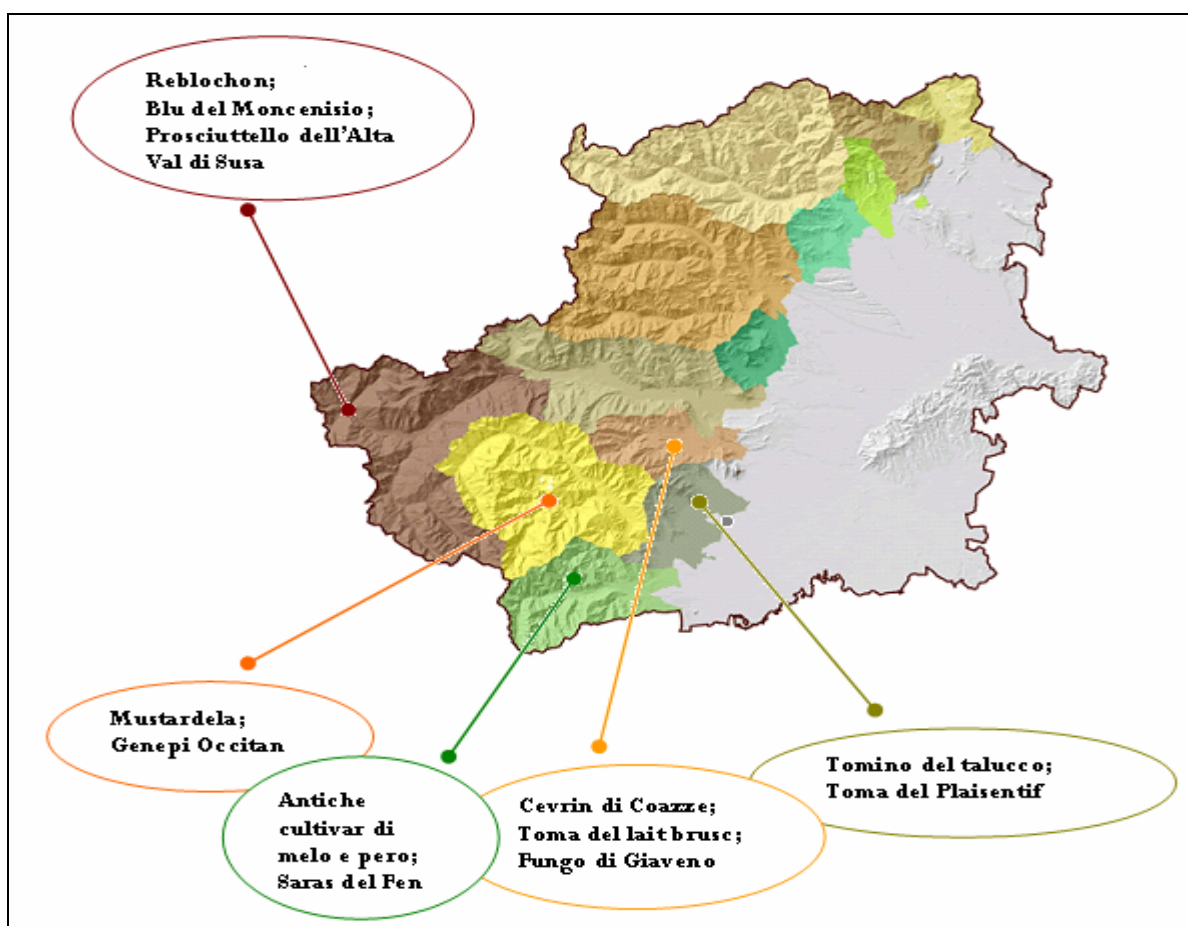
Considerati, quindi, i flussi da e verso Torino, Pinerolo viene a costituire un baricentro ideale attraverso cui promuovere i prodotti del territorio. La geografia del PTI è costituita, infatti, da cinque Comunità Montane, che rappresentano, in termini di produzioni di qualità, circa un

quarto dei prodotti tipici presenti nel paniere della Provincia di Torino, con la presenza di quattro presidi Slow Food. Tuttavia, gli elementi di interesse sono maggiori, in quanto alcuni prodotti hanno, a livello areale, un buon riconoscimento da parte del mercato. Nel dettaglio, la figura sottostante individua il patrimonio di produzioni locali, le cui dimensioni, limitatamente alla dimensione produttiva, sono rappresentate nella tabella y.

**Tabella 1 Produzioni tipiche e n. di produttori. (da completare)**

Prodotto	N. di aziende produttrici	Consorzio/Associazione di tutela
<i>Antiche cultivar di melo e pero</i>	19	A
<i>Blu del Moncenisio</i>		
<i>Cevrin di Coazze</i>	6	C
<i>Fungo di Giaveno</i>		
<i>Genepi Occitan</i>	12	A
<i>Mustardela delle Valli Valdesi</i>	5	A
<i>Prosciuttello dell'Alta Valle di Susa</i>	1	-
<i>Reblochon</i>		
<i>Saras del Fen</i>	14	A
<i>Toma del lait brusc</i>	46	A
<i>Toma del Plaisentif</i>		A
<i>Tomino del Talucco</i>		-

**Figura 1 Provincia di Torino: territorio del PTI e prodotti locali.**



*Le ragioni della scelta: lo sviluppo degli ecomusei nel panorama culturale regionale, nazionale ed europeo.*

Gli ecomusei e più in generale la valorizzazione museale del patrimonio etnografico, territoriale o legato alla cultura materiale attraversano un momento di diffuso e crescente interesse. Si può constatare una forte crescita dei musei di questo tipo in tutta Europa. Oltre l'80% delle iniziative di questo tipo hanno visto la luce negli ultimi trent'anni, con una sensibile accelerazione del fenomeno, in termini numerici, negli anni '80. La situazione ecomuseale europea vede oggi quattro grandi aree: scandinava, germanica, francofona e più recentemente portoghese. Quest'ultima esperienza, insieme a quelle di Brasile, Messico, Venezuela e da poco anche India, viene considerata da alcuni museologi (H. De Varine, pers. comm., 1999) come particolarmente promettente e molto vicina al concetto di "museo integrale" secondo la definizione della Conferenza di Santiago del 1972.

