UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI MILANO

DIPARTIMENTO DI SCIENZE AGRARIE E AMBIENTALI –
PRODUZIONE, TERRITORIO, AGROENERGIA

Corso di Laurea in Valorizzazione e Tutela dell'Ambiente e del Territorio Montano

PROGETTI PER UNA PROPRIETÀ PRIVATA AGRO – FORESTALE IN ALTO GARDA

Relatore

Prof. Paolo Baccolo

Laureando

Giorgio Tagliapini
Matricola: 870523

A.A. 2016/2017

INDICE

INDICE DELLE FIGURE E DELLE TABELLE 3

PREMESSA E OBIETTIVI DELL'INDAGINE 6

CONTENUTI DEL LAVORO 7

INTRODUZIONE 8

PARTE PRIMA: CARATTERIZZAZIONE DELL'AREA DI INDAGINE 9

IL LAGO DI GARDA: AMBIENTE, STORIA E SOCIETÀ 9

INTRODUZIONE 9
CARATTERI GEOMORFOLOGICI 10
AMBIENTE NATURALE E PAESAGGIO FORESTALE 12
BREVE STORIA DEL GARDA 15
ECONOMIA E SOCIETA' 18
AREE PROTETTE O VINCOLATE 20

LA PROPRIETA' PRIVATA 25

STATO DEI LUOGHI 28
USO DEL SUOLO 30
ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE 32
ASPETTI BOTANICI E VEGETAZIONALI 34
Boschi di latifoglie da semimesofili a moderatamente termofili 34
Boschi di latifoglie mesofile 36
Boschi a Castanea 38
I querceti 40
I robinieti misti 41
Formazioni di origine antropica 42
ASPETTI FAUNISTICI 43
Avifauna 44
Specie strettamente legate al bosco 44
Specie generaliste di ambiente boschivo 48
Specie di ambiente cespugliato (aree di prima successione ecologica) 51
Specie di ambiente aperto 52
Specie presenti sui torrenti 55
Mammalofauna 56
Chirotteri 56
Lagomorfi 57
Roditori (esclusi i muridi) 58
Carnivori 59
Artiodattili 60
STRUTTURE ESISTENTI 61

PARTE SECONDA: IL PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE 68

POTENZIALITÀ DEL SITO E POSSIBILITÀ DI VALORIZZAZIONE 68

Gestione integrata 69

ELEMENTO 1: FRUIZIONE DELL'AREA A FINI RICETTIVI 70

La riqualificazione ecocompatibile degli edifici rurali 71
Forme di accoglienza turistica 73
Agriturismo 77
Bed & Breakfast 80
Foresterie lombarde 82
Case e appartamenti per vacanza 83
Campeggi 85
Organizzazione degli spazi interni 86
Confronti tra le principali alternative 88
Collaborare con altre imprese 89

ELEMENTO 2: GESTIONE COLTURALE/ PRODUTTIVA DELLA RISORSA BOSCHIVA 91

Introduzione 91
Recupero dei comprensori boscati 92
Analisi preliminare del territorio 93
Descrizione dei lavori 96
Produzione di legna da ardere 97
Alberi da frutto 97

ELEMENTO 3: VALORIZZAZIONE ESTETICA, RICREATIVA, E DIDATTICA DELL'AREA 98

ELEMENTO 4: INTERVENTI TRASVERSALI 101

PARTE TERZA: ANALISI DELLA FATTIBILITA' ECONOMICA DEGLI INTERVENTI 102

LA FUNZIONE RICETTIVA 102

CONSIDERAZIONI INTRODUTTIVE 102
IPOTESI DI PROGETTO: APPARTAMENTI PER VACANZE 104
Determinazione degli investimenti 105
Stima dei costi d'esercizio 107
Definizione dei prezzi e stima dei ricavi 109
Bilancio dell'attivita' ricettiva e break even analysis 111

LA GESTIONE DEL BOSCO 117

Stima della biomassa presente 117

POSSIBILITA' DI FINANZIAMENTO: IL PSR 2010 - 2014 119

CONCLUSIONI 122

BIBLIOGRAFIA E ALTRE FONTI 123

RINGRAZIAMENTI 125

INDICE DELLE FIGURE E DELLE TABELLE

Figura 1: Panorama del Lago di Garda verso Toscolano - Maderno e il Monte Baldo 9
Figura 2: Versanti rocciosi delle Cime del Costone, nell'entroterra gardesano 11
Figura 3: Carsismo superficiale sul Monte Pizzocolo 12
Figura 4: Cipressi, pini silvestri e lecci, tipici della macchia mediterranea 13
Figura 5: Antica limonaia presso Gargnano 13
Figura 6: Faggi monumentali in Valvestino 14
Figura 7: La strada militare di Passo Nota - Passo Tremalzo 17
Figura 8: Il Vittoriale degli Italiani 17
Figura 9: Piccolo porto in località S.Giacomo a Gargnano 19
Figura 10: Localizzazione del Parco Alto Garda Bresciano 21
Figura 11: Panorama del Parco Alto Garda dal Monte Tombea 22
Figura 12: I tipici "fienili" di Località Rest 23
Figura 13: I confini del Parco Alto Garda con, in verde, la Foresta Gardesana 24
Figura 14: Rinnovazione naturale di Abete bianco (Abies alba), rarità di grande 24
Figura 15: Inquadramento dell'area d'indagine in scala 1:50.000 26
Figura 16: Ortofoto dell'area di indagine e del territorio limitrofo 27
Figura 17: Panoramica verso l'edificio di Prà del Pero 29
Figura 18: Panoramica dell'area di Prà del Pero 29
Figura 19: Carta dell'uso del suolo 31
Figura 20: Il Torrente Barbarano che scorre all'interno della proprietà 32
Figura 21: Carpino nero (Ostrya carpinifolia) 35
Figura 22: Orniello (Fraxinus ornus)* 35
Figura 23: Faggio (Fagus sylvatica) 37
Figura 24: Sorbo degli uccellatori (Sorbus aucuparia)* 37
Figura 25: Castagno presso Villa della Pace 39
Figura 26: Castagno (a sinistra) e Carpino nero (a destra) 39
Figura 27: Giovane Rovere nei pressi della proprietà 41
Figura 28: Rinnovazione naturale di Robinia, specie ubiquitaria nella zona 42
Figura 29: Vista da Prà del Pero verso Nord. Si notano diversi 43
Figura 30: Poiana (Buteo buteo)* 46
Figura 31: Picchio rosso maggiore (Dendrocopos major)* 46
Figura 32: Ghiandaia (Garrulus glandarius)* 47
Figura 33: Ciuffolotto (Pyrrhula pyrrhula)* 48

Figura 34: Cuculo (Cuculus canorus)* 49
Figura 35: Torcicollo (Jynx torquilla)* 49
Figura 36: Scricciolo (Troglodytes troglodytes)* 50
Figura 37: Codibugnolo (Aegithalos caudatus)* 51
Figura 38: Averla piccola (Lanius collurio)* 52
Figura 39: Zigolo giallo (Emberiza citrinella)* 52
Figura 40: Nibbio bruno (Milvus migrans)* 53
Figura 41: Gheppio (Falco tinnunculus)* 54
Figura 42: Allodola (Alauda arvensis)* 55
Figura 43: Ballerina bianca (Motacilla alba)* 55
Figura 44: Pipistrello nano (Pipistrellus pipistrellus)* 57
Figura 45: Nottola comune (Nyctalus noctula)* 57
Figura 46: Lepre comune (Lepus europaeus)* 58
Figura 47: Scoiattolo comune (Sciurus vulgaris) 58
Figura 48: Ghiro (Glis glis)* 59
Figura 49: Volpe (Vulpes vulpes)* 60
Figura 50: Tasso (Meles meles)* 60
Figura 51: Cinghiale (Sus scrofa)* 61
Figura 52: Capriolo (Capreolus capreolus)* 61
Figura 53: La costruzione di Villa della Pace, un tempo adibita a stalla 62
Figura 54: Interni del rustico minore 62
Figura 55: L'edificio di Prà del Pero (1) 63
Figura 56: L'edificio di Prà del Pero (2) 64
Figura 57: L'edificio di Prà del Pero (3) 64
Figura 58: Interno del piano terra dell'edificio di Prà del Pero 65
Figura 59: La nuova copertura del porticato 65
Figura 60: La strada di accesso alla proprietà con, sullo sfondo, ... 66
Figura 61: La strada di accesso alla proprietà 66
Figura 62: La sistemazione dell'argine del Torrente Barbarano 67

Tabella 1: Punti di approvvigionamento idrico presenti 33
Tabella 2: Confronto tra le alternative ricettive 89
Tabella 3: Funzioni prevalenti nella Foresta Gardesana Occidentale 95
Tabella 4: Stima degli investimenti per gli interni 106
Tabella 5: Investimenti totali 106
Tabella 6: Costi diretti per appartamento 108

Tabella 7: Costi comuni per la struttura 108
Tabella 8: Stima dei ricavi..... 111
Tabella 9: Determinazione del risultato d'esercizio 113
Tabella 10: Conto Economico sintetico 113
Tabella 11: Determinazione dell'IRES 114
Tabella 12: Determinazione dell'IRAP 115
Tabella 13: Determinazione del saldo di liquidità 116
Tabella 14: Stima della Superficie Forestale Utile 118
Tabella 15: Calcolo della provvigione per la Foresta Gardesana Occidentale 118
Tabella 16: Stima della produzione legnosa ottenibile 118

Tutte le fotografie presenti in questo lavoro sono state scattate personalmente da chi scrive, con l'eccezione di quelle presenti nel capitolo dedicato alla fauna locale, fornite – unitamente alla relazione ambientale-naturalistica preliminare – dallo Studio Forst di Gardone Riviera (BS). Per maggior chiarezza le fotografie non da me scattate sono contrassegnate, nella didascalia, dal simbolo *.

PREMESSA E OBIETTIVI DELL'INDAGINE

Il presente lavoro nasce dall'esperienza di tirocinio svolto presso lo Studio Tecnico Forestale "Forst" del Dott. Nicola Gallinaro di Gardone Riviera (BS) nei mesi di luglio e agosto 2017, quale parte integrante del piano di studi del CdL in Valorizzazione e Tutela dell'Ambiente e del Territorio Montano (Università degli Studi di Milano, Dipartimento di Scienze Agrarie e Ambientali – Produzione, Territorio, Agroenergia).

La principale attività da me svolta durante questo periodo ha riguardato la realizzazione di un progetto (di cui la presente relazione costituisce il report conclusivo) il cui obiettivo era quello di fornire la conoscenza necessaria a intraprendere un sistematico intervento di riqualificazione di una proprietà privata agro – forestale (collocata nell'entroterra di Gardone Riviera) composta da edifici e da ampie superfici boscate, nonché di fornire alcune proposte di gestione delle risorse ambientali maggiormente idonee alla valorizzazione sostenibile ed ecocompatibile dei luoghi.

Il lavoro ha avuto lo scopo di fornire un percorso di gestione della componente ambientale e antropica profondamente integrato con le scelte di valorizzazione della capacità ricettiva e turistica delle strutture di proprietà, individuando proposte progettuali capaci di fornire reddito o generare lavoro con bilancio positivo o comunque non negativo per la proprietà.

Accanto a questa attività principale, nel corso del tirocinio ho avuto modo di affiancare il tutor aziendale e il personale dello Studio nell'elaborazione di altri progetti già in corso e di effettuare un'uscita in campo finalizzata a rilevare composizione e volumetrie di una particella di bosco abbattuta da un evento meteorologico estremo.

Nella fase terminale del tirocinio ho poi iniziato a lavorare, unitamente a un membro dello Studio, all'aggiornamento del Piano di Governo del Territorio del Comune di Bagolino (BS), con particolare riferimento alla componente agronomica, forestale ed ecologica del territorio comunale.

CONTENUTI DEL LAVORO

Il lavoro che segue si articola in tre parti principali, ognuna delle quali dedicata alla trattazione di uno dei differenti elementi/ aspetti analizzati nel corso dell'indagine sulle possibilità di riqualificazione multifunzionale della proprietà privata:

- **PARTE PRIMA: Caratterizzazione dell'area di indagine**, con approfondimenti sui valori naturalistici e ambientali – distinti in aspetti faunistici, botanici e vegetazionali, forestali, paesaggistici, economici e storici – relativi all'area di studio e ai territori limitrofi;
- **PARTE SECONDA: Il programma di valorizzazione**, contenente le proposte progettuali di valorizzazione del sito nelle sue diverse componenti, con particolare riferimento alla riqualificazione dei rustici per finalità di accoglienza turistica;
- **PARTE TERZA: Analisi della fattibilità economica degli interventi**, volta a verificare la convenienza e il possibile risultato delle principali azioni proposte nel progetto.

INTRODUZIONE

La società Fonte Verghere S.r.l. dispone di ampie superfici boschive, prative nonché di alcuni immobili siti nel comune di Gardone Riviera, nella parte più alta della vallata incisa dal Torrente Barbarano, che dalla frazione collinare di San Michele giunge al Passo del Monte Spino, all'interno dei confini del Parco Alto Garda Bresciano.
La proprietà privata è posta a una quota altimetrica minima di 492 m s.l.m. in corrispondenza dell'edificio di località "Prà del Pero" e raggiunge la quota massima di 930 m s.l.m. alla sommità del versante a ovest[1]. Nella stessa vallata e sui versanti limitrofi insistono ampie superfici boschive di proprietà comunale e aree demaniali di interesse conservazionistico (Foresta Gardesana Occidentale, Osservatorio Ornitologico Antonio Duse a Passo Spino), confinanti con la proprietà privata della società.
Il soggetto privato si è posto l'obiettivo di valorizzare il patrimonio – naturale e antropico – di cui dispone, attraverso iniziative di tutela del territorio e di sviluppo economico ecocompatibile, fondate su uno sfruttamento sostenibile delle risorse naturali e forme di imprenditoria e turismo consapevoli.
Prima di addentrarci nell'analisi delle possibili modalità di valorizzazione delle risorse di cui la proprietà dispone, è necessario delineare le caratteristiche ambientali, naturalistiche e antropiche della stessa, nonché lo stato in cui tali elementi attualmente si trovano e le potenzialità che offrirebbe il loro recupero, ciò al fine di contestualizzare le proposte di intervento successive. Ma ancor prima, occorrerà illustrare rapidamente il contesto naturale e antropico della più ampia area del Lago di Garda (in particolare del Garda bresciano) che, per molti aspetti, ricalca quelle – più particolareggiate – della proprietà privata in esame.

[1] L'area ricade all'interno dei mappali D5e3 ed E5a3 della Carta Tecnica Regionale della Regione Lombardia.

PARTE PRIMA: CARATTERIZZAZIONE DELL'AREA DI INDAGINE

IL LAGO DI GARDA: AMBIENTE, STORIA E SOCIETÀ

Figura 1: Panorama del Lago di Garda verso Toscolano - Maderno e il Monte Baldo

INTRODUZIONE

Il lago di Garda, o Benàco è il maggiore lago italiano, con una superficie di circa 370 km^2. Posto nel punto di incontro fra tre regioni, Lombardia (provincia di Brescia), Veneto (provincia di Verona) e Trentino-Alto Adige (provincia di Trento), si sviluppa lungo la direttrice NE– SO, costituendo una naturale via di congiunzione tra le Alpi e la Pianura Padana, da sempre sfruttata dalle molte popolazioni che hanno colonizzato – fin dall'antichità – la zona.

La porzione settentrionale del lago è infatti racchiusa in una stretta conca che si insinua all'interno delle Alpi, mentre quella meridionale occupa un'area dell'alta Pianura Padana. Si distinguono quindi un tratto vallivo e uno pedemontano, il primo di forma stretta e allungata (confinato tra le strapiombanti pareti rocciose della sponda bresciana e il massiccio del Monte Baldo su quella veronese, che separa il lago dal fiume Adige), il secondo ampio e semicircolare.

A sud del lago di Garda, tra le provincie di Verona, Mantova e Brescia, si sviluppa un grande anfiteatro di colline moreniche, composto da numerose cerchie collinari intercalate da piccole aree pianeggianti, talvolta palustri, originatesi grazie all'azione

erosiva, di trasporto e di deposito dei grandi ghiacciai preistorici che diedero origine al Garda[2] stesso.
Area di grande importanza turistica, il lago è meta di milioni di vacanzieri (di cui una porzione molto consistente rappresentata da stranieri, soprattutto tedeschi) ogni anno, i quali, specialmente durante il periodo estivo, affollano i centri maggiori delle tre provincie che si affacciano su di esso: Salò, Gardone Riviera, Toscolano Maderno, Gargnano, Tignale, Tremosine, Limone sul Garda, Riva del Garda, Malcesine, Torri del Benaco, Garda, Lazise, Peschiera, Sirmione, Desenzano del Garda, Manerba, Moniga, Soiano, basano gran parte della propria economia sull'intercettazione dei flussi turistici stagionali.
Il settore terziario è difatti quello prevalente nell'economia locale, mentre le attività industriali dominano, per esempio, nelle vicine Valle Sabbia e Valle Trompia. Un ruolo di rilievo è comunque ricoperto anche dalle produzioni agroalimentari del territorio, che può fregiarsi di eccellenze quali i ben noti vini e oli del Garda.

CARATTERI GEOMORFOLOGICI[3]

La zona del Lago di Garda è un ambiente di grande pregio naturalistico, in quanto presenta caratteristiche ambientali e paesaggistiche di grande valore e interesse, ma soprattutto consistenti peculiarità vegetazionali (di cui parleremo a breve), considerata la latitudine a cui si trova il lago.
La morfologia e il paesaggio del Garda bresciano sono dovuti in primo luogo al complesso fenomeno dell'orogenesi alpina, le cui spinte hanno modellato in modo evidente le rocce che affiorano qua e là a nord di Salò e sono tuttora all'origine della sismicità che caratterizza la zona. Altrettanta importanza ha rivestito nel corso del tempo l'azione di modellamento a opera dei ghiacciai, così come dei fiumi e torrenti che scorrono numerosi lungo tutto il territorio.
L'area compresa tra i laghi di Garda e Idro (Eridio, a ovest) è caratterizzata, da un punto di vista geologico, dalla predominanza della dolomia principale (costituita

[2] Il Lago di Garda ha, così come tutti i principali laghi del nord Italia, origine glaciale.

[3] Nelle prossime righe si farà particolare riferimento alla porzione di territorio che si trova a ovest del lago di Garda (sponda bresciana) e che, come vedremo, ricade in gran parte all'interno del Parco Regionale Alto Garda Bresciano, pur considerando sotto vari aspetti tutta l'area che circonda il lago. Ciò in quanto la proprietà privata di cui si tratterà rientra proprio all'interno di questa zona.

prevalentemente da dolomite – carbonato doppio di calcio e magnesio – associata a calcite), roccia compatta e poco alterabile[4] che genera suoli superficiali, poco evoluti e pertanto poco fertili.
Tale peculiarità geologica ha da sempre costituito un ostacolo all'utilizzo dei terreni a fini produttivi (e determinato, nel corso dei secoli, frequenti alienazioni degli stessi da parte dei privati agli enti pubblici[5]), così come all'insediamento di una vegetazione forestale sviluppata, sulla quale hanno inciso negativamente anche i frequenti incendi e l'elevata pressione antropica nel passato.

Figura 2: Versanti rocciosi delle Cime del Costone, nell'entroterra gardesano

Alle caratteristiche chimiche della dolomia (e di altre rocce diffuse nella zona) si devono poi altre due particolarità tipiche dell'entroterra gardesano: da un lato la formazione, sotto l'azione erosiva dei torrenti, di valli strette e profonde, con pendii ripidi e inaccessibili, dall'altro la presenza di fenomeni carsici che rendono il sottosuolo gardesano estremamente complesso dal punto di vista della circolazione idrica, ma che caratterizzano anche piccole porzioni superficiali dando origine agli spettacolari "campi solcati" osservabili, ad esempio, nei pressi della cima del Monte Pizzocolo.

[4] La dolomia, pur nella sua generale solidità, presenta tuttavia differenti gradi di alterabilità che consentono la formazione, seppur sporadica e minoritaria, di suoli più fertili ed evoluti.
[5] Si vedano a tal proposito le origini dell'attuale Foresta Regionale Gardesana Occidentale.

Figura 3: Carsismo superficiale sul Monte Pizzocolo

AMBIENTE NATURALE E PAESAGGIO FORESTALE

Il paesaggio naturale del Garda è fortemente influenzato dalle caratteristiche geologiche appena citate. L'azione combinata di carsismo e suoli superficiali determina infatti scarsa capacità di ritenzione idrica in superficie, fenomeno che condiziona a sua volta l'ambiente naturale e, in particolar modo, quello forestale: i boschi del Garda bresciano presentano tipicamente stature limitate, incrementi ridotti della massa legnosa e modificazioni in senso xerofilo della vegetazione attuale.

L'orografia accidentata tipica della zona rende frequenti i mutamenti di vegetazione a seconda della pendenza e dell'esposizione, determinando una significativa variabilità vegetazionale anche su superfici limitate: ciò è da sempre causa di difficoltà nella gestione dei comprensori boscati, in quanto ogni lembo di bosco può richiede un trattamento differenziato e specifico, rendendo in tal modo difficoltosa l'applicazione di modelli selvicolturali standardizzati (in un'ottica – evidentemente – di selvicoltura naturalistica).

Botanicamente parlando il Garda, grazie all'azione mitigatrice delle acque del lago, è a tutti gli effetti un'isola di macchia mediterranea incastonata tra le Prealpi e la vegetazione, quantomeno nelle zone più prossime alle coste, risulta essere quella tipica del clima mediterraneo: l'olivo, la vite, il cipresso, il rosmarino, il cappero, l'oleandro, l'agave, il leccio (tipiche delle scogliere del lago sono le cosiddette

"leccete rupestri" o "primitive") e addirittura gli agrumi[6], crescono grazie al micro-clima creato dal bacino lacustre, che rende l'inverno particolarmente mite.

Figura 4: Cipressi, pini silvestri e lecci, tipici della macchia mediterranea

Figura 5: Antica limonaia presso Gargnano

[6] La coltivazione degli agrumi è una delle peculiarità più note del Garda, che risulta essere la zona più settentrionale al mondo in cui tali piante riescono a crescere e fruttificare. Questa pratica era particolarmente diffusa in passato, specialmente lungo la costa occidentale del lago, presso la quale si possono ancora oggi ammirare i resti (in alcuni casi tuttora funzionanti) delle storiche limonaie.

Da un punto di vista floristico la zona rientra infatti nel cosiddetto "Distretto Insubrico", area caratterizzata da un clima diverso rispetto a quello delle regioni limitrofe, per via della presenza dei grandi laghi prealpini: tale influenza è generalmente limitata alla fascia costiera, ma può raggiungere anche quote rilevanti qualora sia associata a fattori morfologici e di esposizione (si pensi alla presenza di alcuni esemplari di leccio a oltre 1.000 m s.l.m. sul Monte Pizzocolo, affacciato sul Garda).
Spostandosi verso l'entroterra, su versanti ripidi esposti a sud e con suoli superficiali predomina il carpino nero, spesso mescolato al frassino orniello, in quella tipica formazione denominata orno - ostrieto. Molto presenti sono le querce (in particolare rovere e roverella), termofile e xerofile, e il pino silvestre, anch'esso tipico di zone aride e poco fertili.
Nel cuore delle valli che si gettano nel lago non mancano però anche boschi più spiccatamente mesofili, specialmente in microstazioni di fondovalle, su pendii riparati dal sole, alle quote più alte, nei pressi di forre o in zone interessate da inversioni termiche: in tal caso predominano il faggio, l'acero, il frassino maggiore, il sorbo, il tiglio. L'abete rosso forma solo raramente piccole formazioni pure (solo in Valvestino e in alcune aree del comune di Tremosine), mischiandosi ben più frequentemente con altre specie o restando isolato come individui solitari.

