



CAMERA DI COMMERCIO  
INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA  
DI TORINO

**CAMERA DI COMMERCIO, INDUSTRIA, ARTIGIANATO E  
AGRICOLTURA DI TORINO**

***"LA RICETTIVITA' OLIMPICA  
NELLE VALLI DI SUSÀ E CHISONE"  
PROMOZIONE DEGLI INVESTIMENTI, VALORIZZAZIONE  
DELL'IMPRENDITORIA, RICADUTE OCCUPAZIONALI***

*Ricerca condotta in collaborazione con la  
Federazione delle Associazioni Industriali del Piemonte*

*Torino, 20 gennaio 2003*

## *INDICE*

1. Presentazione.
2. Il tema delle ricettività alberghiera e paralberghiera nelle ricerche e negli interventi per Torino 2006.
3. Confronto con esperienze europee in materia di rinnovo e riqualificazione degli immobili ricettivi.
  - 3.1 Le strutture ricettive turistiche in Valle d'Aosta ed il sistema degli aiuti.
  - 3.2 Le procedure di riqualificazione dell'immobiliare per il tempo libero in Savoia.
4. La ricettività nelle Alte Valli: tipologie edilizie ricorrenti e loro costi di urbanizzazione.
5. Un possibile regime di ulteriore incentivazione alla ricettività alberghiera, alla luce delle esigenze imprenditoriali e dei vincoli comunitari.
6. Lo "sportello unico" per la ricettività alpina: facilitare per promuovere.

La ricerca è stata condotta da:

- Ing. Livio Dezzani, Federpiemonte
- Prof. Luigi Gaido, Università di Grenoble, IRE Torino
- Arch. Mauro Mainardi, Bardonecchia

# *1. Presentazione*

La ricerca si pone l'obiettivo di fornire dati, idee e suggerimenti pratici per la promozione della ricettività alberghiera e paralberghiera nelle Valli di Susa e Chisone.

La ricerca parte pertanto dal presupposto che lo sviluppo della ricettività, nelle due Valli interessate dagli eventi olimpici di Torino 2006, possa e debba muoversi secondo caratteri differenziati, rispetto alle iniziative ed agli interventi studiati e promossi nell'area torinese.

La consapevolezza della differenza tra i due modelli di ricettività discende da considerazioni relative sia all'ambiente geografico ed urbanistico in cui gli interventi si inseriscono, sia alla diversa caratterizzazione dell'imprenditoria che affronta tali iniziative.

Senza nulla togliere alla capacità imprenditoriale ed alla tenacia degli operatori che agiscono nelle Valli, è peraltro indubbio che nell'ambiente montano prevalgono forme di imprenditoria familiare: la ricerca vuole rivolgersi soprattutto a questo tipo di utenti ed ai loro problemi, mettendo in luce sia quanto viene realizzato in analoghi contesti urbanistici ed economici, sia quanto occorre specificatamente realizzare per la promozione della ricettività nelle Valli.

Poste tali finalità, la ricerca si articola su sei capitoli, così sinteticamente riassumibili.

Il **Capitolo Secondo** compie una ricognizione sugli studi e gli approfondimenti, recentemente dedicati al tema della ricettività alberghiera e paralberghiera, in connessione a Torino 2006. Il capitolo si pone anche l'obiettivo di fungere quale ponte di collegamento con i lavori realizzati da ITP ed ASCOM, lavori prevalentemente dedicati all'analisi delle prospettive e caratteristiche della ricettività nell'area torinese.

Il **Capitolo Terzo** affronta un argomento spesso citato, ma altrettanto spesso carente di documentazione originale: il confronto tra gli aiuti e gli incentivi per la ricettività, concessi nella Regione Piemonte e nelle regioni confinanti, notoriamente concorrenti del Piemonte stesso sul mercato internazionale delle vacanze montane.

Il capitolo si articola pertanto in due paragrafi, dovuti al particolare approfondimento del Prof. Luigi Gaido, relativi rispettivamente alle caratteristiche economiche e normative, nonché al relativo sistema di incentivi, riscontrati in Valle d'Aosta e nella Savoia (Francia).

Si ritiene che il capitolo possa essere quindi di particolare utilità per i decisori pubblici, nella convinzione che la definizione di un sistema di incentivi per il Piemonte non possa prescindere dalla necessità di mantenere le nostre attività ricettive su una base di solida concorrenzialità, rispetto alle regioni confinanti.

Il **Capitolo Quarto** entra invece nella natura tecnica ed architettonica dell'edilizia a fini ricettivi nelle Valli. E' infatti noto e consolidato che la domanda di ricettività, nelle zone

alpine, privilegia ormai nettamente complessi edilizi caratterizzati da un inserimento ottimale nell'ambiente naturale e costruito: può trattarsi sia di ristrutturazioni che di nuovi edifici, sia di forme architettoniche tradizionali o di interventi contemporanei, ma comunque il cliente turistico mostra chiaramente di privilegiare edifici piacevoli sotto il punto di vista architettonico ed ambientale, percepibili come nettamente differenziati, rispetto all'edilizia residenziale della pianura.

Solo in questo caso, infatti, scatta la necessaria identificazione tra la tipologia dell'edificio ed il concetto di vacanza, identificazione che risulta altamente positiva per legare il turista al soggiorno nelle nostre Valli.

Il capitolo è sviluppato a cura dell'Arch. Mauro Mainardi, da tempo attivo nello studio e nella progettazione di tipologie edilizie ed urbanistiche consone alle tradizioni delle Valli; il capitolo si articola in una prima parte nella quale vengono forniti due esempi di tipologie edilizie ricettive, ottenute l'una quale nuova costruzione con caratteristiche tradizionali, l'altra quale ristrutturazione di un edificio esistente. In ambedue i casi vengono analizzate sia le tipologie architettoniche e distributive, sia i particolari costruttivi, con l'obiettivo di fornire anche un contenuto ma significativo catalogo di proposte progettuali, certamente consone all'ambiente delle Valli.

Nella seconda parte del capitolo sono invece analizzati, tramite opportuni computi metrici estimativi, i costi sia dell'edificazione, sia delle opere di urbanizzazione necessarie per realizzare le due tipologie edilizie sopra ricordate; in particolare, per quanto attiene alle opere di urbanizzazione, per ogni tipologia edilizia sono analizzati due possibili inserimenti urbanistici, l'uno in un contesto "di pianura", l'altro in un contesto "di montagna".

E' così possibile costruire una "griglia di costi" che metta in luce, sulla base di un fondato ragionamento estimativo, la differenza di costo che l'operatore deve sostenere, sia per realizzare un edificio con caratteristiche tipologiche adatte all'ambiente delle Valli, sia per inserirlo in un contesto urbano "di montagna": la conseguenza immediata è di poter confrontare tale differenziale di costo con gli aiuti concessi agli imprenditori, nell'obiettivo di porre l'operatore economico – che intende agire nel territorio montano – su un piede di parità con l'analogo operatore che agisca in pianura.

Il *Capitolo Quinto* parte appunto dalla considerazione sopra sviluppata, per arrivare a proporre ulteriori forme di incentivazione alla ricettività alberghiera che tengano conto dei differenziali di costo sopra illustrati, ma che si pongono anche in una forma di doveroso e realistico rispetto verso le direttive della Unione Europea che – come è noto – pongono limiti

agli incentivi diretti alle imprese, al fine di mantenere omogenee condizioni di concorrenzialità.

Il *Capitolo Sesto* chiude invece la ricerca con un nuovo riferimento diretto agli imprenditori che intendano agire nel territorio delle Valli: partendo da una riflessione su natura e limiti dell'esperienza piemontese in tema di Sportelli Unici per le attività economiche, viene infatti sviluppata l'ipotesi di uno Sportello Unico che – appoggiandosi alla realtà delle locali Comunità Montane – fornisca un aiuto direttamente mirato alle esigenze degli imprenditori delle Valli, favorendo la diffusione delle migliori tipologie insediative ed edilizie e promuovendo il pieno e razionale utilizzo degli aiuti economici a ciò destinati.

***2. Il tema delle ricettività alberghiera e paralberghiera  
nelle ricerche e negli interventi per Torino 2006.***

L'occasione olimpica sta già dando occasione per un'ampia serie di interventi, riferiti alla ricettività alberghiera e paralberghiera: a grandi linee si possono distinguere gli interventi di taglio operativo e gli approfondimenti conoscitivi.

Tra gli interventi di natura operativa, un ruolo preminente è indubbiamente ricoperto dalla azione della Regione Piemonte, per il tramite dei programmi attuativi della L.R. n. 18 in data 8 luglio 1999.

Facendo riferimento ai programmi attuativi 2000 e 2001 della Legge (per quanto attiene al territorio interessato dalle Olimpiadi), emerge infatti sia la diffusione che tale norma ha trovato presso gli operatori del settore, sia l'entità dei contributi regionali mobilitati: le domande pervenute sono state infatti circa 200, di cui circa un terzo hanno ottenuto il finanziamento regionale; a fronte di una richiesta di circa 150 miliardi di lire, i contributi erogati dalla Regione hanno interessato la ragguardevole cifra di 25 miliardi di lire.

Nell'ambito di tale mole di domande e di finanziamenti, una parte importante (15 miliardi di lire di finanziamenti erogati su 25) ha interessato la tipologia degli Alberghi e delle Residenze Turistico-Alberghiere.

Con riferimento a quest'ultima tipologia, quella più interessante ai fini della nostra ricerca, si riscontrano circa 40 domande, di cui 26 pervenute al finanziamento.

Esce quindi confermata l'immagine di una diffusa applicazione di tale norma sul territorio interessato dai Giochi Olimpici, con un coinvolgimento delle tipologie ricettive medio-piccole.

In parallelo, si sono anche sviluppati le ricerche e gli approfondimenti conoscitivi: i dati che emergono da tali ricerche consentono pertanto di definire un quadro aggiornato e credibile dell'ospitalità alberghiera e paralberghiera nelle Valli Olimpiche.

Un quadro certamente interessante e promettente, ma comunque limitato nelle dimensioni e nella capacità di crescita: gli esercizi oscillano intorno alle 320/360 unità, mentre il totale di posti letto disponibili resta ancora lontano dalle 25.000 unità.

Sono dati che non devono stupire, qualora si considerino tre limitazioni oggettive, che caratterizzano la struttura sociale e territoriale delle Valli, in ciò differenziandole profondamente – ad esempio – dai confinanti territori francesi:

- La limitatezza geografica ed orografica del territorio, che non consente di impostare sistemi insediativi complessi ed ampi, e dunque rende fisicamente impossibile la nascita di nuove stazioni, oppure il drastico potenziamento di quelle esistenti;



- La contenuta base demografica di riferimento (circa 15.000 residenti), in un contesto già oggi di piena occupazione e di buoni redditi personali: elementi che rendono più difficile trovare energie fresche, che vogliano impegnarsi nella non facile strada del lancio o del potenziamento di attività ricettive;
- La grande vicinanza alle aree molto abitate della pianura padana, fatto che – nonostante tutte le evoluzioni degli stili di vita – rende comunque sempre preponderante il fenomeno delle “secondo case”; fenomeno molto spesso criticato (anche sotto profili più squisitamente ideologici), ma del quale bisogna comunque riconoscere anche le positività, consistenti soprattutto nel portare un apprezzabile numero di turisti anche negli anni di magra congiuntura economica o di scarso innevamento, quando invece la clientela alberghiera latita.

Alla luce delle indicazioni sopra esposte pare pertanto realistica l'idea di fondo che sorregge questo lavoro, volto a verificare presso i nostri diretti concorrenti ed a incentivare nelle nostre Valli lo sviluppo di un'edilizia alberghiera di medie e piccole dimensioni, molto attenta al rispetto delle tradizioni localizzative montana e – di conseguenza – molto attenta nel porsi al servizio delle esigenze di una clientela non di massa, ma particolarmente attenta alla qualità del suo soggiorno alpino.

***3. Confronto con esperienze europee in materia di rinnovo e riqualificazione degli immobili ricettivi.***

***3.1 Le strutture ricettive turistiche in Valle d'Aosta ed il sistema degli aiuti.***

***3.2 Le procedure di riqualificazione dell'immobiliare per il tempo libero in Savoia.***

***Le strutture ricettive turistiche  
in Valle d'Aosta  
e il sistema degli aiuti***

***INDICE***

**I. INTRODUZIONE**

**II. IL SISTEMA DEGLI AIUTI**

**1. Il settore alberghiero ed extralberghiero**

1.1 Gli aiuti erogati

1.2 Il B&B

1.3 I contributi per l'acquisto e il recupero di immobili

**2. L'agriturismo**

**III. RIFLESSIONI CONCLUSIVE**

**Riferimenti legislativi e bibliografici**

**Redazione:** Prof. Luigi Gaido - IRE S.r.l.; Dott.ssa Cristina Deffeyes

## I. INTRODUZIONE

Occorre segnalare la diffusa mancanza di ricerche e pubblicazioni sullo stato - sia passato che attuale - della ricettività turistica in Valle d'Aosta. Soprattutto il settore della ricettività extralberghiera è poco conosciuto, poiché le statistiche ignorano, per problemi di reperimento dei dati, sia il calcolo degli alloggi in affitto sia delle seconde case. Questo crea una grave lacuna nei dati rilevati e rende poco credibili le relative valutazioni.

Nel reperimento delle informazioni sulle possibilità di aiuti alle strutture ricettive, gestiti dall'Amministrazione regionale, è di fondamentale importanza l'assistenza dei funzionari per l'interpretazione delle normative. Nel caso dei contributi per gli alberghi, pressoché incomprensibili sul testo di legge e sul relativo regolamento, è indispensabile una consulenza approfondita da parte dell'ufficio competente dell'Assessorato del Turismo e del personale della Finaosta, la finanziaria regionale.

Due osservazioni sono tuttavia importanti per l'introduzione al lavoro. La prima scaturisce da una stima realizzata dall'ADAVA, l'Associazione degli albergatori valdostani, sulla crescita del numero di alberghi e di posti letto nel corso degli ultimi decenni.

Anno	1957	1963	1970	1973	1993	2000	2002
n. alberghi	394	515	582	592	503	492	488
n. posti letto	11.400	16.644	20.951	20.510	22.938	23.271	23.247

Risulta evidente come dagli anni '70 in poi si stia contraendo il numero degli alberghi a fronte di una crescita del numero di posti letto, che rivela come le strutture alberghiere si stiano ingrandendo. I commenti dei responsabili dell'Associazione a questo proposito sono stati piuttosto critici, in quanto - a loro parere - si stanno moltiplicando i grossi complessi turistici a scapito del piccolo hotel a gestione familiare.

La seconda riflessione riguarda invece la carenza nel numero di posti letto offerti dall'industria alberghiera in Valle d'Aosta. Come rileva Fabrizio Bartaletti<sup>1</sup>, l'attuale capacità alberghiera nella regione è infatti piuttosto modesta. In un confronto relativo ai primi anni '90, Bartaletti indica che i circa 22.000 letti allora esistenti, rapportati alla superficie

---

<sup>1</sup> Bartaletti F., Le grandi stazioni turistiche nello sviluppo delle Alpi italiane, Bologna, Pàtron, 1994, p.108.

territoriale, diventano 670 ogni 100 kmq, contro i 2.030 della provincia di Bolzano e i 1.410 della provincia di Trento.

## II. IL SISTEMA DEGLI AIUTI

In Valle d'Aosta, gli aiuti destinati alle strutture ricettive turistiche sono erogati unicamente dall'Amministrazione regionale e, a parte una piccola eccezione, non esistono politiche territoriali indirizzate a incentivare lo sviluppo di determinate aree.

In applicazione delle direttive europee sul rispetto della libera concorrenza, per ogni intervento di sostegno viene osservato il regime "de minimis" che fissa in 100.000 euro in un triennio la soglia massima di aiuti erogabili dall'Amministrazione ad una impresa.

L'attribuzione dei contributi è disciplinata da leggi regionali.

### 1. Il settore alberghiero ed extralberghiero

Gli aiuti erogati alle strutture alberghiere sono previsti dalla L.R. 4 settembre 2001, n.19 "Interventi regionali a sostegno delle attività turistico-ricettive e commerciali" e riguardano:

#### *Settore alberghiero*

Secondo le definizioni contenute nella L.R. 6 luglio 1984, n.33 "Disciplina della classificazione delle aziende alberghiere" e qui sintetizzate rispetto al testo normativo di riferimento:

**gli alberghi** sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio, eventuali servizi di somministrazione di alimenti e bevande e altri servizi accessori in camere ubicate in uno o più stabili o in una porzione di stabile.

La capacità ricettiva non deve essere inferiore alle 7 camere.

**le residenze turistico-alberghiere**<sup>2</sup> sono aziende che forniscono alloggio e servizi accessori<sup>3</sup> in unità abitative arredate, costituite da uno o più locali, dotate di servizio autonomo di cucina.

---

<sup>2</sup> Anche conosciute come "RTA".

<sup>3</sup> Per servizi accessori si intende la pulizia dei locali, il cambio della biancheria, la portineria, il bar.

### ***Settore extralberghiero***

Secondo la definizione espressa dal testo coordinato della legge regionale 29 maggio 1996, n.11 recante “Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere”:

**gli esercizi di affittacamere** sono strutture ricettive composte da non più di 6 camere – e capacità ricettiva complessiva non superiore a 12 posti letto - ubicate in un unico stabile o in una porzione di stabile, nelle quali sono forniti alloggio ed eventualmente servizi complementari.

Gli affittacamere possono somministrare alimenti e bevande limitatamente alle persone alloggiate o essere complementari all’esercizio di ristorazione, qualora sia svolto da uno stesso titolare in una struttura immobiliare unitaria.

Due osservazioni sono necessarie per meglio definire questa tipologia di struttura. La prima è che, nella stragrande maggioranza dei casi, gli affittacamere sono collegati ad un ristorante, di solito ben avviato, e servono quindi come semplici attività di appoggio per la clientela. La seconda è che essi, regolamentati, non devono essere confusi con gli alloggi in affitto, settore dell’extralberghiero assolutamente non controllato.

**le case e gli appartamenti per vacanze** sono 3 o più unità abitative, ubicate anche in stabili diversi purché situate nel medesimo territorio comunale, composte da uno o più locali, arredate e dotate di cucina autonoma, gestite unitariamente in forma imprenditoriale, non occasionale e organizzata, per l’affitto ai turisti senza offerta di servizi centralizzati o prestazioni di tipo alberghiero, con contratti di durata da sette giorni a tre mesi consecutivi.

Le case e appartamenti per vacanze sono i cosiddetti “residence”, di solito gestiti da agenzie immobiliari.

**i complessi turistici ricettivi all’aperto**, i cosiddetti campeggi, definiti dalla legge regionale 22 luglio 1980, n.34.

## 1.1 Gli aiuti erogati<sup>4</sup>

### *Presupposti normativi*

Le agevolazioni previste sono compatibili con la normativa europea in materia di aiuti di Stato a favore delle piccole e medie imprese (regime PMI) e di aiuti di importanza minore (regime “de minimis”). Le agevolazioni sono concesse nel rispetto dei limiti di intensità di aiuto:

- in equivalente sovvenzione lordo (ESL)
- in equivalente sovvenzione netto (ESN)
- nel rispetto della regola “de minimis”.

### *Definizione di piccole e medie imprese*

Piccole imprese: contano meno di 50 dipendenti ed esprimono un fatturato massimo di 7 milioni di euro all’anno o un attivo di bilancio non superiore a 5 milioni di euro.

Medie imprese: contano meno di 250 dipendenti ed esprimono un fatturato massimo di 40 milioni di euro all’anno o un attivo di bilancio non superiore a 27 milioni di euro.

In entrambi i casi, le imprese devono essere in possesso del requisito di indipendenza, ossia vantare la maggioranza del capitale o dei diritti di voto in possesso di imprese a loro volta definibili PMI.

### *L’Equivalente sovvenzione lordo (ESL)*

Si intende l’intensità di aiuto al lordo delle imposizioni fiscali, cioè il valore dell’agevolazione concessa (attualizzata in caso di abbono di interessi) espressa come percentuale sul costo totale ammissibile del progetto. Le intensità di aiuto previste sono pari a:

- 15% ESL per le piccole imprese;
- 7,5% ESL per le medie imprese.

### *L’Equivalente sovvenzione netto (ESN)*

---

<sup>4</sup> Le informazioni contenute in questo capitolo sono tratte in gran parte dall’articolo “Leggi & normative” pubblicato a pag. 4 e 5 dell’opuscolo “ADAVA notizie” dell’ottobre 2001.



Si intende l'intensità dell'aiuto al netto delle imposizioni fiscali, concessa soltanto per iniziative localizzate in alcune zone del territorio regionale. Le intensità di aiuto previste sono pari a:

- 8% ESN + 10% ESL per le piccole imprese;
- 8% ESN + 6% ESL per le medie imprese.

I comuni interessati sono:

- Aosta, Hone, Pont-Saint-Martin e Verrès (tutti solo su alcune zone censuarie del territorio comunale);
- Arnad, Bard, Brissogne, Champdepraz, Donnas, Fénis, Issogne, Pollein e Saint-Marcel (tutti sull'intero territorio comunale).