Nel corso degli ultimi decenni è in atto un'importante trasformazione dei musei sostanzialmente riconducibile ad un rafforzamento del legame fra istituzione museale e comunità e ad una maggiore enfasi, nella interpretazione, attribuita agli aspetti sociali della cultura. Questo fenomeno riguarda da vicino gli ecomusei, che più di tutti si sono fatti interpreti dei concetti innovativi della Nouvelle muséologie.

L'ecomuseo ambientale e l'ecomuseo comunitario sono stati anche interpretati secondo una logica evolutiva che vede una prima fase incentrata sul concetto di spazio e una seconda fase nella quale si introducono gli elementi del tempo, del territorio e della comunità. A queste due fasi ne è seguita, dall'inizio degli anni '80, una terza, caratterizzata dalla crescita rilevante del numero di istituzioni che hanno fatto ricorso, in modo più o meno legittimo, al termine ecomuseo e da radici in parte museologiche e in parte economiche. I pilastri delle esperienze di questo periodo sono il coinvolgimento della comunità e i problemi di carattere socio-economico che la riguardano

Una quarta fase potrebbe essersi aperta nell'ultimo decennio del secolo. Le motivazioni di carattere economico rimangono vive e ad esse si aggiungono, come nuova spinta alla costituzione di ecomusei, le preoccupazioni legate alla globalizzazione e in particolare all'appiattimento delle identità locali. Cresce in questa fase il ruolo degli enti di governo locale a scapito dei gruppi culturali privati. Fra gli obiettivi si fanno strada la valorizzazione dell'identità e del senso di appartenenza locale e lo sviluppo territoriale, sempre più visti come elementi fra loro connessi e utili anche sotto il profilo economico. In sintesi il fenomeno degli ecomusei si può interpretare come uno degli esiti, non l'unico e tuttora in evoluzione, di quel lungo processo di trasformazione del concetto di patrimonio culturale, iniziato alla fine del diciannovesimo secolo e ancora non concluso e che, con la Nouvelle muséologie, ha vissuto una fase di accelerazione più marcata e consapevole.

I musei italiani che si occupano di temi vicini alla valorizzazione del territorio e dell'identità hanno una grande varietà di origini. Accanto a gruppi locali desiderosi di creare ecomusei del tutto nuovi, sono in corso processi di trasformazione spontanea del patrimonio museale esistente, altrettanto importanti. Questo processo di cambiamento è ovviamente condizionato dalla storia passata delle singole istituzioni, dal tipo di valorizzazione da cui ha preso le mosse, dalle competenze accumulate nel tempo.

Nel processo di istituzione di un ecomuseo è possibile individuare, dal punto di vista economico e delle diverse priorità negli obiettivi, opzioni che vanno dal privilegiare la crescita turistica nel breve periodo al rafforzamento dell'identità locale e della competitività del territorio con un orizzonte temporale meno immediato.

A seconda che si assuma un orizzonte temporale di breve e lungo periodo, esistono

due modi di intendere l'ecomuseo come strumento di aiuto allo sviluppo economico.

L'ecomuseo come attrazione turistica

- Un elemento patrimoniale in più che si aggiunge al valore del capitale esistente, non si elaborano progetti nuovi ma si arricchiscono quelli esistenti (caso minimo)
- Un elemento che moltiplica il valore del patrimonio esistente, si prendono in considerazione opportunità nuove e prima non praticabili (caso massimo).

In entrambi i casi l'obiettivo è avere un'offerta turistica più ricca in modo da aumentare la domanda. I risultati sono prevalentemente economici (reddito) e sono attesi nel breve periodo. Qui il ruolo del territorio in linea di massima non cambia e rimane, come nel modello fordista, un supporto delle attività produttive.

L'ecomuseo come rafforzamento dell'identità locale:

- l'obiettivo è rendere più coesa, consapevole, vitale la comunità locale, aumentando la capacità competitiva del territorio. I risultati sono sociali oltre che economici (identità) e sono tangibili soprattutto nel lungo periodo. In linea di massima ci si prepara a cercare nuovi ruoli per il territorio come potenziale produttore di ricchezza.

**Localizzazione degli Ecomusei in Piemonte**



*Obiettivi dell'intervento*

Sulla base di queste premesse, l'obiettivo che Comune di Pinerolo, e provincia di Torino si pongono è di creare una struttura<sup>1</sup> in grado di diventare un'eccellenza turistico-culturale che, dopo la prima fase di start up, sia in grado di autogestirsi ed autofinanziarsi. In considerazione di alcuni progetti che si stanno concretizzando (Scuola Nazionale di Equitazione, Cavalleria Caprilli, realizzazione di sentieri e ippovie), l'azione che il presente studio si propone si inserisce all'interno di un più ampio disegno di sviluppo che configura il pinerolese come il "sistema delle terre del cavallo e della cavalleria". L'iniziativa si propone di valorizzare il patrimonio storico-culturale ed enogastronomico, al fine di incrementare l'attrattività del territorio, promuovendo processi di diversificazione e destagionalizzazione del prodotto turistico territoriale. In Particolare, il progetto si propone di:

1. fornire al pinerolese una "porta di ingresso" turistica che attragga potenziali visitatori verso la Città di Pinerolo e le sue Valli sfruttando, la vicinanza all'Autostrada A55 Torino - Pinerolo;
2. promuovere, degustare e commercializzare, attraverso un modello di piccola ristorazione e punto vendita-bottega, i prodotti tipici delle aziende agricole locali nonché altri prodotti inseriti nel Paniere della Provincia di Torino;
3. allestire un'area didattica e di loisir e di sosta per bambini e famiglie ( area degustazione e giardino, affitto biciclette).
4. allestire, successivamente, un'area ecomuseale focalizzata sul tema del cavallo e dell'Arma di Cavalleria, consentendo la fruizione al grande pubblico di quegli elementi che hanno contribuito a costruire l'identità del luogo come terra della Cavalleria.

### *L'ipotesi progettuale*

L'intervento di completamento funzionale del Mulino di Riva comprende una serie di interventi funzionalmente autonomi che insieme concorrono a rafforzare l'immagine del Mulino come porta di accesso al territorio e punto di riferimento e di rappresentazione delle tipicità locali legate ai prodotti tipici e al tema del cavallo.