Figura 6: Faggi monumentali in Valvestino

Sul Garda l'eterogeneità orografica di cui si è parlato determina frequenti variazioni nelle specie pioniere dominanti a seconda delle caratteristiche stazionali: si passa così dal pino silvestre alla betulla, dal pioppo al carpino nero fino al pino mugo alle quote più alte, la cui capacità acidificante rende i suoli – nel tempo – più ospitali per l'abete rosso.
Anche l'entroterra gardesano, similmente a quanto avviene ormai da decenni soprattutto nelle valli più povere e isolate dell'arco alpino e prealpino, è oggi interessato dal fenomeno dell'abbandono della montagna, che determina la cessazione delle pratiche agricole e la conseguente ricolonizzazione delle ex aree coltivate da parte della foresta, che torna così a invadere superfici precedentemente impiegate come pascoli, prati permanenti o per le coltivazioni.

BREVE STORIA DEL GARDA[7]

Nella zona del lago di Garda sono state rinvenute tracce che permettono di far risalire le prime presenze umane al Paleolitico medio (da 300.000 a 40.000 anni fa): tali reperti sono rappresentati prevalentemente da strumenti in selce, ritrovati oltre certe altitudini, laddove l'azione dei ghiacciai non è giunta a cancellare tutti gli indizi che avrebbero potuto provare la presenza dell'uomo. Del Paleolitico superiore sono rimasti alcuni segni di accampamenti, in particolare sui versanti dei monti Baldo e Stivo (costa veneta); nel Mesolitico pare che la zona più frequentata fosse quella del Baldo per via della presenza di grandi quantità di selce, sebbene testimonianze di questo periodo siano state ritrovate anche nei pressi di Nago, Arco, e Manerba.
Le maggiori tracce di presenza umana in età preistorica risalgono però all'età del bronzo, quando sorsero nel basso lago, ma anche nell'entroterra, numerosi aggregati di case su palafitte, che furono però abbandonate durante l'età del ferro in favore di punti più strategici. Il Garda fu in seguito punto d'incontro tra le popolazioni dei Reti e quelle dei Veneti; anche gli Etruschi giunsero poi a visitare queste zone.
Nel corso del I secolo d.C. i Romani[8] realizzarono strade di notevole importanza come la via Gallica, che collegava Verona con Milano passando da Peschiera, e la

[7] Fonte principale: Bortolazzi M., Guardini P., "*Il Lago di Garda – Analisi del Sistema Economico e Sociale, Scenari per la Gestione e Valorizzazione del Patrimonio*", Politecnico di Milano, 2012;

[8] La presenza romana è ampiamente testimoniata da insediamenti, ville (in particolare le note Grotte di Catullo a Sirmione), da alcune lapidi, ecc.

via Claudia Augusta, che univa la pianura con il passo di Resia (in Val Venosta) e quindi i territori più settentrionali, oltre ad alcune strade di minore importanza.
Dopo il crollo dell'impero romano la regione gardesana fu interessata dal passaggio di numerose orde barbariche, ma la prima popolazione germanica che vi si stanziò stabilmente fu quella dei Longobardi: le testimonianze di tale presenza si ritrovano per lo più lungo le sponde meridionale e orientale del lago, preferite ad altre zone per via dell'importanza strategica (da qui si potevano infatti controllare sia le vie d'acqua del Garda e del Mincio, che la valle dell'Adige). Il lago diventò poi il naturale confine fra tre potenti ducati longobardi (quelli di Verona, Trento e Brescia) e divenne il centro di un'importante rete di comunicazioni, sia commerciali che militari.
Dal XI secolo molte cittadine gardesane iniziarono a rendersi indipendenti dai maggiori centri di influenza – Verona, Brescia e Trento – diventando libere comunità.
Nel XIII secolo si affermò la Signoria Scaligera, che assoggettò ben presto la sponda orientale del lago: i Signori veronesi realizzarono numerose costruzioni difensive, in particolare facendo costruire i castelli di Sirmione, Malcesine e Riva del Garda e rafforzando le strutture portuali di Lazise e Torri del Benaco.
Nel 1387 tutto il territorio del Garda venne conquistato dai Visconti, ma nel 1405 la riva orientale passò sotto il controllo della Repubblica Veneta. Nel 1426 i Visconti persero Brescia (e quindi anche la sponda occidentale del lago) che divenne anch'essa un dominio veneziano. Il 17 ottobre 1797, con la firma del Trattato di Campoformio, Venezia perse i suoi domini: ai francesi andarono le sponde sud-occidentali, mentre agli austriaci quelle nord-orientali.
In seguito alla sconfitta definitiva di Napoleone, nel 1815, si avviò il processo noto con il nome di Restaurazione. Durante il Congresso di Vienna si decise, contrariamente ai principi guida del Congresso stesso, di non ricostituire la Repubblica di Venezia, dalle cui ceneri nacque il Regno Lombardo-Veneto: in questo modo tutta la regione gardesana tornò in mano austriaca e i dipartimenti territoriali di epoca napoleonica vennero sostituiti dalle provincie di Verona e Brescia, mentre il territorio trentino con Riva del Garda venne unito alla contea del Tirolo.
Durante la prima guerra mondiale l'alto Garda fu teatro di operazioni belliche, in particolare nella zona a nord del massiccio del monte Baldo e nell'entroterra bresciano (si ricordano le fortificazioni, ancora oggi visitabili, dei monti Tombea e Stino, così come la lunga strada militare di Passo Nota – Passo Tremalzo). Al termine del conflitto e dopo numerosi bombardamenti Riva del Garda passò in mano italiana.

Figura 7: La strada militare di Passo Nota - Passo Tremalzo

Nel periodo tra le due guerre il poeta abruzzese Gabriele d'Annunzio si stabilì a Gardone Riviera, dove, con l'aiuto dell'architetto Giancarlo Maroni (originario di Riva del Garda), avrebbe realizzato "Il Vittoriale degli Italiani", cittadella monumentale sua residenza e oggi museo privato.

Figura 8: Il Vittoriale degli Italiani

Fino al 1943 le vicende della seconda guerra mondiale non interessarono particolarmente la regione del lago, ma in seguito alla nascita della Repubblica Sociale Italiana il comando tedesco si insediò a Limone e quello di Benito Mussolini a Gargnano, presso Villa Feltrinelli, mentre i vari Ministeri si stabilirono presso i diversi paesi del lago. Un primo bombardamento pesante colpì il viadotto ferroviario di Desenzano del Garda il 22 luglio 1944, mentre furono mitragliati da aerei l'ufficio postale di Torri del Benaco e le postazioni contraeree di Malcesine. In seguito bombardamenti ripetuti interessarono alcuni centri abitati della sponda veronese, mentre nel corso del 1945 i cieli sopra il Garda furono teatro degli ultimi combattimenti tra caccia anglo-americani e italo-tedeschi.

ECONOMIA E SOCIETA'

Nel XV secolo lo storico veneziano Marin Sanudo stila una rassegna dei maggiori centri abitati del lago: Peschiera, Lazise, Cisano, Bardolino, Garda, San Vigilio, Torri, Pai, Brenzone, Malcesine, Torbole, Riva, Limone, Gargnano, Bogliaco, Toscolano, Maderno, Salò, Manerba, Desenzano, Rivoltella e Sirmione.
Quest'elenco, che ritrae quelli che all'epoca erano i centri con il più importante ruolo militare, commerciale o abitativo, può considerarsi ancora oggi in buona parte valido, a dimostrazione che la geografia antropica del lago era già al tempo ben consolidata e definita.
Tutti questi centri sono situati lungo le rive del lago, a testimonianza dell'importanza del rapporto con l'acqua per i benacensi: prima dell'arrivo del turismo i borghi gardesani erano infatti dediti principalmente alla pesca, al commercio e alla navigazione, mentre nell'entroterra (in collina o montagna) i piccoli borghi vivevano soprattutto di pastorizia e agricoltura.

Figura 9: Piccolo porto in località S.Giacomo a Gargnano

I centri urbani lacustri più fiorenti erano di fatto città borghesi in miniatura, con tanto di chiese, edifici pubblici, piazze, il castello e le mura che le dividevano e difendevano dal mondo esterno (i maggiori centri tra i quali Desenzano, Peschiera, Lazise, Garda, Malcesine, Riva e Salò conservano ancora oggi elementi architettonici che testimoniano tale passato). In luoghi tanto impervi e con poco spazio a disposizione, i paesi spesso sorgevano, e sorgono tuttora, arroccati lungo la costa, con case addossate le une alle altre e con strade, di conseguenza, anguste e irregolari (si deve agli Scaligeri il merito di aver riordinato lo schema urbanistico di molti borghi).
Se durante il dominio scaligero i borghi si caratterizzarono per le cinte murarie e i castelli, durante il successivo periodo veneto nei vari paesi venne dato un nuovo assetto alle piazze, e nel contempo sorsero palazzi e chiese, anche fuori dalle antiche cinte murarie: su entrambe le sponde del lago la pace che regnò sotto la Serenissima diede la spinta all'edilizia, tanto che a Salò e a Garda vennero abbattute le mura per fare spazio ai nuovi edifici. Peschiera del Garda fu l'unica città che vide rafforzata la propria funzione militare, prima per mano dei veneziani e successivamente degli austriaci, il cui dominio lasciò segni evidenti anche a Riva del Garda, la quale fu letteralmente circondata da una serie di forti.
Se fino agli inizi del 1800 i paesi affacciati sul Garda vivevano, come si è detto, prevalentemente di pesca, commercio e agricoltura, a partire dalla seconda metà del secolo la regione iniziò a essere interessata da sempre più consistenti flussi turistici,

provenienti da varie regioni d'Europa[9], attratti dalle bellezze del luogo celebrate da vari letterati, e sospinti dalle decantate virtù terapeutiche del clima e delle acque del lago (a Gardone Riviera fu attiva per molti anni una clinica specializzata nel trattamento di disturbi a carico dell'apparato cardiovascolare).

Oggi il Garda è una regione ad altissima presenza di turisti. Tale fenomeno, in massima parte stagionale, ha evidentemente influito sull'urbanizzazione e l'edilizia locali: grandi alberghi di lusso costellano l'intera riviera benacense, così come le ampie passeggiate sulla riva del lago, le stazioni balneari e le molteplici attrazioni turistiche e culturali (dal parco divertimenti Gardaland di Castelnuovo del Garda, al Vittoriale degli italiani e al Giardino Botanico di Gardone Riviera, e così via). L'estesa rete di trasporti lacuali, pubblici e privati, consente ai turisti di muoversi comodamente tra una sponda e l'altra del lago, offrendo loro panorami e viste suggestive del territorio circostante.

Caratteristica interessante della storia economica locale – come emerge anche dal breve resoconto qui sopra riportato – è quindi l'assenza di una fase tipicamente industriale a cavallo tra le epoche agricola e turistica. Questa particolarità può essere ricondotta fondamentalmente a due fattori:

- L'esplosione fulminea del fenomeno turistico in un'area ancora quasi esclusivamente agricola;
- La presenza di distretti industrializzati in aree pianeggianti e meglio servite in termini infrastrutturali prossime al lago (quali Brescia, le valli bresciane, la valle dell'Adige, l'alto Mantovano), che rendeva quindi non necessaria (qualora possibile) un'industrializzazione della zona.

Come accennato nell'introduzione, il Garda è anche patria di grandi eccellenze agroalimentari: il clima locale permette infatti all'olivo e alla vite di prosperare, e di ottenere da essi oli e vini di grande pregio, spesso contraddistinti e tutelati da importanti marchi di qualità.

AREE PROTETTE O VINCOLATE

L'area che circonda il Lago di Garda è interessata dalla presenza di varie aree protette e vincolate, in particolar modo per ciò che riguarda la sponda bresciana. Tali aree, oltre a rivestire un ruolo importante per la salvaguardia e la valorizzazione del

[9] Si trattava per lo più di un turismo d'elite e alto borghese, proveniente soprattutto da regioni di cultura tedesca.

patrimonio ambientale, assumono rilevanza anche ai fini del progetto in esame, dal momento che la proprietà privata confina o è addirittura immersa in alcune di esse.

Il Parco regionale dell'Alto Garda Bresciano, istituito con Legge Regionale nel 1989, occupa un'ampia porzione di territorio (oltre 38.000 ha) che si estende dalle sponde occidentali del lago sino al crinale montuoso che a Nord coincide con il confine fra Lombardia e provincia autonoma di Trento (Valle di Ledro) e ad ovest con la Valle Sabbia, comprendendo nove comuni per un totale di circa 27.000 abitanti.

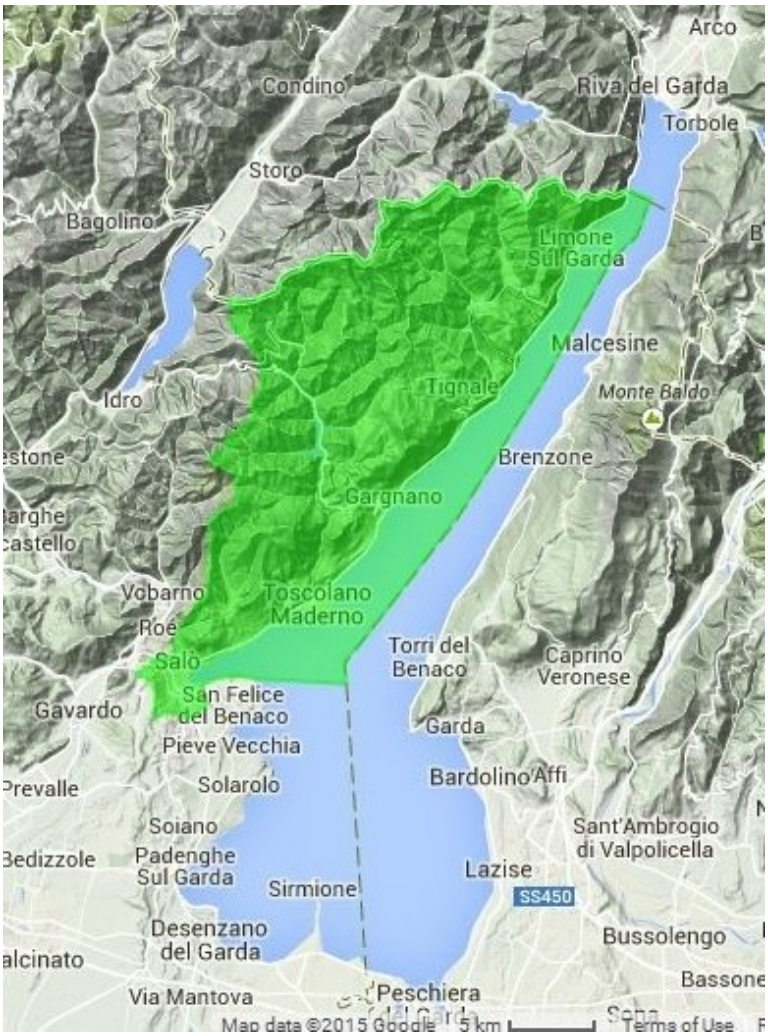


Figura 10: Localizzazione del Parco Alto Garda Bresciano

Il parco racchiude al suo interno territori di indiscutibile bellezza, da un lato con viste suggestive sul lago e i centri abitati che sorgono lungo le sue coste e dall'altro con panorami sugli incontaminati versanti boscati o rocciosi delle valli interne.

Figura 11: Panorama del Parco Alto Garda dal Monte Tombea

I boschi di latifoglie, di conifere e misti del Parco si caratterizzano per la presenza di pino nero, frassino, orniello, querce, faggio, pino silvestre, abete rosso e pino mugo, mentre sulle rupi vegetano pregiati endemismi floristici (alcune decine, soprattutto nella Valvestino). Altrettanto importante e di notevole interesse ecologico e conservazionistico è la fauna montana, arricchita dalla presenza di camosci, stambecchi, cervi e caprioli. Sul territorio del parco nidifica una variegata avifauna, che vede la presenza anche dell'aquila reale e del gallo forcello.

Importanti sono anche le testimonianze storiche e culturali di una realtà ben diversa da quella raccontata dai grandi centri della riviera gardesana: ricordiamo ad esempio i tradizionali "fienili" di Cima Rest (comune di Magasa) e le piccole malghe sparse nell'entroterra (legate alle antiche attività montane), come pure le già citate opere militari che segnarono nei secoli l'area di confine tra l'Italia e l'Impero asburgico (trincee, cippi, dogane, caserme).

Figura 12: I tipici "fienili" di Località Rest

All'interno del territorio del Parco sono stati inoltre individuati alcuni ambiti meritevoli di particolari regimi di tutela: cinque siti della Rete Natura 2000, la Riserva Naturale Valle di Bondo (tutti gestiti dall'Ente Parco) e l'Area Wilderness Val di Vesta (unica in Lombardia, gestita da ERSAF).

La proprietà privata della società Fonte Verghere S.r.l., oltre a ricadere per intero all'interno del territorio del Parco Alto Garda, confina, nella sua porzione sommitale, con un'altra area di rilievo naturalistico e interesse conservazionistico: la Foresta Regionale Gardesana Occidentale, gestita anch'essa da ERSAF. Questa foresta, con i suoi oltre 10.000 ha di superficie, è la foresta regionale più estesa della Lombardia e racchiude al suo interno gli ambiti naturalisticamente più rilevanti del Parco Alto Garda. La foresta è posta per la quasi totalità al di sopra dei 600 m s.l.m., con quota minima a 400 m e quota massima a 1976 m (in corrispondenza del Monte Caplone, cima maggiore del Parco Alto Garda stesso).

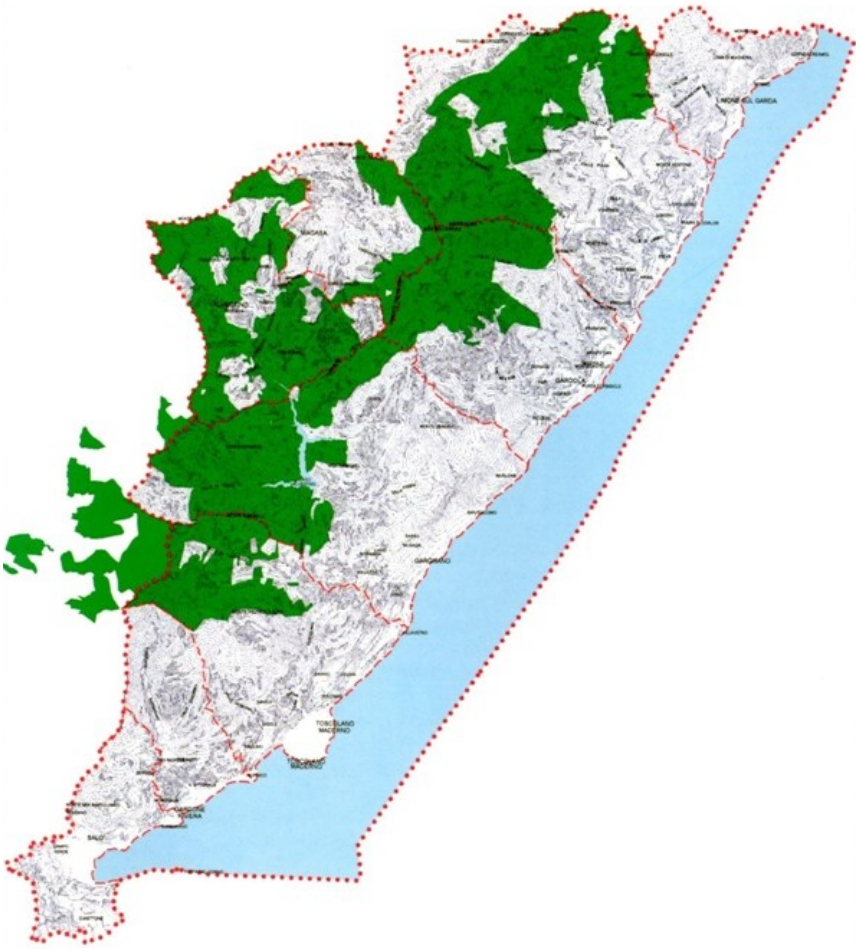


Figura 13: I confini del Parco Alto Garda con, in verde, la Foresta Gardesana

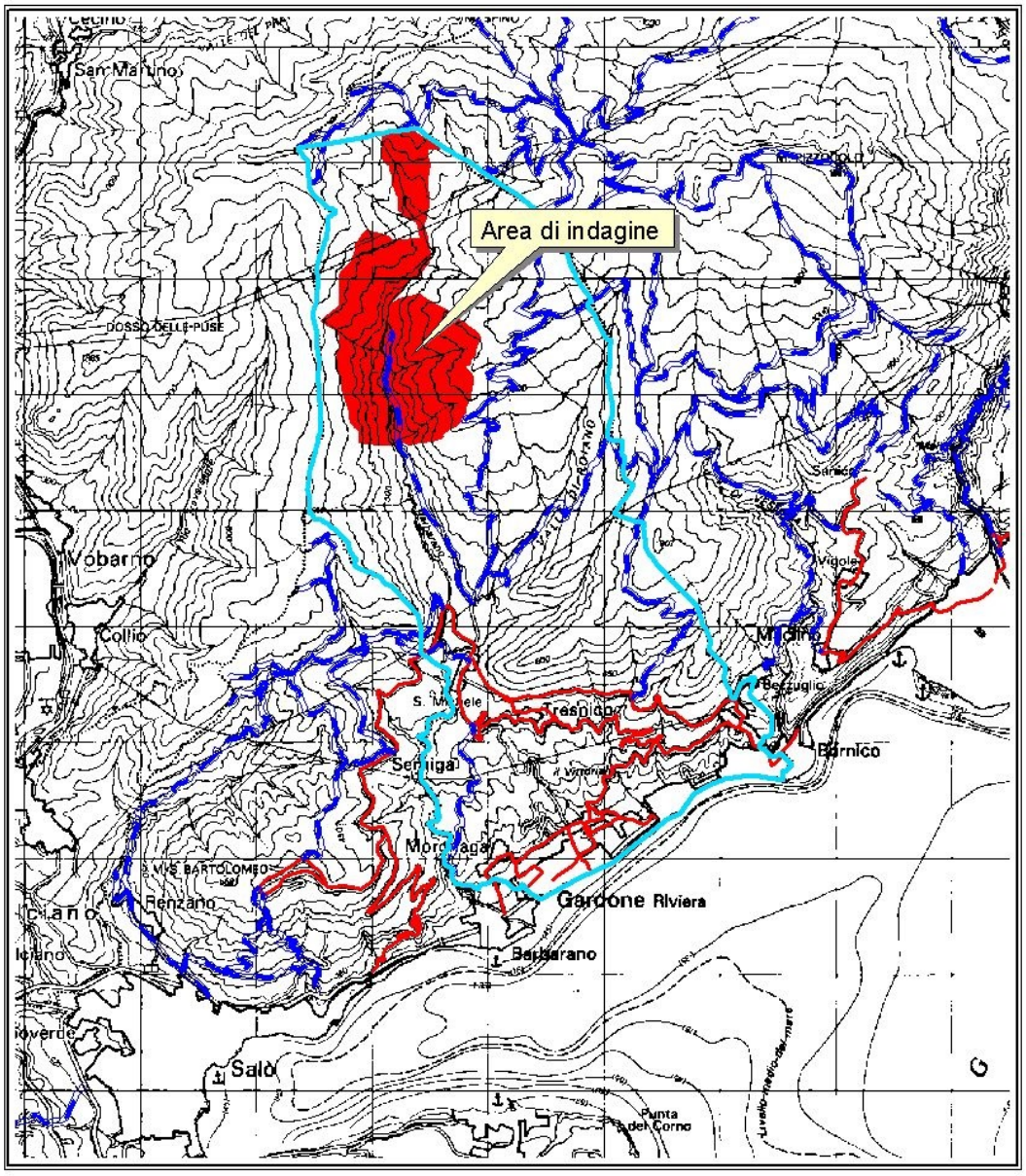
Figura 14: Rinnovazione naturale di Abete bianco (Abies alba), rarità di grande interesse naturalistico in Val Negrini (Tremosine, Foresta Gardesana Occidentale)

LA PROPRIETA' PRIVATA

Terminata la descrizione delle caratteristiche salienti della macro area in cui la proprietà oggetto di studio è immersa (e che rimangono in gran parte valide anche per il caso specifico), è ora il momento di addentrarci nell'analisi di quelli che sono gli aspetti più specificamente propri del territorio al centro di questo progetto di riqualificazione e valorizzazione.