#### *I soggetti beneficiari*

- imprese esercenti attività alberghiera;
- imprese di ricezione turistica all'aperto (camping);
- proprietari di immobili alberghieri e camping;
- imprese esercenti attività di affittacamere;
- imprese esercenti attività di case e appartamenti per vacanze iscritte al Registro.

#### *Le iniziative agevolabili*

- costruzione di alberghi e camping;
- ristrutturazione di alberghi e camping;
- ammodernamento di alberghi e camping;
- riqualificazione di alberghi e camping;
- ristrutturazione e arredamento di immobili per ricavarne strutture alberghiere, camping, strutture per l'esercizio delle attività di affittacamere e di case e appartamenti per vacanze;
- realizzazione di strutture complementari a integrazione dell'attività di esercizio (bar, ristorante, piscina, centro fitness, camere per il personale...).

#### *Le spese ammissibili*

- lavori e opere edili, impianti tecnici, spese di progettazione, direzione lavori e collaudo;

- acquisto, anche attraverso la cessione di quote societarie, di fabbricati, limitatamente agli esercizi alberghieri e camping (l’iniziativa è agevolabile solo nell’ipotesi in cui nell’investimento siano ricompresi anche interventi di ristrutturazione, ampliamento, ammodernamento e riqualificazione);
- acquisto di macchinari, attrezzature, automezzi, arredi, programmi informatici e altri beni strumentali strettamente funzionali all’esercizio dell’attività, anche a prescindere da interventi di ristrutturazione, ampliamento, ammodernamento e riqualificazione;
- investimenti finalizzati allo sviluppo del commercio elettronico;
- studi e consulenze per il marketing, la pianificazione e l’organizzazione aziendale;
- attestazioni di qualità;
- costituzione di liquidità in caso di creazione di nuova azienda, limitatamente agli esercizi alberghieri.

#### *Le spese non ammissibili*

- interventi di manutenzione ordinaria;
- materiali di consumo e scorte;
- beni d’arte o antichi;
- spese di mera sostituzione, a eccezione di quelle finanziabili in regime “de minimis”;
- spese di avviamento nel caso di cessione di azienda;
- compravendita di beni immobili tra parenti e affini di primo grado e tra coniugi;
- iniziative relative alle strutture di multiproprietà.

#### *Strumenti finanziari*

Si riporta una sintesi delle possibilità di contributo. Il sistema degli aiuti è piuttosto complicato ed è pressoché impossibile un calcolo autonomo degli importi. I diretti interessati si rivolgono quindi, con richiesta specifica, all’ufficio competente dell’Assessorato e alla Finaosta, la finanziaria regionale, per la valutazione del singolo caso.

#### Per gli alberghi e camping:

- *Contributo in conto capitale a fondo perso*
- *Mutuo a tasso agevolato*
- *Mutuo a tasso agevolato in ESL*
- *Mutuo a tasso agevolato in regime “de minimis”*

- *Mutuo a tasso agevolato in ESL + “de minimis”*
- *Contributi a fondo perso in regime “de minimis”*

Solo per gli alberghi:

- *Mutui in regime “de minimis”. Costituzione di liquidità*

Per gli esercizi di affittacamere e le case e appartamenti per vacanze

- *Contributi a fondo perso soltanto in regime “de minimis”*

• *Per gli affittacamere*

- fino al 20% della spesa ammissibile per esercizi con almeno 4 camere
- fino al 30% della spesa ammissibile per esercizi con almeno 5 camere
- fino al 40% della spesa ammissibile per esercizi con 6 camere

La spesa ammissibile minima è di euro 5.164,57 e massima di euro 1.032.913,80.

Le percentuali sono aumentate del 10% se all'interno dell'esercizio è compresa l'attività di ristorazione.

• *Per le case e gli appartamenti per vacanze*

- fino al 30% della spesa ammessa per esercizi con almeno 5 unità abitative
- fino al 40% della spesa ammessa per esercizi con almeno 7 unità abitative
- fino al 50% della spesa ammessa per esercizi con almeno 9 unità abitative

La spesa ammissibile minima è di euro 5.164,57 e massima di euro 1.032.913,80.

*I vincoli*

I soggetti beneficiari sono obbligati a mantenere la destinazione d'uso e a non alienare o cedere i beni finanziati, separatamente dall'azienda, per i seguenti periodi:

- 5 anni per investimenti mobiliari;
- 15 anni nel caso di contributi in conto capitale per beni immobiliari;
- per l'intera durata del mutuo nel caso di beni immobiliari.

Le agevolazioni percepite non devono essere restituite qualora i beni mobili finanziati, prima del decorso dei termini sopracitati, siano sostituiti con altri della stessa natura.

Nell'ipotesi di cessione di azienda, il mutuo in capo al cedente può essere trasferito al concessionario che sia in possesso dei requisiti previsti dalla L.R. 19/2001.

*La domanda di agevolazione*

La domanda deve essere presentata all'Ufficio regionale competente in materia di Strutture Ricettive dell'Assessorato del Turismo, Sport, Commercio e Trasporti della Regione Autonoma della Valle d'Aosta.

#### *Tipologia di istruttoria*

##### *- automatica*

È effettuata dall'Ufficio regionale competente. Si applica alle richieste di contributo in conto capitale con importo di spesa ammissibile non superiore a 100 milioni di lire. Consiste nell'accertamento della completezza e della regolarità delle domande presentate e della documentazione allegata. La liquidazione del contributo è effettuata dall'Ufficio regionale competente.

##### *- valutativa*

Si applica alle richieste di contributo in conto capitale con importo di spesa ammissibile superiore a 100 milioni di lire e alle richieste di mutuo con importo di spesa ammissibile minima di 50 milioni di lire. Consiste nell'accertamento della completezza e della regolarità delle domande presentate, della documentazione allegata e dell'ammissibilità delle spese, effettuato dall'Ufficio regionale competente e nella valutazione economico-finanziaria dell'iniziativa e, nel caso di richiesta di mutuo, anche delle garanzie, effettuata da Finaosta S.p.A. La liquidazione del contributo è effettuata dall'Ufficio regionale competente e quella del mutuo da Finaosta S.p.A.

Tutti i contributi vengono determinati con deliberazione della Giunta regionale.

## **1.2 Il B&B**

L'attività di bed&breakfast è stata regolamentata in Valle d'Aosta con legge regionale 4 agosto 2000, n. 23. Tale norma definisce il bed&breakfast nei termini seguenti:

- strutture a conduzione familiare, condotte da privati, utilizzando parte della loro abitazione;
- con un massimo di tre camere ed una capacità ricettiva complessiva non superiore a sei posti letto;
- vengono forniti servizio di alloggio e prima colazione.

La legge non prevede agevolazione per l'avvio dell'attività, tuttavia l'Agenzia del lavoro di Aosta ha avviato dei percorsi formativi all'imprenditorialità nel bed&breakfast tramite il Fondo Sociale Europeo.

La prima esperienza formativa ha interessato esclusivamente l'imprenditorialità femminile (25 partecipanti), mentre una seconda deve essere avviata a breve indirizzandosi ad un pubblico meno specifico.

### **1.3 I contributi per l'acquisto e il recupero di immobili nei centri storici**

La legge regionale 8 ottobre 1973, n.33, prevede la concessione di mutui a tasso agevolato per l'acquisto e il recupero di immobili situati nelle zone definite di interesse storico-ambientale dai piani regolatori.

Secondo l'esperienza degli uffici competenti, tali agevolazioni vengono utilizzate per la prima casa ma anche per alloggi da affittare, a volte ai turisti.

## **2. L'agriturismo**

Per quanto concerne l'agriturismo – settore di competenza dell'Assessorato regionale dell'Agricoltura e gestito da un apposito ufficio – la regolamentazione attuale (l.r. 24 luglio 1995, n.27 “Interventi a favore dell'agriturismo” con regolamento di applicazione 14 aprile 1998, n.1) è molto restrittiva. In questo modo infatti si è voluto rendere l'agriturismo una vera e propria espressione del mondo agricolo valdostano, immune da contaminazioni di natura più esclusivamente turistica.

### Definizione

In sintesi, l'attività agrituristica si esplica secondo le seguenti tipologie di servizio, correlate ad una precisa utenza:

- |   |                        |
|---|------------------------|
| – locazione, ad uso turistico, di alloggi   | massimo 10 posti letto |
| – locazione, ad uso turistico, di camere con servizio di 1° colazione, mezza pensione o pensione completa | massimo 16 posti letto |
| – somministrazione di pasti   | massimo 30 coperti     |

### Aiuti erogati

Per poter accedere all'attività agrituristica, sono necessari alcuni *requisiti iniziali*:

- il titolare deve essere imprenditore agricolo a titolo principale;
- il fabbricato deve essere classificato come “rurale”.

Esistono poi dei *requisiti successivi*:

- partecipazione al corso di formazione (organizzato ogni anno dall'Assessorato dell'Agricoltura) e superamento dell'esame di idoneità;
- successiva iscrizione all'albo degli operatori agrituristici presso l'Assessorato Agricoltura;
- giudizio tecnico positivo per il progetto di ristrutturazione o costruzione della struttura, nonché per l'eventuale acquisto degli arredi e delle attrezzature.

E dei *vincoli significativi* imposti nello svolgimento dell'attività:

- nella conduzione dell'attività agrituristica può essere impiegato unicamente del personale familiare;
- i prodotti alimentari offerti devono essere in prevalenza di produzione aziendale.

Il *finanziamento regionale* ammesso è:

- contributo in conto capitale del 50% della spesa ammessa  
oppure
- contributo in conto capitale del 30% della spesa ammessa
- il restante 70% della spesa ammessa: mutuo a tasso agevolato

dove si intende per “spesa ammessa” la costruzione o ristrutturazione del fabbricato o l'acquisto degli arredi.

È in corso di elaborazione una nuova legge sul turismo rurale per permettere la creazione di formule più accessibili di turismo legato all'agricoltura. Non ci sono ancora a questo proposito però indicazioni più precise.

Da quanto esposto, risulta chiaro che la legge viene applicata in modo invariato sull'intero territorio regionale, senza alcuna distinzione territoriale. Tuttavia lo stesso Assessorato ha attuato negli anni scorsi – nel quadro delle azioni realizzate con aiuti comunitari e per iniziativa dell'ufficio programmi multisettoriali (quindi autonomamente dall'ufficio agriturismo) – un intervento più puntuale. Esclusivamente nei 29 comuni dell'obiettivo

Phasing out (22 comuni dell'ex obiettivo 5b + 7 comuni dell'ex obiettivo 2) sono stati erogati contributi con la precisa finalità di aumentare la ricettività turistica attraverso il recupero di edifici rurali. L'azione ha permesso la ristrutturazione di 27 esercizi (1 centre de rencontres, 3 agriturismi, 23 affittacamere) attualmente tutti in funzione.

### **III. RIFLESSIONI CONCLUSIVE**

Dalle ricerche effettuate per il presente studio e da quanto esposto nelle pagine precedenti, emerge come non sia esistita e non esista tuttora in Valle d'Aosta una politica per lo sviluppo delle strutture ricettive e come esso venga quindi realizzato in modo del tutto casuale. Forse soltanto nell'ambito dell'agriturismo sono state espresse precise indicazioni, dettate dalla volontà di vincolare strettamente l'attività di accoglienza a quella agricola, che deve mantenere nell'azienda un ruolo predominante. Una struttura agrituristica è quindi in Valle d'Aosta – contrariamente a ciò che avviene in alcune altre regioni - un'azienda agricola che offre ospitalità e/o ristorazione e non una struttura turistica con un vago sottofondo rurale.

Un secondo aspetto da rimarcare è certamente la mancanza di statistiche attendibili e facilmente consultabili, l'assenza di elaborazioni dei dati e della conseguente realizzazione di studi e ricerche, in sintesi la non abitudine ad un approccio analitico dell'esistente. Eloquenti è a questo proposito il caso del settore extralberghiero, tra le cui tipologie di strutture le seconde case e le case in affitto rappresentano certamente quelle più frequentate. Per questi esercizi non esistono né dati statistici né stime, a causa di una presunta difficoltà di reperimento delle informazioni. Sembrerebbe di conseguenza necessaria la creazione di un Osservatorio regionale per il monitoraggio e l'analisi costante dei dati, per fornire ai politici e ai tecnici gli strumenti basilari e indispensabili per la scelta degli obiettivi e l'elaborazione delle strategie.

La diffidenza (o la paura?) verso un'analisi della realtà risulta anche dalla mancanza di studi e ricerche sugli aspetti socio-economici della Valle d'Aosta. Basti pensare che la pubblicazione di riferimento su questo argomento è ancora il celeberrimo volume "*Le Val d'Aoste, tradition et renouveau*" del geografo francese Bernard Janin, che data 1976.

Per il settore alberghiero, pare evidente la necessità di incoraggiare l'imprenditorialità locale piuttosto che le imprese – a volte avventate – di società o imprenditori esterni. Sono di solito le strutture gestite dalla gente del posto, chiaramente con la necessaria professionalità, in grado di trasmettere al turista il calore dell'ospitalità, a comunicare l'autenticità del luogo, a creare un vero indotto di servizi e mano d'opera locali. Parallelamente risulta necessaria un'analitica valutazione delle capacità ricettive delle singole vallate e delle località che, confrontata a dati diversi, quali per esempio la portata degli impianti a fune dei comprensori sciistici, potrà suggerire agli amministratori dove e se applicare agevolazioni territoriali specifiche.

Grande attenzione andrebbe rivolta al settore extralberghiero, valorizzandone le reali potenzialità, che sono quelle di creare fonti di reddito per la popolazione residente, offrire occasioni di pluriattività, stimolare la ristrutturazione, la cura, l'abbellimento degli immobili e dei paesi, proporre ai locali iniziative imprenditoriali accessibili per sviluppo del territorio. Tuttavia, gli interventi regionali attuali, riguardando solo gli affittacamere e le case e gli appartamenti in affitto – che, come è stato rilevato, sono generalmente pseudo attività alberghiere - ignorano le reali iniziative extralberghiere.

Sarebbero interessanti, per esempio, gli incentivi alla ristrutturazione di vecchi immobili per trasformarli in locali in affitto, che invoglierebbero a guardare con interesse alla valorizzazione di aree attualmente trascurate, anche in località suggestive.

Agli aiuti dovrebbe poi affiancarsi il controllo sugli appartamenti in affitto, per i quali vige invece la completa anarchia. Poiché non è necessaria l'iscrizione al REC da parte dei proprietari e poiché spesso i contatti sono informali, tramite il passaparola, l'offerta è spesso scadente, in locali poco curati, che rischiano di svalutare l'immagine turistica della località e della regione. Un controllo più attento, da parte delle Agenzie di informazione turistica o dei singoli Comuni, garantirebbe al turista un'offerta di qualità e potrebbe anche tradursi in un sostegno concreto alla promozione attraverso la pubblicazione di opuscoli informativi sulle strutture.

Infine, appare urgente trovare una soluzione al problema delle seconde case, molto numerose in Valle d'Aosta ma oggigiorno poco frequentate a causa delle mutate abitudini sociali che sostituiscono al prolungato soggiorno brevi visite occasionali. Le seconde case influiscono pesantemente sulle amministrazioni locali delle piccole località e le persiane abbassate durante la quasi totalità dell'anno conferiscono ai paesi un'aria di tristezza e di abbandono. Una soluzione interessante al problema è stata presentata all'Assessorato del Turismo dall'ADAVA, l'Associazione degli albergatori valdostani, e dal CELVA, l'associazione degli



enti locali, che propongono di creare contatti tra albergatori e proprietari per utilizzare le seconde case, quando non abitate, come suite degli alberghi.

### **Riferimenti legislativi e bibliografici**

#### Per le strutture alberghiere ed extralberghiere:

- Legge regionale 6 luglio 1984, n.33 “Disciplina della classificazione delle aziende alberghiere”.
- Testo coordinato della legge regionale 29 maggio 1996, n.11 recante “Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere”.
- Regolamento regionale 21 marzo 1997, n.2 “Applicazione dell’art.30 della legge regionale 29 maggio 1996, n.11”.
- Legge regionale 4 settembre 2001, n.19 “Interventi regionali a sostegno delle attività turistico-ricettive e commerciali” e allegato 2 alla deliberazione della Giunta regionale che disciplina tale legge.

#### Per i campeggi:

- Legge regionale 22 luglio 1980, n.34 “Disciplina delle attività di ricezione turistica all’aperto”.

#### Per il bed&breakfast:

- Legge regionale 4 agosto 2000, n.23 “Modificazione della legge regionale 29 maggio 1996, n.11 (Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere)”.

#### Per l’acquisto e il recupero di immobili nei centri storici:

- Legge regionale 8 ottobre 1973, n.33 “Costituzione di fondi di rotazione regionali per la promozione di (...)”.

Per l'agriturismo:

- Legge regionale 24 luglio 1995, n.27 “Interventi a favore dell'agriturismo”.
- Regolamento regionale 14 aprile 1998, n.1 “Regolamento di applicazione della legge regionale 24 luglio 1995, n.27”.

AA.VV., *ADAVA notizie*, n.7, ottobre 2001.

CERUTTI A.V., *Le Pays de la Doire et son peuple*, Aosta, Musumeci, 1995.

BARTALETTI F., *Le grandi stazioni turistiche nello sviluppo delle Alpi italiane*, Bologna, Pàtron, 1994.

JANIN B., *La Val d'Aoste, tradition et renouveau*, Aosta, Musumeci, 1976.

# ***Le procedure di riqualificazione dell'immobiliare per il tempo libero in Savoia***

## **INDICE**

### **I. IL CONTESTO**

#### **1. Un secolo di conquiste**

- a. Lo sviluppo della pratica dello sci in Francia
- b. Tipologia delle stazioni
- c. Osservazioni riassuntive

#### **2. Far fronte all'evoluzione della domanda turistica**

- a. «Le stazioni della quinta generazione saranno quelle della riqualificazione...»
- b. La situazione attuale dell'immobiliare turistico in Savoia

### **II. OPERAZIONI DI RIQUALIFICAZIONE DELL'IMMOBILIARE PER IL TEMPO LIBERO (ORIL)**

#### **1. Presentazione**

- a. Gli attori interessati
- b. I testi di legge
- c. Un dispositivo riservato alle stazioni a vocazione turistica
- d. Gli alloggi del personale stagionale

#### **2. Parte operativa**

- a. Un progetto per la stazione
- b. All'origine dell'ORIL
- c. L'attuazione dell'ORIL

### **III. VILLAGGI RESIDENZIALI TURISTICI (VRT)**

#### **1. Presentazione**

- a. I testi di legge
- b. I principi del VRT

## **2. Parte operativa**

- a. La società d'investimento/rinnovamento, chiave di volta del dispositivo
- b. Ruolo e funzioni della società di investimento/rinnovamento
- c. L'equilibrio economico
- d. In concreto

## **3. Alternative ai VRT**

# **IV. GLI AIUTI DEL DIPARTIMENTO PER IL SETTORE ALBERGHIERO**

## **1. Presentazione**

- a. Terzo piano di ammodernamento del settore alberghiero in Savoia
- b. Modalità giuridiche e campo d'intervento

## **2. Dispositivo di aiuto all'ammodernamento del settore alberghiero**

- a. I beneficiari
- b. Le condizioni di attribuzione
- c. I criteri di ammissibilità

## **3. Gli aiuti alle imprese per la creazione di alloggi per il personale**

# **V. GLI AIUTI REGIONALI AL SETTORE ALBERGHIERO**

## **1. Presentazione**

## **2. In concreto**

- a. Le condizioni generali
- b. Gli esercizi beneficiari
- c. I criteri di ammissibilità e la partecipazione finanziaria della Regione
- d. Il tetto e lo scaglionamento degli aiuti
- e. Le condizioni generali di ammissibilità dei dossier e di regolamento delle sovvenzioni
- f. Gli impegni del beneficiario

### **3. Composizione di un dossier di domanda di sovvenzione regionale all'ammodernamento di un esercizio alberghiero**

**Conclusioni**

**Contatti**

**Redazione:** Prof. Luigi Gaido - IRE srl; Arch. Marie Wozniak - Facim (F)

## I. IL CONTESTO

### 1. Un secolo di conquiste

#### a. Lo sviluppo della pratica dello sci in Francia

Lo sviluppo crescente della pratica dello sci nei primi anni del ventesimo secolo è dovuto alla ricerca di una stagione invernale complementare e alla costituzione delle prime associazioni di fruitori della montagna<sup>5</sup>. Infatti, gli sport invernali si praticavano allora presso stazioni quali Chamonix, Saint Gervais, Cauterets, Morzine e Megève, le cui attività turistiche erano basate sull'alpinismo, il termalismo o la villeggiatura estiva. Di conseguenza, la loro capacità ricettiva e di accoglienza in generale poteva essere utilizzata anche d'inverno.

Nel 1907 il Club Alpin Français fondò una società di sci che diverrà, nel 1924 e dopo una scissione, la Fédération Française de Ski. Nello stesso anno, si svolsero a Chamonix i primi Giochi Olimpici invernali. Lo sci alpino ebbe uno sviluppo costante, appoggiato da gare come quella del Kandahar. Nel 1937, al Colle di Voza, venivano diplomati i primi nove maestri di sci francesi: segno questo della necessità di iniziare un numero sempre maggiore di persone alle gioie della tecnica Cristiana.