L'intervento nel suo complesso può essere suddiviso in tre parti:

1. Creazione di un'area di vendita di prodotti tipici dell'area del pinerolese
2. Allestimento di un'area per la degustazione/piccola ristorazione
3. Allestimento di un'area ecomuseale sul tema del cavallo

---

<sup>1</sup> L'edificio è costituito dal Mulino di Riva di Pinerolo, già oggetto di restauro e in attesa di destinazione.  
Codice progetto: A3.1.5

Sulla base di quanto appreso da esperienze analoghe realizzatesi nell'area torinese, l'area di vendita vedrà il diretto coinvolgimento di produttori locali nella vendita di prodotti di produzione propria al fine di ottenere oltre ad un vantaggio economico diretto per i produttori che potranno disporre degli spazi di vendita, anche un beneficio legato alla promozione di tali prodotti e conseguentemente dell'immagine del territorio da cui provengono.

Finalità analoghe sono quelle perseguite dall'area della piccola ristorazione. L'idea in questo caso non è tanto quella di realizzare un vero e proprio ristorante, dal momento che l'opera non è stata progettata con questa finalità e non sarebbe adeguata a tale funzione, quanto quella di realizzare un locale adibito alla degustazione di prodotto tipico ed alla somministrazione di piatti e bevande alla clientela in visita all'Ecomuseo o alla clientela di passaggio al punto vendita o in sosta nell'area di servizio attualmente in fase di realizzazione.

L'intervento viene poi completato dalla realizzazione di un'area ecomuseale, ossia un ecomuseo del cavallo che possa fungere da punto di riferimento per l'area del Pinerolese, alla luce anche di altri interventi in fase di realizzazione come quello della Scuola della Cavalleria, la risistemazione delle sponde del torrente Chisone e la realizzazione di ippovie nell'area del pinerolese pedemontano.

### ***1.2. Soggetto attuatore dell'intervento/erogatore del servizio.***

Il soggetto attuatore dell'intervento è il Comune di Pinerolo, in accordo con la Provincia di Torino che ha l'opera in concessione.

L'erogazione del servizio sia per quanto concerne la commercializzazione/degustazione di prodotti tipici, sia per quanto concerne la gestione dell'ecomuseo sarà affidata a soggetti privati individuati mediante procedura ad evidenza pubblica.

### ***1.3. Rapporti instaurati sul territorio con altri soggetti pubblici o privati (sinergie).***

L'intervento prevede la connessione con gli altri attori pubblici e privati operanti sul territorio nel settore dell'agroalimentare e sul tema del cavallo.

Nel primo caso quindi è previsto un confronto con le principali realtà di produzione presenti nell'area oltre che un raccordo con attività promozionali promosse da parte della Provincia di Torino come il progetto relativo ai Prodotti del Paniere o il Tour dei saperi e dei sapori.

L'intervento può inoltre portare alla creazione di sinergie con altre realtà locali come l'Argal o la Scuola Malva.

L'ecomuseo del cavallo poi si inserisce in un più ampio contesto di interventi volti a rimarcare il ruolo della cavalleria come perno dello sviluppo turistico dell'area del pinerolese. Da questo punto di vista la realizzazione dell'ecomuseo non può prescindere dall'istaurare rapporti con i soggetti privati che gestiscono maneggi, con il Museo Storico dell'Arma di Cavalleria, la Scuola Nazionale Federale di Equitazione, il galoppatoio di Baudenasca, il Centro Internazionale del Cavallo di Venaria etc.

Nel complesso si possono individuare tre ambiti di cooperazione:

- a) tra le realtà ecomuseali per le attività di gestione del sistema museale complessivo;
- b) tra tutti i soggetti pubblici e privati che a vario titolo intervengono nella gestione del tema del cavallo come elemento culturale e di attrazione turistica;
- c) tra i soggetti istituzionali, scolastici, culturali, associativi, turistici, economici, per le attività di collegamento tra l'aspetto culturale e quelli didattico, turistico, economico.

#### **1.4. Risultati ed effetti attesi.**

L'intervento presentato dal Comune di Pinerolo ha come obiettivo da un lato la valorizzazione dei prodotti tipici, dall'altro la promozione dell'immagine del territorio per quanto riguarda le sue vocazioni come lo sono l'agroalimentare e i prodotti tipici e il tema della Cavalleria.

L'implementazione di azioni di promozione a sostegno di questi prodotti, insieme all'attività di vendita diretta dei prodotti tipici non può che avere ripercussioni positive di tipo diretto e indiretto per il territorio.

##### Ricadute dirette:

L'intervento prevede delle *ricadute occupazionali* dirette in virtù del personale (gestori e dipendenti) direttamente coinvolto nella gestione della struttura. La parte relativa alla degustazione e vendita di prodotti tipici prevede un impegno di 3 persone a tempo pieno, oltre che alcune persone con impegno occasionale. A questi va aggiunto il personale coinvolto nella progettazione e gestione dell'area ecomuseale che può variare sulla base della modalità di gestione dell'area identificata.

*Ricadute economiche* dirette si possono avere per quelle aziende produttrici che avranno la possibilità di vendere il prodotto nel nuovo punto vendita sul territorio con un potenziale

ampliamento del proprio bacino d'utenza, oltre che per i soggetti gestori dell'area vendite e dell'area degustazione.

#### Ricadute indirette:

A livello indiretto si prevedono ricadute di tipo economico, dal momento che il Mulino di Riva può diventare in sé un attrattore di flussi turistici specialmente nel settore dei "day tripper", oltre alle ricadute derivanti dal rafforzamento dell'immagine turistica per l'area del pinerolese.

Nel complesso si prevedono delle c.d. *ricadute territoriali*, dal momento che l'intera area vasta del Pinerolese potrà trarre vantaggio dalla presenza di una struttura in grado di promuovere le eccellenze del territorio contribuendo pertanto a rafforzarne l'immagine di area turistica.

### **1.5. Modalità di gestione.**

La modalità di gestione prevista per quanto concerne la attività di vendita e degustazione è l'affidamento ad un soggetto privato individuato tra i produttori del tipico delle vallate e della pianura pinerolese.

Il soggetto gestore godrà di un margine lordo pari al 35% del fatturato per quanto riguarda l'area vendita (media ricarico applicato dai produttori) e un margine lordo pari al 50% del fatturato per quanto concerne la parte di piccola ristorazione.