Partendo da una descrizione dello stato attuale dei luoghi, si procederà a una essenziale analisi degli aspetti ambientali e naturalistici locali, per terminare con la presentazione degli edifici presenti sulla proprietà, il tutto al fine di contestualizzare con maggior dettaglio gli interventi che verranno proposti e descritti nella sezione successiva.

Come prima cosa, nelle prossime pagine, si riporta una essenziale documentazione cartografica necessaria per inquadrare l'area di interesse all'interno del territorio circostante.



Progetto di valorizzazione Prà del Pero

Tav. 1 Inquadramento geografico

Scala 1:50.000

Area di indagine

Comune di Gardone Riviera

Viabilità principale

Strada carrabile

Figura 15: Inquadramento dell'area d'indagine in scala 1:50.000

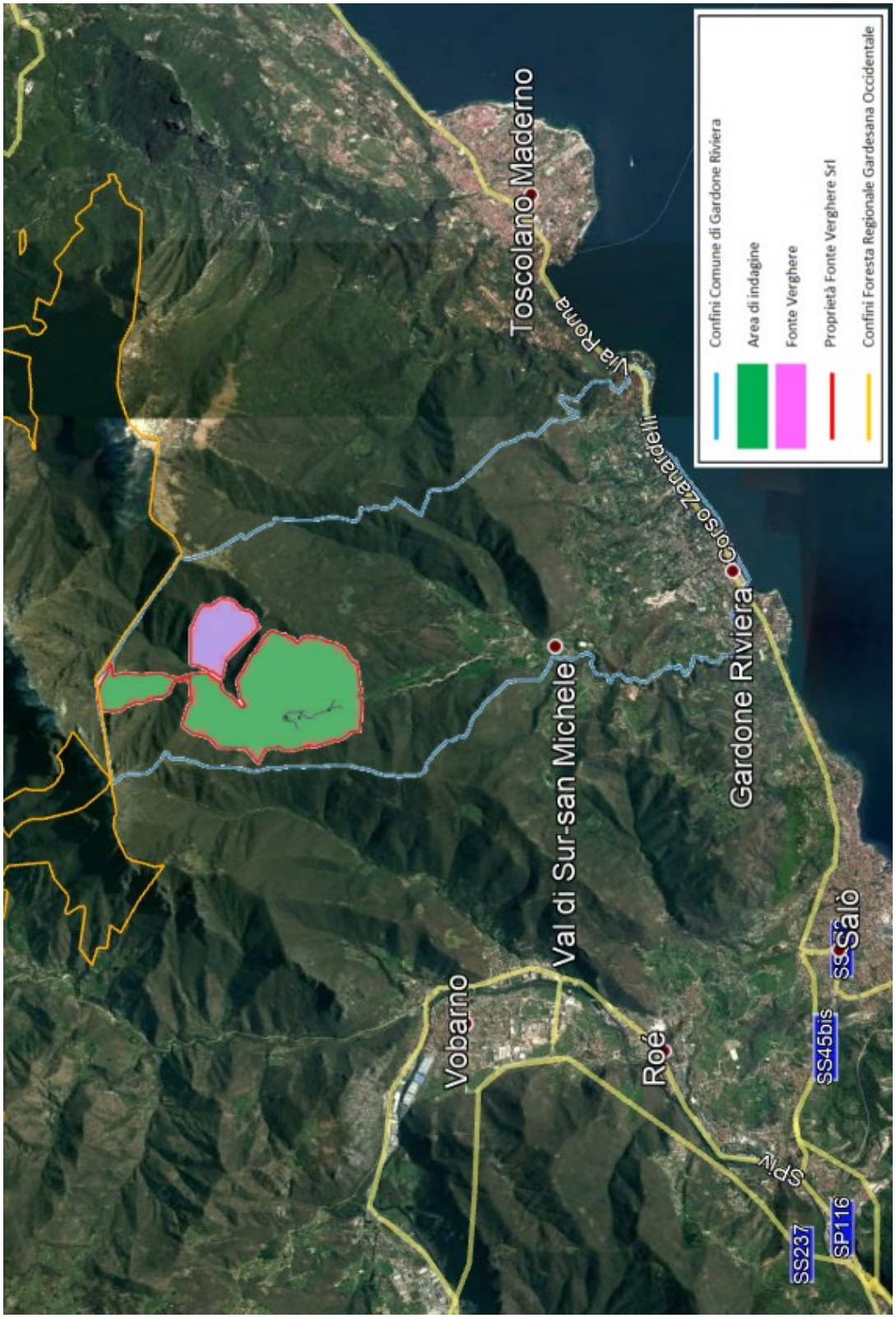


Figura 16: Ortofoto dell'area di indagine e del territorio limitrofo

STATO DEI LUOGHI

Il territorio della proprietà in oggetto si presenta per lo più boschivo e caratterizzato dalla presenza di aree verdi e di piantumazioni arboree in stato di abbandono colturale. All'interno dell'area di progetto vi è la presenza di due rustici, che in un recente passato sono stati oggetto di ristrutturazione e consolidamento strutturale, così come sono state rinforzate e messe in sicurezza le sponde del torrente Barbarano (che delimita a ovest la proprietà) con interventi di ingegneria naturalistica.
In questo contesto, ad elevata naturalità e caratterizzato dalla presenza di bosco ceduo e di un sottobosco ricco di cespugli di bacche, è presente una ricca fauna e avifauna, che nel corso degli ultimi decenni sono andate via via alterandosi per effetto dell'abbandono del territorio da parte dell'uomo. Un tempo la zona era infatti caratterizzata dalla presenza stabile di alcune famiglie che svolgevano abitualmente attività selvicolturali che garantivano la salvaguardia e la corretta gestione del bosco.
Al centro della valle il torrente Barbarano, corso d'acqua che sfocia nel lago di Garda e che nasce dagli anfratti carsici del monte Spino, contraddistingue sotto l'aspetto idrografico l'incisione rappresentata dai due versanti geologicamente riconducibili al periodo di formazione del lago di Garda.
Il contesto su cui si dovrà intervenire è quindi caratterizzato dalla presenza di due versanti boscati che confluiscono sull'asta del torrente Barbarano ai lati del quale, in sinistra idrografica, si estende il percorso che da valle porta a monte[10], mentre in destra idrografica un antico deposito torrentizio ha determinato la formazione di pianori su cui, nel corso dei secoli, si sono avvicendati i primi ricoveri per gli animali da alpeggio, fienili e rustici che, in alcuni casi, si sono trasformati in abitazioni con annessi stalla e fienile. In questo contesto così rappresentato si trova l'insediamento esistente di Prà del Pero che, fino ad un passato recente, vedeva la presenza di un'osteria con cucina, oggi dismessa e in stato di abbandono.
Le fotografie di seguito riportate permettono di cogliere l'evidente stato di abbandono in cui versa attualmente la zona.

[10] Tale sentiero era utilizzato in passato per raggiungere le malghe a quote più elevate e servì, nel corso del primo conflitto mondiale, come strada militare di supporto alle seconde linee sul fronte bellico ai confini della Valvestino.

Figura 17: Panoramica verso l'edificio di Prà del Pero

Figura 18: Panoramica dell'area di Prà del Pero

USO DEL SUOLO

Come si nota facilmente osservando la figura riportata nella pagina seguente (che anticipa alcune degli argomenti di cui si parlerà a breve), il suolo dell'area privata di indagine, così come la quasi totalità del territorio circostante, è occupato in massima parte da boschi di latifoglie, cui raramente si mischiano conifere come il pino silvestre.
Solamente una minima porzione del territorio che ricade all'interno della proprietà è riservato a prati e pascoli, mentre altre forme di uso del suolo – ancorché probabilmente presenti (ad esempio boschi di conifere o misti) – non si rintracciano su superfici sufficientemente estese da consentirne una rappresentazione cartografica, quantomeno alla scala adottata nella cartina qui proposta.

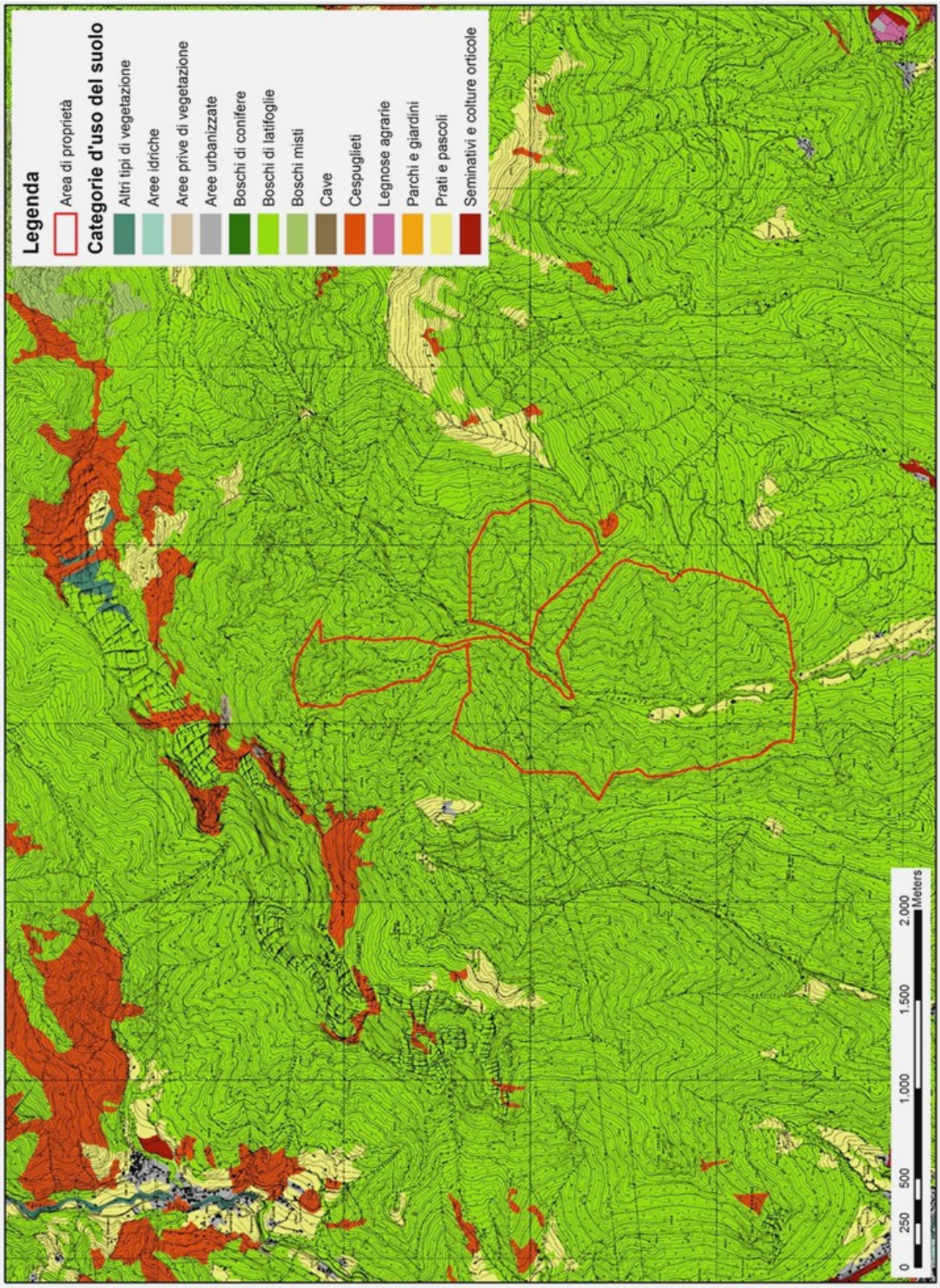


Figura 19: Carta dell'uso del suolo

ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE

L'idrografia del territorio del comune di Gardone Riviera è caratterizzata dalla presenza del torrente Barbarano che percorre l'ambito amministrativo da nord verso sud, designando nella parte sud-occidentale il confine con il comune di Salò.
Il reticolo idrografico è costituito dalle aste principali dei torrenti Barbarano, Poiano, Buelino, e da numerose aste secondarie a esse affluenti. Il regime idraulico è nel complesso torrentizio con frequenti periodi di secca per le aste secondarie e di magra per quelle principali, ove il deflusso avviene in subalveo[11] all'interno degli abbondanti depositi alluvionali che riempiono gli alvei stessi. Gli eventi di piena sono conseguenti a lunghi periodi piovosi e ad eventi di pioggia intensa e improvvisa tipici della stagione primaverile e autunnale. L'asta principale del torrente Barbarano si sviluppa da una quota massima di 1.400 m s.l.m. (Cresta Marmera del Monte Spino) a una quota minima di 70 m s.l.m., per una lunghezza pari a circa 10 km.

Figura 20: Il Torrente Barbarano che scorre all'interno della proprietà

[11] Proprio in corrispondenza della proprietà privata si osserva il passaggio del torrente dalla superficie al subalveo. Se il corso d'acqua è infatti ben visibile all'altezza dell'edificio più settentrionale, esso sparisce poche centinaia di metri più a sud, nei pressi di Prà del Pero.

All'altezza del Ponte Ferdinando (quota 355 m s.l.m.) si verifica la confluenza in sinistra orografica di altre due valli: la Valle di Poiano, la cui testata è ubicata in località Le Prade a quota 1.400 m s.l.m. (tra i monti Spino e Pizzocolo), e la Valle di Buelino la cui testata è ubicata nella località omonima a quota 900 m s.l.m.
Il Torrente Barbarano (la cui valle assume, nella porzione più interna, il nome di Val di Sur) presenta nella parte alta un alveo idrico abbastanza largo, mentre, superata la piana creata dallo sbarramento morenico, si infossa e scorre in una forra molto profonda e stretta per poi sfociare a monte dell'abitato di Barbarano di Salò.
Per quanto riguarda le acque sotterranee si è già parlato della complessa circolazione idrica nel sottosuolo del Garda bresciano dovuta ai caratteri geomorfologici locali (così come avviene in tutte le aree carsiche). Per le finalità di questo studio preme solamente sottolineare la presenza – sul territorio della proprietà privata oggetto di indagine – della Sorgente Verghere, principale fonte di approvvigionamento dell'acquedotto comunale.
La tabella seguente, estratta dal Piano di Governo del Territorio di Gardone Riviera, riporta i dati principali relativi alle sorgenti locali:

Punti di approvvigionamento	**Quota (m s.l.m.)**	**Portata**
Sorgente Verghere	465	Da 10 a 50 l/s
Vecchio Pozzo Gere	380	Una pompa con portata da 8 a 9 l/s
Nuovo Pozzo Gere	380	Due pompe con portata individuale di 23 l/s
Pozzo pilota Gere	380	Una pompa con portata da 16 l/s
Sorgente Bolsone	297	Da 3 a 5 l/s
Pozzo Montecucco	380	5 l/s

Tabella 1: Punti di approvvigionamento idrico presenti

ASPETTI BOTANICI E VEGETAZIONALI[12]

La componente vegetazionale della proprietà privata in esame risulta costituita in gran parte da superfici boscate, pur non mancando aree prative[13] nei pressi dei due rustici e arbusteti a livello dell'alveo del torrente Barbarano, così come nel sottobosco.
Il bosco è formato in prevalenza da latifoglie semimesofile, che divengono più propriamente mesofile nelle parti sommitali. Nelle aeree più prossime alle abitazioni sono ancora presenti tracce di una preesistente selva castanile.
Nei paragrafi che seguono si analizzano le diverse tipologie di bosco presenti in loco, menzionando le principali specie vegetali (arboree e arbustive) che contraddistinguono maggiormente ognuna di esse.

BOSCHI DI LATIFOGLIE DA SEMIMESOFILI A MODERATAMENTE TERMOFILI

Si tratta di formazioni boschive storicamente governate a ceduo, in cui l'elemento prevalente e caratterizzante risulta essere il carpino nero (*Ostrya carpinifolia*) in associazioni ricollegabili all'Orno – Ostrieto. Le essenze arboree prevalenti sono poi *Fraxinus ornus, Sorbus aria, Berberis vulgaris, Corylus avellana, Viburnum lantana*.
Il faggio compare in questi boschi con percentuali poco rappresentative, anche se talvolta si possono individuare, frammisti al tipico Ostrieto, dei piccoli nuclei locali difficilmente cartografabili.

[12] Per questo e il successivo capitolo relativo agli aspetti faunistici si ringrazia lo Studio Forst per avermi fornito una relazione preliminare sul contesto naturalistico e ambientale dell'area di indagine.
[13] La presenza di formazioni prative nella parte inferiore della proprietà, in corrispondenza dell'asta fluviale del torrente Barbarano, costituisce un interessante elemento di pregio all'interno di una vallata prevalentemente boscata.

Figura 21: Carpino nero (Ostrya carpinifolia)

Figura 22: Orniello (Fraxinus ornus)*

Il sottobosco evidenzia la presenza di Lonicera alpigena, Lonicera xylosteum, Daphne mezereum, Rhododendron hirsutum, mentre lo strato erbaceo si compone di Salvia glutinosa, Hepatica nobilis, Euphorbia dulcis, Cyclamen purpurascens, Cardamine sp. pl., Melampyrum italicum, Helleborus niger, Erica carnea, Sesleria varia, Brachypodium rupestre subsp. caespitosum, Calamagrostis varia.
La vegetazione dei greti e degli impluvi collinari viene ricondotta all'interno di questa unità vegetazionale in quanto l'esigua superficie con cui essa risulta rappresentata rende ardua una reale rappresentazione cartografica. In ogni caso si è visto che, ai fini della valutazione del grado di naturalità, il pregio naturalistico della vegetazione degli impluvi rientra nella stessa classe di appartenenza di quella dei boschi semimesofili, nella quale si è infine fatta confluire.
Tra le entità più comuni in quest'ultimo raggruppamento si ricordano Salix eleagnos, Salix appendiculata, Peucedanum verticillare, Eupatorium cannabinum, Cirsium erisithales, Adenostyles glabra, Salvia glutinosa, Tofieldia calyculata, Calamagrostis varia, oltre alle specie arboree tipiche degli incombenti Ostrieti.

BOSCHI DI LATIFOGLIE MESOFILE

Con questa denominazione vengono indicati i boschi in cui vegetano piante con esigenze di umidità medie, tipici di zone temperate. Nella zona di studio tali boschi sono dominati dal faggio (*Fagus sylvatica*), accanto al quale si possono trovare molte specie riferibili all'ordine Fagetalia sylvaticae e alla classe Querco - Fagetea.
Il faggio, che vegeta tipicamente a partire da quote superiori ai 500 m s.l.m., risulta essere poco presente sul versante più caldo esposto a sud e rivolto verso il lago e si ritrova – anche con esemplari di notevoli dimensioni – solo risalendo verso il Monte Pizzocolo e comunque attorno ai 1.000 m s.l.m. La presenza del faggio è invece molto più comune, anche a quote per esso più consuete, sul versante settentrionale che si affaccia sulla Valle di Campiglio, dove trova, probabilmente, condizioni climatiche più idonee.
Tra le altre specie arboree si ricordano *Ostrya carpinifolia, Laburnum alpinum, Acer pseudoplatanus, Corylus avellana, Betula pendula, Sorbus aria, Sorbus aucuparia, Fraxinus ornus*. In questo elenco compaiono alcune specie appartenenti al tipico Ostrieto, con il quale il bosco a faggio risulta spesso talmente compenetrato da rendere difficile una precisa definizione dei limiti cartografici fra i due aggruppamenti.

Figura 23: Faggio (Fagus sylvatica)

Figura 24: Sorbo degli uccellatori (Sorbus aucuparia)*

L'orniello, in particolare, è una specie che assume un carattere quasi onnipresente nel panorama vegetazionale della Foresta Gardesana Occidentale.
Le specie che si associano comunemente a queste foreste mesofile sono: Pteridium aquilinum, Gymnocarpium robertianum, Erica carnea, Helleborus niger, Luzula nivea, Carex alba, Lonicera alpigena, Lonicera nigra, Lathyrus vernus, Veronica urticifolia, Prenanthes purpurea, Aposeris foetida, Cardamine sp. pl., Hepatica nobilis, Laburnum alpinum, Viburnum lantana, Epipactis sp. pl., Cephalanthera sp. pl.

BOSCHI A CASTANEA

Si tratta di boschi dalle dimensioni molto ridotte, la cui collocazione e morfologia evidenzia una non reale naturalità: il loro sviluppo appare infatti fortemente condizionato dagli interventi umani, che ne favorirono la crescita sia per la produzione del legname che del frutto.
Sul terreno della proprietà è stato possibile individuare alcuni maestosi esemplari di castagno da frutto in località "La Gurol", dimostrando valori di altezza prossimi ai 25 metri e diametri di oltre 70 cm.
Alcuni di questi esemplari sono stati recuperati da probabili attacchi di cancro colorato tramite la selezione di un pollone vigoroso originatosi dal fusto a seguito del ricaccio vegetativo. A tutt'oggi molti castagni presenti attorno ai rustici presentano infatti un portamento che evidenzia danni significativi subiti in passato e che ne hanno profondamente segnato le forme.
Attualmente questi individui arricchiscono la zona di importanti elementi paesaggistici, mentre si può considerare contenuta la produzione di frutto, dato l'esiguo numero di esemplari. Castagni da frutto di notevole pregio estetico, le cui condizioni fitosanitarie risultano migliori rispetto alla situazione precedente, si trovano anche presso la località "Villa della Pace", e tra essa e Prà del Pero.

Figura 25: Castagno presso Villa della Pace

Figura 26: Castagno (a sinistra) e Carpino nero (a destra)
tra Prà del Pero e Villa della Pace

I QUERCETI

Risalendo il versante a monte della proprietà le formazioni forestali acquisiscono una certa ricchezza floristica, passando da una prevalenza di castagno governato a ceduo a formazioni a castagno, carpino bianco e rovere, che costituiscono pregevoli esempi di querceti collinari. Queste formazioni giungono fino al limite superiore della proprietà, e si presentano come le più estese all'interno delle diverse cenosi che costituiscono il patrimonio boschivo dell'area.