Dieci anni dopo, lo Stato creava l'Ecole Nationale de Ski et d'Alpinisme, la sola abilitata a rilasciare i diplomi necessari per l'insegnamento dello sci. Lo stesso anno, i maestri di sci - ritenendo di essere sfruttati finanziariamente - si scissero dagli sci club creando un loro sindacato. Si può notare come lo sci, attività sia sportiva che turistica (e dunque economica), interessasse ormai numerosi attori sociali: popolazioni locali (maestri, albergatori), Stato (federazione, club, formazione) e appassionati della montagna (CAF e Touring Club francese).

Fino agli anni 1920/1930, questa nuova forma di turismo non modificò le regole ben consolidate della villeggiatura in montagna: bisognerà aspettare la creazione dei primi impianti di risalita per vederne l'evoluzione. *«È come se, d'un tratto, si fosse invertito il modo di abordar la montagna: dall'alto in basso e non più, pazientemente, dal basso all'alto quando il montanaro-guida accompagnava i suoi clienti»*<sup>6</sup>.

#### b. Tipologia delle stazioni

---

<sup>5</sup> "Ski, représentations et pratiques de la montagne" di H. Gumuchian, La grande histoire du ski, Musée dauphinois, Grenoble, 1994

<sup>6</sup> "Développement du ski alpin et urbanisation de la montagne" di M. Raspaud, La grande histoire du ski, Musée dauphinois, Grenoble, 1994

### Le stazioni-borgo

Così lo sci si sviluppò come complemento invernale per località che già conoscevano una stagione estiva redditizia. Queste stazioni di montagna, cresciute alla fine del XIX secolo, presentano caratteristiche comuni: uno sviluppo “anarchico” ma ampiamente incoraggiato e diretto dalle comunità locali, infrastrutture e attrezzature ricreative diversificate e raffinate (piste di pattinaggio, trampolini di salto, casino, teatri, campi sportivi e di gioco), un buon servizio ferroviario e stradale. La doppia stagione permise loro di limitare il periodo “vuoto” a tre/quattro mesi. Si parla qui di stagioni *vuote* e non *morte*, in quanto queste stazioni venivano installate su nuclei di una certa consistenza (qualche migliaio di abitanti) affinché la vita non si interrompesse con la partenza dei turisti.

I processi di sviluppo di tali stazioni hanno altre caratteristiche comuni, che riguardano la loro relazione con le collettività locali. Si nota innanzi tutto l'assenza di una precisa strategia di sviluppo della stazione, causa principale della mancanza di coerenza nell'urbanizzazione. E neppure gli impianti di risalita sono pianificati. La crescita delle stazioni è lenta: si ingrandiscono seguendo l'evoluzione della domanda e i mezzi disponibili.

Inserite in antichi paesi a vocazione agropastorale, situati su terrazzamenti in quota (Saint Gervais) o nei fondovalle (Chamonix), queste stazioni risultano polinucleari e multipolari.

Il loro collegamento ad un Comune già esistente le fa situare al di sotto dei 1000 m di altitudine. Si può notare ancora come gli alberghi e le strutture ludico ricreative siano concentrati in fondovalle, in un quadro di agglomerazione di tipo urbano; e come le piste da sci, situate a quote superiori, siano separate dalla zona residenziale ma possano interferire con questa, ricoprendo - parzialmente - le superfici agricole del territorio.

Tra le due guerre apparvero dei nuovi modelli di pianificazione, destinati a interrompere l'anarchia delle prime stazioni.

### Le prime stazioni di sport invernali

Quando l'Italia creò, nel 1934, la sua prima grande stazione di sport invernali, Sestrières, la Francia non contava ancora alcuna “superstazione”. Era stato reso accessibile qualche alpeggio a Val d'Isère (1930) e all'Alpe d'Huez (1935), ma nessuna stazione veniva dedicata unicamente e specificatamente allo sci. Per questo, nel 1936, lo Stato organizzò un comitato di esperti presso il Commissariat au Tourisme, incaricato di studiare la questione: furono individuate alcune località e redatti progetti. Tuttavia, all'inizio della seconda guerra mondiale, mancavano i fondi per la loro realizzazione.

La missione “42” riscoprirà questa progettualità. Infatti, nella prospettiva della ricostruzione ormai prossima, i progetti si moltiplicarono, con la speranza di creare una grande stazione

internazionale di sport invernali in modo da far riaffluire valuta in una Francia decisamente provata. Vennero allora analizzate, sotto gli aspetti climatico e topografico, numerose località potenzialmente adatte ad ospitare una stazione di questo tipo.

### *1936-1956*

Questi venti anni fanno segnare un crescente aumento della pratica dello sci, dovuto - in particolare - all'aumentato tenore di vita in tutti gli strati della società, così come ad alcune misure sociali quali lo sviluppo delle settimane bianche per le scuole e l'introduzione di un secondo periodo di ferie durante l'anno.

Nel 1936 si contavano 26 stazioni nelle Alpi del Sud e 82 nelle Alpi del Nord; mentre nel 1956 il numero era passato a 38 nel Sud del massiccio e a 91 nel Nord. Si può allora parlare di una vera industria della neve, la cui materia prima era costituita dalla neve stessa. Si tratta dell'inizio di una nuova era, quella del turismo popolare e commerciale. E si guarda con entusiasmo a una pratica turistica spesso vista come l'unica soluzione per evitare l'esodo rurale dalla montagna. Così, fino agli anni '70, lo sci verrà considerato come il modo di "salvare" la montagna dalla desertificazione.

### *1959: "La seconda rivoluzione economica e demografica delle Alpi del Nord: gli sport invernali"*<sup>7</sup>

La seconda metà del XX secolo segna il crollo di diversi bastioni dell'economia tradizionale delle Alpi: miniere, metallurgia, tessile, cereali, vigneti e sericoltura. Lo sfruttamento del "carbone bianco" si sostituirà a queste produzioni in declino.

G. Veyret la definisce «*la prima rivoluzione economica e umana della montagna*». In effetti, lo sviluppo dei settori legati all'alluminio, all'elettrochimica e all'elettrometallurgia permetteva di trattenere in loco una popolazione portata all'emigrazione, ma - se le attività erano cambiate - luoghi e ritmi restavano uguali. Per cui queste industrie investivano nei fondovalle, funzionando a pieno regime solo d'estate e non portando, di conseguenza, alcuna soluzione al problema dell'isolamento delle montagne in inverno.

La seconda rivoluzione è rappresentata dunque dagli sport invernali, complemento della prima nel tempo come nello spazio. Una rivoluzione che offriva occupazione ai giovani, consentendo loro di restare in montagna. D'altro canto, le popolazioni locali si aspettavano una rivitalizzazione del settore dell'allevamento, portata dal consumo di latte, burro e formaggio da parte di quel consistente numero di persone attirato dalla presenza delle

---

<sup>7</sup> "La deuxième révolution démographique et économique des Alpes du Nord: les sports d'hiver, réflexions et suggestions" di G. Veyret-Verner, RGA tomo XLVII, fasc. III, 1959.



stazioni: uno sviluppo allora considerato «*irreversibile*» e dalle «*possibilità illimitate*». Infatti, in quel periodo, le montagne non conoscevano concorrenza sul mercato turistico invernale. Inoltre la posizione delle Alpi francesi, sull'asse della Costa Azzurra, aveva il potere di attrarre nelle stazioni una clientela di passaggio da convertire alle gioie dello sci. Queste condizioni più che favorevoli permisero alle Alpi francesi di essere, per la prima volta nella loro storia, bacino d'immigrazione.

### *1962: il Piano Neve*

La costruzione di stazioni in alta quota fece parte di una politica nazionale di sviluppo del territorio. Dopo la guerra la Francia aveva bisogno di nuove sfide: la “ricostruzione” fu una di queste e permise, in particolare, di ammodernare l'intero apparato di produzione del settore edile. Queste evoluzioni - tecniche e sociali - offrirono le condizioni necessarie allo sviluppo del turismo di massa in montagna, comparso nel periodo di euforia detto “les Trente Glorieuses”.

Varato negli anni '60, il Piano Neve ebbe come obiettivo di aprire il “mercato della neve”, attrezzando nuovi siti e aumentandone la capacità ricettiva. L'ottica era quantitativa e non qualitativa, anche se le località venivano scelte accuratamente. I sostenitori del Piano Neve si rifecero alle previsioni di crescita dei praticanti dello sci per valutare il numero di posti letto da creare e, per conseguenza, il numero degli impianti di risalita, in base a statistiche che prevedevano un aumento del 10% per anno.

Per le regioni Tarentaise, Maurienne e Val d'Arly

1945: 5.000 posti letto

1960: 20.000 posti letto

1967: 40.000 posti letto

1985 (previsioni): da 125 a 165.000 posti letto grazie alla creazione di nuove stazioni

Federation Française de Ski

1945-46: 32.339 tesserati

1960-61: 188.448 tesserati

1965-66: 392.761 tesserati

### *Le stazioni integrate*

I principi della creazione e della gestione di questo tipo di stazione sono definiti dal Piano Neve: si tratta del modello di pianificazione “auspicato” dallo Stato francese, dal dopoguerra alla metà degli anni '70.

Gli elementi che compongono la stazione integrata sono: un nucleo di accoglienza ed alloggio situato a fondo piste su pianori soleggiati, un comprensorio sciistico disposto a stella e ampi parcheggi all'ingresso della stazione. La viabilità pedonale e automobilistica - in quanto rispondenti a funzioni diverse - non hanno motivo di essere riunite. Per questo, la stazione integrata non possiede alcuna strada nel senso classico del termine. Le abitazioni sono raggruppate a formare il “fronte neve”: si affacciano da una parte sul comprensorio sciistico, dall'altra sulla valle. Gli accessi situati a sud sono pedonali, e danno a loro volta sulla “grenouillere”, mentre gli accessi a nord sono riservati alle automobili. Tutto è progettato all'interno della stazione per non avere bisogno di utilizzare l'auto durante il soggiorno. Negozi, bar, discoteche e servizi vari sono raggiungibili a piedi, con percorsi pedonali spesso protetti da gallerie coperte. La riunione di tutte le funzioni in uno stesso posto è all'origine della metafora marittima di “Transatlantico delle Nevi”. In sostanza, si propone al turista lo sci con tutti i comfort.

La famiglia-tipo in vacanza nella stazione troverà nel suo appartamento le stesse comodità della residenza principale, ma su una superficie decisamente più ridotta. La variabile posto letto/turista - che è alla base della concezione della stazione - è di 20 mq se vengono compresi commerci e servizi, di 15 mq per gli alloggi in comproprietà e di 10 mq abitabili per gli alloggi residenziali.

### **c. Osservazioni riassuntive**

Lo sviluppo della pratica dello sci in Francia ha generato forme di architettura e di urbanizzazione diverse, condotte da attori diversi. I “pionieri” dello sci erano accolti presso alberghi e pensioni a conduzione familiare, creati dagli abitanti delle varie località.

In seguito, lo Stato francese ha attuato una politica di sviluppo massiccio della montagna, utilizzando un modello di stazione mutuato da quello della residenza secondaria. Per questo, le stazioni del dopoguerra sono composte essenzialmente da immobili con appartamenti i cui proprietari provengono - in gran parte - dalla regione parigina e dalle principali città francesi.

## **2. Far fronte all'evoluzione della domanda turistica**

### **a. «Le stazioni della quinta generazione saranno quelle della riqualificazione...»<sup>8</sup>**

Per continuare a essere luoghi turistici attrattivi, le stazioni devono far fronte - stagione dopo stagione - ai cambiamenti della domanda turistica. Oggi le stazioni francesi sono alla ricerca di soluzioni finalizzate ad adattare il loro patrimonio immobiliare. Nel 1997, il Conseil Général della Savoia ha lanciato una politica sperimentale di rinnovamento dell'immobiliare per quattro stazioni: La Plagne, Tignes, La Norma e Le Corbier.

È indubbio che la necessità di interventi si fa sempre più pressante: l'ideale potrebbe essere di non disconoscere l'esistente, ma di rivendicarlo come una reale identità. L'architettura turistica è, essenzialmente, un'architettura di allontanamento dal quotidiano e dal proprio ambiente, di gioco, di fantasia, e dunque, sovente, di eccesso. L'espressione attuale di questo desiderio di allontanamento è lo stile “neo-regionale” che risponde alla volontà di fare del luogo turistico un luogo di festa. Questo contesto, studiato per ospitare i turisti e il loro utilizzo degli spazi, tende ad avvicinare i luoghi di vacanza ai parchi di attrazione. L'architettura, in particolare quella dedicata al turismo, veicola rappresentazioni sociali dello spazio, della casa, della vita familiare, ecc., e cambia nel tempo adottando i valori di una società in mutamento costante, è un media che ci rinvia la nostra immagine.

### **b. La situazione attuale dell'immobiliare turistico in Savoia**

---

<sup>8</sup> Estratto da un'intervista al Direttore del SEATM, in “Stations à la française” di G. Cumin, Aménagement et montagne n°100, 1991

La Savoia conta oggi 589 alberghi, con 42.000 posti letto, e 60.000 appartamenti ammobiliati (totale stimato) con 250.000 posti letto. 11.446 di questi ultimi risultano classificati in prefettura con tanto di stelle attribuite. 400.000 posti letto turistici sono infine di proprietari che risiedono - per la maggior parte - fuori dalla Savoia. Grazie a questo potenziale, la Savoia registra più di 20 milioni di pernottamenti turistici ogni inverno.

Questo patrimonio immobiliare risale agli anni '60, '70 e '80, e invecchia progressivamente. La manutenzione effettuata soddisfa quei proprietari che ne fanno un uso personale, ma non permette di rispondere alle attese di quanti frequentano le stazioni tramite prenotazione commerciale: gli alloggi turistici risultano spesso inadatti e pare necessario rinnovarli<sup>9</sup>. *«Al di là dei dibattiti sul volume di alloggio accettabile, è senza dubbio sulla qualità dei posti letto turistici che conviene lavorare. Costruiti spesso in un periodo in cui la domanda superava l'offerta, richiedono oggi, in un contesto concorrenziale, un adattamento alle attese dei clienti.*

*Innanzitutto nelle modalità di gestione: la bassa proporzione di letti d'albergo, caratteristica delle stazioni savoiarde, si avverte ancora di più quando le strutture alberghiere vengono a poco a poco trasformate in residence, senza dubbio più redditizi e con un minor volume di lavoro, ma che non consentono quella flessibilità di prenotazione che invece esige la crescita della pratica del soggiorno breve (legata al passaggio alle 35 ore e all'ARTT<sup>10</sup>). Bisogna d'altronde far fronte a un parco locativo che sta invecchiando, costituito da appartamenti esigui, a volte degradati, che rappresentano dei volumi importanti, in uno stile architettonico molto tipizzato. L'ingente peso finanziario della ristrutturazione, nonché il numero e la dispersione dei proprietari - spesso anziani, coscienti della situazione ma poco disponibili a reinvestire - sono gli elementi fondamentali del problema».*

Così, una parte cospicua dei posti letto esistenti non viene messa sul mercato della locazione, sia perché i proprietari non lo vogliono, sia perché troppo obsoleti per essere offerti. Per i proprietari che desiderano affittare il bene, si presentano due soluzioni: l'agenzia immobiliare o la centrale di prenotazione. Le agenzie immobiliari sono società private, mentre le centrali di prenotazione appartengono - nella maggior parte dei casi - agli uffici del turismo. Essendo rare le licenze edilizie nelle stazioni francesi in quota, i Comuni e le società degli impianti di risalita si trovano a dover reinvestire negli edifici esistenti, in modo da aumentare il numero di posti letto disponibili.

*«Concretamente, dove si manifesta il bisogno, va previsto un progetto locale di ristrutturazione dell'immobiliare. Dalla gestione locativa alle imprese di costruzioni,*

---

<sup>9</sup> Cf. Direttiva Territoriale di Sviluppo per le Alpi del Nord (Prefettura della Région Rhône-Alpes)

<sup>10</sup> Aménagement et Récupération du Temps de Travail

*passando per le società degli impianti di risalita e i gruppi bancari, sono coinvolte numerose attività. Perché assicurare una minuziosa riconquista del patrimonio immobiliare implica uno sforzo di investimento: un'attività che non investe nei suoi strumenti è un'attività in declino».*<sup>11</sup>

Per aiutare gli investitori pubblici e privati, sono state varate delle nuove disposizioni a favore della ristrutturazione dell'immobiliare turistico (ORIL, VRT). Parallelamente sono stati adottati provvedimenti fiscali, per favorire la costruzione di un nuovo parco locativo in zone svantaggiate (classificate in Zone di Rivitalizzazione Rurale o Obiettivo 2)<sup>12</sup>.

---

<sup>11</sup> Estratto dalla “Guide pratique – Rénovation de l’immobilier touristique en Savoie”, disponibile presso il Conseil Général de la Savoie.

<sup>12</sup> Programma europeo che mira a sostenere le zone in difficoltà. Queste zone sono geograficamente delimitate e classificate in base alle singole problematiche. È un programma di 6 anni il cui contenuto è gestito dalla prefettura regionale. In Savoia le zone “obiettivo 2” sono: la Maurienne, l’interno delle Bauges, la zona pedemontana savoiarda e Chambéry le Haut.

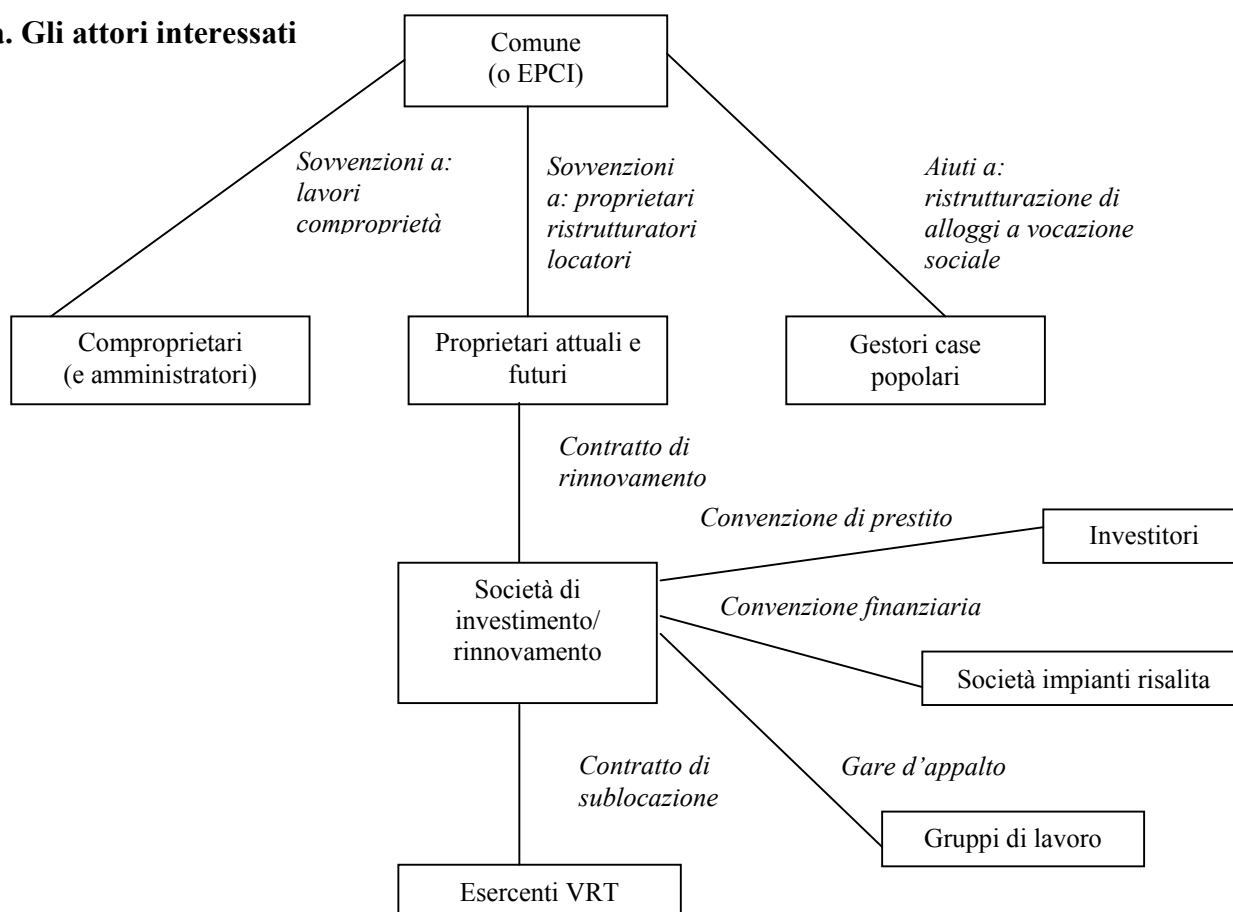
## II. OPERAZIONI DI RIQUALIFICAZIONE DELL'IMMOBILIARE PER IL TEMPO LIBERO (ORIL)

In occasione dell'esame del progetto di legge relativo alla Solidarietà e al Rinnovo Urbano (legge SRU, Solidarité et Renouvellement Urbain) sostenuto dal Segretario di Stato all'Abitazione, Louis Besson, il Senato francese ha adottato all'unanimità a metà maggio 2001 un emendamento presentato dal Senatore della Savoia R. Rinchet, che autorizza e precisa le possibilità di attuazione di Operazioni di Riqualificazione dell'Immobiliare per il Tempo Libero (ORIL, Opérations de Réhabilitation de l'Immobilier de Loisirs).