Per quanto concerne l'ecomuseo del cavallo è prevista la creazione di un consorzio mediante una partnership pubblico-privata.

## **2. COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

### **2.1. Conformità alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie vigenti ed operanti in salvaguardia.**

L'intervento consiste in un completamento riguardante gli arredi interni, per cui non altera la conformità della struttura rispetto alle disposizioni urbanistiche ed edilizie vigenti.

### **2.2. Eventuali varianti urbanistiche necessarie.**

Non sono necessarie varianti urbanistiche.

**2.3. Vincoli che interagiscono con le prescrizioni del PRG (reti infrastrutturali previste, fasce di rispetto, ecc), che comportano specifiche autorizzazioni (es. in materia di paesaggio, ambiente, difesa del suolo), vincoli di inedificabilità, espropriativi, usi civici, eventuali convenzioni in atto**

Non sono presenti vincoli che interagiscono con le prescrizioni del PRG o che comportano specifiche autorizzazioni.

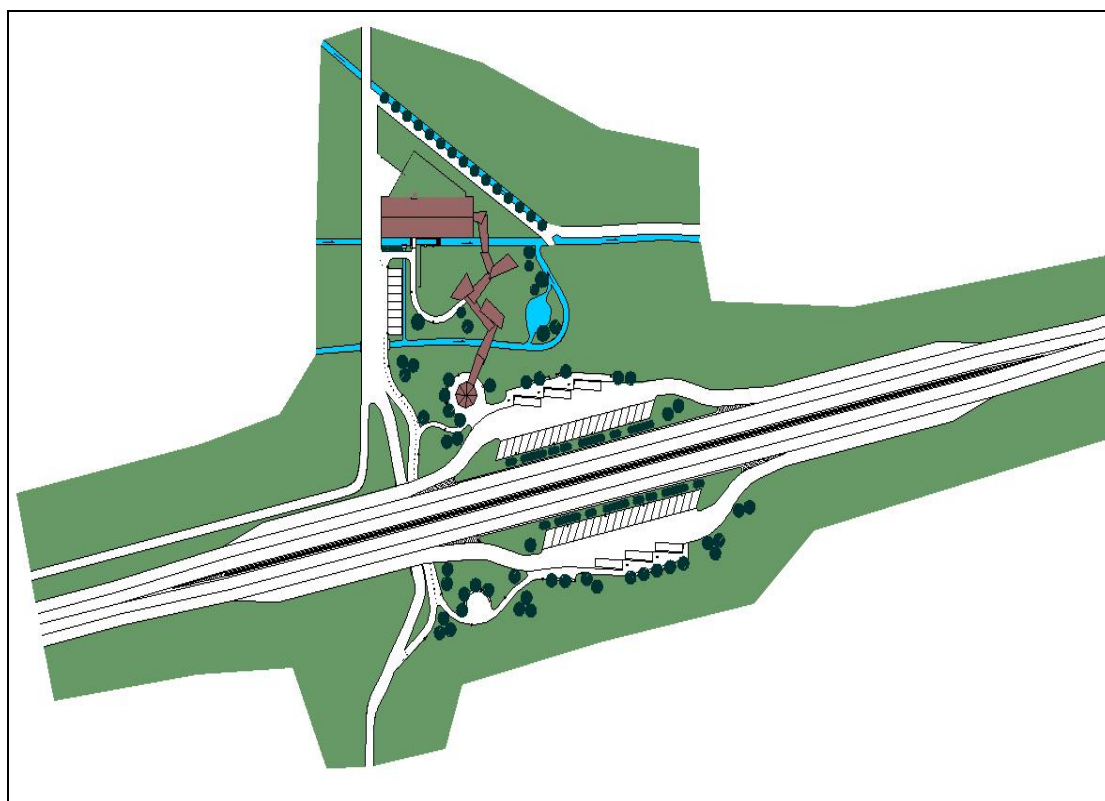
**2.4. Indicare inoltre se l'intervento è soggetto alle procedure di verifica o valutazione di impatto ambientale (di competenza statale, regionale, provinciale o comunale) o di valutazione d'incidenza.**

L'intervento non è soggetto alle procedure di verifica o valutazione di impatto ambientale.