I boschi si presentano governati a ceduo, caratterizzati da un piano dominato costituito da castagno e carpino e da un piano dominante rappresentato da rovere, anche con esemplari di dimensioni notevoli (15-20 m altezza, 20-25 cm di diametro), a testimonianza di un certo invecchiamento della formazione a seguito del contrarsi delle utilizzazioni. La presenza della rovere assume un certo interesse naturalistico, data la riduzione a livello di distribuzione territoriale che questa specie ha subito a causa dell'espansione del castagno, pertanto, qualora venissero fornite indicazioni gestionali per queste categorie di formazioni, si provvederà a ricorrere ad accorgimenti di natura selvicolturale che tutelino la presenza della quercia e ne favoriscano, per quanto possibile, la diffusione.

Evolutivamente questi popolamenti mostrano la tendenza ad un costante invecchiamento con progressivo aumento dei diametri delle piante e una limitata possibilità di innesco della rinnovazione naturale, non essendosi rilevati giovani individui affermati, tra nessuna delle specie edificanti il consorzio. Evidentemente la concorrenza del governo a ceduo è ancora forte, esercitando la propria azione al suolo a livello di spazio e di luce. L'ipotesi della conversione all'alto fusto appare quindi del tutto plausibile.

Figura 27: Giovane Rovere nei pressi della proprietà

I ROBINIETI MISTI

I robinieti misti si presentano come formazioni edificate da robinia, carpino nero, carpino bianco, rovere e nocciolo. Tali formazioni caratterizzano l'intera circostante la Fonte Verghere, dunque sul versante orografico sinistro del torrente Barbarano. Si tratta di un comprensorio fortemente alterato, sia nella composizione che nella struttura. Si nota infatti come il nocciolo e la robinia abbiano sostituito specie maggiormente coerenti con le caratteristiche stazionali, e di come la rovere e il carpino bianco siano sporadicamente presenti in forma di stentate matricine. Anche i livelli provvigionali si presentano piuttosto contenuti, con diametri medi dei polloni di esigue dimensioni (10 cm).

Figura 28: Rinnovazione naturale di Robinia, specie ubiquitaria nella zona

FORMAZIONI DI ORIGINE ANTROPICA

Più a valle, nella parte sommitale di Prà del Pero, è presente un complesso boscato artificiale di abete rosso. Si tratta di pochi individui (all'incirca una decina di esemplari in tutto) che hanno tuttavia raggiunto dimensioni ragguardevoli (circa 20-25 m di altezza). Lo stato fitosanitario di gran parte di questi esemplari risulta decisamente compromesso, dal momento che diversi individui presentano il tronco spezzato attorno ai 2/3 dell'altezza (cui ha fatto seguito una ripresa della dominanza apicale di alcuni rami sottostanti, conferendo agli alberi un aspetto arruffato ed esteticamente discutibile) e altri mostrano evidenti disseccamenti conseguenti all'attacco di Ips Typographus.

Figura 29: Vista da Prà del Pero verso Nord. Si notano diversi esemplari di Abete rossso evidentemente compromessi

ASPETTI FAUNISTICI

L'intera valle del Barbarano costituisce un percorso di rete ecologica non indifferente sia per l'aspetto ittico che di fauna e avifauna, migratoria e stanziale. Questa valenza naturalistica è testimoniata dalla presenza di aree protette quali il Parco Alto Garda Bresciano e di altre zone di interesse sovracomunale come la Foresta Gardesana Occidentale e l'Osservatorio ornitologico Duse di Passo Spino.
Sono segnalate la presenza del gufo, del falco pellegrino in forma saltuaria, e soltanto in certi periodi dell'anno avvistamenti di airone cinerino, mentre nei periodi storici in cui il torrente era ricco di pesci, eccezionalmente vi sono stati avvistamenti di cicogne. Non da sottovalutare la ricca presenza di chirotteri tra cui i pipistrelli nani sono alla base dell'equilibrio della popolazioni di insetti dell'intera valle. Ulteriore presenza a rischio in forte calo quella dei lepidotteri, ridottasi drasticamente negli anni.
Presenza questa volta in forte crescita, causa di notevoli problemi e disequilibri ecologici e di dissesto idrogeologico, è quella del cinghiale, in costante e continuo aumento. La zona è poi traiettoria di passaggio di tutte le specie migratorie tra le quali tordo bottaccio, tordo iliacus, cesene, fringuelli e tutta una serie di cince.
Al fine di poter disporre di un quadro conoscitivo maggiormente esaustivo, sulle caratteristiche ecologiche della zona oggetto di pianificazione, si è proceduto ad ef-

fettuare un'indagine sulla presenza e diffusione dei vertebrati di interesse conservazionistico – gestionale. Le specie frequentanti il territorio circostante la proprietà di Fonte Verghere sono state riunite in due grossi raggruppamenti: avifauna e mammalofauna. In ognuno dei suddetti insiemi, per ciascuna specie riportata, si è proceduto alla compilazione di una tabella di sintesi contenente l'ambiente frequentato e l'intervento gestionale maggiormente idoneo a favorire la presenza della specie[14].

AVIFAUNA

Per una migliore descrizione dell'avifauna caratterizzante il territorio si è proceduto ad un raggruppamento delle specie in base all'attitudine delle stesse a frequentare ambienti forestali. Le stesse sono state pertanto suddivise come segue:

- specie strettamente legate al bosco;
- specie generaliste di ambiente boschivo;
- specie di ambiente cespugliato (aree di prima successione ecologica);
- specie di ambiente aperto;
- specie dei corsi d'acqua;

Nella colonna "Categoria" viene indicato se la specie è nidificante certa (C), probabile (P), o possibile (X) in base all'Atlante degli Uccelli nidificanti in Lombardia e a osservazioni personali[15].

Specie strettamente legate al bosco

Non Passeriformi

In questo gruppo rientrano specie di particolare importanza dal punto di vista conservazionistico e pertanto incluse nell'allegato I della Direttiva del Consiglio Europeo del 2 aprile 1979 concernente la conservazione degli uccelli (79/409/CEE). A tal fine la colonna "interventi forestali" definisce gli interventi finalizzati a favorire l'affermarsi delle specie.

[14] Quanto segue è stato redatto in collaborazione con Alessandro Micheli del Gruppo Faunistico Benacense.

[15] Le osservazioni si riferiscono anche ad aree limitrofe esterne alla proprietà: l'elevata mobilità degli uccelli permette infatti la colonizzazione di nuove aree, purché presentino caratteristiche idonee.

Specie	Categoria	Ambienti preferiti	Interventi gestionali
Falco pecchiaiolo (*Pernis apivorus*)	C	Boschi maturi latifoglie o misti a conifere, intercalati da praterie, radure o prati sfalciabili, necessari per le prede (imenotteri). Nidi su alberi di dimensioni notevoli.	Creazione o mantenimento delle radure. Evoluzione a bosco maturo.
Astore (Accipiter gentilis)	P	Boschi di conifere relativamente estesi e poco disturbati. Evita fustaie fitte o soggette a cure selvicolturali frequenti. Sensibile al disturbo.	Eliminare disturbo antropico nelle aree interessate.
Sparviero (Accipiter nisus)	C	Boschi di conifere, anche misti a latifoglie (soprattutto faggio), intercalati da aree prative.	
Poiana (Buteo buteo)	C	Ambienti boscosi disomogenei. Preferiti i boschi maturi con prevalenza di castagni e faggi, ricchi di radure erbose e di affioramenti rocciosi. Anche lariceti su substrati ripidi e rocciosi.	
Francolino di monte (*Tetrastes bonasia*)	C	Boschi disetanei misti di conifere e latifoglie, umidi, radurati e ricchi di folto sottobosco.	Evitare la "pulizia" del sottobosco.
Allocco (Strix aluco)	C	Boschi decidui e/o misti, con presenza di alberi maturi e marcescenti, alternati a radure che fungono da territori di caccia.	Evoluzione a bosco maturo.
Civetta capogrosso (*Aegolius funereus*)	P	Peccete mature, ma anche boschi misti a faggi e abeti bianchi. Vallate fredde o versanti esposti a N.	Evoluzione a bosco maturo.
Picchio nero (Dryocopus martius)	P	Boschi misti di latifoglie e conifere. Nidi in faggi, abeti bianchi, pecci, larici.	Limitare gli interventi forestali. Evoluzione a bosco maturo. Salvaguardia dei vecchi alberi.
Picchio rosso maggiore (*Dendrocopos major*)	C	Boschi maturi di latifoglie o conifere. Presenza di alberi morti.	Limitare gli interventi forestali. Evoluzione a bosco maturo. Salvaguardia dei vecchi alberi.

Figura 30: Poiana (Buteo buteo)*

Figura 31: Picchio rosso maggiore (Dendrocopos major)*

Passeriformi

Specie	Categoria	Ambienti preferiti	Interventi gestionali
Tordo bottaccio (*Turdus philomelos*)	C	Peccete umide e abetine disetanee con favorevole apporto idrico nel sottosuolo. Anche ceduo.	Evoluzione a bosco maturo.
Tordela (Turdus viscivorus)	P	Boschi aperti e con radure, conifere pure o miste (in particolare faggio e abete bianco). La presenza di regioni aperte (radure, pascoli) è fondamentale.	Mantenere o creare radure.

Specie	Categoria	Ambienti preferiti	Interventi gestionali
Luì verde (Phylloscopus sibilatrix)	P	Latifoglie a fustaia e cedui maturi su suoli freschi (castagneti cedui e faggeti).	Favorire l'evoluzione a bosco maturo.
Fiorrancino (Regulus ignicapilla)	C	Sia in latifoglie miste a conifere che coniferete pure. Importante la presenza di grandi alberi.	Salvaguardia degli alberi vecchi.
Cincia bigia (Poecile palustris)	C	Faggete, betuleti con presenza di castagno maturo con cavità adatte (scavate in buona parte dal picchio rosso maggiore), querceti misti.	Salvaguardia degli alberi vecchi.
Picchio muratore (*Sitta europaea*)	P	Boschi maturi e, meno frequentemente, cedui e cedui composti, di latifoglie. Più raramente in boschi misti di latifoglie e conifere.	Salvaguardia degli alberi vecchi.
Ghiandaia (Garrulus glandarius)	C	Boschi di una certa estensione, sia cedui che fustaie mature: predilige latifoglie (castagneti, faggete) pure o miste a conifere.	Favorire l'evoluzione a bosco maturo.
Ciuffolotto (Pyrrhula pyrrhula)	C	Bosco misto, a preferenza con faggio e peccio, ma anche con betulla e castagno, e coniferete pure.	Evitare la "pulizia" del bosco.

Figura 32: Ghiandaia (Garrulus glandarius)*

Figura 33: Ciuffolotto (Pyrrhula pyrrhula)*

Specie generaliste di ambiente boschivo

Si tratta di specie che, pur essendo legate alle formazioni boschive, si adattano anche a zone aperte o cespugliate, così come alle zone antropizzate (campagna coltivata). Viene fornito un elenco parziale relativo soltanto alle specie maggiormente influenzate dalle modalità di gestione forestale.

Non Passeriformi

Specie	Categoria	Ambienti preferiti	Interventi gestionali
Cuculo (Cuculus canorus)	C	I nidi parassitati sono quelli di specie che nidificano soprattutto al margine del bosco.	
Torcicollo (Jynx torquilla)	C	Aree aperte, naturali o dopo disboscamento, purché intercalate dalla presenza di alberi vecchi.	Salvaguardia degli alberi vecchi.

Figura 34: Cuculo (Cuculus canorus)*

Figura 35: Torcicollo (Jynx torquilla)*

Passeriformi

Specie	Categoria	Ambienti preferiti	Interventi gestionali
Scricciolo (Troglodytes troglodytes)	C	Boschi di latifoglie e conifere, con presenza di alberi caduti, masse di rami, vecchie radici. Anche zone cespugliate.	Evitare la "pulizia" del bosco.
Capinera (Sylvia atricapilla)	C	Boschi freschi, ombrosi, umidi, con buona copertura di sottobosco. Latifoglie miste e ontaneti ripariali.	
Luì piccolo (Phylloscopus collybita)	C	Boschi e zone arbustive di varia composizione. Preferisce stadi intermedi della successione ecologica: boscaglie, formazioni boscose giovani e disetanee.	Evitare la "pulizia" del bosco.

Specie	Categoria	Ambienti preferiti	Interventi gestionali
Luì bianco (Phylloscopus bonelli)	C	Formazioni boscose e arbustive ben soleggiate, su suoli poveri e poco profondi, frequentemente aridi. Trae vantaggio da interventi di diradamento, se non compromettono gli strati inferiori.	Evitare la "pulizia" del bosco.
Codibugnolo (Aegithalos caudatus)	C	Boschi di latifoglie frammiste a cespugli e rampicanti di vario genere. Anche in peccete parzialmente compenetrate di larici, radurate e con buona copertura di strati arbustivi.	Evitare la "pulizia" del bosco.
Cinciarella (Cyanistes caeruleus)	C	Bosco maturo (soprattutto latifoglie) e radurato e aree ecotonali. Anche in conifere: peccete pure o frammiste a larici, laricete e, in particolare, faggete miste a peccio.	Salvaguardia degli alberi vecchi con cavità.
Cinciallegra (*Parus major*)	C	Tutti gli ambienti boschivi, tranne le dense coniferete montane. Limite nella mancanza di cavità naturali per il nido. Anche in ambiente urbano .	Salvaguardia degli alberi vecchi con cavità.

Figura 36: Scricciolo (Troglodytes troglodytes)*

Figura 37: Codibugnolo (Aegithalos caudatus)*

Specie di ambiente cespugliato (aree di prima successione ecologica)

Le specie che nidificano in questi ambienti di prima successione ecologica sono per lo più migratrici, a medio o lungo raggio. Anche se l'Averla piccola è l'unica specie inserita nell'allegato I della Direttiva 409/79, anche tutte le altre specie sono particolarmente importanti dal punto di vista conservazionistico, vista la diminuzione delle aree di nidificazione e l'aumento dei problemi nelle aree di svernamento.

Specie	Categoria	Ambienti preferiti	Interventi gestionali
Prispolone (Anthus trivialis)	C	Fasce ecotonali del bosco a latifoglie e conifere, pascoli degradati colonizzati da vegetazione arborea isolata.	Mantenimento delle aree ecotonali, creazione o mantenimento di radure.
Averla piccola (*Lanius collurio*)	C	Zone cespugliose, spesso aride, alternate a spazi aperti, scarsa o rada vegetazione erbacea, presenza di posatoi. Zone con radure esposte a sud	Mantenimento delle aree ecotonali, con cespugli a macchia di leopardo.
Zigolo giallo (Emberiza citrinella)	C	Ecotoni cespugliosi e alberati e fasce di transizione tra prato e bosco. Alberi sparsi, anche poco elevati e zone con cespugli ben spaziati, su versanti ben esposti.	Mantenimento delle aree ecotonali, con cespugli a macchia di leopardo.

Figura 38: Averla piccola (Lanius collurio)*

Figura 39: Zigolo giallo (Emberiza citrinella)*

Specie di ambiente aperto

Le zone aperte come le praterie, i prati, i pascoli e i prati – pascoli sono diminuite negli ultimi anni a causa del citato abbandono della montagna da parte dell'uomo. L'attività agricola in montagna, vale a dire gli interventi finalizzati al mantenimento di prati e pascoli al di sotto del limite superiore della vegetazione arborea, è l'elemento che maggiormente favorisce la presenza delle specie di ambienti aperti nel territorio della valle del Torrente Barbarano.

Non Passeriformi

Particolarmente significativa per il territorio di indagine è la presenza di rapaci lungo i versanti rocciosi sovrastanti il Lago d'Idro. In questa zona la particolare morfologia dei luoghi favorisce la nidificazione di diverse specie di notevole valenza conserva-

zionistica. L'aquila reale frequenta per sorvolo l'area di Prà del Pero nidificando nel vicino Monte Pizzocolo quale specie inserita nell'allegato I della Direttiva 409/79.

Specie	Categoria	Ambienti preferiti	Interventi gestionali
Nibbio bruno (*Milvus migrans*)	C	Zone sufficientemente aperte per i territori di caccia. Nidifica su dirupi rocciosi e alberi annosi.	
Poiana (Buteo buteo)	C	Zone sufficientemente aperte per i territori di caccia. Nidifica su dirupi rocciosi e alberi annosi.	
Aquila reale (Aquila chrysaetos)	X	Zone aperte e pareti dirupate e strapiombanti, con nullo o scarso disturbo antropico per la nidificazione. Utilizza le praterie anche come aree di caccia.	Diminuzione dello sviluppo dei cespugli in prateria.
Gheppio (Falco tinnunculus)	C	Zone sufficientemente aperte per i territori di caccia. Nidifica su pareti e dirupi rocciosi.	Diminuzione dello sviluppo dei cespugli in prateria.

Figura 40: Nibbio bruno (Milvus migrans)*

Figura 41: Gheppio (Falco tinnunculus)*

Passeriformi

Specie	Categoria	Ambienti preferiti	Interventi gestionali
Allodola (Alauda arvensis)	C	Spazi aperti, con vegetazione né troppo alta né troppo densa. Radure, pascoli alpini, soleggiati e esposti a sud.	Diminuzione dello sviluppo dei cespugli in prateria.
Ballerina bianca (*Motacilla alba*)	C	Prati stabili, spesso a contatto con corsi d'acqua, anche pozze d'alpeggio.	Creazione o mantenimento delle pozze di abbeverata.
Codirosso spazzacamino (*Phoenicurus Ochruros*)	C	Detriti di falda, sfasciumi morenici, rive di torrenti, purché mantengano una discreta copertura erbacea. Margini di praterie stabili. Anche radure, pascoli sassosi con muretti a secco.	
Culbianco (Oenanthe oenanthe)	C	Pascoli e praterie accidentate, con affioramenti rocciosi o muretti a secco. Si adatta anche a ginepreti. Versanti soleggiati e ben drenati.	Diminuzione dello sviluppo dei cespugli in prateria.
Codirossone (Monticola saxatilis)	C	Praterie xeriche su versanti esposti e ricchi di affioramenti rocciosi, pietraie.	Diminuzione dello sviluppo dei cespugli in prateria.
Picchio muraiolo (*Tichodroma muraria*)	X	Pareti rocciose, strapiombanti, con sfasciumi detritici, ghiaioni, morene e pascoli discontinui.	

Figura 42: Allodola (Alauda arvensis)*

Figura 43: Ballerina bianca (Motacilla alba)*

Specie presenti sui torrenti

Sono due le specie nidificanti particolarmente legate alla presenza di torrenti montani e quindi anche del Torrente Barbarano: il merlo acquaiolo e la ballerina gialla. Non sono previsti interventi particolari per queste specie, dal punto di vista forestale.

Specie	Categoria	Ambienti preferiti	Interventi gestionali
Ballerina gialla (*Motacilla cinerea*)	C	A stretto contatto con l'acqua, soprattutto se corrente e ossigenata.	
Merlo acquaiolo (*Cinclus cinclus*)	X	Corsi d'acqua a carattere torrentizio, con portata stabile lungo tutto l'anno. Greti rocciosi o sassosi.	

MAMMALOFAUNA

Vengono di seguito indicati i mammiferi presenti nel territorio oggetto di studio. Dall'indagine sono stati esclusi i micromammiferi (toporagni, arvicole, e topi selvatici) a causa della difficoltà di rilevazione. Sono stati inseriti invece i chirotteri, vista la loro importanza per l'ecologia forestale. Nelle tabelle che seguono è stata omessa la categoria in quanto si tratta di specie animali non soggette a flussi migratori.

Chirotteri

Specie	Ambienti preferiti	Interventi gestionali
Vespertilio di Bechstein *(Myotis bechsteinii)*	Boschi maturi di latifoglie, ma anche misti. Dormitori nei buchi degli alberi lungo tutto l'anno, comprese le sedi per l'allevamento della prole.	Evoluzione a bosco maturo; evitare eliminazione di alberi vecchi o morti.
Pipistrello nano (Pipistrellus pipistrellus)	Comune negli ambienti antropizzati, può utilizzare anche l'ambiente forestale. Risiede nei buchi degli alberi, ma anche le fessure sotto la corteccia, soprattutto in inverno.	Evitare eliminazione di alberi vecchi o con buchi.
Pipistrello di Nathusius (*Pipistrellus nathusii*)	Comune sia nei boschi di latifoglie che nelle foreste aride a conifere. Risiede nei buchi degli alberi lungo tutto l'anno.	Evoluzione a bosco maturo; evitare eliminazione di alberi vecchi o morti.
Nottola di Leisler (*Nyctalus leisleri*)	Specie forestale, si spinge in estate in quota. Risiede nei buchi degli alberi lungo tutto l'anno.	Evoluzione a bosco maturo; evitare eliminazione di alberi vecchi o morti.
Nottola comune (*Nyctalus noctula*)	Specie forestale, si spinge in estate in quota. Risiede nei buchi creati dai picchi.	Evoluzione a bosco maturo; evitare eliminazione di alberi vecchi o morti.
Serotino di Nilsson (*Eptesicus nilssoni*)	Specie che frequenta boschi, cespuglieti e ambienti antropizzati, fino a quote elevate. Risiede anche in alberi con buchi.	Evitare eliminazione di alberi vecchi o con buchi.
Orecchione (Plecotus auritus)	Frequenta boschi di latifoglie e conifere. Risiede in estate in buchi negli alberi.	Evitare eliminazione di alberi vecchi o con buchi.
Orecchione meridionale (*Plecotus austriacus*)	Frequenta aree antropizzate, aree agricole, boschi di latifoglie e conifere.	

Figura 44: Pipistrello nano (Pipistrellus pipistrellus)*

Figura 45: Nottola comune (Nyctalus noctula)*

Lagomorfi

Specie	Ambienti preferiti	Interventi gestionali
Lepre comune (Lepus europaeus)	Pascoli e radure boschive. Boschi di latifoglie radi.	Apertura o mantenimento di radure.

Figura 46: Lepre comune (Lepus europaeus)*

Roditori (esclusi i muridi)

Specie	Ambienti preferiti	Interventi gestionali
Scoiattolo (Sciurus vulgaris)	Frequenta tutte le aree boschive, soprattutto di conifere.	Evoluzione a bosco maturo. Evitare di eliminare alberi vecchi.
Ghiro (*Glis glis*)	Boschi maturi di latifoglie.	Evoluzione a bosco maturo. Evitare di eliminare alberi vecchi.
Moscardino (Muscardinus avellanarius)	Boschi di latifoglie, con spesso sottobosco.	

Figura 47: Scoiattolo comune (Sciurus vulgaris)

Figura 48: Ghiro (Glis glis)*

Carnivori

Specie	Ambienti preferiti	Interventi gestionali
Volpe (Vulpes vulpes)	Frequenta aree boschive, agricole, antropizzate.	
Tasso (Meles meles)	Versanti accidentati con boschi e boscaglie di latifoglie e misti, in vicinanza di aree coltivate.	
Donnola (Mustela nivalis)	Frequenta aree boschive, agricole, antropizzate.	
Martora (Martes martes)	Frequenta boschi maturi di conifere, misti, più rara in quelli di latifoglie. Tana in tronchi cavi.	Evoluzione a bosco maturo. Evitare eliminazione di alberi vecchi o con buchi.
Faina (Martes foina)	Versanti accidentati con boschi e boscaglie di latifoglie, anche in vicinanza di aree antropiche.	