Per le stazioni turistiche queste operazioni equivalgono alle OPAH<sup>13</sup> per i vecchi quartieri, e permettono di agevolare l'offerta di alloggi in affitto destinata alla clientela turistica e al personale stagionale. Fatta propria dalla collettività locale della stazione, l'ORIL mira a migliorare la coerenza "immagine turistica - prodotto commerciale".

### 1. Presentazione

#### a. Gli attori interessati



#### b. I testi di legge

<sup>13</sup> Opération programmée d'amélioration de l'habitat

• Legge n° 2000-1208 del 13 dicembre 2000 concernente la Solidarietà e il Rinnovo Urbano (art. 186). Sezione 2 del capitolo VIII del titolo 1 del libro III del Codice dell'urbanistica (Code de l'urbanisme). **Articolo L318-5**

### *Operazioni di riqualificazione dell'immobiliare per il tempo libero*

Le operazioni di riqualificazione dell'immobiliare per il tempo libero hanno quale obiettivo il miglioramento del patrimonio turistico immobiliare e degli spazi pubblici, delle zone di sosta, delle attrezzature infrastrutturali e dell'utilizzo dell'ambiente.

Tendono a migliorare l'offerta qualitativa degli alloggi in locazione destinati alla clientela turistica e al personale stagionale, così come a mantenere o a sviluppare l'offerta di servizi di prossimità.

Tali operazioni vengono attivate attraverso delibera del Consiglio comunale o dell'ente pubblico competente in caso di cooperazione intercomunale.

La delibera di attivazione di un'ORIL specifica:

- Il perimetro dell'operazione.
- Le condizioni di finanziamento, le scadenze, gli aiuti che possono essere concessi dalle collettività territoriali o dai loro raggruppamenti.
- L'obiettivo e la scadenza massima per la riqualificazione degli alloggi.
- Le azioni previste di accompagnamento e miglioramento delle condizioni di vita.

La stessa delibera definisce i beneficiari degli aiuti:

- I proprietari locatori aventi un contratto per una durata equivalente o superiore a nove anni regolarmente registrato presso un professionista o un organismo locale di turismo convenzionato.
- Le persone fisiche o giuridiche incaricate dei lavori di ristrutturazione e della commercializzazione durevole sul mercato locativo.
- La comproprietà che ha in carico lavori relativi alle parti comuni.

### Codice dell'urbanistica. **Articolo L300-1**

Le azioni o le operazioni di pianificazione hanno l'obiettivo di realizzare un progetto urbano, una politica locale dell'ambiente, di organizzare il mantenimento, l'estensione o l'ingresso di

attività economiche, di favorire lo sviluppo del tempo libero e del turismo, di realizzare infrastrutture collettive, di combattere l'insalubrità, di permettere il rinnovamento urbano, di salvaguardare o di valorizzare il patrimonio territoriale edificato e non, e gli spazi naturali.

• Legge Montagna n° 85-30 del 9 gennaio 1985. **Articolo 1**

La politica della montagna è caratterizzata dalla promozione di un percorso di auto-sviluppo che, condotto e gestito dalla popolazione montana, comporta in particolare: (...)

- Lo sviluppo delle capacità di accoglienza e strutture per il tempo libero necessarie alla promozione del turismo, del termalismo, del climatismo.
- La ristrutturazione delle costruzioni esistenti e la promozione del patrimonio culturale (...).

• Legge Montagna n° 85-30 del 9 gennaio 1985. Titolo III, capitolo 2. **Articolo 42**

*Organizzazione e promozione delle attività turistiche*

Nelle zone montane, l'attuazione di operazioni di pianificazione turistica si effettua sotto il controllo del Comune (o Epci<sup>14</sup>...).

**c. Un dispositivo riservato alle stazioni a vocazione turistica**

Limitata alle collettività a vocazione turistica, l'ORIL mira a innescare e a sostenere, nell'arco di 4/5 anni, un processo di rilancio economico imperniato sull'immobiliare già costruito e sulla pianificazione del sito. Non si tratta di realizzare ex nihilo una nuova urbanizzazione, ma di "riconquistare" il patrimonio esistente ristrutturandolo. In tutti i casi, la gestione dei lavori può essere privata o pubblica.

Due i livelli di obiettivi:

- La riqualificazione dell'immobiliare esistente, la ristrutturazione degli spazi pubblici, dei servizi e del funzionamento del sistema dell'accoglienza, l'aumento dell'offerta di alloggi per il personale stagionale permettono alla collettività di definire una nuova immagine turistica della stazione.

---

<sup>14</sup> Etablissement public de coopération intercommunale (consorzio pubblico di cooperazione intercomunale, ndt)



- Favorendo il rinnovo di appartamenti e il loro inserimento sul mercato (minimo 9 anni) in un ambiente di riconosciuta qualità, l'ORIL punta a sviluppare un'offerta commerciale di livello superiore, in grado di accogliere la clientela in condizioni di soggiorno soddisfacenti.

Parallelamente, l'ORIL consente all'ente competente di impegnare stanziamenti a favore delle diverse tipologie di attori che concorrono alla realizzazione degli obiettivi:

- di permettere alla collettività di avviare e sostenere un processo di crescita della qualità diffuso ai partner che desiderano aderire al progetto;
- di favorire l'attuazione di operazioni di riqualificazione, qualunque sia la rendita locativa indotta. Un contributo pubblico portato allo studio di un progetto di rinnovamento, un aiuto all'investimento individuale di un proprietario oppure di una comproprietà, fanno sì che il rischio assunto dagli investitori avvenga in maniera congiunta con l'ente di cui sopra.

Il dispositivo dell'ORIL appare così come un nuovo strumento per la collettività incaricata di definire un progetto di sviluppo per la stazione.

#### **d. Gli alloggi del personale stagionale**

Lo sviluppo immobiliare degli anni '60-80 in Francia, orientato a permettere l'acquisto di immobili per il tempo libero, è stato realizzato senza tener conto delle necessità di alloggio professionale. Ma l'attività turistica genera assunzioni importanti in fatto di mano d'opera, esterna alle valli alpine, a tempo determinato (5/6 mesi). Un bisogno accresciuto con la riduzione dell'orario di lavoro. Le vecchie residenze esistenti nelle stazioni, obiettivo dell'ORIL, dispongono dal 5 al 10% di appartamenti di piccole dimensioni, poco interessanti dal punto di vista della locazione turistica. Per contro, una loro ristrutturazione adeguata può offrire ai lavoratori stagionali un ambiente confortevole.

In concreto, oltre alla conoscenza del parco immobiliare e alla composizione della proprietà, realizzare un'ORIL porta a identificare i proprietari:

- disposti a rinnovare il loro bene per darlo in affitto agli stagionali;
- inclini a vendere la proprietà. Ad esempio, un operatore specializzato può acquisire il bene ed essere, una volta ristrutturati gli immobili, il punto di riferimento comune per alloggiare i lavoratori stagionali.

## **2. Parte operativa**

### **a. Un progetto per la stazione**

L'ORIL favorisce la capacità degli enti locali di definire nuovi progetti di stazione. La posta in gioco per la Savoia è il miglioramento del livello di competitività dei siti che accolgono una clientela turistica. La scala di gestione delle stazioni savoiarde si presta bene all'attuazione dell'ORIL: infatti, i centri più grandi hanno 30.000 posti letto, i più piccoli 5.000. Il dispositivo ORIL è flessibile, capace dunque di adattarsi a ogni tipologia di stazione: alta quota, media montagna, paese o anche "paese turistico".

I due aspetti di un'ORIL:

- Obiettivi di rinnovo degli appartamenti e del patrimonio privato: numero di alloggi da rinnovare, tipologia della gestione locativa degli alloggi riqualificati da attuare, rinnovo delle comproprietà, capitolato d'oneri in termini di comfort immobiliare, ecc.
- Spazi pubblici della stazione/servizi/alloggi popolari. Possono essere condotti due tipi di evoluzione: il miglioramento dell'accoglienza in generale; lo sviluppo dell'accoglienza riguardante il soggiorno/vacanza.

Resta l'impatto finanziario dell'ORIL per la collettività. Può essere modesto se concerne sviluppi limitati degli spazi pubblici, mentre sarà più consistente se il progetto comporta la realizzazione di nuove infrastrutture. Inoltre l'ORIL implica il finanziamento da parte della collettività per l'animazione del progetto stesso, da non sottovalutare (redazione dei dossier, accompagnamento tecnico, ecc.).

L'ORIL sembra comunque costituire una politica locale che attiva sinergie. Le autorità locali sono chiamate a creare una cultura comune preliminare alla decisione, poi - una volta effettuate le scelte - hanno il compito di far partecipare il resto della popolazione, gli attori del mondo socio economico e i proprietari alle differenti tappe di realizzazione del progetto.

### **b. All'origine dell'ORIL**

Per attivare un'ORIL è necessario definire un progetto:

- realizzando un'analisi sullo stato di funzionamento e la qualità della stazione;

- tenendo conto dei bisogni emersi da parte degli utenti e degli attori socio economici, così come dei progetti e degli indirizzi espressi dal Consiglio comunale (o Epci).

Il dossier di candidatura dell'ORIL deve essere espresso dalla collettività. Contiene dati urbanistici, immobiliari e turistici rilevati presso i servizi comunali e le singole attività professionali, oltre alle indicazioni degli attori della stazione e, all'occorrenza, una ricerca/indagine effettuata presso un campione di proprietari di immobili.

La delibera dell'ORIL recepisce il progetto ritenuto dalla collettività il supporto utile alla stazione.

La delibera comprende:

- l'immagine turistica ricercata, la strategia urbanistica accettata, gli obiettivi di rinnovamento del patrimonio privato, degli spazi pubblici, delle funzionalità della stazione, i capitoli d'onere quantitativi e qualitativi concernenti la realizzazione delle opere;
- la scelta del perimetro territoriale (totalità della stazione, complesso urbano specifico, perimetro intercomunale);
- la durata dell'operazione;
- la gestione dei lavori, i modi di organizzazione, gli incentivi concessi (al proprietario locatore, alla comproprietà).

L'atto costituente deve indicare la dinamica del progetto, con debito scadenziario, cronoprogramma di rilevamento delle possibili opzioni e dell'attuazione lavori.

### **c. L'attuazione dell'ORIL**

La collettività può scegliere tra due tipologie principali di attuazione dell'ORIL.

- La collettività considera che l'insieme delle azioni descritte nella delibera ORIL costituisce un'unica operazione, la cui gestione può essere delegata a una società (ad esempio, una società ad economia mista) oppure a un operatore privato. Da un punto di vista giuridico, la realizzazione si iscriverà nel quadro di una convenzione di pianificazione e sviluppo.
- La collettività sceglie di condurre le azioni accettate dall'ORIL in maniera indipendente:
  - assicura la realizzazione dei lavori a regia diretta;

- affida l'intera organizzazione/realizzazione in una prospettiva di gestione sostanziale ad un concessionario;
- seleziona, tramite appalto pubblico, un operatore incaricato di creare, animare e sviluppare presso gli attori locali, i proprietari e i fruitori, l'offerta/prodotto per il rinnovo degli appartamenti e la gestione dell'esercizio locativo;
- altre modalità: appalto pubblico presso architetti, in gestione d'opera, per la realizzazione dei lavori, ecc.

Tutte le procedure indicate seguono le normative relative alle gare: nuovo codice degli appalti pubblici, DSP<sup>15</sup>, ecc.

Per altro, essendo l'ORIL un'operazione di sviluppo, il dispositivo è sottoposto all'applicazione dell'articolo L300-2 del codice dell'urbanistica. Quest'ultimo definisce il principio e le condizioni della concertazione pubblica, attraverso cui la collettività locale viene sollecitata a partecipare alla definizione del progetto urbano.

L'ORIL può essere concepita quindi come un modo di unire la popolazione locale, e come un'occasione per comunicare sul posto con la clientela. L'ORIL serve allora da vetrina per il passaggio della stazione a standard superiori di qualità.

---

<sup>15</sup> Délégation de Service Public

### **III. VILLAGGI RESIDENZIALI TURISTICI (VRT)**

Il VRT (Village Résidentiel de Tourisme) mira a creare, nell'ambito delle operazioni di rinnovo turistico intraprese dalle collettività, una nuova attività di gestione locativa che assicuri la promozione e la commercializzazione degli appartamenti ristrutturati.

#### **1. Presentazione**

##### **a. I testi di legge**

Tre testi definiscono e/o riguardano il VRT.

Il decreto n°2001-324 del 19/04/2001;

L'ordinanza del 19 luglio 2001, che stabilisce le norme di classificazione dei VRT;

L'articolo 621D-4° del Codice generale delle Imposte (Legge 1999).

##### **• Decreto n°2001-343 del 19/04/2001**

Art. 1° – Il villaggio residenziale turistico è un esercizio commerciale alberghiero classificato, che si iscrive all'interno di una operazione di ristrutturazione dell'immobiliare per il tempo libero come definita dall'art. L.318-5 del codice dell'urbanistica.

È costituito da un insieme di locali ad uso abitativo ammobiliati ed è dotato di attrezzature e servizi comuni presso locali situati in prossimità. I locali ad uso abitativo sono offerti in affitto ad una clientela turistica che non avrà quindi residenza nel villaggio.

Il VRT è gestito da una sola persona nell'ambito di un contratto di locazione della durata pari almeno a 9 anni. Durante tale periodo i proprietari dei locali possono beneficiare di un diritto di prenotazione prioritaria per un periodo di tempo limitato nell'arco dell'anno.

##### **• Ordinanza del 19 Luglio che fissa le norme di classificazione dei VRT (estratto)**

#### **I - NORME DI CLASSIFICAZIONE**

Art. 2. – Il VRT propone in affitto locali ad uso abitativo ammobiliati per una occupazione giornaliera, settimanale o mensile ad una clientela turistica che non vi elegga domicilio. Il VRT offre i suoi servizi alla clientela presso stabili in buono stato di mantenimento. La loro gestione garantisce da buone condizioni di accoglienza e di competenza professionale.

Art. 3. – Il VRT deve comprendere locali ammobiliati, suddivisi in una categoria espressa con un numero di stelle crescente in base al comfort, e locali e attrezzature comuni situati in prossimità.

Art. 5 – Il VRT indica la propria classificazione tramite un pannello disposto all'esterno dei locali comuni, conforme ad un modello definito per ordinanza. L'esercente del VRT è tenuto a comunicare alla clientela la descrizione dei posti prima della prenotazione.

## II – PROCEDURE DI CLASSIFICAZIONE

Art. 6. – La domanda di classificazione, espressamente formulata dall'esercente, è indirizzata al prefetto del Dipartimento in cui è presente il VRT. Questa comprende: il numero di locali ad uso abitativo ammobiliati, la descrizione dell'insieme dei locali ammobiliati e dei locali comuni, la descrizione dei lavori di ristrutturazione realizzati, la copia della delibera di creazione dell'ORIL. Va compilata una scheda esplicativa (...) e comunicata ai membri della Commissione dipartimentale dell'azione turistica.

Art. 7. - La classificazione è stabilita tramite ordinanza del prefetto, a seguito del parere della Commissione dipartimentale dell'azione turistica, sotto riserva delle disposizioni dell'art. 18 seguente. Questa indica il nome, l'indirizzo, il numero SIRET e la capacità, espressa in numero di persone che possono essere accolte o in numero di locali ad uso abitativo, oltre all'indirizzo e alla classificazione di ogni abitazione.

La classificazione ha una durata di 5 anni. Alla scadenza di tale periodo, questa non è più valida e può essere rinnovata conformemente alla procedura definita dall'art 6.

## ALLEGATO L: NORME DI CLASSIFICA DEI LOCALI ED ATTREZZATURE COMUNI E DEI LOCALI AMMOBILIATI AD USO ABITATIVO DEI VRT

A - Capacità minima: 20 locali ad uso abitativo ammobiliati o 80 letti

B - Locali comuni: accesso indipendente, con reception e sala comune di almeno 20 mq per una capacità di 20 locali ad uso abitativo ammobiliati. Ad ogni aggiunta supplementare di 40 locali ad uso abitativo ammobiliati questa superficie deve essere aumentata di almeno 10 mq.

C - Servizi: il personale della reception deve parlare almeno una lingua straniera. Parcheggio o garage (conformi alle regole urbanistiche del Comune). Pulizia della reception e delle sale comuni: quotidiana. Fornitura della biancheria: opzionale su domanda del cliente.

Affissione obbligatoria delle attività di animazione del VRT e della stazione. Servizio informazioni.

- **Articolo 261 D-4° d**, del Codice generale delle Imposte (Articolo 345 Legge finanziaria 1999)

Sono esonerati dalla tassa sul valore aggiunto:

4° – Gli affitti occasionali, permanenti o stagionali di alloggi ammobiliati o predisposti all'uso abitativo.

Tuttavia l'esonero non si applica:

- alle prestazioni fornite negli alberghi e nei residence classificati;
- alle prestazioni di affitto di locali ammobiliati, quando l'esercente offre oltre all'alloggio, la colazione e la pulizia quotidiana, la fornitura di biancheria e la reception, ed è iscritto nel registro del commercio e delle società esercitanti questa attività;
- agli affitti di locali spogli, ammobiliati o autorizzati per affitto commerciale all'esercente di albergo così come descritto al punto 4 o b di cui sopra;
- alle prestazioni di alloggio fornite nei VRT, quando questi ultimi sono destinati ai turisti e vengono affittati tramite un contratto di una durata di almeno 9 anni ad un gestore. Tali VRT fanno parte di un'ORIL, come definita dall'art. L318-5 del codice dell'urbanistica.

## **b. I principi del VRT**

Lo sviluppo del VRT si basa sulla partecipazione di professionisti a questa nuova attività. Nelle stazioni della Savoia sono state costituite numerose imprese, in modo da assicurare una gestione in loco del patrimonio immobiliare creato tra il 1960 e il 2000.

Queste imprese propongono ai proprietari la gestione attraverso mandati, la consulenza e l'aiuto per la transazione, la gestione delle comproprietà.

A complemento di queste attività tradizionali, è iniziata nel quadro degli ORIL una nuova offerta di gestione VRT, che necessita di una presa in carico commerciale dei lotti rinnovati (durata minima 9 anni, affitto annuale specificato dal contratto).

L'offerta VRT e il proprietario:

- L'offerta VRT rende interessante realizzare un rinnovo globale del patrimonio immobiliare, quando esso si trova nelle condizioni originali o è poco cambiato rispetto al periodo di costruzione.

- La VRT permette di avere differenti tipi di sgravio fiscale per il proprietario che ha effettuato la ristrutturazione (locatore di un immobile ammobiliato o vuoto).
- Ammette il diritto alla prenotazione prioritaria del proprietario, cosa che permette di pianificare il soggiorno dei proprietari come nelle formule tradizionali.
- L’offerta VRT favorisce l’attuazione di garanzie di manutenzione dei beni affittati.
- Genera un valore aggiunto sul prezzo di vendita dell’immobile riqualificato.
- Permette di coinvolgere il proprietario nel rilancio qualitativo della stazione.

L’offerta VRT, dal punto di vista del gestore:

- Gli consente completa libertà tariffaria e commerciale.
- Il portafoglio immobiliare è arricchito da un prodotto di soggiorno di buon livello, in abitazioni tradizionali situate nei centri delle stazioni, particolarmente interessanti in termini di commercializzazione.
- Permette di riciclare il parco in gestione, interessando i lotti che presentano le migliori opportunità, e favorisce l’acquisizione di un nuovo parco immobiliare che non era più in gestione locativa.
- Un appartamento VRT, tenuto conto della sua qualità, può costituire un supporto importante per le centrali di prenotazione delle stazioni.

Da parte della stazione:

- L’offerta VRT costituisce un nuovo marchio, al quale può essere associata una comunicazione specifica.
- Permette di riciclare qualitativamente il parco immobiliare e di conferirgli una durata previsionale di utilizzo locativo (9 anni almeno) favorevole allo sviluppo della stazione.
- Concorrenziale alle altre formule di gestione immobiliare, il prodotto VRT induce una dinamica qualitativa presso i proprietari.

## **2. Parte operativa**

### **a. La società di investimento/rinnovamento, chiave di volta del dispositivo**

Le ricerche condotte nelle stazioni durante il periodo 1990/2000 hanno mostrato in maniera ricorrente che, se i proprietari costituiscono gli “azionisti” delle località di montagna, non



sentono però la necessità di investire nella creazione di un prodotto turistico marchiato. Circa il 90% di costoro dichiara che non impegnerà più di 4.500 euro per migliorare gli immobili nel corso dei tre anni a venire.