**2.5. Documentazione fotografica del sito in cui sorgerà l'opera.**



**Localizzazione Mulino di Riva - Fonte Google Earth**







**Mulino di Riva: documentazione fotografica**

### **3. FATTIBILITÀ TECNICA**

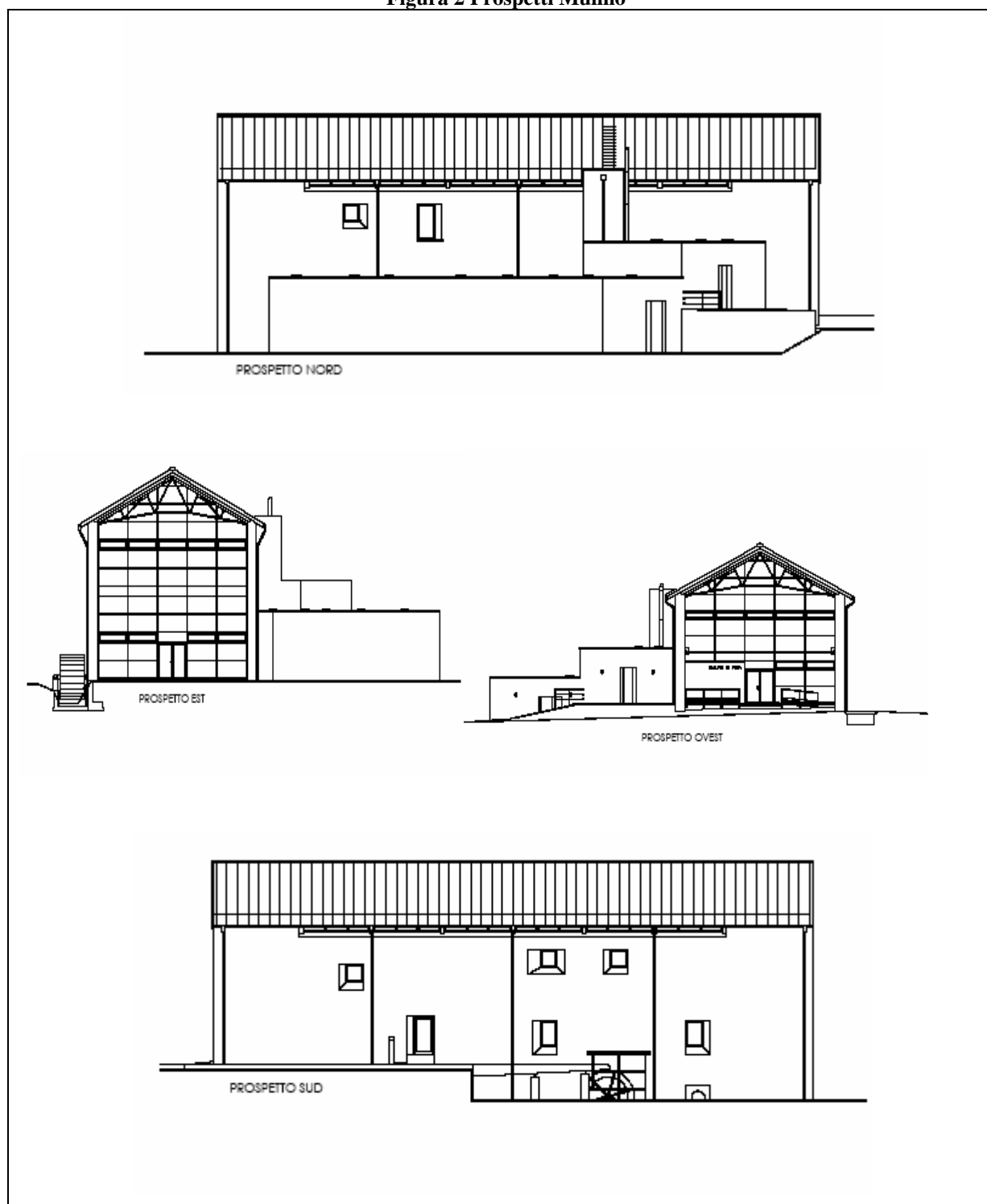
#### **3.1. *Scelte tecniche "di base".***

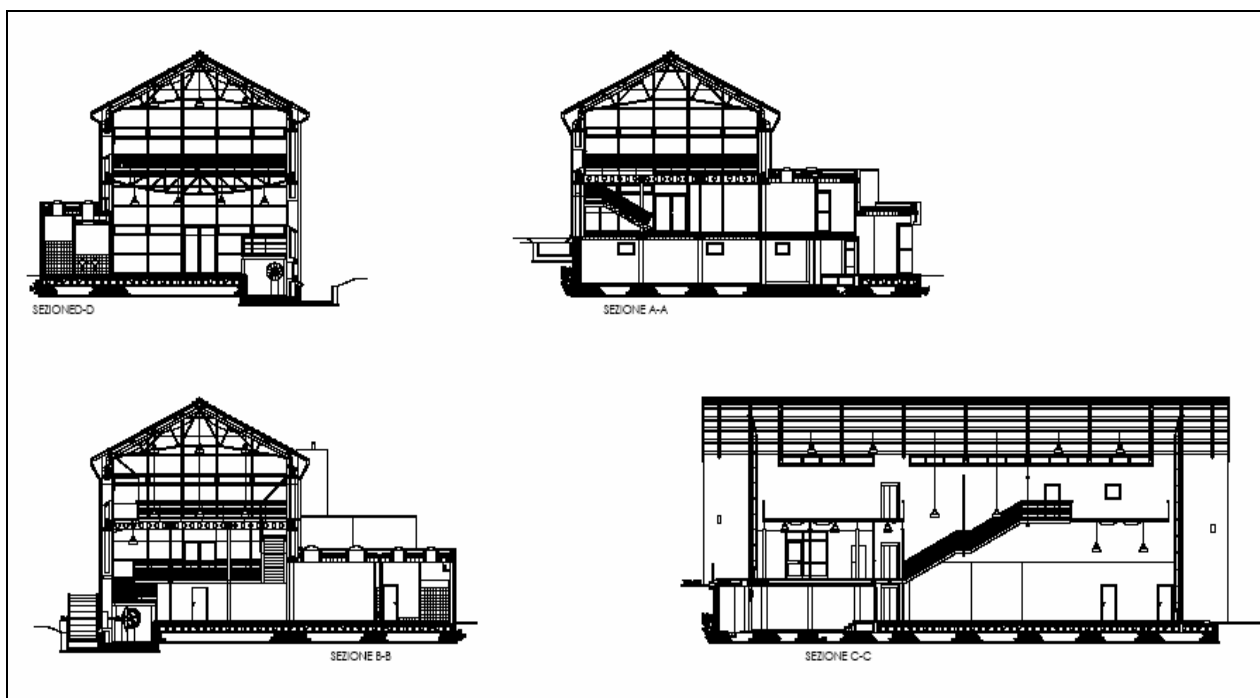
L'intervento ipotizzato si propone di completare l'opera di recupero del Mulino di Riva con degli interventi puntuali finalizzati a rendere la struttura pienamente operativa al fine valorizzare le risorse fino ad ora investite per la riqualificazione dell'edificio da un punto di vista strutturale.

L'edificio ad oggi si presenta su tre livelli, come si può osservare nelle figure sottostanti, già pensati per la realizzazione di un percorso ecomuseale, di un punto vendita e di un punto degustazione dei prodotti tipici.

L'idea di fondo è quella di creare un circuito che consenta di visitare la parte dell'ecomuseo ed al termine del percorso acquistare prodotti tipici o degustarli nel punto ristoro.

**Figura 2 Prospetti Mulino**





## Punto Vendita

Il punto vendita dei prodotti tipici, è realizzato su un piano ammezzato con un ingresso dalla strada situata sul retro della struttura rispetto all'ingresso principale rivolto verso la statale 23. Lo stoccaggio dei prodotti è previsto nell'area magazzino, situata nel seminterrato e collegata all'area vendita mediante un montacarichi.