Figura 49: Volpe (Vulpes vulpes)*

Figura 50: Tasso (Meles meles)*

Artiodattili

Specie	Ambienti preferiti	Interventi gestionali
Cervo (Cervus elaphus)	Frequenta aree boschive, preferibilmente con	Apertura o mantenimento di radure.
Capriolo (Capreolus capreolus)	Frequenta aree boschive aperte, o con radure idonee all'alimentazione.	Apertura o mantenimento di radure.
Cinghiale (Sus scrofa)	Frequenta aree boschive, preferibilmente con radure	Specie verso la quale attivare azioni di contenimento.

Figura 51: Cinghiale (Sus scrofa)*

Figura 52: Capriolo (Capreolus capreolus)*

STRUTTURE ESISTENTI

Passando ora dagli aspetti più prettamente ambientali/ naturali a quelli antropici/ infrastrutturali, all'interno della proprietà sono presenti due edifici rurali, attualmente in stato di abbandono, pur essendo stati sottoposti – alcuni anni fa – a un intervento di consolidamento.

Il primo edificio, denominato "Villa della Pace", è una costruzione a due piani un tempo utilizzata come stalla, nella quale è tuttora possibile identificare i diversi ambienti in cui l'immobile era suddiviso, con i locali adibiti a ricovero per gli animali al

piano superiore (accessibile per le vacche tramite apposita rampa di cemento) e quelli riservati al malghese, al piano inferiore. L'intero edificio, pur pregevole da un punto di vista estetico, si presenta all'interno in disuso, tanto che la scala di raccordo dei due piani è crollata. Anche il tetto presenta tratti pericolanti, ai quali si è posto rimedio con interventi successivi.

Figura 53: La costruzione di Villa della Pace, un tempo adibita a stalla

Figura 54: Interni del rustico minore

Il secondo edificio, posto in località "Prà del Pero", risultava – prima dell'intervento conservativo – maggiormente compromesso. All'abbandono infatti sono seguite azioni di vandalismo che hanno pesantemente deteriorato l'interno dell'edificio, sottraendo anche alcuni elementi architettonici quali la facciata di un camino in pietra e alcune porzioni di pavimenti in cotto. L'edificio si presenta come un'antica dimora estiva di notevole pregio architettonico, con un'ampia balconata ora ridotta a seguito di un parziale crollo.

Il raggiungimento dell'edificio è reso possibile da una mulattiera che si stacca dal primo rustico, la cui percorrenza è possibile, seppure con qualche difficoltà, anche da veicoli tradizionali. Si assiste tuttavia all'azione invadente del cotico erboso, il quale tende a far sparire la strada in corrispondenza dell'attraversamento del prato. L'accesso avviene anche da un sentiero proveniente da sud che si stacca dalla strada carrabile e, dopo aver attraversato il torrente, raggiunge la costruzione[16].

L'intervento di consolidamento statico effettuato in passato ha dotato l'edificio di una nuova copertura e di nuove solette, migliorando così le potenzialità della struttura, il cui sfruttamento impone tuttavia ulteriori e cospicui interventi migliorativi.

Figura 55: L'edificio di Prà del Pero (1)

[16] Si segnala la necessità, sia per il primo che per il secondo edificio, di superare il torrente Barbarano tramite guado, comunque percorribile anche con autovetture non fuoristrada.

Figura 56: L'edificio di Prà del Pero (2)

Figura 57: L'edificio di Prà del Pero (3)

Figura 58: Interno del piano terra dell'edificio di Prà del Pero

Figura 59: La nuova copertura del porticato

Dal punto di vista viabilistico, la proprietà è raggiungibile, una volta giunti presso l'abitato di San Michele, attraverso una mulattiera carrozzabile, dapprima asfaltata, quindi sterrata. Il tratto di strada compreso tra il paese e la proprietà ha una lunghezza complessiva di circa 2 km (e prosegue per qualche altro centinaio di metri fino a Località Paolette, dove termina), con una larghezza media di poco superiore a 2 – 2,5 m, ma presenta – già allo stato attuale - numerosi allargamenti che ne ren-

dono la percorrenza non particolarmente difficoltosa, quantomeno in relazione all'attuale traffico veicolare.

Figura 60: La strada di accesso alla proprietà con, sullo sfondo, i versanti boscati di sua pertinenza

Figura 61: La strada di accesso alla proprietà

Merita poi un accenno la situazione idrogeologica del torrente Barbarano in corrispondenza della parte basale della proprietà. L'asta del torrente, percorsa per un lungo tratto a monte e a valle della proprietà durante le fasi di rilievo, si presenta per lo più sgombro da impedimenti allo scorrimento delle acque. Tale situazione mostra tuttavia un punto di criticità proprio in corrispondenza della parte meridionale della proprietà, dove la sponda presenta consistenti fenomeni di erosione all'altezza di un'area prativa, accompagnati da deposito di materiale vegetale di difficile rimozione con la sola forza della corrente. Di questa situazione si dovrà prendere necessariamente considerazione nell'ipotesi di qualsiasi iniziativa di valorizzazione soprattutto nell'ipotesi di un recupero dei fabbricati.

Figura 62: La sistemazione dell'argine del Torrente Barbarano

PARTE SECONDA: IL PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE

POTENZIALITÀ DEL SITO E POSSIBILITÀ DI VALORIZZAZIONE

Il piano di recupero e valorizzazione economico – ambientale – naturalistica della proprietà si articola in tre macro – aree di intervento, riferite ad altrettante componenti chiave del complesso:

1. **Fruizione dell'area e degli immobili a fini ricettivi**, con la valutazione di diverse forme di accoglienza turistica;
2. **Gestione multifunzionale della risorsa boschiva**, con la possibilità di un recupero produttivo delle formazioni, unitamente ad azioni finalizzate al miglioramento, alla conservazione e alla riqualificazione di aree boscate di interesse naturalistico ed ecologico;
3. **Valorizzazione multifunzionale dell'area**, intesa in termini estetici, paesaggistici, ricreativi, turistici e didattici.

Le tre proposte di intervento così individuate si declinano in una serie di azioni più specifiche:

1. Ristrutturazione e riqualificazione dei due edifici in funzione della destinazione d'uso che verrà scelta e messa a norma degli stessi come da regolamento regionale per quanto riguarda le strutture ospitanti e i requisiti per esse richiesti (sanitari, possibilità di erogare pasti, sicurezza);
2. Elaborazione di un piano di gestione del bosco, con priorità alla rimozione degli alberi definitivamente compromessi e più vicini ai fabbricati e alle aree di transito; successiva predisposizione di un progetto di gestione della risorsa stessa, con finalità ecologiche, ambientali, protettive, produttive, ecc.;
3. Adeguamento delle vie d'accesso alla proprietà, con sistemazione dell'unica strada sterrata, preferibilmente con materiale naturale (evitando perciò, se possibile, cementificazioni e asfaltature) e creazione di un'area parcheggio;
4. Scelta, eventualmente, della/e specie agraria/e (piante da frutto, ortaggi, ecc.) da impegnare nel terreno destinato a seminativo e lavorazione dello stesso;

5. Studio di attività collaterali, che affianchino quella di accoglienza turistica, e che consentano di usufruire del valore estetico – paesaggistico del luogo (aree pic–nic, campi estivi, percorsi didattici).

L'obiettivo ultimo di questi interventi è quello di aumentare il valore del complesso, sia esso inteso sotto l'aspetto economico, naturalistico o ambientale, rendendolo nuovamente fruibile al pubblico, anche nella prospettiva di ottenere, dalla sua riqualificazione, un ritorno reddituale.

GESTIONE INTEGRATA

Come già detto, e alla luce di quanto verrà esposto nei paragrafi seguenti, le tre macro – aree individuate (gestione del bosco, riqualificazione degli edifici e valorizzazione del paesaggio) necessitano di interventi specifici e mirati, distinguibili per due diversi livelli di priorità:

- Gli interventi più urgenti riguardano la salvaguardia degli edifici e la rimozione delle piante deperite più prossime agli immobili stessi e alle vie di transito, nonché una preliminare sistemazione delle aree prative/ cespugliose ai margini di tali elementi;
- Una volta espletate tali operazioni, sarà possibile avviare una seconda serie di interventi volti alla vera e propria valorizzazione del patrimonio – naturale e antropico – di cui la proprietà dispone.

In una prima fase appare perciò ragionevole concentrare le risorse su singoli provvedimenti di più imminente urgenza, a scapito di una maggior integrazione tra le tre aree di intervento.

Naturalmente la valorizzazione del sito potrebbe anche limitarsi allo sfruttamento di una sola delle risorse individuate, potendo ben consistere nella sola gestione del bosco, o nell'attività di accoglienza turistica, come pure nella sola offerta di percorsi didattici e/o aree relax. Tuttavia, stante la ricca dotazione di risorse potenzialmente sfruttabili e la diversità dei beni/ servizi che esse potrebbero generare, appare ragionevole proporre un progetto di gestione organica e sinergica di tale ricchezza.

Gestione del bosco, sviluppo della funzione ricettiva e valorizzazione estetico/ ricreativa dovrebbero infine costituire un tutt'uno strettamente interconnesso in cui ogni elemento sia in grado di potenziare l'altro: la gestione selvicolturale potrebbe contribuire alle entrate derivanti dall'attività ricettiva e fornire materie prime per la realizzazione di manufatti lignei (infissi, tavoli, panche, ecc.)o legna da rivendere sul

mercato locale, così come la presenza di aree di sosta e relax per turisti in transito potrebbe costituire un'ulteriore valore aggiunto e fonte di attrazione a favore degli altri servizi offerti.
Di seguito, pur cercando di mantenere questa ottica improntata sulla multifunzionalità e diversificazione, si analizzeranno più nel dettaglio caratteristiche, potenzialità e possibilità di valorizzazione delle tre macro risorse individuate.
Al contempo, occorre evidenziare come la gestione dell'area a fini ricettivi debba essere verosimilmente considerata come l'obiettivo centrale del programma di riqualificazione, essendo la componente più atta a produrre un ritorno economico. Le caratteristiche morfologiche dei versanti boscati, così come la limitata estensione delle superfici prative limitrofe agli edifici rendono infatti molto improbabile la possibilità di un recupero effettivamente remunerativo di tali aree: la produzione di legname, legna da ardere e la eventuale coltivazione di piante da frutto potrebbero pertanto ben rappresentare delle fonti complementari di entrate (o fornire prodotti destinati all'autoconsumo), ma difficilmente divenirne le fonti principali.

ELEMENTO 1: FRUIZIONE DELL'AREA A FINI RICETTIVI

Il primo ambito su cui si potrebbe intervenire per il recupero e la valorizzazione della proprietà riguarda la riqualificazione dei due immobili presenti, con la loro riconversione a fini ricettivi o per altre finalità. L'obiettivo è duplice:

- Da un lato valorizzare un patrimonio edilizio che rischia altrimenti di scomparire o di deteriorarsi irrimediabilmente, e la cui riqualificazione potrebbe influire positivamente anche sulla possibilità di fruizione di un capitale naturale e antropico di indubbio potenziale turistico e ambientale;
- Dall'altro contribuire a evitare lo spopolamento delle cosiddette aree marginali, considerate svantaggiate, che influirsce sull'abbandono di seminativi e zone boscate che costituiscono la maggior parte della superficie della zona interessata.

Prima di analizzare le diverse possibili soluzioni a riguardo, occorre innanzitutto spendere qualche parola in merito alla più ampia tematica del recupero degli edifici rurali, argomento che interessa comunque anche il nostro specifico caso, dal momen-

to che i due rustici di cui la proprietà dispone necessitano – qualunque sia la loro futura destinazione – di un intervento di riqualificazione.

LA RIQUALIFICAZIONE ECOCOMPATIBILE DEGLI EDIFICI RURALI

Lo stato di abbandono in cui versa gran parte del patrimonio rurale tradizionale è facilmente riscontrabile in maniera diffusa su tutto il territorio nazionale, dalle valli alpine alla Pianura Padana, dall'Appennino all'entroterra delle isole, soprattutto laddove – per motivi storici, culturali, infrastrutturali, politici, ambientali – l'economia tradizionale non è riuscita a tenere il passo, migliorandosi o riconvertendosi, con quella moderna. La maggior parte di tali edifici, talvolta di notevole importanza storica, versa frequentemente in uno stato di avanzato degrado che ne mette a repentaglio la stessa possibilità di conservazione, tanto che le problematiche connesse al recupero dell'edilizia rurale costituiscono oggi uno dei principali temi di attualità per la gestione urbanistica e territoriale.
La riqualificazione di un edificio rurale antico è un'operazione tutt'altro che semplice, soprattutto se guidata – come suggerisce la tendenza emersa negli ultimi anni – dall'idea di non stravolgerne le caratteristiche distintive e originarie: la logica che dovrebbe guidare ogni intervento di questo tipo è quella di un recupero ecocompatibile che tenga conto del contesto – ambientale e antropico/ sociale – in cui l'edificio è immerso, nonché delle sue caratteristiche strutturali e della sua storia passata. Un corretto approccio verso la valorizzazione di questa importante risorsa che caratterizza il nostro territorio non può prescindere dalla profonda conoscenza del manufatto edilizio stesso e da un'attenta valutazione del suo stato di conservazione strutturale e di degrado, per non cancellare importanti tracce delle fasi di formazione, preziosa testimonianza dell'evoluzione del fabbricato.
In un'ottica di recupero sostenibile ed ecocompatibile è quindi necessario operare nel rispetto dei caratteri costruttivi tradizionali, scegliendo materiali e tecniche di intervento compatibili con l'edilizia rurale: vanno dunque preservate, per quanto possibile, le strutture e i materiali originari, prediligendo – per i necessari interventi edili – elementi naturali come il legno e la pietra, conservando ove possibile degli intonaci esistenti, valorizzando una muratura in pietra o mattoni a vista, evitando quindi di compromettere inutilmente l'estetica esistente. Ciò non significa, naturalmente, vietare qualsivoglia forma di intervento che possa incidere sulla costruzione originaria (strutturalmente e/o esteticamente): significa piuttosto che gli elementi architettoni-

ci contemporanei, il cui inserimento si rivela spesso indispensabile per adattare l'edificio alla nuova funzione e garantirne la sicurezza e il rispetto dei vari requisiti normativi, devono integrarsi con riguardo nel fabbricato esistente, senza creare contrasti stridenti o dominare in modo preponderante: il progettista dovrà quindi adottare scelte prudenti e consapevoli facendosi guidare dalle caratteristiche dell'edificio ed evitando di imporre ad ogni costo il proprio stile personale.
Alcuni consigli di massima riguardano quindi:

- L'impiego di materiali naturali come pietra, legno e mattoni, di tecnologie a secco (facilmente riciclabili nelle costruzioni) e la scelta di materiali tradizionali, evitando per quanto possibile le grandi superfici a vista in acciaio o cemento;
- La riproposizione di stilemi decorativi e tecniche costruttive tipiche del luogo;
- La conservazione, laddove possibile, di strutture ed elementi decorativi originari;
- Il rifiuto di soluzioni estetiche dettate unicamente dalla moda del momento;
- Il tamponamento delle grandi aperture con vetrate leggere e trasparenti, così da non alterare l'originario equilibrio tra spazi pieni e vuoti;
- Ll'adozione di soluzioni tecniche efficienti dal punto di vista energetico, basate su una corretta progettazione bioclimatica, e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

Per quanto riguarda la scelta delle soluzioni tecniche da adottare, il recupero e la riutilizzazione degli edifici rurali impone spesso e inevitabilmente di affrontare le problematiche tipiche che caratterizzano questo genere di immobili, quali la presenza di umidità negli ambienti a piano terra, le dispersioni termiche dovute all'inefficienza delle chiusure verticali e dei tetti, nonché le questioni legate al rifacimento e messa a norma dei vari impianti.
Di nuovo, il principio guida dell'intervento di recupero dovrebbe essere il pieno rispetto delle caratteristiche preesistenti, tramite l'utilizzo di materiali naturali e di soluzioni tecniche il meno impattanti possibile, ma comunque in grado di assicurare il livello prestazionale richiesto.

FORME DI ACCOGLIENZA TURISTICA

La scelta di destinare uno o entrambi gli immobili disponibili per finalità di accoglienza turistica, non può prescindere dalla valutazione di quale debba/ possa essere la specifica forma di ricettività da adottare.
Il nostro ordinamento giuridico prevede infatti una gamma estremamente ampia e variegata di soluzioni nel campo della ricettività, ciascuna con diversi punti di forza, criticità, vantaggi fiscali, requisiti minimi, ecc. Oltretutto la normativa che disciplina ognuna di queste fattispecie risulta spesso piuttosto complessa, con leggi statali che regolamentano il settore a livello generale, per poi demandare alle singole regioni le disposizioni particolareggiate, i cui dettagli possono infine variare da comune a comune.
Va comunque osservato che, a prescindere dalla specifica forma di attività ricettiva, valgono alcuni obblighi generali, relativi ai seguenti adempimenti fondamentali:

- Norme inerenti la somministrazione dei pasti;
- Denuncia delle persone alloggiate all'Autorità locale di Pubblica Sicurezza entro 24 ore;
- Denuncia alla Provincia ai fini statistici ISTAT delle persone alloggiate;
- Norme fiscali inerenti la ricevuta da rilasciare all'ospite alla fine del soggiorno;
- Tutela dei dati personali di ogni ospite (cd. Legge Privacy).

Nei paragrafi che seguono si svolgerà quindi una essenziale disamina delle diverse opportunità per ciò che riguarda le forme di accoglienza turistica, cercando di evidenziarne le potenzialità nonché i limiti e i requisiti minimi che ognuna di esse presenta, in modo tale da offrire al committente un quadro il più ampio ed esaustivo possibile dell'argomento: è importante infatti conoscere le caratteristiche di tutte le formule ricettive, sia per chi ne usufruisce (e quindi vuole scegliere il giusto prodotto sul mercato), sia per il futuro gestore che programma di avviare un'attività e necessita di individuare la migliore soluzione da adottare.
Va detto che, al fine di non appesantire eccessivamente la lettura e volendo evitare di incorrere nel rischio di smarrirsi in analisi poco utili, si dedicherà maggior attenzione a quelle formule ricettive ritenute – a parere di chi scrive – più promettenti per il caso in esame o che possiedono potenzialità o criticità particolarmente evidenti, riservando alle restanti una semplice descrizione sintetica[17].

[17] La finalità della seguente disamina non è infatti quella stilare un trattato delle diverse forme di ricettività, né tantomeno quella proporre un'unica alternativa valida (ammesso che ne esi-

Entrando dunque nel merito, il Codice del Turismo (D.Lgs. 79/2011), in vigore dal 21/06/2011, all'art.8, comma 2 stabilisce quanto segue: "P*er attività ricettiva si intende l'attività diretta alla produzione di servizi per l'ospitalità esercitata nelle strutture ricettive. Nell'ambito di tale attività rientra altresì, unitamente alla prestazione del servizio ricettivo, la somministrazione di alimenti e bevande alle persone alloggiate, ai loro ospiti e a coloro che sono ospitati nella struttura ricettiva in occasione di manifestazioni e convegni organizzati, nonché la fornitura di giornali, riviste, pellicole per uso fotografico e di registrazione audiovisiva o strumenti informatici, cartoline e francobolli alle persone alloggiate, nonché la gestione, ad uso esclusivo di dette persone, di attrezzature e strutture a carattere ricreativo, per le quali è fatta salva la vigente disciplina in materia di sicurezza. Nella licenza di esercizio di attività ricettiva è ricompresa anche la licenza per la somministrazione di alimenti e bevande per le persone non alloggiate nella struttura nonché, nel rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente, per le attività legate al benessere della persona o all'organizzazione congressuale*".

Senza addentrarci ora nei dettagli, il Codice suddivide le strutture ricettive in quattro categorie[18] (Strutture ricettive alberghiere, extralberghiere, all'aperto e di mero supporto) ognuna contraddistinta da diverse caratteristiche, requisiti, obblighi, regolamenti, ecc.

Di seguito si propone però la classificazione individuata dalla Legge Regionale Lombardia n. 27 del 1 ottobre 2015, relativa alle "Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo".

Essa distingue:

- **Strutture ricettive alberghiere:**
    - <u>Alberghi o hotel</u>: offrono alloggio prevalentemente in camere, con eventuale capacità residuale in unità abitative;
    - <u>Residenze turistico alberghiere</u> (c.d. "Residence"): offrono alloggio prevalentemente in unità abitative ed eventuale capacità residuale in camere;

---

sta solo una), quanto più di offrire al lettore un quadro sintetico ma al contempo esaustivo del panorama delle forme ricettive previste dall'ordinamento italiano, rimandando – eventualmente – a un secondo momento l'approfondimento sulle fattispecie che il committente dovesse ritenere più interessanti.

[18] Si rimanda il lettore ad altre fonti per una trattazione più dettagliata delle fattispecie previste dal Codice del Turismo.

- Alberghi diffusi: i servizi di ricevimento e accoglienza sono centralizzati, mentre gli altri servizi, le sale comuni, il ristorante e le camere o alloggi sono dislocati in uno o più edifici separati;
- Condhotel: alberghi composti da uno o più unità immobiliari ubicate nello stesso comune che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto in camere destinate alla ricettività e, in forma integrata e complementare, in unità abitative a destinazione residenziale.

- **Strutture ricettive non alberghiere:**
  - Case per ferie: strutture attrezzate per il soggiorno di persone o gruppi gestite da enti, associazioni e fondazioni operanti senza fine di lucro, cui possono accedere solo i dipendenti delle stesse e i loro familiari;
  - Ostelli per la gioventù: strutture attrezzate per il soggiorno, prevalentemente di giovani, di competenza della Direzione Sport e politiche per i Giovani di Regione Lombardia;
  - Foresterie lombarde (ex "Affittacamere"): strutture gestite in forma imprenditoriale che forniscono alloggio ed eventualmente servizi complementari, compresa la somministrazione di alimenti e bevande, in non più di 6 camere con un massimo di 14 posti letto;
  - Locande: strutture ricettive complementari all'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, esercitate in non più di 6 camere con un massimo di 14 posti letto;
  - Case e appartamenti per vacanze: strutture che forniscono alloggio ed eventualmente servizi complementari in unità abitative, o parti di esse, con destinazione residenziale, composte da uno o più locali arredati e dotati di servizi igienici e di cucina e collocate in un unico complesso o in più complessi immobiliari;
  - Bed & breakfast: attività a conduzione familiare svolta in maniera non continuativa, per la fornitura di alloggio e prima colazione in non più di 4 camere con un massimo di 12 posti letto;
  - Rifugi e bivacchi: di competenza della Direzione Sport e politiche per i Giovani di Regione Lombardia;
  - Strutture all'aria aperta: comprendono campeggi (ospitalità offerta prevalentemente in piazzole attrezzate alla sosta e al rimessaggio di tende o altri mezzi di pernottamento mobili di proprietà di turisti), villaggi turistici (ospitalità offerta prevalentemente in allestimenti messi a

disposizione dal gestore e costituiti da unità abitative fisse o mobili) e aree di sosta (esercizi riservati esclusivamente alla sosta e al parcheggio di autocaravan e di caravan omologati, con piazzole dotate dei servizi di alimentazione elettrica e di scarico delle acque reflue).