Ma l'investimento necessario per riqualificare un appartamento è valutato oggi 22.000 euro. D'altra parte, si sa che i proprietari che attuano degli investimenti di rinnovo importanti ritirano il loro bene da ogni circuito di locazione. In questa situazione l'evoluzione qualitativa si produce, ma resta totalmente privata, senza impatto sulla capacità ricettiva per la clientela. Di qui la necessità, per gli attori locali, di creare un operatore capace di realizzare questo tipo di ristrutturazione, proponendo un prodotto interessante per il proprietario, il cui apporto personale si limita – se necessario - dal 5 al 10% dell'insieme dei lavori. La soluzione proposta dal Consiglio generale della Savoia nella sua guida pratica è di creare una società di investimento/rinnovamento nel quadro dell'ORIL.

In funzione del contesto economico, finanziario ed istituzionale locale, la società di investimento/rinnovamento può essere creata da: una società a nome collettivo, una società ad economia mista, una società anonima.

Un processo d'informazione e di concertazione è stato condotto nel 2001 dal Consiglio generale della Savoia. Uno studio di fattibilità teorica del dispositivo d'insieme è stato realizzato con la partecipazione tecnica della Caisse des Dépôts et Consignations, del Crédit Agricole des Savoie, della Banque Populaire des Alpes, della Caisse d'Epargne des Alpes, di Dexia-Credit Local e della Société d'Aménagement de la Savoie.

Infine una convenzione di partenariato è stata firmata tra il Consiglio generale e la Caisse des Dépôts et Consignations, ormai in grado di raggiungere il 15% dei fondi propri delle società d'investimento/rinnovamento.

## **b. Ruolo e funzioni della società d'investimento/rinnovamento**

La società di rinnovamento presenta ai proprietari una proposta di ristrutturazione corrispondente ad un concetto d'ambiente ottimale, in linea con l'immagine turistica della stazione. Questa offerta è resa tangibile da un appartamento tipo, selezionato nel parco immobiliare della stazione, situato in centro, che materializza il nuovo riferimento stilistico da promuovere presso i proprietari.

La società d'investimento/rinnovamento - agendo come gestore dell'opera - deve selezionare tramite consultazione il/i creatore/i del concetto, per la durata di esecuzione del programma (da 4 a 5 anni di realizzazione come l'ORIL). Le competenze ricercate sono per la progettazione, ma anche relative all'organizzazione e alla realizzazione dei lavori. Questo tipo

di organizzazione dei lavori differisce dalle pratiche di ristrutturazione o manutenzione sino ad oggi presenti nelle stazioni e basate sulla relazione diretta tra un artigiano ed un proprietario. I lavori attuati nel quadro di un'ORIL presentano un carattere globale per un'unità abitativa: tutte le professionalità implicate contribuiscono ad un progetto definito a condizioni di prezzo globale, forfetario e fisso.

### **c. L'equilibrio economico**

La società d'investimento/rinnovamento che può essere costituita su ogni sito ORIL è la soluzione proposta dal Consiglio generale della Savoia per permettere il finanziamento del prodotto immobiliare gestito dal VRT. Questa mobilità, alla data in cui il contratto di ristrutturazione viene firmato da un proprietario, una capacità di finanziamento a medio termine (minimo 9 anni). L'obiettivo è di ammortizzare e rendere redditizio l'investimento previsto, grazie all'attività delle locazioni turistiche indotte dai gestori VRT. In termini di grandezza, la società di investimento/rinnovamento non deve oltrepassare il numero di contratti di ristrutturazione che i gestori VRT della stazione sono in grado di garantire attraverso le risorse locative.

Deve assicurare una esecuzione precisa e puntuale dei contratti di gestione di ogni partner VRT ed appoggiarsi a un operatore dei lavori selezionato, che assicuri a sua volta una consegna in linea per qualità e costi.

### **d. In concreto**

In una località di montagna, una società d'investimento/rinnovamento che vuole ristrutturare 300 appartamenti (in 5 anni) deve poter contare su una cifra di 762.245 euro di fondi propri, cioè il 10% del costo dei lavori previsti. In una stazione di grandezza media, per un obiettivo di 100 appartamenti riqualificati, il valore dei fondi propri raggiunge la somma di 152.449 euro.

Creare una società di rinnovamento implica stabilire le condizioni di commercializzazione, in funzione delle quali i gestori dei VRT si organizzano per assicurare il riempimento turistico.

La messa a punto del piano di attività di una società di rinnovamento non può essere fatta in modo generico: deve essere effettuata con la partecipazione di professionisti partner dell'operazione, sin dalla fase di avvio dell'ORIL. La situazione ottimale andrebbe ricercata

tra l'interesse dell'esercente VRT che assicura la gestione turistica degli appartamenti rinnovati, e le aspettative del proprietario per quel che riguarda i suoi ricavi.

### **3. Alternative ai VRT**

Oltre ai VRT, sono possibili altre iniziative. Si tratta di creare un'offerta di ristrutturazione differenziata al fine di disporre di una gamma diversa di appartamenti. Tra l'altro queste differenti componenti possono essere attuate progressivamente, e parallelamente allo svolgimento dell'ORIL.

Quattro esempi.

- La società patrimoniale: 1/ acquisire un vecchio appartamento; 2/ rinnovarlo in funzione del concetto definito dall'ORIL; 3/ utilizzare l'appartamento con una disponibilità annuale completa in base al piano di commercializzazione; 4/ organizzare la rivendita dell'appartamento in questione, considerando la possibilità di una acquisizione che comprenda il proseguimento dell'affitto VRT.
- L'intervento di ristrutturazione globale a livello di comproprietà e degli appartamenti. Si tratta di costituire, per esempio con il concorso dell'amministratore dell'immobile, un'offerta tecnica e finanziaria congiunta di ristrutturazione "appartamenti + parti comuni".
- Aiutare la ristrutturazione nel contesto di una gestione diretta dei lavori da parte del proprietario. Spesso, l'ORIL porta i proprietari a realizzare una ristrutturazione parziale del loro bene, con fini diversi: si ha interesse a rinnovare un appartamento ma non si vuole il rapporto di locazione di tipo VRT, preferendo continuare la locazione tradizionale; si rinnova parzialmente il bene senza aderire al marchio di ristrutturazione; si rinnova per un uso unicamente personale.
- La ristrutturazione urbana. Fuori dal contesto di un'ORIL, la collettività può intraprendere - in una zona determinata - un'operazione di ristrutturazione urbana che implica: l'acquisizione dell'insieme dei lotti immobiliari compresi nell'area suddetta; la ristrutturazione di ciò che è già costruito; la costruzione di superfici addizionali ad uso abitativo, commerciale e di servizi; la commercializzazione ex novo dell'intera operazione, condotta con un livello di prestazione immobiliare che porti una valorizzazione elevata dei prodotti proposti.

## **IV. GLI AIUTI DEL DIPARTIMENTO PER IL SETTORE ALBERGHIERO**

### **1. Presentazione**

#### **a. Terzo piano di ammodernamento del settore alberghiero in Savoia**

Su proposta della Commission Départementale de l'Hôtellerie Savoyarde, il Consiglio generale della Savoia ha deciso di proseguire, con qualche modifica, nel dispositivo di sostegno alla modernizzazione del settore alberghiero, confermando così il suo interesse nei confronti del settore considerato quale componente importante per lo sviluppo del territorio.

Questo terzo piano di ammodernamento mira ad incoraggiare gli sforzi dei professionisti per mantenere la qualità del parco alberghiero e a rilanciare l'investimento nel settore di attività. Il cumulo possibile con gli aiuti erogati dalla regione Rhône-Alpes (si veda il capitolo successivo) rappresenta una leva per avviare determinati progetti d'investimento.

Il dispositivo, previsto per la durata del XII contratto del piano Stato-Regione, è alimentato in parte dal prodotto della tassa addizionale di soggiorno percepita dal Dipartimento.

#### **b. Modalità giuridiche e campo d'intervento**

- Gli stabilimenti situati nei comuni rurali

Sono eleggibili: gli stabilimenti situati nei Comuni rurali così come definiti negli art. R 371-2 del Codice dei comuni, e cioè tutti i Comuni della Savoia esclusi quelli qui di seguito elencati: Aix-les-Bains, Albertville/St Sigismond, Barberaz, Bassens, Chambéry, Cognin, Jacob-Bellecombette, Modane, La Rochette, St Alban Leysse, St Jean de Maurienne, Ugine.

- Gli stabilimenti situati presso altri Comuni

Beneficiano di un aiuto del Dipartimento nel quadro di una convenzione tra Dipartimento e Regione, che dovrà essere coerente con il dispositivo descritto di seguito.

## **2. Dispositivo di aiuto all'ammodernamento del settore alberghiero**

### **a. I beneficiari**

Possono beneficiare di un aiuto:

- Le strutture classificate come “Hôtel de Tourisme”.
- Le strutture non classificate che presentano un progetto che permetta la classificazione nella categoria precedente.

Vengono considerati solo gli esercizi a gestione personale, indipendente o familiare, di tipo individuale o sotto forma di società. Possono essere in franchising ma non devono dipendere in alcun caso da gruppi finanziari.

Gli eventuali progetti dei Comuni nel settore alberghiero sono istruiti dalla Commissione dipartimentale ma finanziati, all'occorrenza, nell'ambito dei FACET<sup>16</sup>.

L'aiuto è accordato, secondo i criteri di ammissibilità descritti nel paragrafo c, agli stabilimenti che realizzano lavori:

- di rinnovamento dell'immobiliare;
- di diversificazione delle prestazioni (rispondenti a criteri di qualità);
- di ampliamento;
- di creazione di nuovi stabilimenti.

Sono esclusi i regolari lavori di manutenzione.

Un aiuto complementare può essere concesso ai gestori che desiderano avviare un progetto di commercializzazione, al fine ad esempio di acquisire nuove clientele, di creare nuovi prodotti in base all'ambiente dell'esercizio, di migliorare l'accoglienza, ecc.

Non possono beneficiare dell'aiuto:

- gli esercizi, pur rispondenti ai criteri di cui sopra, che hanno ottenuto da meno di 5 anni una sovvenzione nell'ambito del 2° piano di modernizzazione del settore alberghiero (1995/1999): la scadenza dei 5 anni si stabilisce a partire dalla data di delibera attributiva della sovvenzione da parte della Commissione permanente del Consiglio generale;
- gli esercizi che non sono in regola con gli obblighi sociali e fiscali, salvo se non beneficiano di particolari proroghe per la regolarizzazione (per esempio, dopo essere stati esaminati dalla Commissione regionale di assistenza al settore alberghiero).

---

<sup>16</sup> Fonds d'Aide aux Communes pour les Equipements Touristiques

## **b. Le condizioni di attribuzione**

L'aiuto è attribuito nel limite dei crediti annualmente destinati al piano. I dossier non ammessi possono eventualmente essere ripresentati l'anno successivo. Sono ammessi prioritariamente gli stabilimenti situati nei Comuni che hanno istituito la tassa di soggiorno e che sono in regola con i versamenti al Dipartimento.

## **c. I criteri di ammissibilità**

### *Lavori di rinnovamento dell'immobiliare*

Sono ammessi i lavori che contribuiscono al comfort e alla qualità della struttura e delle prestazioni attraverso l'applicazione dei seguenti regolamenti:

- Norme di classificazione (ordinanze ministeriali 14 febbraio 1986/27 aprile 1988);
- Regolamenti:
  - Sicurezza antincendio (ordinanze ministeriali del 1990)
  - Igiene (ordinanze ministeriali e prefettizie)
  - Accesso ai disabili (decreti 78 ed ordinanze 1979-1986)
  - Lotta antifumo (decreto 1992)

### *Lavori di diversificazione*

Si tratta di quei lavori non previsti nelle norme, che permettono di offrire strutture supplementari all'esercizio.

Per esempio: piscina, campi da tennis, golf, aree giochi, terrazze, giardini, parcheggi, garage, ecc. oppure miglioramento consistente nelle attrezzature (cucina, hall di ingresso, ecc.)

### *Ampliamenti*

I lavori di ampliamento sono considerati se corrispondono ad almeno il 20% delle camere in più rispetto alla capacità constatata al momento della richiesta (con un minimo di 2 camere in più per i piccoli stabilimenti).

### *Creazione*

In via eccezionale, può essere concesso un aiuto per un progetto di sviluppo definito nel quadro di un particolare contratto: contratto di sviluppo, Parco Regionale, fondi strutturali europei, o quando si tratta di settori particolarmente carenti (da valutare da parte della Commissione permanente sulla base della nota di congiuntura allegata al dossier).

Termini di realizzazione: i lavori devono tassativamente essere realizzati entro 2 anni dall'avvenuta notifica dell'accordo di sovvenzione.

#### *Gli onorari*

Gli onorari di gestione dei lavori e di ingegneria, necessari alla costruzione o al rinnovamento dell'edificio, sono ugualmente presi in considerazione.

#### *La commercializzazione*

Il gestore che ha beneficiato di un aiuto per la realizzazione di lavori di rinnovamento, di diversificazione, di ampliamento o di creazione di un nuovo stabilimento, può beneficiare di un sostegno alla commercializzazione.

L'albergatore può indirizzarsi a qualsiasi struttura del Dipartimento che garantisca, al di là degli impegni di serietà e rigore abitualmente richiesti, l'elaborazione e la realizzazione di un piano di commercializzazione adatto alla sua impresa. L'aiuto alla commercializzazione può raggiungere la cifra di 2.287 euro e deve essere oggetto di una convenzione tra Dipartimento e beneficiario.

#### *Gli impegni finanziari del Dipartimento*

Per i lavori di ammodernamento, di diversificazione ed ampliamento, quando il Consiglio generale della Savoia interviene da solo:

la spesa di sovvenzione è compresa tra 30.490 euro e 152.450 euro al netto delle imposizioni fiscali.

Il tasso di sovvenzione è fissato al 20% della spesa finanziabile (massimo 30.490 euro).

Quando il Consiglio generale della Savoia ed il Consiglio regionale Rhône-Alpes intervengono congiuntamente:

l'ammontare complessivo della sovvenzione non deve oltrepassare il 33% della spesa finanziabile fissata a 6.860 euro (38.112 euro del Consiglio regionale + 30.490 euro del Consiglio generale).

In questo caso, la spesa finanziabile corrisponde all'ammontare al netto delle imposizioni fiscali dei lavori ammissibili, così come già descritti nel presente.

#### *Per la creazione di nuovi stabilimenti*

Può essere concessa in via eccezionale una sovvenzione forfetaria per un massimo di 53.357 euro.

### *Per la commercializzazione*

Il Dipartimento sovvenziona per un ammontare massimo di 2.287euro.

### *Gli impegni del beneficiario*

Il beneficiario si impegna a garantire la gestione alberghiera del suo esercizio per 10 anni e a restituire la sovvenzione ottenuta nei casi seguenti:

- Cambiamento di destinazione dei fondi commerciali.
- Cambiamento di destinazione dell’immobile e, in particolare, in caso di trasformazione in appartamenti o residence.
- In caso di cessione ad una catena alberghiera o ad una società finanziaria.

In caso di cessione ad un acquirente che continua ad esercitare un’attività alberghiera, l’impegno del beneficiario viene inserito nell’atto di vendita affinché esso sia opponibile all’acquirente.

Nel piano si auspica, ovviamente, che il beneficiario partecipi all’impegno turistico della località dove si trova l’esercizio, per esempio, iscrivendosi all’Ufficio del Turismo e assicurando l’apertura dell’esercizio durante il periodo in cui gli impianti della stazione sono in funzione.

## **3. Gli aiuti alle imprese per la creazione di alloggi per il personale**

Nel quadro del 3° piano di ammodernamento del settore alberghiero savoiaro, il Consiglio generale della Savoia ha approvato una parte supplementare al dispositivo attualmente in vigore, concernente la creazione di alloggi per il personale.

### *Caratteristiche e criteri di attribuzione*

Beneficiari: i gestori di strutture classificate come “Hôtel de Tourisme” (o in grado di diventarlo dopo ristrutturazione), a gestione personale, indipendente e familiare (compresi quelli in franchising a condizione che non dipendano da gruppi finanziari) situati in località rurali, a frequentazione stagionale o urbane.



Ammontare dell'aiuto: 25% degli investimenti, tasse incluse, senza superare i 4.600 euro per singola unità abitativa.

Oggetto: creazione di alloggi con servizi igienici privati (doccia, wc) di una superficie minima di 12mq (servizi igienici compresi) per una sola persona, di 14 mq per 2 persone (numero massimo di persone per alloggio).

Il numero di alloggi finanziabili è fissato a:

20% del numero di camere destinate alla clientela negli hôtel 1 e 2 stelle;

30% negli hôtel 3 e 4 stelle.

Gli alloggi sovvenzionati non verranno classificati (la classificazione riguarda infatti solo le camere riservate alla clientela). Non saranno numerati e dovrà esservi apposta la dicitura "privato". Dove possibile, il loro accesso sarà indipendente dall'entrata riservata alla clientela.

Il beneficiario si impegna a mettere a disposizione del proprio personale per un periodo di 10 anni tali alloggi sovvenzionati.

La liquidazione della sovvenzione viene effettuata su presentazione delle fatture saldate (a condizione che il gestore sia in regola con gli obblighi sociali e fiscali).

## V. GLI AIUTI REGIONALI AL SETTORE ALBERGHIERO

### 1. Presentazione

#### **Aiuti della Regione Rhône-Alpes al settore alberghiero stagionale e rurale**

Dal 1989, la Regione Rhône-Alpes ha adottato una politica di sostegno all'investimento in favore dell'ammodernamento del settore alberghiero, e del suo sviluppo nelle zone rurali e a frequentazione turistica stagionale.

Attualmente la Regione prosegue in tali sovvenzioni in quanto considera che il settore alberghiero - ove esistente - svolga un ruolo economico importante, creando posti di lavoro e, in particolare nelle zone rurali, essendo una componente fondamentale per lo sviluppo del territorio.

Questa politica ha permesso l'ammodernamento di 600 strutture ricettive secondo i criteri elaborati dal Consiglio regionale. La Regione ha così destinato 15.854.700 euro (bilancio 2001), generando 91.469.406 euro di lavori.

Nel 1995, il Consiglio regionale ha elaborato dei nuovi criteri, che riflettono la volontà di favorire l'ammodernamento degli elementi essenziali al comfort degli esercizi, dando la priorità a quei lavori rientranti nelle norme ufficiali di classificazione turistica e nei regolamenti relativi agli stabilimenti che accolgono il pubblico, quali la sicurezza antincendio, l'igiene, l'accesso ai disabili, la lotta antifumo.

Possono altrettanto essere accettati lavori di diversificazione delle prestazioni offerte (piscine, garage, parcheggi) o di ammodernamento di un ristorante alberghiero (nel limite del 25% del programma finanziabile).

Per contro, gli aiuti agli ampliamenti e alle costruzioni di strutture alberghiere possono intervenire solo in caso di contratti globali di sviluppo<sup>17</sup> di territorio quando tali tipologie

---

<sup>17</sup> "Il contratto globale di sviluppo è il nuovo mezzo di intervento che la regione intende proporre alle collettività che si associano per portare solidalmente gli interessi di un determinato territorio che corrisponde alla nozione (...) di spazio quotidiano, secondo le definizioni utilizzate nello schema regionale. Il suo obiettivo è di contribuire (...), in un settore geografico definito da una realtà economica, all'emergere di iniziative per un progetto di sviluppo sostenibile (...), a partire da raggruppamenti comunali o intercomunali (...). Tale solidarietà deve manifestarsi su una scala sufficientemente larga per coprire un territorio identificabile e rintracciabile rispetto all'insieme regionale (...). Il gruppo d'interesse che si costituirà intorno ad un progetto è libero di scegliere la struttura giuridica in grado di concretizzare la sua volontà politica di cooperazione intercomunale (...). La responsabilità del progetto è designata ad una personalità in seno alla collettività (...). La partecipazione della Regione implica la decisione per ciascuna delle tre tappe principali di formalizzazione del contratto: 1/ identificazione dell'area oggetto di elaborazione; 2/ diagnosi approfondita e condivisione di una serie di obiettivi; 3/ definizione di programmi operativi (...). Una cifra che va da 376.22 euro a 228.67 euro per abitante permette di dare una prima stima dell'ammontare della spesa finanziabile (...). I contratti di sviluppo sono

sono state previste all'interno del programma ammesso per un contratto globale di sviluppo (Contrat global de développement).

Le strutture non a carattere stagionale vengono considerate strutture alberghiere rurali quando si trovano in Comuni con meno di 10.000 abitanti e non facenti parte di agglomerati superiori ai 10.000 abitanti.

Tra le differenti modifiche adottate, citiamo ancora:

Il tetto totale degli aiuti pubblici, per uno stesso programma, al terzo degli investimenti.

La convenzione di partenariato da sottoscrivere tra il professionista e la Regione al fine di concretizzare i diversi impegni del beneficiario del finanziamento, al fine di una partecipazione allo sviluppo turistico e del territorio nel quale è situato l'esercizio:

- iscrizione all'Ufficio turistico più vicino;
- valorizzazione e offerta alla clientela dei principali prodotti del territorio;
- apertura dell'esercizio per l'intero periodo in cui gli impianti turistici della stazione o del comprensorio rurale sono funzionanti.