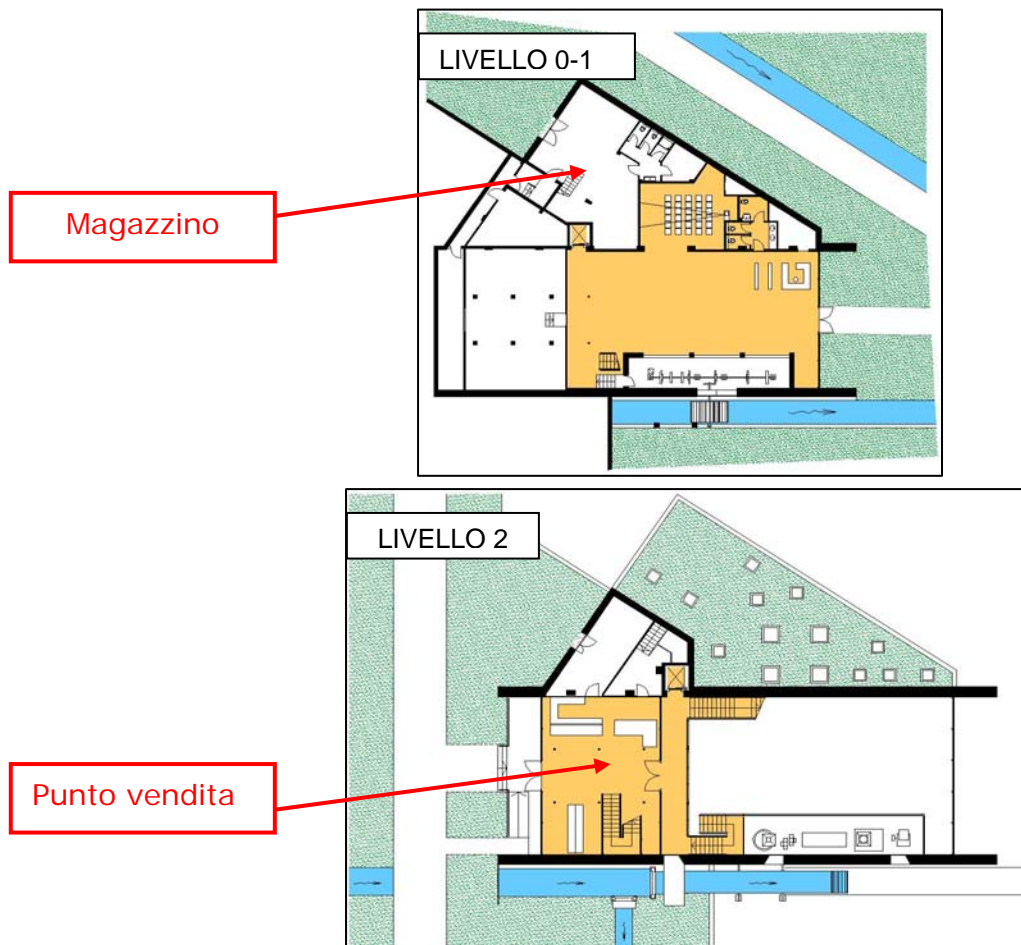
L'ubicazione dell'area vendita all'interno della struttura consente di poter usufruire dell'area sia in seguito al percorso di visita dell'ecomuseo, essendo integrata all'interno di tale percorso, sia autonomamente, al fine di soddisfare la domanda non di tipo turistico interessata all'acquisto di prodotti agroalimentari.

L'intervento previsto è pertanto un completamento della struttura mediante arredi e attrezzature durevoli necessarie per rendere la struttura fruibile e idonea all'attività di vendita in previsione dell'affidamento della gestione ad un soggetto privato.

Nello specifico la realizzazione dell'area di vendita si struttura in questo modo:

- allestimento e arredamento dell'area di vendita posta al piano terra dell'edificio;
- arredamento del magazzino di ricevimento merci, posto nel locale seminterrato e collegato al punto vendita mediante montacarichi;
- arredamento del locale adibito alla degustazione di piatti e bevande alla clientela in visita all'ecomuseo, di passaggio al punto vendita piuttosto che in sosta all'area didattica (sul modello mangia e visita).

### Localizzazione punto vendita e magazzino



In particolare l'intervento prevede una parte di arredi e attrezzature per l'area magazzino ed una parte per l'area vendita, come di seguito riportato:

#### Area di vendita - magazzino

- Scaffalature
- Trans-pallet
- N. 3 celle frigorifere

Scaffalature in inox per celle frigorifere

#### Area di vendita - punto vendita

- 1 bancone frigo per vendita carni ml 3
- 1 bancone frigo per formaggi ml 4
- 1 bancone frigo per frutta e verdura ml 3
- 2 espositori frigo per prodotti confezionati ml 4
- Scaffalature legno a 5 ripiani con porticine in basso ml 20
- 4 bilance
- 2 affettatrici

- 2 banconi da lavoro in inox ml 2
- 1 sottovuoto
- 1 sottovuoto con atmosfera modificata
- 1 lavatoio inox a 2 vasche
- Piccola attrezzatura (coltelleria, prezzatrice, carrelli, taglieri, sterilizzatore)
- Arredamento area cassa e piccolo ufficio (mobili, pc, registratore cassa, fotocopiatrice, fax, lettore card magnetiche, etc.)

Si intende inoltre ricorrere all'installazione di un elevatore da inserire nel vano già predisposto al fine di consentire il trasferimento delle merci dall'area magazzino all'area di vendita.

### **Area degustazione**

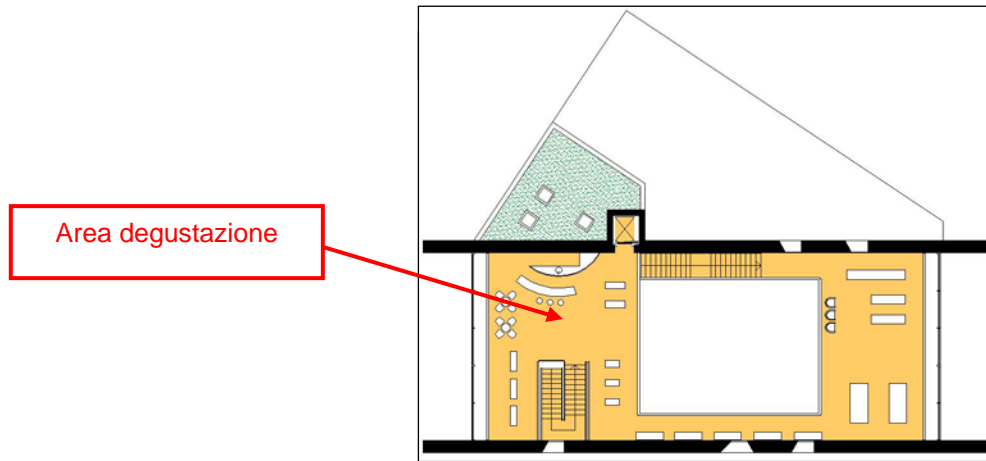
L'area degustazione prevede la realizzazione di un locale in cui sia possibile sostare anche per alcune durante le quali possano essere degustati prodotti tipici o somministrati piatti e bevande alla clientela in visita all'ecomuseo o di passaggio al punto vendita o all'area di servizio contigua.