Come accennato, si è deciso di concentrare l'attenzione su un numero limitato di forme di ricettività ritenute più interessanti, tenuto conto delle caratteristiche salienti del sito in esame e dei punti di forza e debolezza delle differenti fattispecie, ma nondimeno delle caratteristiche dell'utenza ricercata[19]. In particolare si tratteranno più nel dettaglio le seguenti fattispecie:

- Agriturismo;
- Bed & Breakfast;
- Foresteria lombarda;
- Case per vacanza;
- Campeggio.

Alla luce della vastità della regolamentazione relativa a ognuna delle fattispecie prescelte, la cui analisi approfondita comprometterebbe senza dubbio la leggibilità del testo, nei paragrafi che seguono si è deciso di evidenziare quei parametri che più di altri potrebbero incidere sulla scelta di una forma di ricettività rispetto ad un'altra. Tali parametri sono per lo più di tipo dimensionale, riguardando – per esempio – il numero massimo di stanze ricavabili e quello di turisti ospitabili, piuttosto che l'obbligo di interruzione periodica dell'attività[20].

---

[19] L'area in cui sorge la proprietà si colloca in una zona che, seppur facilmente raggiungibile dalle principali località turistiche del Garda (Salò si trova a circa 15 minuti di auto), presenta un livello di naturalità estremamente rilevante, così come un certo grado di isolamento dai maggiori centri abitati: ciò permette un contatto diretto con la natura e garantisce inoltre un'eccellente protezione nei confronti dell'inquinamento acustico e luminoso, così come dall'inevitabile caos che caratterizza i centri costieri. Tutte queste caratteristiche inducono a orientare l'offerta ricettiva proprio verso quelle tipologie di turisti che ricercano forme di vacanza alternative rispetto a quelle proposte dalle grandi mete turistiche, e nelle quali la tranquillità, il silenzio e la possibilità di trascorrere del tempo in un ambiente salubre e incontaminato rappresentino il filo conduttore dell'esperienza ricercata.

[20] È evidente che ogni fattispecie presenta poi una serie di requisiti molto più specifici (ad esempio norme igienico – sanitarie), disciplinati da un'ampia serie di leggi e regolamenti, che influenzano anch'essi la scelta dell'attuale o futuro imprenditore. Tali ulteriori attributi dovranno necessariamente essere tenuti in debita considerazione ma non rappresentano, a parere

Un'ultima precisazione, cui si farà brevemente cenno anche più avanti, riguarda la possibilità di differenziare l'offerta ricettiva nel corso dell'anno, rivolgendosi cioè – attraverso strumenti promozionali adeguati e dedicati – a differenti categorie/ tipologie di utenti, in modo tale da intercettare un mercato più ampio e garantirsi così una presenza di clienti più stabile anche in periodi non interessati dai ben noti flussi turistici estivi che caratterizzano l'area del lago di Garda.

AGRITURISMO

Considerata la dotazione di risorse di cui il complesso dispone, la soluzione ricettiva potenzialmente più adatta a consentirne lo sfruttamento organico appare essere quella agrituristica, capace di coniugare due forme complementari di utilizzazione delle risorse disponibili, vale a dire l'attività agricola e quella ricettiva.
La Legge n.96 del 20 febbraio 2006[21] stabilisce infatti che "*per attività agrituristiche si intendono le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone, oppure associati fra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali*".
L'esistenza di suddetto rapporto di connessione costituisce la condizione essenziale per la creazione di un agriturismo ed è certificato da un documento rilasciato dall'amministrazione provinciale nel cui territorio si intende svolgere l'attività, indi-

di chi scrive, i fattori maggiormente determinanti per la decisione di quale destinazione ricettiva assegnare agli immobili di proprietà.

[21] La disciplina giuridica che ha introdotto l'agriturismo nel panorama delle forme di accoglienza turistica è nata con l'obiettivo di creare un ulteriore strumento di sostegno alle attività agricole, attraverso la promozione di forme idonee di turismo che consentano di:

- Permettere uno sviluppo sostenibile de territorio rurale;
- Disincentivarne l'abbandono sostenendo l'occupazione locale e promuovendo una diversificazione del reddito;
- Promuovere il recupero del patrimonio edilizio rurale in virtù del loro valore storico e paesaggistico;
- Valorizzare le produzioni tipiche locali e di qualità collegate alle tradizioni enogastronomiche lombarde;
- Tutelare la cultura e le tradizioni del mondo agricolo;
- Diffondere una maggior consapevolezza e conoscenza dell'ambiente e del patrimonio culturale agricolo.

spensabile all'avvio della stessa; è poi fondamentale che, nello svolgimento di un'attività agrituristica, l'attività agricola sia in ogni caso prevalente rispetto a quella ricettiva[22].

Rientrano fra le attività agrituristiche:

- Offrire ospitalità in alloggi o in spazi aperti destinati alla sosta di campeggiatori;
- Somministrare pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri e da prodotti di aziende agricole della zona, ivi compresi i prodotti a carattere alcoolico e superalcoolico, con preferenza per i prodotti tipici e caratterizzati dai marchi DOP, IGP, IGT, DOC e DOCG o compresi nell'elenco nazionale dei prodotti agroalimentari tradizionali[23];
- Organizzare degustazioni di prodotti aziendali, ivi inclusa la mescita di vini, alla quale si applica la legge 27 luglio 1999, n. 268;
- Organizzare, anche all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'impresa, attività ricreative, culturali, didattiche, di pratica sportiva, nonché escursionistiche e di ippoturismo, anche per mezzo di convenzioni con gli enti locali, finalizzate alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale.

La vigente normativa (Regolamento attuativo della L.R. n.31 del 5 dicembre 2008) definisce due differenti tipologie di azienda agrituristica a seconda del tipo di attività esercitata e dell'uso delle diverse strutture ricettive presenti in azienda. Si distinguono l'agriturismo svolto in forma familiare e l'agriturismo svolto in forma aziendale.

---

[22] L'attività agricola si considera comunque prevalente quando le attività di ricezione e di somministrazione di pasti e bevande interessano un numero non superiore a dieci ospiti.

[23] L'azienda che somministra pasti e bevande deve apportare comunque una quota significativa di prodotto proprio. Particolari deroghe possono essere previste nel caso di somministrazione di pasti e bevande solo alle persone alloggiate; la parte rimanente dei prodotti impiegati nella somministrazione deve preferibilmente provenire da artigiani alimentari della zona e comunque riferirsi a produzioni agricole regionali o di zone omogenee contigue di regioni limitrofe. In caso di obiettiva indisponibilità di alcuni prodotti in ambito regionale o in zona limitrofa omogenea e di loro effettiva necessità ai fini del completamento dell'offerta enogastronomica, è definita una quota limitata di prodotti di altra provenienza, in grado di soddisfare le caratteristiche di qualità e tipicità; qualora per cause di forza maggiore, dovute in particolare a calamità atmosferiche, fitopatie o epizoozie, accertate dalla regione, non sia possibile rispettare i limiti di cui alla lettera c), deve essere data comunicazione al Comune in cui ha sede l'impresa il quale, verificato il fatto, autorizza temporaneamente l'esercizio dell'attività.

Per gli agriturismi in forma familiare è possibile:

- Accogliere ospiti in camere o spazi comuni per un massimo di 10 persone al giorno all'interno dell'abitazione dell'imprenditore agricolo o dei fabbricati di pertinenza aziendale;
- Offrire ospitalità in appositi spazi aperti adibiti alla sosta dei campeggiatori per un massimo di 10 ospiti al giorno in tende, roulotte o camper;
- Somministrare pasti e bevande in strutture di pertinenza aziendale o nell'alloggio dell'imprenditore agricolo per un massimo di 40 pasti al giorno. È consentito cumulare settimanalmente il numero giornaliero dei pasti riconosciuti dall'apposito certificato di connessione negli effettivi giorni di apertura dell'attività.

Per gli agriturismi gestiti in forma aziendale invece è possibile:

- Accogliere ospiti in camere, in spazi indipendenti o in appositi spazi aperti adibiti alla sosta dei campeggiatori per un massimo di 60 persone al giorno;
- Somministrare pasti e bevande in strutture di pertinenza aziendale per un massimo di 160 pasti al giorno. É consentito cumulare settimanalmente il numero giornaliero dei pasti riconosciuti dall'apposito certificato di connessione negli effettivi giorni di apertura dell'attività.

Da quanto espresso nelle righe precedenti emerge il primo requisito essenziale per la costituzione di un agriturismo: l'esistenza, a monte, di un'azienda agricola. Non solo, in base a quanto previsto dalla normativa che disciplina l'attività agrituristica, si è evidenziato come per ottenere e mantenere il titolo di azienda agrituristica e le agevolazioni connesse, sia necessario che l'attività ricettiva sia sempre secondaria rispetto a quella agricola, che deve quindi rappresentare il "core" dell'attività aziendale[24].

Questi due requisiti (esistenza dell'azienda agricola e "secondarietà" dell'attività ricettiva rispetto a quella agricola) non possono evidentemente essere aggirati e impongono pertanto, qualora si decidesse di optare per questa forma di ricettività, un'attenta riflessione volta a stabilire:

- Se le agevolazioni connesse alla conduzione di un'attività agrituristica e i possibili ritorni economici siano sufficienti a giustificare l'impegno derivante dalla necessità di costituire un'azienda agricola ad hoc e di mantenere i requisiti imposti dalla legge;

[24] Il criterio individuato per verificare il mantenimento del requisito di prevalenza dell'attività agricola consiste nella verifica del rapporto tra le ore di lavoro destinate alle attività agricole e le ore necessarie per le attività agrituristiche.

- In quale/i particolare/i attività dovrebbe consistere la componente agricola (gestione del bosco, frutticoltura, orticoltura, ecc.), che dovrebbe risultare prevalente rispetto a quella ricettiva;
- Qualora l'agriturismo risultasse essere l'opzione prescelta – considerando le caratteristiche climatiche, l'isolamento (che, seppur non eccessivo, non è tuttavia trascurabile) rispetto ai grandi centri del Garda, la stagionalità dei flussi turistici nella zona, le spese di mantenimento degli edifici e della proprietà terriera e dovendo inoltre garantire il rispetto dei requisiti appena citati – si ritiene ragionevole garantire ai clienti l'apertura dell'attività solo per il periodo primaverile ed estivo per un totale di circa 6 mesi all'anno.

BED & BREAKFAST

Il Bed and Breakfast è sicuramente la più diffusa, conosciuta ed utilizzata tra le forme di ricettività extralberghiere e proprio alla luce di questa sua preminenza del panorama della ricettività si è deciso di approfondirne la descrizione, nonostante – come vedremo tra poco – le sue caratteristiche difficilmente possano conciliarsi con il caso in esame.
L'art. 29 della Legge Regionale n.27 del 1 ottobre 2015 definisce il Bed & Breakfast (B&B) come *"l'attività svolta a conduzione familiare in forma non imprenditoriale da chi, in maniera non continuativa, fornisce alloggio e prima colazione in non più di quattro camere con un massimo di dodici posti letto, avvalendosi della normale organizzazione familiare, compresa l'eventuale presenza di collaboratori domestici della famiglia"*[25].
Il soggiorno si svolge dunque in case private dove il proprietario e la sua famiglia mettono a disposizione una o più stanze della propria abitazione, garantendo agli

[25] Alcune piccole differenze sono comunque riscontrabili da Regione a Regione, per esempio in termini di numero di camere, parametri urbanistici dell'unità abitativa idonea diventare B&B, ecc.: le normative regionali possono infatti prevedere una prima colazione composta in parte da prodotti tipici, norma che ha lo scopo di avvicinare il cliente del Bed and Breakfast alle tipicità culinarie del territorio, sebbene la preparazione di tali prodotti debba avvenire non per mano del gestore, ma da parte di attività alimentari della zona. Il numero massimo delle camere a disposizione del servizio Bed and Breakfast è, nella maggior parte dei casi, pari a 3 (4 in Lombardia), numero che può salire fino a 6 in alcune regioni. Anche il numero di posti letto massimo varia da regione a regione, in genere 6, ma fino a 20 nel caso della Sicilia (12 per la Lombardia).

ospiti il pernottamento e la prima colazione, con anche la possibilità di utilizzare una cucina.

L'attività di B&B si differenzia dalle altre forme di ricettività per le seguenti caratteristiche salienti:

- Si tratta di un esercizio saltuario[26] e occasionale, tanto che per coloro che decidono di avviare tale attività non è previsto l'obbligo d'iscrizione del registro delle imprese, né l'apertura di Partita Iva né i relativi adempimenti fiscali[27]. Non si tratta, dunque, di un'attività d'impresa;
- In tutti i regolamenti regionali è previsto che il gestore del B&B risieda e abiti stabilmente in una porzione dell'abitazione in cui l'attività ricettiva ha luogo;
- Per la preparazione della prima colazione agli alloggiati è necessario che il titolare adempia agli obblighi previsti dal regolamento (CE) 852/2004 compresi il possesso dei relativi requisiti igienico sanitari, la formazione HACCP e la redazione di un piano di autocontrollo e che, all'atto di presentazione della SCIA di inizio attività, compili la sezione relativa alle attività economiche in campo alimentare. In caso contrario la somministrazione della prima colazione potrà avvenire esclusivamente mediante messa a disposizione dell'ospite di alimenti preconfezionati (monouso, con scadenza leggibile e marchio del produttore) o tramite convenzione con imprese alimentari registrate e con bevande calde e fredde servite in modalità self service.

Anche l'opzione B&B si presta, evidentemente, ad una serie di considerazioni, relative ai vantaggi e limiti che essa comporterebbe:

- Il fatto che la normativa consideri l'attività di B&B come di "non impresa" solleva il privato da una serie di incombenze e obblighi fiscali non indifferente. L'avvio di un B&B richiede la semplice presentazione di una SCIA al Comune in cui è ubicata la struttura: tale documento altro non è che una semplice segnalazione certificata d'inizio attività che, per alcune categorie economiche, sostituisce il rilascio di un'autorizzazione da parte della Pubblica Amministrazione;

[26] L'attività deve osservare un periodo di interruzione non inferiore a novanta giorni anche non continuativi.

[27] Secondo le risoluzioni emesse dal Ministero delle Finanze, la N°180/e del 1/12/1998 e la N°155 del 13/10/2000 infatti il presupposto soggettivo d'imponibilità dell'IVA ai sensi dell'Art. 4 DPR 26/10/1972 N°633, sussiste solo qualora le prestazioni siano non occasionali ossia relative ad una professione abituale.

- Il B&B richiede una presenza di personale decisamente meno importante rispetto ad altre forme di ricettività, dovuta sia al contenuto numero di ospiti che – per legge – possono essere accolti, sia per la tipologia di servizi offerti (che si limita, normalmente, alla predisposizione degli alimenti per la colazione e alla pulizia delle camere). Inoltre, dal momento che l'attività di B&B deve svolgersi all'interno dell'abitazione in cui il gestore vive, la presenza di "personale" è, a ben vedere, un elemento dato per scontato;
- D'altra parte l'opzione B&B implica anche una serie di vincoli abbastanza evidenti (quali il numero massimo – piuttosto limitato considerate le superfici a disposizione nei due immobili – di camere e ospiti), tali da renderla una forma di ricettività difficilmente in grado di produrre un reddito sufficiente a garantire – da solo – il benessere del gestore e della sua famiglia[28];
- Per avviare un B&B è inoltre richiesto, come visto, che il titolare risieda e viva stabilmente in una porzione dell'edificio adibito all'attività ricettiva, requisito non sempre facile da soddisfare, sia da un punto di vista dell'organizzazione delle volumetrie interne, sia in termini pratici.

FORESTERIE LOMBARDE

Le foresterie lombarde (precedentemente denominate Affittacamere) sono strutture ricettive gestite in forma imprenditoriale, in non più di sei camere, con un massimo di quattordici posti letto da chi, anche in un immobile diverso da quello di residenza, fornisce alloggio ed eventuali servizi complementari, compresa la somministrazione di alimenti e bevande esclusivamente per le persone alloggiate, nel rispetto del regolamento (CE) 852/2004 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 29 aprile 2004 (sull'igiene dei prodotti alimentari).
Optando per questa forma di accoglienza turistica si esce dall'ambito delle prestazioni occasionali, dal momento che la Foresteria lombarda possiede la qualifica di attività imprenditoriale, che impone quindi tutta quella serie di obblighi fiscali da cui i B&B sono invece esonerati.
Questa particolarità discende da una serie di attributi che contraddistinguono l'attività della Foresteria e che la distinguono dal B&B:

[28] Il B&B nasce proprio – a livello normativo – come forma di ricettività capace di generare un reddito integrativo rispetto a quello familiare, e non è quindi espressamente pensato per costituire la fonte prevalente di entrate del nucleo familiare.

- Possibilità di somministrare cibi e bevande agli ospiti;
- Maggior capacità ricettiva, sia in termini di camere che di ospiti ammessi;
- Attività continuativa e non occasionale;
- Destinazione dell'immobile a soddisfare principalmente le esigenze degli ospiti anziché del titolare (con modifiche della struttura interna, costituzione di una reception, ecc.) che non ha obbligo di residenza nello stesso edificio;
- Offerta di servizi aggiuntivi rispetto a quelli minimi previsti per il B&B mirati esclusivamente agli ospiti;
- Il superamento di soglie di fatturato, che non consentono di permanere all'interno del comparto di attività occasionale[29].

La foresteria lombarda appare dunque come una versione imprenditoriale del B&B, da cui si discosta, soprattutto, per il suo carattere di attività non occasionale e non saltuaria, con tutte le conseguenze fiscali e normativa che ciò comporta.
Si tratta, evidentemente, di una forma di ricettività non alberghiera rivolta a contesti significativamente differenti rispetto a quelli per i quali è stata introdotta la disciplina del B&B, pur rimanendo in un ambito di accoglienza turistica ancora distante da quello degli alberghi e delle residenze turistico - alberghiere.
Considerate le già ampiamente discusse caratteristiche del sito in esame, la possibilità di convertire i rustici a "Foresterie lombarde" appare essere una scelta più verosimile rispetto a quella del B&B, soprattutto in virtù delle minori limitazioni dimensionali e temporali, nonché della non obbligatorietà di somministrazione delle colazioni. Ciò non toglie che anche in questo caso, specialmente qualora si decidesse di offrire anche la somministrazione di pasti agli ospiti, la presenza regolare di personale diverrebbe un requisito basilare.

CASE E APPARTAMENTI PER VACANZA

Sono definite case e appartamenti per vacanze le strutture ricettive gestite in modo unitario e organizzate per fornire alloggio e eventualmente servizi complementari, in unità abitative, o parti di esse, con destinazione residenziale, composte da uno o più locali arredati e dotati di servizi igienici e di cucina e collocate in un unico complesso o in più complessi immobiliari.

[29] Non esiste per legge una soglia predeterminata di fatturato, ma ANBBA/AICAV hanno accertato che al di sopra del limite di € 10.000 di fatturato diventa consigliabile l'apertura di Partita IVA.

Le case e gli appartamenti per vacanze possono essere gestiti:

- In forma imprenditoriale;
- In forma non imprenditoriale, da coloro che hanno la disponibilità fino a un massimo di tre unità abitative e svolgono l'attività in maniera non continuativa, osservando a tal fine un periodo di interruzione dell'attività non inferiore a novanta giorni all'anno, anche non continuativi.

Per questa fattispecie la capacità ricettiva massima non è stabilita con un numero specifico dalla legge, che propone invece la seguente formula per la sua determinazione:

n. massimo di ospiti = Superficie Utile / mq

- fino a 48 m^2: n. 1 posto letto per ogni 8 mq;
- da 49 a 84 m^2: n. 1 posto letto ogni 12 mq;
- oltre 85 m^2: n. 1 posto letto ogni 14 mq[30].

È chiaro come le case e gli appartamenti per vacanze rappresentino una forma di ricettività ben diversa dalle precedenti, quantomeno sulla base dei seguenti aspetti:

- C'è un rapporto meno stretto tra gestore/ collaboratori e ospiti, che sono completamente indipendenti nella preparazione dei propri pasti, in entrambe le forme di gestione previste;
- La legge non specifica – nel caso di attività imprenditoriale – un limite massimo di capacità ricettiva che, come visto, è funzione unicamente delle superfici disponibili;
- Sempre nel caso in cui l'attività assuma la veste imprenditoriale, non sono previsti periodi di interruzione dell'esercizio.

Quella delle case e appartamenti per vacanze gestiti in forma imprenditoriale è una forma di ricettività che si discosta ancora di più da quella dei B&B e delle Foresterie, in particolar modo alla luce del grado di autonomia che viene concesso agli ospiti. Si rivolge dunque ad un'utenza potenziale differente, per richieste e disponibilità economica, dal momento che la maggior dotazione di servizi di cui ogni casa/ appartamento deve disporre si riflette necessariamente su una maggiorazione nei prezzi rispetto alle alternative precedenti. Nella veste non imprenditoriale questa fattispecie si avvicina invece molto a quella del B&B, in termini di limitazioni della capacità ricettiva e del periodo di apertura. Persistono comunque le citate differenze

[30] I parametri via via crescenti vanno applicati alle differenti fasce di superficie di ogni alloggio (esempio: appartamento di 84 mq; 48/8 = 6 posti letto + (84 - 48)/12 = 3: capacità ricettiva dell'alloggio 9 posti letto).

relative all'indipendenza degli ospiti e al non obbligo di residenza del gestore nell'edificio utilizzato per l'accoglienza turistica.

CAMPEGGI

I campeggi sono strutture ricettive aperte al pubblico, a gestione unitaria, allestite e attrezzate su aree recintate destinate alla sosta e al soggiorno di turisti in prevalenza provvisti di propri mezzi mobili di pernottamento e attrezzate per fornire principalmente sosta e soggiorno, ma anche altri servizi come ristorante, bar, divertimenti e negozi. Essi possono anche disporre di unità abitative mobili, quali tende, roulotte o caravan e di unità abitative fisse, per la sosta ed il soggiorno di turisti sprovvisti di propri mezzi mobili di pernottamento.
Il campeggio rappresenta indubbiamente un modo completamente diverso di intendere il turismo rispetto alle proposte precedenti, ed è l'opzione di vacanza ideale per quelle persone che amano l'avventura e soprattutto hanno spirito di adattamento e sanno accontentarsi di servizi che, pur di qualità, tradizionalmente si collocano su livelli inferiori rispetto a quelli tipici della ricettività alberghiera.
Il campeggio offre quindi una forma di ospitalità alternativa a quella alberghiera, proprio per le sue caratteristiche strutturali che ricercano e favoriscono il connubio fra natura e turismo all'insegna del rispetto dell'ambiente, senza comunque dover rinunciare alle comodità e ai comfort, tra l'altro tutto questo a prezzi molto più contenuti rispetto alla ricettività alberghiera.
Anche l'opzione campeggio comporta evidentemente una serie di considerazioni relative alla destinazione da dare ai due rustici (di cui si parlerà nel prossimo paragrafo) e rende inoltre necessari diversi interventi trasversali e sistematici sulle aree esterne, tra i quali:

- Sistemazione (livellamento, regolarizzazione) adeguata del terreno su cui andrebbero a posizionarsi tende, camper, roulotte, ecc;
- Adeguamento, più che nei casi precedenti, dell'attuale strada sterrata d'accesso, in considerazione delle tipologie e dimensioni di veicoli che verrebbero a transitarvi;
- Progettazione della rete di distribuzione dell'energia elettrica a servizio delle future piazzole di sosta;
- Ai turisti che, una volta stabilitisi non avranno più possibilità di muoversi con facilità (si pensi ai camperisti), andranno poi garantiti servizi essenziali quali ad esempio un mini market in cui acquistare i beni primari.