## **2. In concreto**

### **a. Le condizioni generali**

La Regione accorda delle sovvenzioni agli esercizi che realizzano:

- lavori di ammodernamento legati alle norme di classificazione e ai diversi regolamenti;
- lavori di diversificazione delle prestazioni offerte;
- ampliamenti;

e che vengono creati laddove l'offerta alberghiera è insufficiente o inesistente.

Tuttavia, i lavori di ampliamento e di costruzione di strutture alberghiere possono essere programmati e finanziati solo nelle aree dei contratti globali di sviluppo e quando questa tipologia è stata prevista nel programma di attuazione del contratto globale di sviluppo suddetto.

### **b. Gli esercizi beneficiari**

---

stabiliti per una durata di cinque anni (...). La procedura proposta non è adattabile a grandi agglomerati, esclusi dalla logica degli *espaces de projets* (...)." (Fonte: Consiglio regionale, luglio 1993).

Possono beneficiare delle sovvenzioni:

- gli esercizi alberghieri stagionali. Sono considerati in quanto tali gli esercizi la cui durata di apertura non supera i 9 mesi per anno (art. 1 dell'ordinanza ministeriale del 2 agosto 1979);
- gli esercizi non stagionali delle stazioni termali o di sport invernali;
- le strutture rurali non stagionali presenti in Comuni con meno di 10.000 abitanti non facenti parte di agglomerati con più di 10.000 abitanti.

I finanziamenti riguardano esclusivamente gli esercizi a gestione personale, indipendente o familiare, di tipo individuale o sotto forma di società. Questi esercizi possono essere in franchising, ma non devono dipendere in alcun caso da gruppi finanziari.

### **c. I criteri di ammissibilità e la partecipazione finanziaria della Regione**

- Per i lavori di ammodernamento ed ampliamento

#### *Natura dei lavori*

I lavori di cui si fa carico la Regione sono quelli che contribuiscono al comfort ed alla qualità dell'esercizio e delle prestazioni, così come all'applicazione dei regolamenti sugli stabilimenti aperti al pubblico.

Norme di classificazione (ordinanze ministeriali 14 febbraio 1986/27 aprile 1988);

Regolamenti:

- Sicurezza antincendio (ordinanze ministeriali del 1990);
- Igiene (ordinanze ministeriali e prefettizie);
- Accesso ai disabili (decreti 78 ed ordinanze 1979-1986);
- Lotta contro il fumo (decreto 1992).

I lavori di diversificazione delle prestazioni offerte sono considerati solo quando sono complementari ai lavori di ammodernamento dei locali messi a disposizione dei clienti e di adeguamento ai regolamenti in vigore.

Tali lavori non devono oltrepassare il 25% del costo totale del programma finanziabile.

I lavori relativi all'ammodernamento del ristorante dell'esercizio sono considerati se ammontano al 25% del costo totale del programma finanziabile.

I lavori di ampliamento sono ammessi se si iscrivono nell'ambito di un contratto globale di sviluppo e se corrispondono ad almeno il 20% di camere in più rispetto alla capacità constatata al momento della richiesta di sovvenzione, con un minimo di 2 camere in più.

*La partecipazione finanziaria della Regione* La spesa finanziabile corrisponde al costo al netto dei lavori, ed è compresa tra 3.049 euro e 152.449 euro per l'ammodernamento o tra 3.049 euro e 228.674 euro in caso di ampliamento.

L'aiuto regionale è una sovvenzione ai tassi del 25% calcolati sulla spesa finanziabile: il suo ammontare per esercizio trasformato è dunque compreso tra 7.622 euro e 38 112 euro per gli ammodernamenti e tra 7.622 euro e 57.168 euro per gli ampliamenti.

Quando la domanda riguarda sia l'ammodernamento che l'ampliamento, il piano di finanziamento deve evidenziare la parte di lavori dedicata a ciascuna delle operazioni: in questo caso il tetto globale di sovvenzione è alzato a 76.225 euro.

- Per le nuove costruzioni

Possono essere ammessi solo gli esercizi creati nell'ambito di un contratto globale di sviluppo e a seguito di uno studio di fattibilità e di mercato.

Questo studio deve dimostrare che la struttura proposta non sia sovradimensionata.

La spesa finanziabile corrisponde al costo al netto di oneri fiscali dei lavori, fissati a 304.898 euro.

L'aiuto della Regione è una sovvenzione al tasso del 25% calcolato sulla spesa finanziabile: l'ammontare è dunque al massimo di 76.225 euro per nuovo esercizio.

#### **d. Il tetto e lo scaglionamento degli aiuti**

L'ammontare totale degli aiuti pubblici, esclusi i contributi europei nell'ambito del piano di sviluppo rurale (PDR), non deve oltrepassare il terzo degli investimenti.

Uno stesso esercizio non può beneficiare di una nuova sovvenzione regionale prima di un periodo di 5 anni anche se al momento del primo intervento la cifra massima di sovvenzione non era stata raggiunta.

#### **e. Le condizioni generali di ammissibilità dei dossier e di regolamento delle sovvenzioni**

I lavori di manutenzione, anche importanti, non sono ammessi: gli investimenti per essere approvati devono avere un carattere di rinnovamento, apportando comfort o miglioramento dell'ambiente.

Le domande di aiuti devono essere presentate prima dell'inizio dei lavori e sono prese in considerazione se corredate da un dossier completo a cui l'incaricato del ritiro abbia apposto la data dell'avvenuto deposito.

I lavori devono essere realizzati in un arco di tempo di 2 anni a partire dalla data dell'accordo con la Regione, in caso contrario l'accordo decade.

I casi complessi possono giustificare la visita sul posto dei servizi regionali, per l'istruzione del dossier prima dei lavori, per la verifica dopo di questi.

In tutti i casi, il saldo della sovvenzione della Regione a fine lavori viene effettuato, secondo il tipo di dossier, dopo la visita della Direction départementale de la Concurrence et de la Consommation per classificare l'esercizio, nonché dopo l'attestazione della validità delle fatture da parte di un commercialista convenzionato.

#### **f. Gli impegni del beneficiario**

Il beneficiario della sovvenzione regionale si impegna garantire l'esercizio alberghiero della struttura per una durata minima di dieci anni.

Se l'esercizio cambia attività nei 5 anni successivi all'erogazione della sovvenzione, l'intero importo della sovvenzione va restituito alla Regione. Se il cambio avviene tra il 6° e il 10° anno, va restituito il 50% dell'importo.

Una convenzione di partenariato concretizza gli impegni del beneficiario: partecipazione allo sviluppo turistico del territorio dove si trova l'esercizio, iscrizione all'Ufficio del Turismo, valorizzazione dei prodotti del territorio, apertura dell'esercizio durante l'intero periodo in cui gli impianti della stazione o del comprensorio sono in funzione.

### **3. Composizione di un dossier di domanda di sovvenzione regionale per l'ammodernamento di un esercizio alberghiero**

- una lettera richiedente la sovvenzione regionale indirizzata al Presidente del Consiglio regionale;

- in caso di lavori urgenti: una lettera di autorizzazione di inizio lavori indirizzata al Presidente del Consiglio regionale;
- una lettera di impegno a garantire l'esercizio dell'attività per 10 anni, in originale datato e firmato;
- un piano finanziario dettagliato dei lavori, con indicazione degli aiuti pubblici richiesti: se in prestito, un attestato definitivo di prestito emesso da un istituto di credito riportante l'ammontare del prestito consentito ed il suo oggetto, in versione originale, datato e firmato. Altrimenti, bilanci e risultati degli ultimi 3 esercizi o conti previsionali di esercizio su 3 anni;
- un attestato di registrazione al Registro del commercio;
- l'ultimo verbale di visita della Commissione di sicurezza (Direzione dipartimentale dei servizi incendio e soccorso);
- la licenza edile accordata, se la natura dei lavori lo richiede;
- il parere di classificazione;
- gli statuti della società incaricata dei lavori e della società che usufruisce dei fondi commerciali;
- il n° SIRET della società incaricata dei lavori l'opera;
- un RIB;
- la presentazione dell'esercizio e dei lavori da realizzare, completa di: indicazione se l'esercizio è stagionale o no, precisando il mese di apertura; indirizzo, n° di telefono e fax; classificazione attesa a conclusione dei lavori; statuto e nome dei proprietari dell'immobile e del fondo commerciale; natura, descrizione e preventivo dei lavori previsti; scadenziario dei lavori.

## Conclusioni

Il presente documento è stato realizzato - per gran parte - grazie alla “Guide pratique pour la Rénovation de l’immobilier touristique en Savoie” edita dal Consiglio generale per le parti riguardanti gli alloggi. Le informazioni relative alle sovvenzioni concesse per l’ammodernamento degli esercizi alberghieri sono state reperite presso la FAGIHT (si veda il capitolo seguente, dedicato ai contatti).

A nostro parere, quel che si può considerare positivo delle ORIL è la loro capacità di creare sinergie per definire un progetto globale della stazione, riunendo l’insieme degli attori in modo da definire una politica per il futuro della località.

Il problema è di sapere perché lo Stato francese sostenga questa politica di rinnovamento. Le prime esperienze che hanno portato all’ORIL sono state condotte dalle società di impianti di risalita che hanno interesse, in primo luogo, ad aumentare il numero di posti letto nelle stazioni per aumentare il numero di skipass venduti e, di conseguenza, il loro volume d’affari. Questa politica va dunque sempre nel senso dello sviluppo di località in quota e lo Stato segue la stessa direzione, senza cambiamenti di rotta.

Quanto ai VRT e alle società di investimento/rinnovamento, sembrano essere gli strumenti in grado di garantire la riuscita delle ORIL. Ci si può interrogare su questa mescolanza tra pubblico e privato che non sembra andare proprio verso il concetto di “governance” locale: occorrerà assicurarsi che il ruolo di decisore resti nelle mani dei Comuni.

Il sistema di sostegno all’ammodernamento del settore ricettivo prende un po’ in contropiede questa politica, aiutando esclusivamente le piccole strutture a gestione familiare e individuale. Se lo Stato, la Regione e il Dipartimento investono nell’immobiliare per il tempo libero è perché riconoscono il peso dell’attività turistica per l’economia francese. Ma, pur considerando il problema dell’alloggiamento per il personale stagionale, resta ancora da definire quello della loro copertura sociale, del loro inquadramento professionale, ecc.

In fin dei conti, le questioni dello sviluppo sostenibile delle zone di montagna, della pianificazione del territorio con e attraverso il turismo, della “governance” locale nelle stazioni non sono ancora affrontate...

Per ultimo, questi dispositivi sono trasferibili altrove? Tutto dipende dagli attori presenti nei siti turistici, dalla posizione di ciascuno nella gestione delle località e dalla struttura istituzionale e politica di ogni paese.



## **Contatti**

### **Agence Touristique Départementale**

24, Boulevard de la Colonne

73000 Chambéry

04 79 85 12 45

[tourisme@cdt-savoie.fr](mailto:tourisme@cdt-savoie.fr)

### **AMSFSHE**

Association des Maires des Stations Françaises de Sports d'Hiver et d'Été

61, bd Haussmann

75008 Paris

01 47 42 23 32

### **ANAH**

Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat

1, rue des Cévennes

73000 Chambéry

04 79 71 74 49

### **ANEM**

Association Nationale des Elus de Montagne

50, bd Malesherbes

75008 Paris

01 45 22 15 13

### **ASADAC**

Association Savoyarde d'Aide au Développement et à l'Aménagement des Communes

Savoie Rénovation

8, bd Jean Jaurès

73000 Chambéry

04 79 68 53 09

### **Chambre de Commerce et d'Industrie de Chambéry et de la Savoie**

Section Tourisme

5, rue Salteur

73000 Chambéry

04 79 75 76 77

### **Chambre Syndicale de l'Industrie Hôtelière Savoyarde**

*FAGIHT (fagiht@wanadoo.fr)*

221, route de Lyon

73000 Chambéry

04 79 69 26 18

### **Comité Régional du Tourisme Rhône Alpes**

104, route de Paris

69260 Charbonnières

04 72 59 21 59

**Conseil Régional Rhône-Alpes**

*DAT-Service Tourisme*

78, route de Lyon

69260 Charbonnières-les-Bains

04 72 59 44 80

4. *La ricettività nelle Alte Valli: tipologie edilizie ricorrenti e loro costi di urbanizzazione.*
  - 4.1 *Definizione ed analisi delle tipologie ricorrenti, per alberghi di piccole dimensioni, in caso sia di nuove costruzioni, sia di ristrutturazioni.*
  - 4.2 *Studio dell'incidenza dei costi effettivi di urbanizzazione, per tipologie ricettive*

#### ***4.1 Definizione ed analisi delle tipologie ricorrenti, per alberghi di piccole dimensioni, in caso sia di nuove costruzioni, sia di ristrutturazioni.***

Nella prima parte del capitolo – avvalendoci dell’esperienza di studioso e di realizzatore dell’Arch. Mauro Mainardi di Bardonecchia - sono analizzati due esempi di tipologie edilizie ricettive, ottenute l’una quale nuova costruzione con caratteristiche tradizionali, l’altra quale ristrutturazione di un edificio esistente. In ambedue i casi vengono analizzate sia le tipologie architettoniche e distributive, sia i particolari costruttivi, con l’obiettivo di fornire anche un contenuto ma significativo catalogo di proposte progettuali, certamente consone all’ambiente delle Valli.

Il lettore troverà pertanto una **prima serie di tavole**, che – sotto il titolo di “*Costruire in montagna*” – analizzano una serie di particolari, che costituiscono la specificità della tecnica costruttiva tradizionale, nell’Alta Valle Susa e nella Val Chisone.

Si tratta di elementi fortemente riconoscibili e di sicura presa sul turista-utente: l’esperienza comprova che edifici alberghieri, realizzati con il ricorso a tali tipologie tradizionali, risultano molto più graditi agli ospiti, riuscendo a far scattare l’atteso “effetto-fedeltà”, più e meglio che non edifici anonimi, realizzati fuori dai canoni della tradizione.

E’ tuttavia importante che tali particolari costruttivi vengano realizzati secondo i corretti canoni della tradizione, evitando quell’aspetto di falso e posticcio, che viene subito colto dal turista più avveduto e che annulla la positiva impressione di “autenticità”.

Non ci si stancherà pertanto di sottolineare l’importanza di tutti i provvedimenti che mirano – tramite contributi diretti o riduzioni negli oneri di urbanizzazione – a diffondere un corretto, documentato e consapevole ricorso alle tipologie tradizionali.

Va inoltre ricordato il grande rilievo che è svolto dalla riproposizione di tipologie edilizie tradizionali, ai fini della sopravvivenza, dello sviluppo e del rinnovo dell’artigianato locale. L’auspicio è pertanto che le Olimpiadi 2006 divengano anche occasione per riproporre e far sviluppare le diverse tipologie dell’artigianato edili di tradizione, dalla già più nota lavorazione del legno, all’attenzione per la costruzione in pietra e per gli intonaci tradizionali, alla realizzazione di serramenti e ferramente secondo dimensioni e linee che, pur tenendo nel necessario conto le moderne necessità, le sappiano sposare con il senso delle proporzioni che era vivissimo in epoca tradizionale<sup>18</sup>, soprattutto per quanto attiene al gioco dei vuoti e dei pieni, nelle facciate degli edifici e nell’accostamento degli edifici a comporre le borgate.

---

<sup>18</sup> Con il termine “epoca tradizionale” si vuole intendere il lungo periodo – durato dal XV secolo all’arrivo della ferrovia ed alla nascita del turismo (ultimo quarto del XIX secolo) - in cui l’architettura delle Valli si sviluppò

A tal proposito, nonostante l'indubbia crescita culturale che in questi ultimi anni si è vista nella disciplina urbanistica applicata ai Comuni montani, non sarà inutile ricordare quanto sia vano ed improprio riproporre, in montagna, norme edilizie di sapore ottocentesco e positivista, volte – ad esempio – a mantenere elevati distacchi tra gli edifici o ad imporre misure ed altezze “da città” ai vani abitabili.

E'infatti ormai chiaro che l'utente della montagna – soprattutto se è utente di tipologie alberghiere – esprime verso l'edificio una domanda molto diversa, rispetto alla domanda che quella stessa persona avanza verso la sua abituale residenza cittadina. In montagna, sono tollerabili spazi più piccoli, illuminazioni naturali più ridotte, scale più ripide ed in generale un maggior tasso di “scomodità”: ma non deve mancare un insieme di accorgimenti – compositivi, architettonici ed urbanistici – che ricordino, sempre e con forza, che ci si trova in un ambiente montano e che si sta vivendo una vacanza, fatti che – da soli – giustificano e rendono tollerabili quei piccoli sacrifici, imposti dal rispetto di alcune regole costruttive della tradizione.

Una **seconda serie di tavole** vuole portare l'attenzione sulla possibile tipologia di un piccolo albergo di montagna, realizzato ex novo, dunque quale esempio di **nuova costruzione**.

Seguendo la logica ispiratrice di questa ricerca, si tratta di un tipo di esercizio che riteniamo particolarmente adatto alla struttura economica ed insediativa delle Valli, essendo realizzabile e gestibile con le forze demografiche ed economiche localmente presenti.

L'esempio portato offre solamente 10 ampie camere/alloggio per un totale di **25 posti letto**, tutte dotate di angolo di cottura e di soggiorno/letto trasformabile, completate da una zona bar per la prima colazione: un'interpretazione moderna delle esigenze ricettive in montagna, molto adatta ad una gestione familiare, cui si è volutamente dare la veste architettonica di un edificio altamente rispettoso delle tradizioni costruttive delle Valli.

Tale voluta forma di rispetto delle tradizioni si può leggere da una pluralità di elementi:

- La composizione urbanistica dei corpi di fabbrica che, nonostante la modesta volumetria dell'edificio (circa 1400 mc), sono articolati in quattro elementi, accorpati tra di loro in una logica di apparente casualità, come avveniva nei

---

in maniera lenta e continua, dando origine a sue particolari e riconoscibili forme di edilizia e di occupazione degli spazi naturali. A partire dall'inizio del novecento, l'architettura tradizionale è stata rapidamente abbandonata, per essere poi riscoperta e riproposta solo verso il 1970-80.

processi di lenta crescita e di progressiva integrazione degli edifici in epoca tradizionale.

- La riproposizione di numerosi particolari architettonici di natura sicuramente tradizionale, già osservati nelle tavole precedenti.
- La realizzazione delle facciate con una corretta sovrapposizione di parti in murature e di parti in legno, secondo i collaudati moduli della tradizione.
- Un gioco dei pieni e dei vuoti, nella composizione delle facciate, che sia anch'esso rispettoso della tradizione, pur senza rinunciare ad ampie vetrate, che si immaginano aperte sulle montagne delle Olimpiadi 2006.

Come meglio vedremo nella seconda parte di questo stesso capitolo, la realizzazione di un edificio di queste caratteristiche – un piccolo *hotel de charme* nelle Alpi Olimpiche – viene a costare circa il 30% in più rispetto ad un ipotetico edificio di eguale capacità, ma realizzato “in pianura”, secondo i correnti canoni dell’edilizia contemporanea: un maggior onere non secondario, in parte compensato da un regime di tariffazione alberghiera più favorevole, ma certamente non affrontabile senza una razionale politica di incentivazione e sostegno da parte pubblica.

In una **terza serie di tavole** il tema dell’albergo di dimensioni medio/piccole (questa volta sono presenti **60 posti letto**, in un edificio di circa 2580 mc) è invece sviluppato tramite un esempio di **ristrutturazione**, applicata non tuttavia ad un edificio di epoca tradizionale, ma ad uno dei tanti edifici di epoca più o meno recente, che – con minore o maggiore decoro – hanno occupato gli spazi dei nostri abitati montani.

La ristrutturazione di questo edificio, dalla pianta regolare e dall’ampia disponibilità di pareti finestrate, non presenta problemi particolari, se non a causa del rispetto dei severi standard di sicurezza, risolti tramite la realizzazione ex novo di un nodo scale, sul lato posteriore.

Tuttavia, anche in questo caso – tornando ad anticipare risultati che leggeremo nella seconda parte di questo capitolo – i costi di costruzione, rispetto ad un ipotetico edificio gemello “in pianura”, crescono sempre del 30%, confermando come sia comunque necessaria, per ogni tipologia di intervento edilizio, un corretto intervento pubblico di incentivazione.

#### **4.2 Studio dell'incidenza dei costi effettivi di urbanizzazione, per tipologie ricettive**

Nella seconda parte del capitolo sono analizzati, tramite opportuni computi metrici estimativi, i costi sia dell'edificazione, sia delle opere di urbanizzazione necessarie per realizzare le due tipologie edilizie sopra ricordate; in particolare, per quanto attiene alle opere di urbanizzazione, per ogni tipologia edilizia sono analizzati due possibili inserimenti urbanistici, l'uno in un contesto "di pianura", l'altro in un contesto "di montagna".

E' così possibile costruire una "griglia di costi" che metta in luce, sulla base di un fondato ragionamento estimativo, la differenza di costo che l'operatore deve sostenere, sia per realizzare un edificio con caratteristiche tipologiche adatte all'ambiente delle Valli, sia per inserirlo in un contesto urbano "di montagna": la conseguenza immediata è di poter confrontare tale differenziale di costo con gli aiuti concessi agli imprenditori, nell'obiettivo di porre l'operatore economico – che intende agire nel territorio montano – su un piede di parità con l'analogo operatore che agisca in pianura.