L'intervento prevede la realizzazione di un'area cucina attrezzata e una sala in grado di ospitare all'incirca 60 coperti.

In particolare l'intervento prevede l'acquisizione delle seguenti attrezzature:

- 1 cucina 4-6 fuochi
- 2 forni di cui uno verticale ventilato
- 1 abbattitore temperature
- 2 armadi frigo inox
- 1 Robot da cucina con accessori
- 1 lavastoviglie
- 1 lavabicchieri
- 1 scaldapiatti
- 1 affettatrice
- 1 cantinetta refrigerata per bianchi
- Set stoviglie per 60 coperti
- Set pentolame
- Attrezzature minute da cucina
- 20 tavolini 90X90
- 60 sedie
- 4 armadi d'arredo per deposito stoviglie

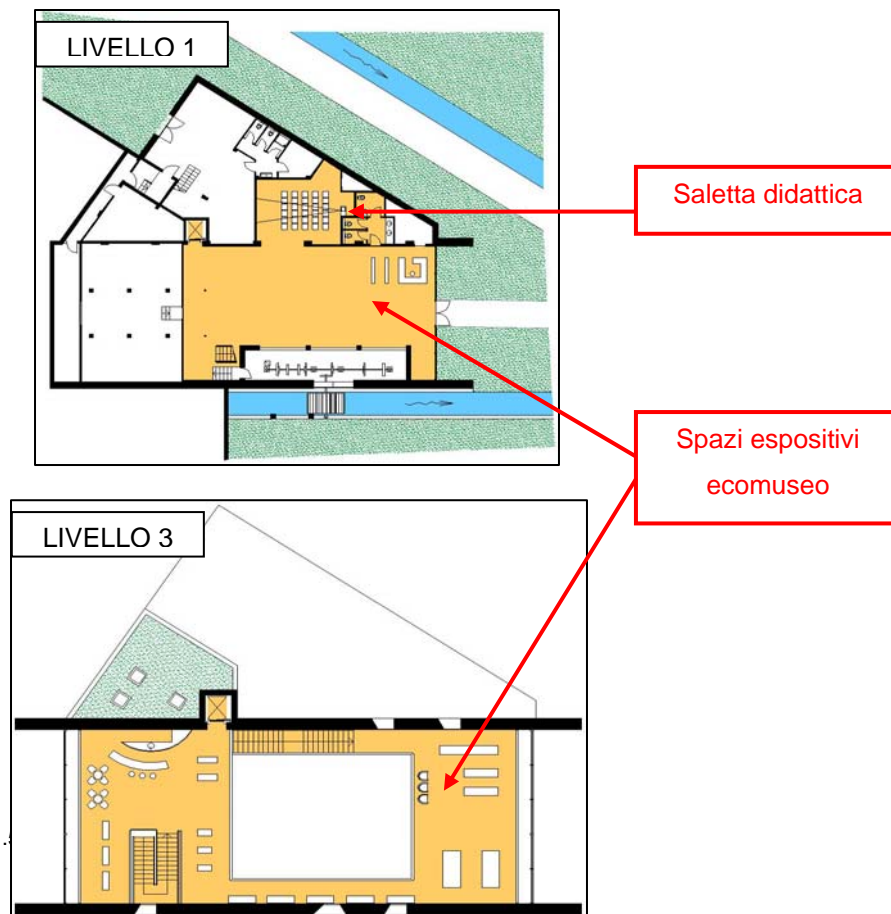
### Localizzazione area degustazione



### Ecomuseo

L'intervento "Ecomuseo regionale del pinerolese" prevede oltre all'acquisto di materiali l'inserimento di arredi e pannellistica da inserire nel salone al primo livello per proseguire poi con il percorso di visita fino al piano superiore.

### Localizzazione intervento ecomuseo



Per l'istituzione dell'ecomuseo l'iter che si seguirà sarà quello definito dalla Regione Piemonte mediante la legge di "Istituzione di Ecomusei del Piemonte" (L.R. n. 31 del 14/03/1995 e successive integrazioni)

Iter complessivo di istituzione:

- Presentazione del progetto agli Uffici Regionali
- Selezione effettuata dal Comitato Scientifico
- Presentazione alla Giunta Regionale dei progetti selezionati; proposta di Istituzione al Consiglio Regionale
- Approvazione della V Commissione: Tutela Ambiente e Parchi
- Consiglio Regionale: Istituzione
- Giunta Regionale: individuazione del soggetto gestore
- Riparto e impegno dei fondi per ogni singolo Ecomuseo
- Predisposizione della Bozza di Convenzione da parte degli Uffici Regionali
- Trasmissione della Bozza ai soggetti gestori per parere e approvazione
- Approvazione della Bozza da parte della Regione con determina del Dirigente del Settore
- Stipulazione della Convenzione
- Erogazione dei fondi con atto di liquidazione del Dirigente del Settore

**3.2. Planimetria e cartografia dell'area interessata.**

Cfr allegati

**3.3. Elenchi catastali delle aree e degli immobili oggetto del programma.**

Cfr allegati

**3.4. Stima parametrica del costo di costruzione e di realizzazione**

Si riporta di seguito il costo di realizzazione complessivo degli interventi:

QUADRO COMPLESSIVO INTERVENTI	
Attività	Importo
<b>Punto Vendita</b>	
Arredi fissi	€ 98.000,00
Elevatore	€ 6.800,00
<b>Area Degustazione</b>	
Arredi	€ 80.000,00
<b>Ecomuseo</b>	
Arredamento	€ 75.200,00
Materiali- Reperti	€ 40.000,00
Pannellistica (interna ed esterna)	€ 40.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 340.000,00</b>

**SCHEMA B1 - IMPORTO DEI LAVORI INTERVENTI PUBBLICI**

INTERVENTO CODICE A3. 1.5	
QUADRO ECONOMICO SINTETICO	
<b>a) Totale importo appalto</b>	€ 340.000,00
<b>b) Somme a disposizione della stazione appaltante</b>	
b1) arredi, indagini, allacciamenti, imprevisti	€ 4.500,00
b2) acquisizione aree o immobili	
b3) spese tecniche, collaudo, ecc.	
b4) IVA totale	€ 68.000,00
	parziale € 72.500,00
<b>Totale costo realizzazione</b>	<b>€ 412.500,00</b>

Si riporta di seguito un dettaglio dei costi relativo al punto vendita, di cui è possibile il finanziamento da parte della Provincia di Torino con risorse regionali.