Una soluzione a metà strada tra l'Agriturismo e il Campeggio, che negli ultimi anni sta iniziando a riscuotere sempre più successo, è quella dell'Agricampeggio, che consiste nel soggiornare presso le strutture di un'azienda agricola in cui gli ospiti possono campeggiare in tende, roulotte o simili.
L'agricampeggio consiste il più delle volte in un agriturismo che offre la possibilità di campeggiare: tali strutture devono rispettare alcuni requisiti di legge, come la disponibilità di servizi igienici, l'erogazione di energia elettrica alle piazzole, lo smaltimento degli scarichi dei wc chimici, ecc. In altri casi si tratta invece di semplici campeggi in fattoria gestiti dallo stesso imprenditore agricolo ma al di fuori delle norme sull'agriturismo (che limitano il numero di piazzole e di ospiti), e quindi di maggiori dimensioni e con servizi diversificati. Si tratta dunque di un'alternativa che offre la possibilità di coniugare diverse forme di ricettività.
La realtà dell'agricampeggio in Italia si trova ancora in una fase iniziale, ma pare stia prendendo sempre più piede andando ad occupare quote di mercato precedentemente detenute dagli agriturismi tradizionali.

ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

Pur rimandando le decisioni più prettamente architettoniche a una fase successiva alla decisione di quale destinazione ricettiva dare al complesso immobiliare (e ad un progetto dedicato), sembra comunque possibile già ora avanzare alcune ipotesi e indicazioni di massima circa l'organizzazione degli spazi interni dei due rustici, non tanto a scopo estetico, quanto più per motivi di ordine organizzativo – funzionale.
Naturalmente tale impostazione risulterebbe significativamente diversa a seconda della specifica forma di ricettività prescelta, dal momento che:

- Qualora si optasse per l'Agriturismo (che imporrebbe l'avvio di una qualche forma di pratica agricola) occorrerebbe senza dubbio riservare una porzione di volumetria al ricovero di strumenti, materiali e attrezzature, mentre gli altri spazi andrebbero ripartiti tra quelli riservati all'accoglienza turistica (locali per la somministrazione dei pasti, area notte, ecc.) e quelli adibiti a cucina, ecc.;
- Se si decidesse per il B&B, la Foresteria o la Casa Vacanze i due rustici potrebbero essere considerati indipendenti, ognuno dotato di proprie camere o appartamenti autonomi, servizi, locale colazione (se B&B) e spazi comuni;
- Optando poi per una soluzione ricettiva del tutto differente quale un Campeggio, l'organizzazione degli spazi interni risulterebbe decisamente diversa:

- Un rustico sarebbe sicuramente destinato ad accogliere i servizi igienici, le docce, i lavatoi, ecc.;
- In una porzione di uno dei due edifici andrebbe predisposta la reception con Internet point, sala comune e materiali informativi;
- Altri servizi da predisporre per i campeggiatori potrebbero essere un piccolo emporio, un bar, un'area svago, ecc.;
- Da prevedere, nel caso di un campeggio, anche la presenza di pozzetti di scarico per i camper.

Qualora poi la scelta dovesse ricadere su di una forma di destinazione ricettiva che contempli ristorazione (intesa come non sola prima colazione) e pernottamento, la ripartizione funzionale delle volumetrie richiederebbe una riflessione più attenta.

L'edificio maggiore appare, per ragioni dimensionali, il più adatto ad accogliere i turisti. Il piano terra potrebbe essere destinato alla realizzazione di una sala ristoro con annessa cucina, mentre quello superiore andrebbe ad ospitare la zona notte per i turisti che decidano di pernottare. Il rustico minore potrebbe invece essere riservato alla sola funzione di pernottamento, prevedendo – eventualmente – un'area adibita ad altre funzioni (punto informativo, deposito, rivendita di prodotti dell'azienda, ecc.)[31].

Ovviamente andrebbe presa in considerazione anche la possibilità di suddividere completamente zona giorno e zona notte in due edifici diversi, con la prima – verosimilmente – nel rustico maggiore e la seconda in quello minore:

- A favore dell'ipotesi di accorpare le due funzioni all'interno del rustico maggiore troviamo la possibilità di allestire, nella zona giorno al piano terra, il servizio colazione per gli ospiti che hanno pernottato al piano superiore, senza che essi debbano trasferirsi da un edificio all'altro e non dovendo nemmeno prevedere un secondo locale cucina (seppur più piccolo e meno accessoriato) all'interno del rustico minore, destinabile invece a rivendita di prodotti locali e a deposito di attrezzature e mezzi agricoli;
- D'altra parte si potrebbe anche scegliere di accorpare nel rustico maggiore la zona ristoro con quella di rivendita, attività che più necessitano di una costante presenza di personale (si eviterebbe così di dover disporre di personale sempre presente in entrambi gli edifici), mentre l'immobile minore accoglierebbe la sola funzione di pernottamento e prima colazione, servizio in

[31] Appare quanto mai inopportuno ipotizzare un completo sdoppiamento di funzioni tra i due rustici (con due sale da pranzo, due cucine, doppio personale, ecc.).

gran parte gestibile dagli stessi ospiti (servirebbe in tal caso mettere a loro disposizione una piccola cucina dotata dei minimi optional);

- Essenziale è poi la creazione di un'adeguata area parcheggio per gli ospiti: accorpando zona ristoro e zona notte in un solo edificio ne sarebbe necessaria solo una; nel caso di disaccoppiamento delle due funzioni nei due rustici sarebbe invece idoneo prevedere due diverse aree di posteggio, ognuna nei pressi del relativo edificio.

CONFRONTI TRA LE PRINCIPALI ALTERNATIVE

Come spesso accade, l'individuazione delle specifiche e precise previsioni di legge relative ai requisiti richiesti nonché della corretta disciplina di riferimento per la gestione delle molteplici forme di accoglienza extra alberghiera risulta essere un'impresa assai difficile. Ciò non tanto per via dell'esistenza di una normativa particolarmente complessa, quanto piuttosto per il fatto che non esiste una disciplina uniforme su tutto il territorio nazionale, ma una frammentazione di normative regionali. Questa sovrapposizione normativa crea non poche perplessità in colui che decide di avviare un'attività di accoglienza turistica di tipo extra alberghiero, risultando spesso difficile cogliere le differenze tra le diverse fattispecie e quindi le opportunità, la convenienza e le criticità che ognuna di esse comporta.
Nei paragrafi precedenti si è cercato, per quanto possibile, di mantenersi su un livello di dettaglio non eccessivamente approfondito per non rischiare di perdere di vista le differenze sostanziali tra le varie alternative, evidenziando quelle che sono le peculiarità che costituiscono i maggiori discriminanti per la scelta della destinazione ricettiva da adottare.
Nella tabella che segue si riporta un'ulteriore sintesi di tali attributi distintivi, per facilitare un confronto tra i casi esaminati. Nell'ultima riga viene espresso un giudizio, rappresentato dal numero di simboli * (da uno a tre), circa la validità di ogni alternativa proposta.

Tabella 2: Confronto tra le alternative ricettive

	Agriturismo	Bed & Breakfast	Foresterie lombarde (Affittacamere)	Case e appartamenti per vacanza	Aziende turistiche all'aria aperta (Campeggio)
Riferimento normativo	L. n.96, 20 febbraio 2006 L.R. Lombardia n.31 del 5 dicembre 2008	L.R. Lombardia n.27 del 1 ottobre 2015	L.R. Lombardia n.27 del 1 ottobre 2015	L.R. Lombardia n.27 del 1 ottobre 2015	L.R. Lombardia n.27 del 1 ottobre 2015
Definizione	Attività di ricezione esercitate da imprenditori agricoli, attraverso utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività agricole	Struttura ricettiva gestita da privati che, utilizzando parte della loro abitazione di residenza, offrono un servizio a conduzione familiare di alloggio e colazione. Tale attività ha carattere saltuario	Strutture ricettive gestite in forma imprenditoriale, che forniscono alloggio ed eventuali servizi complementari, compresa la somministrazione di alimenti e bevande	Strutture ricettive che forniscono alloggio ed eventualmente servizi complementari, in unità abitative o parti di esse, con destinazione residenziale, composte da uno o più locali arredati e dotati di servizi igienici e cucina	Esercizi attrezzati per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento
Norme per la somministrazione dei pasti	Somministrazione di alimenti costituiti prevalentemente da prodotti propri e di aziende agricole della zona	Solo colazione con alimenti preconfezionati	Possibile la somministrazione di pasti e bevande esclusivamente per le persone alloggiate	Le dotazioni per la preparazione dei cibi sono facoltative in caso di alloggio fornito in porzione di unità abitative	-
N. max camere	Max 60 ospiti e 160 pasti al giorno se in forma aziendale. Max 10 ospiti e 40 pasti al giorno se in forma familiare	4	6	Minimo 3 unità per gestione imprenditoriale	-
N. max ospiti		12	14	In funzione della superficie utile	Massimo 4 ospiti per piazzola o unità abitativa
Periodo di apertura	Tutto l'anno	Saltuario e occasionale	Tutto l'anno	Tutto l'anno solo se in forma imprenditoriale	Tutto l'anno
Altri requisiti	Connessione tra attività agricola e ricettiva, con prevalenza (in termini di tempo dedicatovi) della prima	Il proprietario deve risiedere e vivere stabilmente nello stesso edificio in cui si svolge l'attività ricettiva	L'attività può essere esercitata anche in un immobile diverso da quello di residenza del gestore	-	Gli allestimenti minimi utilizzabili da clienti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento non possono superare il 30% del numero totale delle piazzole.
Giudizio sull'alternativa	**	*	**	***	*

COLLABORARE CON ALTRE IMPRESE

Qualunque sia la specifica forma di ricettività prescelta, occorre considerare un'ulteriore elemento che, specialmente negli ultimi decenni, è diventato prerequisito fondamentale per il successo di un'attività imprenditoriale, soprattutto se operante in un contesto altamente competitivo come quello turistico: la capacità di stringere relazioni di collaborazione con altri imprenditori.

L'Italia presenta l'enorme vantaggio di disporre di una moltitudine di piccole aziende (agricole, artigianali, ecc.), spesso produttrici di beni – alimentari e non – di nicchia, caratterizzati da elevati livelli di qualità e tipicità e per i quali il nostro paese risulta particolarmente distinguibile anche all'estero; tali aziende sono talvolta custodi di antichi saperi e tecniche che rappresentano un importante valore per il territorio e una straordinaria fonte di attrattività per i turisti.

Stipulare accordi o semplicemente stabilire un contatto informale con queste aziende e produttori locali può rappresentare un importante punto di forza e diversificazione della propria attività, quantomeno per due motivi:

- Nel caso di B&B e agriturismi l'offerta di prodotti alimentari tipici locali è un requisito fondamentale imposto dalla normativa stessa, ma anche negli altri casi la possibilità di proporre ai propri ospiti delle specialità del territorio (nell'ambito dei pasti o all'interno di un piccolo punto vendita) può costituire un importante valore aggiunto e fonte di riconoscibilità della propria azienda rispetto alla concorrenza;
- L'esistenza di un network di relazioni con aziende locali può servire a realizzare interessanti percorsi e momenti di svago/ relax per gli ospiti della nostra struttura ricettiva, in grado di migliorarne l'esperienza di soggiorno: si pensi ad esempio alla possibilità di visitare le cantine locali (i cui vini vengono proposti ai turisti durante il soggiorno), oppure un maneggio, un frutteto, una stalla, un caseificio o ancora un laboratorio artigiano;
- Accanto a queste imprese produttrici di prodotti tipici o fornitrici di servizi strettamente legati con il contesto rurale/ naturale/ agricolo, esiste poi un ben più vasto e variegato panorama di attività che, pur non di nicchia o tipiche del luogo, offrono servizi di estrema importanza per i turisti e con le quali risulta assolutamente strategico entrare in contatto: ristoranti e pizzerie, cinema e teatri, servizi di trasporto pubblico, musei, negozi, centri benessere, impianti e centri sportivi, agenzie che organizzano visite guidate sul territorio, costituiscono un vastissimo gruppo di soggetti con cui si possono stipulare

convenzioni che prevedano condizioni particolarmente vantaggiose per i nostri ospiti.

L'esistenza di una simile rete di relazioni interaziendali genera un ritorno alla nostra attività in almeno due momenti distinti:

- In fase di ricerca della meta vacanziera, il turista – adeguatamente informato circa l'esistenza di questo network – risulterà certamente più propenso a contattare la nostra struttura piuttosto che quelle della concorrenza. Naturalmente un ruolo più che cruciale lo gioca la comunicazione, in quanto è fondamentale riuscire a trasmettere questo valore aggiunto al potenziale cliente, che deve essere in grado di percepirlo;
- Durante e soprattutto al termine del soggiorno, il cliente sarà portato a lasciare feedback e recensioni positive in merito alla sua esperienza, sulla quale ovviamente incide – ancor prima della varietà di servizi offerti – il livello qualitativo degli stessi.

ELEMENTO 2: GESTIONE COLTURALE/ PRODUTTIVA DELLA RISORSA BOSCHIVA

INTRODUZIONE

La superficie boscata, come si è già detto, occupa la maggior parte dell'area della proprietà interessata da questo studio e appare perciò evidente la necessità di una sua gestione razionale. Il bosco – per la cui composizione dettagliata si rimanda ai capitoli introduttivi – si sviluppa in gran parte su versante con esposizione prevalente nord – sud e ricopre la superficie di circa 216 ha.

In virtù delle considerazioni precedenti, secondo cui la gestione del bosco potrebbe rappresentare – all'interno del programma di valorizzazione del sito – una componente complementare rispetto alla funzione ricettiva e tenuto inoltre conto della necessità di contenere i costi connessi ad una sistematica gestione colturale (cui difficilmente potrebbero corrispondere ricavi sufficienti a sostenerli) si ritiene ragionevole optare per uno sfruttamento del bosco con il fine prevalente di produrre legna da ardere. Tale produzione, di cui si parlerà a breve, potrebbe avere due destinazioni:

- L'autoconsumo interno alla struttura ricettiva;
- La rivendita sul mercato locale.

RECUPERO DEI COMPRENSORI BOSCATI

Come visto in precedenza, la risorsa forestale di cui la proprietà privata oggetto di studio dispone, pur caratterizzata da potenziali elementi d'indubbio valore naturalistico, presenta – allo stato attuale – significativi limiti (dovuti all'ormai decennale stato di incuria) che ne impediscono lo sviluppo, e identificabili nella marginalità, nell'abbandono e nell'assenza di uno strumento programmatorio che razionalizzi e indirizzi la gestione dell'area. Il bosco presenta un grado di copertura assai uniforme e quasi ovunque prossimo alla chiusura, con uno stato fitosanitario discreto, nonostante la presenza di diversi esemplari definitivamente compromessi e la generale e prevedibile tendenza del popolamento ad evolvere verso il ceduo invecchiato.
Il bosco, quantomeno nella porzione più prossima agli edifici, necessita pertanto di essere nuovamente gestito seguendo linee guida ben definite, tramite le quali avviare una serie di interventi:

- In primo luogo, in termini di urgenza, è necessario rimuovere le piante irrimediabilmente compromesse e disseccate le quali costituiscono, da un lato un pericolo per gli operatori coinvolti nei lavori di recupero degli edifici e per i possibili ospiti futuri, dall'altro rappresentano un possibile centro d'innesco di pullulazioni dell'entomofauna dannosa che potrebbe compromettere altre piante presenti;
- Successivamente occorrerà:
    - Definire modalità e tempi per gli interventi selvicolturali, con determinazione della quantità, qualità e tipologia del legname disponibile (cioè presente) e ottenibile (vale a dire in termini economicamente e tecnicamente vantaggiosi) dal bosco;
    - Considerare la possibilità di un recupero a fini produttivi degli alberi da frutto già presenti in loco (vale a dire castagni e noccioli) e la piantumazione di nuove specie. Va osservato come, mentre i castagni – pur essendo stati in gran parte compromessi da attacchi patogeni in passato – si dispongono ancora secondo uno schema abbastanza regolare attorno agli edifici, i noccioli (non essendo mai stati oggetto di interventi colturali e possedendo un'elevata capacità pollonifera) si trovino oggi sparsi un po' ovunque nella porzione inferiore della proprietà, non seguendo di fatto uno schema preciso. Il recupero dei noccioli dovrà quindi prevedere, oltre a uno sfollo dei polloni in eccesso e meno vigorosi, anche una selezione delle piante stesse al fine di regolarizzare l'impianto;

- Valorizzare, migliorandone la struttura e l'accessibilità, le già presenti formazioni di rovere e carpino;
- Parallelamente, intervenire con lo sviluppo e la manutenzione della viabilità interna alle zone a bosco.

Le proposte di intervento proposte si pongono quindi come fine il raggiungimento dei seguenti obiettivi selvicolturali:

- Miglioramento del quadro fitosanitario generale;
- Miglioramento forestale per la valorizzazione dei soprassuoli a fini naturalistici o produttivi, con particolare attenzione nei confronti della componente riservata al taglio o alla produzione di frutti;
- Manutenzione della viabilità di servizio;
- Miglioramento della valenza paesaggistica della componente forestale;
- Riduzione del pericolo di innesco di incendi, tramite riduzione della biomassa a terra;
- Sistemazioni idraulico-forestali.

ANALISI PRELIMINARE DEL TERRITORIO

Gli interventi ora delineati non possono non fondarsi su un'attenta indagine preliminare delle caratteristiche del territorio, in modo tale da definire la tipologia e la portata degli interventi da realizzare in seguito. La redazione di un Piano di Assestamento Forestale dovrebbe porsi quale obiettivo ultimo la formulazione di modelli e forme di gestione rivolti alla valorizzazione di questo patrimonio forestale, da ricercarsi attraverso due tipologie di indagini parallele:

1. Un'analisi descrittiva del soprassuolo, volta a definirne le caratteristiche dendroauxometriche;
2. Uno studio sulle potenzialità in termini di funzione prevalente (difesa del suolo, produzione, fruizione e turismo, paesaggio, ecc.), per l'intero soprassuolo e per singole aree.

L'indagine descrittiva delle caratteristiche strutturali del bosco si basa sui rilievi dendro-auxometrici, da eseguire mediante aree di saggio relascopiche.

La prima fase, il precampionamento, è finalizzata a determinare la variabilità dei soprassuoli, alla luce della quale si definirà il numero di aree di saggio idoneo per garantire un'adeguata rappresentatività statistica dei rilievi eseguiti.

I dati ottenuti durante i rilievi in campo consentono di elaborare le curve ipsometriche (che rappresentano graficamente la relazione tra altezza e diametro delle piante campionata) per le specie forestali più frequenti, che costituiscono il punto di partenza per la successiva fase di stima della massa legnosa presente. Contemporaneamente al campionamento, sarà rilevata la presenza di rinnovazione naturale, suddividendo le piantine individuate per specie e classe di altezza.
I dati raccolti consentono infine di ottenere valori medi da distribuire uniformemente sul territorio per valutare la capacità rigenerativa dei diversi soprassuoli. La stima della massa prelevabile sarà valutata sulla base dei risultati delle elaborazioni dendroauxometriche, sullo stato vegetativo dei soprassuoli e in funzione dell'attitudine individuata per il soprassuolo.
L'obiettivo di una valorizzazione multifunzionale della risorsa boschiva non può evidentemente indurre a trascurare il fatto che differenti aree di territorio, per quanto apparentemente simili e vicine tra loro, possano possedere caratteristiche strutturali talmente diverse (dovute a caratteristiche del suolo, alle diverse specie vegetali presenti, ecc.) da conferire attitudini nettamente diverse alle superfici.
Specialmente nel caso di un sistema naturale complesso come il bosco, il termine multifunzionalità non va perciò necessariamente inteso come capacità di una singola area di svolgere contemporaneamente diverse funzioni, ma piuttosto come coesistenza di diverse aree, caratterizzate ognuna da una diversa attitudine da promuovere e valorizzare (e soprattutto non sconvolgere), che costituiscono, globalmente, un insieme organico di servizi ecosistemici. La superficie forestale potrà essere pertanto suddivisa – dopo attenta valutazione – in differenti ambiti funzionali, rappresentativi delle eterogenee funzioni prevalenti di ogni area:

- Boschi a prevalente attitudine naturalistica (legata alla varietà faunistica/ vegetazionale e al loro ruolo ecosistemico);
- Boschi a prevalente attitudine paesaggistica/ estetica;
- Boschi a prevalente attitudine didattica e ricreativa;
- Boschi a prevalente attitudine protettiva nei confronti del degrado del suolo e del dissesto idrogeologico;
- Boschi a prevalente attitudine produttiva, consistente in:
    - Legname da opera, da rivendere e/o da utilizzare in loco (per la realizzazione di panche, tavoli, infissi, ecc.);
    - Legna da ardere, cippato, pellet;
    - Frutti delle piante arboree e del sottobosco;
- Boschi polifunzionali.

A titolo informativo, il Piano di Assestamento Forestale Semplificato delle Foreste di Lombardia riporta, per la Foresta Gardesana, la seguente suddivisione in base alla funzione prevalente:

Funzione prevalente	**%**
Ambientale – turistica	53,36
Paesaggistica	9,74
Turistico – ricreativa	0,00
Didattico – sperimentale	5,03
Produttiva	14,31
Protettiva	17,56
Totale	**100,00 %**

Tabella 3: Funzioni prevalenti nella Foresta Gardesana Occidentale

La viabilità interna al bosco richiede anch'essa un accurato monitoraggio, volto a classificarne la transitabilità, valutarne le condizioni attuali e definire gli interventi necessari. Solo a seguito di tali osservazioni potranno essere definite le necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria dei tracciati esistenti e l'eventuale necessità di apertura di nuove vie.

Dall'integrazione dei dati raccolti sul territorio con la cartografia di base, sarà possibile giungere alla stesura di elaborati cartografici di sintesi, fondamentali per lo sviluppo delle strategie programmatorie.

Una volta individuati gli interventi preliminari necessari per risanare lo stato di abbandono in cui versa attualmente il bosco, sarà poi necessario definire tipologia e periodicità delle operazioni di manutenzione (ordinaria e straordinaria), quali ad esempio:

- Manutenzione della viabilità forestale e ulteriore sviluppo di quella esistente;
- Tagli colturali;
- Interventi a scopo antincendio e di prevenzione/ cura fitopatologia;
- Recupero e gestione delle aree non boscate[32].

[32] Si rimanda allo specifico paragrafo l'analisi di questo elemento

DESCRIZIONE DEI LAVORI

Pur rimandando ad altra sede la programmazione dettagliata di modalità e tempi degli interventi da eseguire per il recupero della superficie boscata in esame, è comunque possibile formulare già ora un elenco essenziale di quelle che dovranno essere le principali operazioni da svolgere.