Meritano particolare attenzione le **tabelle riepilogative**, che forniscono (sia per le nuove costruzioni, sia per le ristrutturazioni) i valori di incremento, riferiti a loro volta sia ai costi di costruzione, sia alla spesa effettiva da sostenere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Nel caso di **nuove costruzioni**, l'incremento dei costi di costruzione è costantemente nell'ordine del 30%.

Se tuttavia passiamo ad analizzare il tema dei costi delle opere di urbanizzazione, emerge subito una situazione anomala: se l'edificio è interno all'area urbanizzata del concentrico, gli oneri tabellari sono sufficienti a coprire i costi vivi delle opere necessarie; ma se l'edificio si trova in una zona esterna non urbanizzata (zone spesso altamente apprezzate dall'utente alberghiero di montagna) i costi effettivi delle opere di urbanizzazione sono da due a tre volte quelli tabellari, con un onere che si ribalta immediatamente sull'imprenditore alberghiero e sulla collettività.

Nel caso di **ristrutturazioni**, abbiamo un analogo incremento dei costi di costruzione, ma un incremento ancor più forte (da tre a otto volte) degli effettivi costi delle opere di urbanizzazione.

Nel ricordare che il capitolo contiene anche una serie di **schede analitiche** in cui è letto il citato fenomeno del costo effettivo delle opere di urbanizzazione, nei concentrici e nelle zone

esterne, concludiamo anticipando i temi che verranno sviluppati nel capitolo successivo: anche per tenere conto dei vincoli posti dall'Unione Europea, occorre che l'aiuto pubblico alle iniziative ricettive si specializzi, favorendo non solo i costi specifici dell'azienda alberghiera (dal costo di costruzione a quello di attrezzatura), ma anche un tipico "costo esterno" (come quello delle urbanizzazioni) che in alcuni casi, certamente interessanti ai fini turistici, può porsi quale insuperabile deterrente alle decisioni degli investitori, soprattutto medio-piccoli.



### Costi in pianura

Valori espressi in e per posto letto

n° posti letto	mc x posto letto	Costo Costruzione (5)	Oneri OO.UU. (tabellari)	Totali
25	56	€ 10640,00	€ 455,00	€ 11095,00
60	43	€ 8170,00	€ 350,00	€ 8520,00

### Costi in montagna

Valori espressi in € per posto letto

n° posti letto	costo costruz. extra (3)	OO.UU. da realizzare (4)	Totale costi aggiuntivi
25	€ 3.192,00	i - € 433,00	€ 3.625,00
		e - € 3388,00	€ 6.580,00
60	€ 2.451,00	i - € 180,00	€ 2.631,00
		e - € 1411,00	€ 3.862,00

(3) costo costruzione maggiore imputabile a:

- ambiente
- tradizioni costruttive
- tipologia
- trasporti

(4) costo totale OO.UU. da eseguire direttamente e localizzati in:

- Zona I – zone concentrico urbanizzata: 10.832,60 €
- zona E – zone esterne non urbanizzate: 84.700,25 €

(5) costo medio di ristrutturazione: 541 €/mq ~

### Costi in pianura

Valori espressi in e per posto letto

n° posti letto	mc x posto letto	Costo Costruzione (1)	Oneri OO.UU. (tabellari) (2)	Totali
25	56	€ 21000,00	€ 1036,00	€ 22036,00
60	43	€ 16125,00	€ 760,00	€ 16885,00

### Costi in montagna

Valori espressi in € per posto letto

n° posti letto	costo costruz. extra (3)	OO.UU. da realizzare (4)	Totale costi aggiuntivi
25	€ 6300,00	ì - € 433,00	€ 6733,00
		€ - € 3388,00	€ 9688,00
60	€ 4800,00	ì - € 180,00	€ 4980,00
		€ - € 1411,00	€ 6211,00

- (1) costo medio di nuova costruzione = 375,00 €/mc (esclusi arredi)
- (2) valore medio = 18,51 €/mc
- (3) costo costruzione maggiore imputabile a:
- ambiente
  - tradizioni costruttive
  - tipologia
  - trasporti
- (4) costo totale OO.UU. da eseguire direttamente e localizzati in:
- a. Zona I – zone concentrico urbanizzate: 10.832,60 €
  - b. zona E – zone esterne non urbanizzate: 84.700,25 €

# Dati riepilogativi

## Dei costi di realizzazione degli interventi di urbanizzazione primaria

i

### interventi ubicati nel concentrico

Riepilogo costi opere:

<b>RETE SCARICHI REFLUI ed ACQUE PLUVIALI</b>	L.	15.075.000	€	7.785,59
<b>RETE GAS</b>	L.	148.800	€	76,85
<b>RETE IDRICA</b>	L.	178.000	€	91,93
<b>RETE ELETTRICA</b>	L.	360.000	€	185,92
<b>RETE TELEFONICA</b>	L.	360.000	€	185,92
<b>ACCESIBILITA' E PARCHEGGI</b>	L.	2.440.000	€	1.260,15
	<b>totale =</b>	L. 18.561.800	€	9.586,37
<b>Spese tecniche per progetto e D.L., collaudo, contabilità, Piano sicurezza, ecc. (13%)</b>	L.	2.413.034	€	1.246,23
<b>Totale generale =</b>	L.	<b>20.974.834</b>	<b>€</b>	<b>10.832,60</b>

e

### interventi ubicati in zona esterna

Riepilogo costi opere:

<b>RETE SCARICHI REFLUI ed ACQUE PLUVIALI</b>	L.	83.155.000	€	42.945,97
<b>RETE IDRICA</b>	L.	8.900.000	€	4.596,47
<b>RETE ELETTRICA</b>	L.	18.000.000	€	9.296,22
<b>ACCESIBILITA' E PARCHEGGI</b>	L.	17.080.000	€	8.821,08
<b>RETE TELEFONICA</b>	L.	18.000.000	€	9.296,22
	<b>totale =</b>	L. 145.135.000	€	74.955,97
<b>Spese tecniche per progetto e D.L., collaudo, contabilità, Piano sicurezza, ecc. (13%)</b>	L.	18.867.550	€	9.744,28
<b>Totale generale =</b>	L.	<b>164.002.550</b>	<b>€</b>	<b>84.700,25</b>

# Determinazione del costo delle opere di urbanizzazione primarie

per interventi ubicati nel concentrico e nelle zone esterne

i

interventi ubicati nel concentrico

## COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

Rif. Prezzario Città di Torino

### RETE SCARICHI REFLUI ed ACQUE PLUVIALI

descrizione dell'opera	unità misura	quantità	importo parziale	totale
06.C03A.P06A.V001A POSA CONDOTTE DI FOGNATURA TUBOLARE COMPREDENTE L'ESECUZIONE DELLO SCAVO CON LE OCCORRENTI ARMATURE ANCHE SE PERSE, LA POSA IN OPERA DELLE TUBAZIONI SU LETTO DI CALCESTRUZZO DELLO SPESSORE MINIMO DI CM.10, IL BLOCCAGGIO DEL VANO RESIDUO CON PIETrame	ml	150	L. 225.000	L. 33.750.000
06.C01A.P05A.V007A TUBI IN PVC RIGIDO PER FOGNATURE, TIPO 303/1 - SERIE SN 4 KN/MQ CONFORMI ALLE NORME UNI 7447/85, GIUNTO A BICCHIERE CON ANELLO ELASTOMERICO TOROIDALE, LUNGHEZZA ML.6	ml	50	L. 20.700	L. 1.035.000
06.C01A.P05A.V007A.V012A - DIAMETRO ESTERNO CM.25	ml	150	L. 32.800	L. 4.920.000
06.C01A.P05A.V007A.V013A - DIAMETRO ESTERNO CM.31,5	ml			
06.C03A.P06A.V022A POZZETTO D'ISPEZIONE IN CALCESTRUZZO CEMENTIZIO (CON RESI- STENZA CARATTERISTICA 150 KG/CMQ) DELLE DIMENSIONI INTERNE DI CM. 50X50X80 (H) ED ESTERNE CM.90X90X100, COMPRESO LO SCAVO ED IL TRASPORTO DEI MATERIALI DI SCAVO PARTE IN CANTIERE E PARTE ALLA DISCARICA	n.	6	L. 270.000	L. 1.620.000
06.C01A.P09A.V001A CHIUSINO DI ISPEZIONE IN GHISA SFEROIDALE RISPONDENTE ALLE NORME UNI-EN 124, CLASSE D 400 (C.R. MAGGIORE 40 T.), A TELAIO QUADRATO CON SUGGELLO CIRCOLARE ARTICOLATO AUTOCENTRANTE ED ESTRAIBILE CON BLOCCAGGIO DI SICUREZZA IN POSIZIONE APERTA, MUNITO DI GIUNTO ANTIRUMORE E A TENUTA STAGNA	n.	6	L. 305.000	L. 1.830.000
06.C01A.P09A.V001A.V002A LATO TELAIO mm 850-PASSO D'UOMO mm 600 min	n.	6	L. 305.000	L. 1.830.000
REALIZZAZIONE DI IMPIANTO DI DEPURAZIONE COMPLETO DI OGNI ONERE ED ACCESSORIO	a corpo	1	L. 40.000.000	L. 40.000.000

Totale = L. 83.155.000

**RETE IDRICA**

descrizione dell'opera	unità misura	quantità	importo parziale	totale
05.C05A.P01A.V03A.V01A SCAVO IN TRINCEA IN TERRENI NATURALI A PARETI VERTICALI, ESEGUITO A MACCHINA CON EVENTUALE INTERVENTO MANUALE OVE OCCORRA, COMPRESI LE ARMATURE OCCORRENTI PER ASSICURARE LA STABILITÀ DELLE PARETI, A CASSERO CONTINUO ANCHE SE NON RECUPERABILE, L'ESTRAZIONE DELLE MATERIE SCAVATE ED IL LORO DEPOSITO A LATO DELLO SCAVO O NEL SITO INDICATO DALLA DIREZIONE LAVORI AD UNA DISTANZA MASSIMA DI 300 M; COMPRESA LA SEPARAZIONE DELLA TERRA VEGETALE DA MATERIALE DI GENERE DIVERSO; COMPRESO IL RIPRISTINO DEI CANALI, DEI RIVI, ECC. ATTRAVERSATI DALLO SCAVO ED OGNI ALTRO ONERE; per profondità fino a 1.5 m (500x0.40x1.00)	mc	200	L. 13.000	L. 2.600.000
21.C02A.P22A.V011A FORNITURA E POSA IN OPERA DELLE CONDOTTE IN P.E.A.D. CONFORMI ALLE PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE DEL MINISTERO DELLA SANITÀ RELATIVI A MANUFATTI PER LIQUIDI ALIMENTARI E PER CONDOTTE PER ACQUA POTABILE, COMPRESA LA PROTEZIONE DEL TUBO CON SABBIA O TERRENO VAGLIATO NEGLI SPESSORI NON INFERIORI A CM. 15 PER IL LETTO DI POSA, CM. 20 PER LA COPERTURA E PER I RINFIANCHI, COMPRESI ALTRESÌ GLI ONERI DERIVANTI DALLA FORNITURA IN BARRE PER I DIAMETRI MAGGIORI, I PEZZI SPECIALI, I GIUNTI, ANCHE SPECIALI, LE PROVE DI PRESSIONE ED OGNI ALTRO ONERE PER DARE LA CONDOTTA ESEGUITA A PERFETTA REGOLA D'ARTE.				
21.C02A.P22A.V011A.V007A - PN 10 diametro mm. 63	ml	500	L. 12.600	L. 6.300.000

Totale =	L.	<b>8.900.000</b>
----------	----	------------------

**RETE ELETTRICA**

descrizione dell'opera	unità misura	quantità	Importo parziale	totale
12.C01A.V08A SCAVO IN TRINCEA COMUNQUE ESEGUITO, DI LARGHEZZA COMMISSIONATA, SU TERRENO O DI QUALSIASI NATURA, SENZA L'AUSILIO DELL'AUTOCARRO PER IL CARICO ED IL TRASPORTO ALLA PUBBLICA DISCARICA DEL MATERIALE ESTRATTO, LASCIANDO IL MATERIALE STESSO A FIANCO DELLO SCAVO. FINO A 2 M DI PROFONDITÀ - ml 500 x 0.40x1.00	mc	200	L. 20.000	L. 4.000.000
12.C02A.V01A RICOLMATURA DEGLI SCAVI, MECCANICA O MANUALE, UTILIZZANDO I MATERIALI DI SCAVO PREESISTENTI, ESECUZIONE DEI PRESCRITTI COSTIPAMENTI A STRATI; CON MATERIALE A BORDO SCAVO.	mc	200	L. 15.000	L. 3.000.000
12.C05A.V08A PROVVISTA E POSA IN SCAVO PREDISPOSTO, DI TUBO/I RIGIDI O FLESSIBILI CON RELATIVI TAPPI DI SIGILLATURA IN PVC, COPERTI CON GETTO DI CLS CEMENTIZIO, DOSATO A KG 200/MC <sup>3</sup> DI SPESSORE MINIMO DI CM 10 SULL'ESTERNO DELLA/E TUBAZIONE/I INTESO COME SOTTOFONDO, RINFIANCHI, PARTE SUPERIORE; COMPRESA LA SIGILLATURA DI TUTTE LE TUBAZIONI:				
12.C05A.V08A.V01A PER TUBI IN PVC RIGIDO SPESSORATO ARANCIO RAL 2003 TIPO 302 - UNI 7443/85 DIAMETRO ESTERNO CM 10 RETE PRINCIPALE	ml	500	L. 22.000	L. 11.000.000

Totale =	L.	<b>18.000.000</b>
----------	----	-------------------

## ACCESSIBILITA' E PARCHEGGI

descrizione dell'opera	unità misura	quantità	Importo parziale	totale
<p>21.C02A.P21A.V003A</p> <p>SCAVO DI SBANCAMENTO PER APERTURA DI SEDE STRADALE DI MATERIE DI QUALSIASI NATURA E CONSISTENZA, ASCIUTTE, BAGNATE O MELMOSE ESCLUSA LA SOLA ROCCIA DA MINA, MA COMPRESI I CONGLOMERATI NATURALI, I TROVANTI ROCCIOSI FINO A MC. 1,00 NONCHÉ I RELITTI DI MURATURA. APERTURA DI CASSONETTI SU STRADE PER L'EVENTUALE ABBASSAMENTO O BONIFICA DEL PIANO DI POSA DEI RILEVATI STRADALI, COMPRESO L'AGGUAGLIAMENTO DELLE PARETI SCAVATE, IL CARICO DELLE MATERIE, IL LORO TRASPORTO E SCARICO A QUALSIASI DISTANZA, IN RILEVATO, A RINTERRO CONTRO LE MURATURE ED A RIEMPIMENTO DEGLI SCAVI OD A RIFIUTO SE NON UTILIZZABILI., IL TAGLIO DEGLI ALBERI E DEI CESPUGLI E L'ESTIRPAZIONE DELLE CEPPE, ED OGNI ALTRO ONERE IN MODO DA DARE LE SEZIONI DI SCAVO CORRISPONDENTI A QUELLE DI PROGETTO. STRADA mq 300- P mq 50</p>	mc	140	L. 7.000	L. 980.000
<p>21.C02A.P21A.V005A</p> <p>FORMAZIONE DI RILEVATO STRADALE ESEGUITO CON MATERIALI RITENUTI IDONEI DALLA D.L. PROVENIENTI DA CAVE DI PRESTITO APERTE A CURA E SPESE DELL'IMPRESA, COMPRESO L'UMIDIFICAZIONE E LA COMPATTAZIONE PER STRATI NON SUPERIORI A 20 CM., LA PROFILATURA DEI CIGLI.</p>	mc	70	L. 18.000	L. 1.260.000
<p>21.C02A.P21A.V017A</p> <p>FORMAZIONE DI MASSICCIA STRADALE TIPO MAC-ADAM DA ESEGUIRE SU SEDI DI NUOVA APERTURA, IN SEZIONE DI SCAVO, PER LA FORMAZIONE DEL CASSONETTO, (H. CM. 25), PROVVISATA E SPANDIMENTO DI TOUT-VENANT E DI SUCCESSIVO STRATO DI PIETRISCO INTASATO CON SABBIA E POLVERE DI FRANTOIO COSTIPATI MECCANICAMENTE CON RULLO PESANTE NEI TRE STRATI SEPARATI IN MODO DA OTTENERE SPESSORI FINITI RISPETTIVAMENTE DI CM. 20 E CM. 5, COMPRESO INUMIDIFICAZIONE E SCAVO DEL CASSONETTO.</p>	mq	350	L. 28.000	L. 9.800.000
<p>21.C02A.P21A.V015A</p> <p>CONGLOMERATO BITUMINOSO PER STRATO DI COLLEGAMENTO (BINDER) COMPOSTO DI GRANULATI, SABBIA, ADDITIVI E BITUME NELLA QUANTITÀ DI 4,5/5% DELL'INERTE, IMPASTATI A CALDO MEDIANTE IMPIANTI A DOSAGGIO AUTOMATICO, DATO IN OPERA CON VIBROFINITRICE MECCANICA, COMPRESO LA SPALMATURA DEL PIANO DI POSA, CON KG 1/MQ. DI EMULSIONE BITUMINOSA E LA RULLATURA CON RULLO DA 12/16 t. - PER OGNI METRO QUADRATO E PER OGNI CENTIMETRO DI SPESSORE COMPRESO.</p>	mq	350	L. 14.400	L. 5.040.000

Totale = L. 17.080.000

**RETE TELEFONICA**

descrizione dell'opera	unità misura	quantità	importo parziale	totale
12.C01A.V08A SCAVO IN TRINCEA COMUNQUE ESEGUITO, DI LARGHEZZA COMMISSIONATA, SU TERRENO COMPATTO DI TIPO STRADALE O DI QUALSIASI NATURA, SENZA L'AUSILIO DELL'AUTOCARRO PER IL CARICO ED IL TRASPORTO ALLA PUBBLICA DISCARICA DEL MATERIALE ESTRATTO, LASCIANDO IL MATERIALE STESSO A FIANCO DELLO SCAVO. TALE VOCE DEVE ESSERE PREVENTIVAMENTE AUTORIZZATA DALL'ENTE APPALTANTE.	mc	200 L.	20.000	L. 4.000.000
12.C02A.V01A RICOLMATURA DEGLI SCAVI, MECCANICA O MANUALE, UTILIZZANDO I MATERIALI DI SCAVO PREESISTENTI, ESECUZIONE DEI PRESCRITTI COSTIPAMENTI A STRATI; CON MATERIALE A BORDO SCAVO.	mc	200 L.	15.000	L. 3.000.000
12.C05A.V08A PROVVISTA E POSA IN SCAVO PREDISPOSTO, DI TUBO/I RIGIDI O FLESSIBILI CON RELATIVI TAPPI DI SIGILLATURA IN PVC, COPERTI CON GETTO DI CLS CEMENTIZIO, DOSATO A KG 200/MC <sup>3</sup> DI SPESSORE MINIMO DI CM 10 SULL'ESTERNO DELLA/E TUBAZIONE/I INTESO COME SOTTOFONDO, RINFIANCHI, PARTE SUPERIORE; COMPRESA LA SIGILLATURA DI TUTTE LE TUBAZIONI:				
12.C05A.V08A.V01A PER TUBI IN PVC RIGIDO SPESSORATO ARANCIO RAL 2003 TIPO 302 - UNI 7443/85 DIAMETRO ESTERNO CM 10 RETE PRINCIPALE	ml	500 L.	22.000	L. 11.000.000

Totale =	L.	<b>18.000.000</b>
----------	----	-------------------

<b>TOTALE GENERALE OPERE</b>	L.	<b>145.135.000</b>
------------------------------	----	--------------------



## interventi ubicati in zona esterna

### COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

Rif. Prezzario Città di Torino

#### RETE SCARICHI REFLUI ed ACQUE PLUVIALI

descrizione dell'opera	unità misura	quantità	importo parziale	totale
06.C03A.P06A.V001A  POSA CONDOTTE DI FOGNATURA TUBOLARE COMPRENDENTE L'ESECUZIONE DELLO SCAVO CON LE OCCORRENTI ARMATURE ANCHE SE PERSE, LA POSA IN OPERA DELLE TUBAZIONI SU LETTO DI CALCESTRUZZO DELLO SPESSORE MINIMO DI CM.10, IL BLOCCAGGIO DEL VANO RESIDUO CON PIETRAMME	ml	50	L. 225.000	L. 11.250.000
06.C01A.P05A.V007A  TUBI IN PVC RIGIDO PER FOGNATURE, TIPO 303/1 - SERIE SN 4 KN/MQ CONFORMI ALLE NORME UNI 7447/85, GIUNTO A BICCHIERE CON ANELLO ELASTOMERICO TOROIDALE, LUNGHEZZA ML.6	ml	50	L. 20.700	L. 1.035.000
06.C01A.P05A.V007A.V012A - DIAMETRO ESTERNO CM.25	ml	50	L. 32.800	L. 1.640.000
06.C01A.P05A.V007A.V013A - DIAMETRO ESTERNO CM.31,5	ml	50	L. 32.800	L. 1.640.000
06.C03A.P06A.V022A  POZZETTO D'ISPEZIONE IN CALCESTRUZZO CEMENTIZIO (CON RESI- STENZA CARATTERISTICA 150 KG/CMQ) DELLE DIMENSIONI INTERNE DI CM. 50X50X80 (H) ED ESTERNE CM.90X90X100, COMPRESO LO SCAVO ED IL TRASPORTO DEI MATERIALI DI SCAVO PARTE IN CANTIERE E PARTE ALLA DISCARICA	n.	2	L. 270.000	L. 540.000
06.C01A.P09A.V001A  CHIUSINO DI ISPEZIONE IN GHISA SFEROIDALE RISPONDENTE ALLE NORME UNI-EN 124, CLASSE D 400 (C.R. MAGGIORE 40 T.), A TELAIO QUADRATO CON SUGGELLO CIRCOLARE ARTICOLATO AUTOCENTRANTE ED ESTRAIBILE CON BLOCCAGGIO DI SICUREZZA IN POSIZIONE APERTA, MUNITO DI GIUNTO ANTIRUMORE E A TENUTA STAGNA	n.	2	L. 305.000	L. 610.000
06.C01A.P09A.V001A.V002A LATO TELAIO mm 850-PASSO D'UOMO mm 600 min	n.	2	L. 305.000	L. 610.000