<b>DETTAGLIO COSTI PUNTO VENDITA</b>	
<b>QUADRO ECONOMICO SINTETICO</b>	
<b>a) Totale importo appalto</b>	€ 104.800,00
<b>b) Somme a disposizione della stazione appaltante</b>	
b1) arredi, indagini, allacciamenti, imprevisti	€ 4.500,00
b2) acquisizione aree o immobili	
b3) spese tecniche, collaudo, ecc.	
b4) IVA totale	€ 20.960,00
	<i>parziale</i> € 25.460,00
<b>Totale costo realizzazione</b>	<b>€ 130.260,00</b>

Per la determinazione dei costi dell'intervento è stata fatta una verifica. In allegato è possibile trovare un preventivo degli arredi fissi che si intende installare con l'intervento, come riportato nella descrizione tecnica dell'intervento.

### ***3.5. Eventuali costi di acquisizione delle aree e/o degli immobili con assenso dei proprietari.***

L'intervento non prevede l'acquisizione di aree o immobili

### ***3.6. Eventuali oneri aggiuntivi a carico del comune (opere di urbanizzazione, adeguamento infrastrutture, trasferimenti occupanti e attività, ecc.).***

Non sono previsti oneri aggiuntivi oltre quelli previsti dall'intervento di recupero della struttura

### ***3.7. Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase progettuale (illustrare soluzioni per favorire la permanenza dei residenti e delle attività insediate nella zona interessata dal Programma o eventuali trasferimenti temporanei).***

Il buon esito dell'insediamento delle attività sopra descritte è correlato all'avanzamento dei lavori delle aree di servizio limitrofe. E' infatti opportuno che l'accesso dalle aree di servizio al

Mulino sia agevole, sia dall'area di servizio contigua posta sulla SS 23 in direzione Pinerolo ed attualmente in fase di costruzione, sia per l'area che sarà costruita in direzione Torino, la quale potrà essere collegata al mulino mediante il sottopasso pedonale-ciclabile già esistente.

Per quanto riguarda nello specifico l'area degustazione sarà necessario anche stipulare un accordo di non competizione con le aree di servizio per quanto concerne la somministrazione di cibo

## 4. SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA

### 4.1. *La stima dei costi di gestione e/o di erogazione del servizio.*

Sulla base delle analisi dei bilanci di tre realtà che hanno maturato esperienze analoghe, ossia di punto vendita di prodotti tipici, è possibile effettuare una stima dei costi di gestione del servizio. Le tre realtà di riferimento sono: il negozio Divizia, in via San Tommaso a Torino, il punto vendita del consorzio Val Pellice DOC a Lucerna San Giovanni e il punto vendita della Coop Il frutto permesso in via Napione 24 a Torino

**Ipotesi costi di gestione annui per il punto vendita**

<b>Dettaglio spese annue</b>	<b>1° anno</b>	<b>2° anno</b>	<b>3° anno</b>	<b>4° anno</b>
Personale fisso 3 persone	70.000	70.000	70.000	70.000
Personale occasionale	15.000	18.000	20.000	22.000
Utenze (elettricità, acqua,gas etc)	25.000	27.000	30.000	32.000
Assicurazioni , Imposte	10.000	12.000	14.000	16.000
Materiali di consumo	25.000	30.000	32.000	34.000
Riparazioni,manutenzioni	10.000	10.000	10.000	10.000
Investimenti imprevisti	10.000	5.000		
<b>Totale</b>	<b>165.000</b>	<b>172.000</b>	<b>176.000</b>	<b>184.000</b>

Per quanto concerne l'Ecomuseo, alla stregua delle altre realtà analoghe piemontesi, è possibile ipotizzare che per la fase di gestione sia necessaria l'assunzione di una persona, supportata da personale volontario. Per quanto riguarda i costi di gestione della struttura verrebbero suddivisi con le altre realtà ospitate nella struttura.

#### **4.2. Stima delle entrate/proventi derivanti dall'investimento, tariffe eventuali per gli utenti;**

Annualità	Incasso punto vendita	Margine Lordo (35% Fatturato)	Incasso ristorante	Margine lordo (50% Fatturato)	Totale attivo	Costi di gestione	Margine Operativo
Primo	150.000	52.500	150.000	75.000	127.500	165.000	-37.500
Secondo	200.000	70.000	170.000	85.000	155.000	172.000	-17.000
Terzo	220.000	77.000	190.000	95.000	172.000	176.000	- 4.000
Quarto e successivi	240.000	84.000	210.000	105.000	189.000	184.000	+ 5.000

#### **4.3. Sostenibilità dei costi a carico dell'Amministrazione locale.**

Il costo totale dell'intervento ammonta a € 412.500, per il quale è previsto un cofinanziamento pubblico locale di € 35.750. La parte relativa al punto vendita, per un ammontare di € 130.000, è finanziabile mediante risorse provinciali provenienti da un'intesa con la Regione Piemonte. Per quanto concerne la parte relativa all'Ecomuseo il Comune di Pinerolo intende avvalersi delle risorse per il finanziamento degli ecomusei, ai sensi della L.R. n. 31 del 14/03/1995 e successive integrazioni.

## **5. PROCEDURE**

### **5.1. Idoneità dell'area all'intervento e disponibilità delle aree e/o degli immobili.**

L'immobile è in comodato d'uso alla Provincia di Torino, la quale ha già effettuato sull'immobile i lavori di recupero della struttura.