Totale = L. 15.075.000



**RETE GAS**

descrizione dell'opera	unità misura	quantità	importo parziale	totale	
05.C05A.P01A.V03A.V01A SCAVO IN TRINCEA IN TERRENI NATURALI A PARETI VERTICALI, ESEGUITO A MACCHINA CON EVENTUALE INTERVENTO MANUALE OVE OCCORRA, COMPRESI LE ARMATURE OCCORRENTI PER ASSICURARE LA STABILITÀ DELLE PARETI, A CASSERO CONTINUO ANCHE SE NON RECUPERABILE, L'ESTRAZIONE DELLE MATERIE SCAVATE ED IL LORO DEPOSITO A LATO DELLO SCAVO O NEL SITO INDICATO DALLA DIREZIONE LAVORI AD UNA DISTANZA MASSIMA DI 300 M; COMPRESA LA SEPARAZIONE DELLA TERRA VEGETALE DA MATERIALE DI GENERE DIVERSO; COMPRESO IL RIPRISTINO DEI CANALI, DEI RIVI, ECC. ATTRAVERSATI DALLO SCAVO ED OGNI ALTRO ONERE; 05.C05A.P01A.V03A.V01A.V01A per profondità fino a 1.5 m (10x0.40x1.00)	mc	4	L. 13.000	L.	52.000
09.C01A.P03A FORNITURA E POSA DI TUBI IN POLIETILENE A.D. CONFORMI ALLE NORME UNI ISO 4437 E RICONOSCIUTI MEDIANTE MARCHIO IIP SERIE S5 PER CONDOTTE INTERRATE PER DISTRIBUZIONE DI GAS COMBUSTIBILI PREDISPOSTI PER SALDATURA DI TESTA PER POLIFUSIONE.					
09.C01A.P03A.V001A - De 50(1 1/2") sp. 4,6 mm.	ml	10	L. 9.680	L.	96.800

Totale =	L.	<b>148.800</b>
----------	----	----------------

**RETE IDRICA**

descrizione dell'opera	unità misura	quantità	importo parziale	totale	
05.C05A.P01A.V03A.V01A SCAVO IN TRINCEA IN TERRENI NATURALI A PARETI VERTICALI, ESEGUITO A MACCHINA CON EVENTUALE INTERVENTO MANUALE OVE OCCORRA, COMPRESI LE ARMATURE OCCORRENTI PER ASSICURARE LA STABILITÀ DELLE PARETI, A CASSERO CONTINUO ANCHE SE NON RECUPERABILE, L'ESTRAZIONE DELLE MATERIE SCAVATE ED IL LORO DEPOSITO A LATO DELLO SCAVO O NEL SITO INDICATO DALLA DIREZIONE LAVORI AD UNA DISTANZA MASSIMA DI 300 M; COMPRESA LA SEPARAZIONE DELLA TERRA VEGETALE DA MATERIALE DI GENERE DIVERSO; COMPRESO IL RIPRISTINO DEI CANALI, DEI RIVI, ECC. ATTRAVERSATI DALLO SCAVO ED OGNI ALTRO ONERE; 05.C05A.P01A.V03A.V01A.V01A per profondità fino a 1.5 m (10x0.40x1.00)	mc	4	L. 13.000	L.	52.000
21.C02A.P22A.V011A FORNITURA E POSA IN OPERA DELLE CONDOTTE IN P.E.A.D. CONFORMI ALLE PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE DEL MINISTERO DELLA SANITÀ RELATIVI A MANUFATTI PER LIQUIDI ALIMENTARI E PER CONDOTTE PER ACQUA POTABILE, COMPRESA LA PROTEZIONE DEL TUBO CON SABBIA O TERRENO VAGLIATO NEGLI SPESSORI NON INFERIORI A CM. 15 PER IL LETTO DI POSA, CM. 20 PER LA COPERTURA E PER I RINFIANCHI, COMPRESI ALTRESÌ GLI ONERI DERIVANTI DALLA FORNITURA IN BARRE PER I DIAMETRI MAGGIORI, I PEZZI SPECIALI, I GIUNTI, ANCHE SPECIALI, LE PROVE DI PRESSIONE ED OGNI ALTRO ONERE PER DARE LA CONDOTTA ESEGUITA A PERFETTA REGOLA D'ARTE.					
21.C02A.P22A.V011A.V007A - PN 10 diametro mm. 63	ml	10	L. 12.600	L.	126.000

Totale =	L.	<b>178.000</b>
----------	----	----------------

**RETE ELETTRICA**

descrizione dell'opera	unità misura	quantità	importo parziale	totale
12.C01A.V08A SCAVO IN TRINCEA COMUNQUE ESEGUITO, DI LARGHEZZA COMMISSIONATA, SU TERRENO O DI QUALSIASI NATURA, SENZA L'AUSILIO DELL'AUTOCARRO PER IL CARICO ED IL TRASPORTO ALLA PUBBLICA DISCARICA DEL MATERIALE ESTRATTO, LASCIANDO IL MATERIALE STESSO A FIANCO DELLO SCAVO. FINO A 2 M DI PROFONDITÀ - ml 10 x 0.40x1.00	mc	4 L.	20.000	L. 80.000
12.C02A.V01A RICOLMATURA DEGLI SCAVI, MECCANICA O MANUALE, UTILIZZANDO I MATERIALI DI SCAVO PREESISTENTI, ESECUZIONE DEI PRESCRITTI COSTIPAMENTI A STRATI; CON MATERIALE A BORDO SCAVO.	mc	4 L.	15.000	L. 60.000
12.C05A.V08A PROVVISTA E POSA IN SCAVO PREDISPOSTO, DI TUBO/I RIGIDI O FLESSIBILI CON RELATIVI TAPPI DI SIGILLATURA IN PVC, COPERTI CON GETTO DI CLS CEMENTIZIO, DOSATO A KG 200/MC <sup>3</sup> DI SPESSORE MINIMO DI CM 10 SULL'ESTERNO DELLA/E TUBAZIONE/I INTESO COME SOTTOFONDO, RINFIANCHI, PARTE SUPERIORE; COMPRESA LA SIGILLATURA DI TUTTE LE TUBAZIONI:				
12.C05A.V08A.V01A PER TUBI IN PVC RIGIDO SPESSORATO ARANCIO RAL 2003 TIPO 302 - UNI 7443/85 DIAMETRO ESTERNO CM 10 RETE PRINCIPALE	ml	10 L.	22.000	L. 220.000

Totale =	L.	<b>360.000</b>
----------	----	----------------

**RETE TELEFONICA**

descrizione dell'opera	unità misura	quantità	importo parziale	totale
12.C01A.V08A SCAVO IN TRINCEA COMUNQUE ESEGUITO, DI LARGHEZZA COMMISSIONATA, SU TERRENO COMPATTO DI TIPO STRADALE O DI QUALSIASI NATURA, SENZA L'AUSILIO DELL'AUTOCARRO PER IL CARICO ED IL TRASPORTO ALLA PUBBLICA DISCARICA DEL MATERIALE ESTRATTO, LASCIANDO IL MATERIALE STESSO A FIANCO DELLO SCAVO. TALE VOCE DEVE ESSERE PREVENTIVAMENTE AUTORIZZATA DALL'ENTE APPALTANTE.	mc	4 L.	20.000	L. 80.000
12.C02A.V01A RICOLMATURA DEGLI SCAVI, MECCANICA O MANUALE, UTILIZZANDO I MATERIALI DI SCAVO PREESISTENTI, ESECUZIONE DEI PRESCRITTI COSTIPAMENTI A STRATI; CON MATERIALE A BORDO SCAVO.	mc	4 L.	15.000	L. 60.000
12.C05A.V08A PROVVISTA E POSA IN SCAVO PREDISPOSTO, DI TUBO/I RIGIDI O FLESSIBILI CON RELATIVI TAPPI DI SIGILLATURA IN PVC, COPERTI CON GETTO DI CLS CEMENTIZIO, DOSATO A KG 200/MC <sup>3</sup> DI SPESSORE MINIMO DI CM 10 SULL'ESTERNO DELLA/E TUBAZIONE/I INTESO COME SOTTOFONDO, RINFIANCHI, PARTE SUPERIORE; COMPRESA LA SIGILLATURA DI TUTTE LE TUBAZIONI:				
12.C05A.V08A.V01A PER TUBI IN PVC RIGIDO SPESSORATO ARANCIO RAL 2003 TIPO 302 - UNI 7443/85 DIAMETRO ESTERNO CM 10 RETE PRINCIPALE	ml	10 L.	22.000	L. 220.000

Totale =	L.	<b>360.000</b>
----------	----	----------------

**ACCESSIBILITA' E PARCHEGGI**

descrizione dell'opera	unità misura	quantità	importo parziale		totale
21.C02A.P21A.V003A SCAVO DI SBANCAMENTO PER APERTURA DI SEDE STRADALE DI MATERIE DI QUALSIASI NATURA E CONSISTENZA, ASCIUTTE, BAGNATE O MELMOSE ESCLUSA LA SOLA ROCCIA DA MINA, MA COMPRESI I CONGLOMERATI NATURALI, I TROVANTI ROCCIOSI FINO A MC. 1,00 NONCHÉ I RELITTI DI MURATURA. APERTURA DI CASSONETTI SU STRADE PER L'EVENTUALE ABBASSAMENTO O BONIFICA DEL PIANO DI POSA DEI RILEVATI STRADALI, COMPRESO L'AGGUAGLIAMENTO DELLE PARETI SCAVATE, IL CARICO DELLE MATERIE, IL LORO TRASPORTO E SCARICO A QUALSIASI DISTANZA, IN RILEVATO, A RINTERRO CONTRO LE MURATURE ED A RIEMPIMENTO DEGLI SCAVI OD A RIFIUTO SE NON UTILIZZABILI., IL TAGLIO DEGLI ALBERI E DEI CESPUGLI E L'ESTIRPAZIONE DELLE CEPPE, ED OGNI ALTRO ONERE IN MODO DA DARE LE SEZIONI DI SCAVO CORRISPONDENTI A QUELLE DI PROGETTO.	mc	20 L.	7.000	L.	140.000
21.C02A.P21A.V005A FORMAZIONE DI RILEVATO STRADALE ESEGUITO CON MATERIALI RITENUTI IDONEI DALLA D.L. PROVENIENTI DA CAVE DI PRESTITO APERTE A CURA E SPESE DELL'IMPRESA, COMPRESO L'UMIDIFICAZIONE E LA COMPATTAZIONE PER STRATI NON SUPERIORI A 20 CM., LA PROFILATURA DEI CIGLI.	mc	10 L.	18.000	L.	180.000
21.C02A.P21A.V017A FORMAZIONE DI MASSICCIA STRADALE TIPO MAC-ADAM DA ESEGUIRE SU SEDI DI NUOVA APERTURA, IN SEZIONE DI SCAVO, PER LA FORMAZIONE DEL CASSONETTO, (H. CM. 25), PROVVISATA E SPANDIMENTO DI TOUT-VENANT E DI SUCCESSIVO STRATO DI PIETRISCO INTASATO CON SABBIA E POLVERE DI FRANTOIO COSTIPATI MECCANICAMENTE CON RULLO PESANTE NEI TRE STRATI SEPARATI IN MODO DA OTTENERE SPESSORI FINITI RISPETTIVAMENTE DI CM. 20 E CM. 5, COMPRESO INUMIDIFICAZIONE E SCAVO DEL CASSONETTO.	mq	50 L.	28.000	L.	1.400.000
21.C02A.P21A.V015A CONGLOMERATO BITUMINOSO PER STRATO DI COLLEGAMENTO (BINDER) COMPOSTO DI GRANULATI, SABBIA, ADDITIVI E BITUME NELLA QUANTITÀ DI 4,5/5% DELL'INERTE, IMPASTATI A CALDO MEDIANTE IMPIANTI A DOSAGGIO AUTOMATICO, DATO IN OPERA CON VIBROFINITRICE MECCANICA, COMPRESO LA SPALMATURA DEL PIANO DI POSA, CON KG 1/MQ. DI EMULSIONE BITUMINOSA E LA RULLATURA CON RULLO DA 12/16 t. - PER OGNI METRO QUADRATO E PER OGNI CENTIMETRO DI SPESSORE COMPRESO.	mq	50 L.	14.400	L.	720.000

Totale =	L.	2.440.000
----------	----	-----------

<b>TOTALE GENERALE OPERE</b>	<b>L.</b>	<b>18.561.800</b>
------------------------------	-----------	-------------------

***5. Un possibile regime di ulteriore incentivazione alla ricettività alberghiera, alla luce delle esigenze imprenditoriali e dei vincoli comunitari***

I dati forniti dal capitolo precedente consentono di meglio mettere a fuoco il tema delle possibili incentivazioni, volte a favorire non solo un aumento numerico dell'offerta alberghiera nelle Valli Olimpiche, ma anche il suo miglioramento sotto il profilo della qualità dell'offerta alberghiera e dell'inserimento ambientale.

I dati riferiti ai costi di costruzione sono sufficientemente concordi nell'indicare un incremento dei costi di circa il 30%, qualora si voglia dare corso a tipologie realizzative consone alle tradizioni costruttive delle Valli: si tratta di un onere non secondario, rispetto ad investimenti "correnti" realizzati in pianura, ma che – seppur in prima approssimazione può essere comparato con il volume di finanziamenti dalla L.R. n. 18/1999.

Occorre inoltre tenere realisticamente conto dei vincoli della Unione Europea che difficilmente consentono, pur attraverso un'attenta lettura delle norme, di superare soglie di aiuto pubblico alla realizzazione dell'edificio alberghiero nell'ordine del 20%.

Peraltro la seconda parte del capitolo precedente ha messo in luce quando sia più oneroso – seppur nell'ambito di un'ampia variabilità di dati – la realizzazione delle opere di urbanizzazione, soprattutto nel caso in cui tali opere debbano assicurare il collegamento ad edifici esterni ai nuclei insediativi tradizionali.

Da tale ultima considerazione prende pertanto corpo la proposta di definire un **ulteriore regime di incentivazione per l'insediamento di attività alberghiere e paralberghiere nelle Valli Olimpiche**: tale ulteriore forma di incentivazione potrebbe rivolgersi non già al singolo esercizio ricettivo, ma bensì al Comune, sede dello stesso.

Attraverso un sostegno diretto al Comune – sostegno che non ricade nei limiti posti dall'Unione Europea – può essere incentivata la realizzazione delle opere di urbanizzazione, necessarie per lo sviluppo delle attività ricettive.

E' evidente che un tale regime di incentivazione si muove tutto nella sfera pubblica, in quanto l'aiuto si rivolge direttamente al Comune ed in quanto le opere di urbanizzazione, così realizzate possono servire anche altri nuclei insediativi, oltre al previsto complesso ricettivo.

E' peraltro innegabile che, così agendo, si ha un effetto diretto e positivo sulla propensione all'investimento da parte dell'operatore turistico soprattutto se di dimensioni medio-piccole: viene infatti a cadere il principale elemento frenante all'investimento, rappresentato dal forte

differenziale di costo, da superare nel momento in cui l'insediamento turistico-alberghiero si pone in un contesto ambientale certamente affascinante ai fini dell'offerta turistica, ma comunque più costoso per quanto attiene agli allacciamenti e, più in generale, alle opere di urbanizzazione.

**6. *Lo "sportello unico" per la ricettività alpina:  
facilitare per promuovere.***

Come già anticipato, questo lavoro si muove nello spirito di favorire, nelle Valli Olimpiche 2006, la nascita di esercizi alberghieri di medie e piccole dimensioni, possibilmente realizzati da membri delle collettività locali ed in grado di confrontarsi con una concorrenza esterna (abbiamo analizzato i casi della Valle d'Aosta e della Savoia) dotata di buoni mezzi economici e di validi strumenti d'azione e d'intervento.

In tale logica, riteniamo interessante concludere queste riflessioni portando l'attenzione sugli strumenti di incentivazione all'investimento, che possano essere concretamente realizzati in tempi brevi, dando pertanto positive ricadute in tempo utile per il 2006.

Il tempo a disposizione non è molto: l'anno 2003, ora agli inizi, sarà cruciale per il varo delle iniziative edilizie ed imprenditoriali, che potranno concretamente contribuire al patrimonio ricettivo delle Olimpiadi 2006, avvicinandolo alla soglia dei 25.000 posti letto.

Riteniamo pertanto che possa essere concretamente messa in atto una particolare forma di **sportello unico per le imprese**, che – pur muovendosi nell'alveo normativo del DPR n° 440/2000, modificante il precedente DPR n° 447/1998 – si avvicini alla specifica realtà demografica ed imprenditoriale delle Valli.

Pensiamo pertanto ad una forma di aiuto agli investimenti che dia concretezza alle iniziative incentivanti previste soprattutto dagli articoli 1, 2 e 3 del DPR n° 440/2000, fornendo tutte le informazioni che possono risultare utile all'imprenditore che – volendo creare o potenziare l'offerta ricettiva – voglia intraprendere le relative operazioni edilizie.

Pensiamo dunque ad uno sportello in grado di fornire informazioni precise e puntuali sui temi che si sanno essere di maggior preoccupazione per l'investitore, oppure (ma la finalità è esattamente la stessa) per il professionista cui l'investitore si rivolge, quali:

- Accesso ai finanziamenti;
- Normative tecniche specifiche per il settore ricettivo;
- Rapporti con la strumentazione urbanistica locale, soprattutto nel caso in cui la realizzazione dell'intervento proposto sia condizionata da un qualche tipo di variante urbanistica.



Si tratta, come è immediato cogliere, delle attività normalmente svolte dagli sportelli unici, già operanti: la novità, nella nostra proposta, consiste nella specializzazione dello sportello stesso e della necessaria rapidità con cui esso deve lavorare, per rispettare la rigida tempistica imposta dalle Olimpiadi 2006.

Per rispondere ai due requisiti sopra definiti – specializzazione e rapidità – ci pare necessario che l'ipotizzato sportello unico abbia sede nelle Valli: solo così facendo si potrà infatti offrire quel servizio puntuale e personalizzato, che pare assolutamente necessario per dare concreti risultati già nel corso del 2003.

Non riteniamo, peraltro, che tale sportello unico possa e debba svolgere solo un ruolo “passivo”, ponendosi al servizio delle domande emergenti dall'imprenditoria, locale ma anche esterna: crediamo, al contrario, che esso possa anche sviluppare un ruolo attivo e propositivo, sempre in accordo con gli imprenditori e le loro Associazioni, soprattutto sul delicato e complesso versante della gestione a fini ricettivi del patrimonio edilizio esistente.

L'esperienza della Savoia (cfr. il precedente capitolo 3.2), creando strumenti quali le “Operazioni di riqualificazione dell'immobiliare per il tempo libero – ORIL” ed il “Villaggio residenziale turistico – VRT”, ha chiaramente mostrato che complessi processi di riconversione immobiliare, toccando gli interessi economici di una pluralità di investitori (spesso di natura familiare), non possono essere affidati allo spontaneismo, ma richiedono una regia attenta e prolungata nel tempo.

La stessa cosa vale per le Valli Olimpiche 2006, con l'aggravante che la citata vicinanza alle grandi conurbazioni rende più difficile, per le famiglie proprietarie di seconde case, fare il passo di affidarle in gestione ad organismi stabili, privandosi quindi della possibilità di libero utilizzo.

I forti condizionamenti dell'ambiente edificato, che non consentono nuovi inserimenti residenziali, rendono peraltro obbligatoria la via del riutilizzo delle seconde case, riutilizzo da compiersi con tenace convincimento ed offrendo modelli economicamente validi: per questi motivi riteniamo che lo “Sportello unico delle Valli Olimpiche” possa svolgere un proficuo

ruolo di incubatore per questo tipo di soggetto economico, la cui validità ed utilità superano naturalmente la pur rilevante contingenza dell'evento olimpico.