I lavori di miglioramento forestale dovranno consistere fondamentalmente in:

- Decespugliamento selettivo della componente arbustiva (sia del sottobosco che delle aree prative), escludendo eventualmente esemplari di pregio e le ceppaie di nocciolo ritenute adatte, per caratteristiche proprie e per la posizione, a un possibile sfruttamento produttivo, nonché al fine di favorire la stratificazione del popolamento;
- Taglio di sfollo dei polloni presenti nel piano dominato, con selezione di quelli migliori da rilasciare e asportazione dei soggetti disseccati, dotati di scarso avvenire, malformati/ danneggiati e con evidenti problemi di portamento;
- Diradamento a carattere fitosanitario, con asportazione di tutti i soggetti in peggior stato conservativo o gravemente compromessi;
- Allestimento degli arbusti e delle piante abbattute, con accatastamento delle ramaglie, dei polloni più piccoli e dei cimali e riduzione della pezzatura dei tronchi e rami di dimensioni maggiori, trasporto ed accatastamento;
- Cippatura dei cimali, degli arbusti e delle ramaglie (la destinazione finale del cippato - riscaldamento, pacciamatura, ecc. – verrà stabilita in seguito)[33];
- La presenza di specie ad elevata capacità pollonifera (robinia a livello compositivo arboreo, nocciolo a livello arbustivo) è tale da determinare, a seguito del taglio, un sicuro e abbondante ricaccio di nuovi fusti che renderebbe inutile l'intervento di miglioramento forestale realizzato. Alla luce di ciò la manutenzione deve prevedere lo sfollo dei ricacci sulle ceppaie e dei giovani polloni radicali sviluppatisi in seguito al taglio, da eseguirsi mediante un numero di interventi annui da stabilirsi, sempre seguiti dall'accatastamento ordinato in sito del materiale vegetale derivato dall'intervento[34].

---

[33] Valgono naturalmente le consuete raccomandazioni: i tagli dovranno lasciare le superfici di taglio lisce, prive di slabbrature e leggermente inclinate, mentre le operazioni di abbattimento, allestimento, concentramento ed esbosco dovranno essere realizzate in modo tale da arrecare il minor danno possibile alle piante rilasciate e alla rinnovazione naturale.

[34] Al fine di prevenire l'eventuale innesco di incendi boschivi si prevede che il suddetto materiale non venga accatastato a contatto di fusti e ceppaie delle piante riservate dal taglio.

PRODUZIONE DI LEGNA DA ARDERE

Quanto espresso finora si riferisce alle azioni di massima da intraprendere per la riqualificazione e il recupero fitosanitario complessivo della superficie boscata, per la cui dettagliata gestione si rimanda ad uno studio dedicato e approfondito.
Concentrandoci ora sull'aspetto prettamente produttivo, alla luce delle considerazioni espresse nell'introduzione del presente capitolo e di una rapida analisi costi – benefici, si ritiene comunque che uno sfruttamento economico di tale risorsa forestale possa verosimilmente fondarsi sulla sola produzione di legna da ardere. Parte di tale produzione verrebbe destinata al riscaldamento degli edifici di proprietà, che dovrebbero essere – naturalmente – dotati di relativo impianto con caldaia a legna.
Il fabbisogno di biomassa, da cui discendono le esigenze di prelievo di legna dal bosco, dipenderà evidentemente da alcuni parametri determinati dal progetto di riconversione dei rustici, e precisamente:

- Le volumetrie dei locali da riscaldare;
- Il numero di camere/ appartamenti che si deciderà di realizzare (tenuto conto della possibilità, almeno in una fase iniziale, di non sfruttare la totalità delle superfici disponibili);
- Il numero di ospiti che si prevederà di accogliere;
- L'efficienza energetica degli edifici e degli impianti[35].

Una seconda destinazione della legna ottenuta dal bosco potrebbe essere il mercato locale, sul quale offrire un prodotto di certa provenienza e con origini tracciabili, per mezzo di piccoli rivenditori o direttamente al consumatore finale.
Torneremo ad analizzare, pur sommariamente, all'interno della Parte Terza, la gestione del bosco in termini quantitativi, tentando di stimare la biomassa presente sul territorio della proprietà privata in modo da fornire una guida per le decisioni successive.

ALBERI DA FRUTTO

Un'altra componente del progetto di valorizzazione delle risorse naturali locali potrebbe consistere nella realizzazione di un impianto di alberi da frutto, la cui funzione

[35] Per un'analisi quantitativa ed economica di tali fabbisogni si rimanda all'ultimo capitolo, dedicato appunto alla valutazione della fattibilità economica degli interventi in programma.

sarebbe quella di affiancare – attraverso l'offerta dei prodotti coltivati in loco – l'attività ricettiva di cui si discuterà a breve.
La porzione di territorio più adatta a tale scopo, per via della morfologia del terreno, della vicinanza alla rete viaria e al torrente Barbarano, risulta essere quella più prossima ai rustici.
La possibilità di coltivazione di una o più specie da frutto deve essere valutata con attenzione considerando le caratteristiche agronomiche, stazionali e climatiche dell'area (oltre a considerazioni di tipo economico), e tenendo anche conto di alcuni suggerimenti trasmessi dalla toponomastica locale, spesso portatrice di preziosi suggerimenti circa le vocazioni del territorio. La località in cui è situato il rustico maggiore è infatti chiamata "Prà del Pero", denominazione che lascia supporre l'esistenza, in un passato più o meno prossimo, di tale specie arborea nella zona. Inoltre la valle in cui si colloca l'alto corso del torrente Barbarano è denominata "Val di Sur", dal nome – pare[36] – del vento che spira dal Monte Spino verso l'abitato di S. Michele e che, stando alla tradizione locale, risulterebbe essere particolarmente adatto a favorire la crescita di alcune specie da frutto.

ELEMENTO 3: VALORIZZAZIONE ESTETICA, RICREATIVA, E DIDATTICA DELL'AREA

In questa terza voce rientrano tutti quegli interventi di miglioramento del fondo a fini fruitivi, estetici e ricreativi, tanto per gli ospiti dell'eventuale struttura ricettiva quanto per i passanti e gli escursionisti, per i quali tali interventi potrebbero rappresentare un servizio pubblico e una fonte di richiamo. Allo stato attuale l'area in oggetto non si presenta difatti particolarmente attraente dal punto di vista ambientale e paesaggistico[37] e richiede pertanto un diffuso intervento di riqualificazione. Se infatti ci si è già occupati della sistemazione delle formazioni boscate (a scopo selvicolturale/ produttivo) e degli edifici (a fini ricettivi), resta una non meno importante superficie, occupata da prati in stato di incuria e abbandono e da bosco improduttivo (carat-

[36] Su questo aspetto si trovano, in verità, pareri contrastanti: secondo alcune fonti il nome della valle deriverebbe – come citato – dal vento locale; altre asseriscono che il termine "Sur" significhi "di sopra", a indicare la porzione più alta e interna della valle del Barbarano.
[37] Quantomeno in un'ottica di richiamo turistico, mentre potrebbe essere già ora molto attraente per gli escursionisti meno esigenti e più amanti della natura incontaminata.

terizzata nondimeno da una viabilità interna trascurata) che rappresentano limiti alla fruibilità del complesso, compromettendone al contempo la percezione: la rimozione di tali elementi di disturbo risulta quindi necessaria e strategica ai fini della fruizione turistica.

Gli interventi suggeribili per migliorare questa componente del complesso sono estremamente numerosi e variegati e, di nuovo, distinguibili tra quelli di più immediata necessità (per rendere sicura e più decorosa l'area) e quelli volti a migliorare la fruibilità del fondo. Si potrebbe prevedere quindi:

- La ripulitura dell'area di bosco (di cui si è già trattato) e delle particelle prative/ arbustive più prossime alla proprietà, con realizzazione di percorsi e sentieri pedonali al loro interno, attrezzati con bacheche informative e punti di sosta, per garantire la pubblica fruizione in un ambito naturalistico;
- La sistemazione della viabilità: le strade interne esistenti necessitano di essere rimodellate, possibilmente conservando il battuto consolidato, eventualmente delimitandolo con cordoli o altri sistemi di contenimento, migliorandone la percorribilità a favore dei mezzi di lavoro per l'eventuale attività agricola e di quelli dei turisti;
- La realizzazione di aree attrezzate con inserimento di elementi di arredo quali panche, tavoli, ecc.;
- Interventi trasversali per gli obiettivi sopra descritti quali la realizzazione di percorsi e spazi di fruizione con valenza didattica e conoscitiva, le cui funzioni potranno essere integrate con la riqualificazione del rustico minore, all'interno del quale si potrebbero rendere disponibili ulteriori funzioni volte al potenziamento dei servizi per la fruizione pubblica e per le attività didattiche (ad esempio un punto informazioni per il parco, una sala per attività didattiche e conferenze, servizi igienici ad uso del pubblico, ecc.).

Tra le diverse ipotesi di intervento appena avanzate, la costituzione di un'area attrezzata, in particolare, consentirebbe di offrire un ambiente idoneo a soddisfare le esigenze sia di coloro che non intendono svolgere particolari escursioni ma semplicemente permanere nell'area per qualche ora e consumare pasti propri, sia di chi – nel corso o al termine di un'escursione – desidera ritemprarsi in loco[38], in un contesto accogliente e fruibile. Gli interventi minimi necessari per la realizzazione di tale area, da sottoporre a successive analisi e preventivi, sono quantomeno i seguenti:

[38] Al momento infatti l'area è interessata da un flusso di visitatori che transita per raggiungere il Passo dello Spino e l'omonimo rifugio, unitamente ad un certo numero di turisti che sosta nei pressi di Prà del Pero attratti della presenza del torrente Barbarano.

- Pulizia dell'area prescelta e del sentiero di accesso, con rimozione di parte degli arbusti presenti nonché dei rifiuti abbandonati in loco;
- Piantumazione di alberi con ampliamento della fascia boscata prossima al torrente;
- Realizzazione e messa in loco di tavoli in legno;
- Taglio erba con cadenza regolare;
- Costruzione di punti per l'accensione controllata di fuochi per *barbeque*;
- Posa di cestini per rifiuti;
- Posa di cartellonistica informativa (regole per la fruizione dell'area, descrizione dell'ambiente in cui si trova l'area, ecc.);

La convenienza a realizzare questa ipotetica area attrezzata impone almeno due riflessioni:

- Occorre valutare se la presenza di tale servizio non entri in conflitto con l'eventuale attività ristorativa[39] (es. agriturismo), con il rischio che i turisti di passaggio consumino cibi propri piuttosto che usufruire della nostra struttura[40];
- È poi necessario capire se la presenza di turisti estranei non arrechi disagio e disturbo agli ospiti che alloggiano nelle camere e che potrebbero veder compromessa la propria tranquillità e privacy.

Si è già fatto cenno alla possibilità di impiegare il rustico minore per finalità differenti rispetto all'accoglienza turistica. In tale ottica esso potrebbe essere destinato a ospitare attività didattiche/ formative, fornendo un punto d'appoggio (eventualmente anche adibito ad alloggio per la notte) per Campi Scout, Associazioni Culturali che organizzano attività all'aria aperta, per la formazione delle Guardie Ecologiche Volontarie o per incontri formativi di altre categorie professionali e non. In tal caso appare plausibile la sottoscrizione di accordi con istituzioni ed enti locali, assieme ai quali intraprendere, eventualmente, azioni congiunte.

---

[39] Il problema non si porrebbe qualora la forma di ricettività prescelta non prevedesse alcuna forma di ristorazione.

[40] Si potrebbe in tal senso prevedere misure – non sempre facili da applicare – come ad esempio il divieto di consumare pasti propri o il pagamento di una piccola cifra qualora non si usufruisca del servizio di ristoro (come avviene generalmente nei rifugi alpini) oppure delimitando tale area e rendendola liberamente accessibile solo nei periodi di chiusura della nostra attività.

ELEMENTO 4: INTERVENTI TRASVERSALI

Quest'ultima voce comprende alcune proposte di intervento per l'area in esame, non direttamente inquadrabili all'interno delle tre aree precedenti, per via della loro eterogeneità, ma complessivamente riconducibili ad una logica di riqualificazione e sviluppo ecocompatibile e ambientalmente sostenibile, così come ad una di utilizzo multifunzionale delle risorse disponibili.

Tali interventi potrebbero riguardare:

- L'installazione di impianti per l'autoproduzione di energia "verde" e in particolare:
    - un impianto fotovoltaico, da collocarsi – ragionevolmente – sul tetto del rustico maggiore, più esposto alla luce solare rispetto a quello minore;
    - un mini impianto idroelettrico, da posizionare all'interno del corso del torrente Barbarano[41]. Questa ipotesi risulta, rispetto alla precedente, meno promettente, a causa del regime fortemente torrentizio del Barbarano.
- La realizzazione di un impianto di fitodepurazione delle acque reflue, domestiche e agricole;
- La creazione di un laghetto artificiale utile soprattutto come fonte idrica ausiliaria in caso di incendio.

[41] In entrambi i casi il dimensionamento di tali impianti andrà studiato in relazione alle stime sui consumi che si realizzeranno una volta riconvertiti i due edifici.

PARTE TERZA: ANALISI DELLA FATTIBILITA' ECONOMICA DEGLI INTERVENTI

Lo scopo del presente capitolo è quello di tentare di quantificare l'impegno economico e finanziario cui la società dovrebbe far fronte per intraprendere gli interventi proposti in questo studio: l'obiettivo è perciò quello di verificare il livello di fattibilità economica del progetto, fornendo una stima che, benché sicuramente approssimativa e suscettibile di variazioni, permetta di cogliere l'ordine di grandezza degli investimenti richiesti, dei costi che si dovrebbero sostenere e dei ricavi potenzialmente conseguibili.
Nei paragrafi successivi ci si concentrerà prevalentemente sul bilancio dell'attività ricettiva, ritenuta centrale all'interno del progetto complessivo.

LA FUNZIONE RICETTIVA

CONSIDERAZIONI INTRODUTTIVE

Partendo dal primo e più articolato elemento analizzato tra le proposte progettuali, vale a dire la riqualificazione degli immobili a fini ricettivi, occorre puntualizzare preliminarmente alcuni aspetti, che rendono particolarmente difficoltoso – quantomeno in questa fase iniziale – fornire una stima definitiva degli impegni connessi a tale intervento, e che accompagneranno tutta la trattazione successiva:

- Nell'analisi delle fattispecie ricettive ritenute più adatte al contesto in esame si è volutamente evitato di concentrare l'attenzione su una sola di esse, lasciando – come si è detto – al committente la scelta definitiva, in base alle proprie preferenze e disponibilità. Ciò rende quindi difficoltoso misurare, per esempio, gli investimenti necessari ad avviare l'attività, dal momento che le differenti tipologie impongono dotazioni e interventi ben diversi:
    - Nel caso delle opzioni B&B/ Foresteria le spese principali riguarderebbero l'arredamento delle camere (limitato a letti, sanitari per i bagni e mobilia fondamentale) e dei locali comuni;
    - L'opzione Casa/ Appartamenti per vacanze imporrebbe, oltre agli arredamenti di cui sopra, anche i mobili e gli elettrodomestici necessari ad allestire l'angolo cottura e la zona pranzo, che dovrebbero essere presenti in ogni unità abitativa;

- La scelta dell'Agriturismo richiederebbe impegni monetari simili a quelli dei B&B per quanto riguarda la parte relativa al pernottamento, ma comporterebbe investimenti aggiuntivi per l'attività ristorativa, cui si legherebbero poi tutti i costi d'esercizio relativi alle materie prime, al personale e alle utenze della struttura;
- L'opzione Campeggio, infine, comporterebbe una serie di investimenti connessi ai servizi e alle strutture da rendere disponibili ai clienti, delle quali si è già discusso in precedenza.

- Scelta fondamentale che incide pesantemente sul valore degli investimenti necessari (e sui ricavi ottenibili) è quella relativa alle volumetrie da impegnare nell'attività ricettiva, dal momento che – soprattutto nelle prime fasi di avvio della nuova attività – potrebbe risultare più prudente, al fine di contenere le spese e di non esporsi a rischi eccessivi, utilizzare solo uno dei due rustici o solo alcune porzioni dei due. Tale decisione si riflette inevitabilmente sul numero di unità abitative da realizzare e di conseguenza sugli investimenti necessari per arredarle, renderle funzionanti e indipendenti.

Accanto alle spese necessarie ad arredare i locali si collocano poi quelle, meno strettamente legate alle scelte imprenditoriali di cui sopra, riguardanti la ristrutturazione complessiva dell'edificio, come ad esempio:

- Gli impianti elettrico, idraulico, di riscaldamento (cui si farà cenno più avanti) e fognario;
- Gli infissi e i serramenti;
- I rivestimenti (es. pavimenti) e le tinteggiature;
- Le manutenzioni e la cura del verde che circonda i rustici;
- Le spese connesse agli adempimenti burocratici, fiscali e normativi;
- La sistemazione della strada e delle vie d'accesso.

Venendo al lato economico, i costi d'esercizio varierebbero anch'essi significativamente a seconda della fattispecie ricettiva prescelta. Essi includono fondamentalmente:

- Materie prime (cibi e bevande) e materiale di consumo (stoviglie, cancelleria, prodotti per l'igiene e la pulizia): il loro valore, già di per sé notoriamente variabile a seconda del volume di attività, è strettamente legato alla scelta di offrire o meno il servizio di ristorazione;
- Servizi (spese telefoniche, utenze energia-gas-luce-acqua): in questo caso il loro ammontare si può ritenere abbastanza costante, ma pur sempre legato alle scelte imprenditoriali;

- Personale: le spese relative al personale dipendente sono anch'esse indissolubilmente legate alla scelta della destinazione ricettiva, potendo risultare piuttosto contenute nel caso si optasse per una tipologia che renda i clienti più o meno autonomi (case vacanza, foresterie, B&B: in questo caso il personale si occuperebbe delle pulizie, dei cambi, dell'accoglienza e in generale di quelle attività che non richiedono una presenza costante all'interno della struttura), e risultare invece particolarmente rilevanti qualora fosse necessario predisporre, ad esempio, un servizio di ristorazione o una reception, o ancora si decidesse di avviare una qualche forma di attività agricola;
- Pubblicità: questo capitolo registrerebbe, verosimilmente, dei valori più elevati nel corso dei primi esercizi (quando è maggiore la necessità di ottenere visibilità sul mercato e farsi conoscere) per poi diminuire negli anni successivi.
- Ammortamenti: questi costi, non monetari, si riferiscono a quote del valore delle immobilizzazioni che concorrono alla formazione del reddito d'esercizio. Nel caso in esame essi riguarderanno l'immobile ristrutturato, le dotazioni dei singoli appartamenti e quelle degli ambienti comuni.

Giungendo infine alla stima dei ricavi questa potrebbe risultare di più facile determinazione, una volta stabilito il numero di unità abitative/ camere da realizzare e il conseguente numero di utenti ospitabili: i prezzi praticati (da stabilirsi anche a seguito di un'analisi di quelli mediamente praticati sul mercato) varierebbero ovviamente a seconda del tipo di struttura ricettiva prescelto, del livello di qualità offerto, del periodo dell'anno in cui il turista soggiorna (alta, media o bassa stagione) e delle caratteristiche dello stesso (con la possibilità di prevedere tariffe ridotte per bambini o particolari categorie di clienti).

IPOTESI DI PROGETTO: APPARTAMENTI PER VACANZE

Tenendo presenti questi numerosi elementi di variabilità, si è comunque deciso di proporre una stima, assolutamente indicativa, dei principali valori economici e finanziari connessi allo sviluppo di un'attività ricettiva, adottando le seguenti ipotesi:

- La fattispecie prescelta è l'opzione Case/ appartamenti per vacanze, ritenuta comunque una delle scelte più promettenti per il progetto in esame in quanto essa:
    - non presenta particolari limitazioni dimensionali;
    - non richiede di allestire un servizio di ristorazione e sostenerne i costi relativi (personale, materie prime, ecc.), elemento che semplifica no-

tevolmente le gestione così come le stime che saranno proposte nei paragrafi seguenti;
    - non impone l'esistenza di un'altra attività congiunta (come per l'agriturismo) o la residenza in loco del conducente (come il B&B);
    - non esige la presenza costante di personale, in quanto lascia piena autonomia agli ospiti.
- Il rustico maggiore sarà interamente convertito a uso ricettivo, mentre una parte di quello minore potrebbe essere adibito ad altre funzioni od ospitare servizi aggiuntivi per gli ospiti che soggiornano.

Le analisi che seguono, relative agli investimenti, ai costi e ai prezzi/ricavi, faranno prevalentemente riferimento a un singolo appartamento che, per semplicità, si ipotizzerà avere una superficie compresa tra i 50 e i 70 m^2. In base a tale ipotesi, considerando le superfici a disposizione e tenendo conto delle volumetrie comuni (scale, atrio, locali comuni, ecc.), sarebbe possibile ricavare circa 15 appartamenti.

DETERMINAZIONE DEGLI INVESTIMENTI

Alla luce delle considerazioni esposte, partiamo con la determinazione degli investimenti necessari a riqualificare e allestire i locali ad uso ricettivo.

Per quanto riguarda la ristrutturazione del rustico nel suo complesso è evidente come i costi possano variare significativamente a seconda delle opere da realizzare, dei materiali prescelti, ecc., motivo per cui non è al momento possibile effettuare una stima particolareggiata e rigorosa. Ad ogni modo le statistiche nazionali indicano un costo medio di circa 600 € al m^2, comprensivo di interventi quali:

- Demolizione pareti e pavimenti e loro ricostruzione;
- Realizzazione impianti;
- Posa pavimenti;
- Tinteggiature;
- Pratiche burocratiche.

Considerando attendibile il dato individuato, la ristrutturazione dell'immobile comporterebbe un investimento nell'ordine di 1.000.000 €. Una volta riqualificato l'intero edificio si passerà poi all'allestimento degli appartamenti; gli investimenti necessari per tale fine possono essere stimati facendo riferimento ad un elenco contenente la dotazione standard per un alloggio autonomo e i prezzi medi indicativi di ogni componente.

INVESTIMENTI PER GLI ALLESTIMENTI	
Descrizione	**Importo (€)**
Televisore	250
Tavolo	300
Sedie	240
Letti	600
Mobili	2.500
Luci e lampade	400
Cucina + montaggio	2.000
Grandi elettrodomestici	1.200
Climatizzatore + montaggio	1.000
Sanitari + montaggio	1.500
Piccoli elettrodomestici	300
Stoviglie, pentolame, posate	300
Biancheria e coperte	400
Piccoli arredi ed extra	700
TOTALE PER APPARTAMENTO	**12.000 €**

Tabella 4: Stima degli investimenti per gli interni

Gli investimenti complessivi si possono quindi riassumere come segue:

INVESTIMENTI TOTALI	
Descrizione	**Importo totale (€)**
Ristrutturazione edificio	1.000.000
Allestimento appartamenti[42]	180.000 (12.000 x 15 appartamenti)
Dotazioni comuni alla struttura	2.000
TOTALE	**1.182.000 €**

Tabella 5: Investimenti totali

[42] L'importo dipenderà ovviamente dal numero di appartamenti che si deciderà di realizzare. Nel prossimo paragrafo verificheremo la coerenza di tale numero con la necessità di ottenere un utile o quantomeno raggiungere il pareggio di bilancio.

A fronte di questo impegno (con specifico riferimento all'investimento necessario per la ristrutturazione) si suppone di richiedere un mutuo bancario ventennale dell'importo di 800.000 €, (avente una rata media annua di circa 50.000[43] €), mentre per la parte restante si farà ricorso a mezzi propri o ad altre forme di finanziamento.

STIMA DEI COSTI D'ESERCIZIO

I principali costi d'esercizio vanno suddivisi tra quelli direttamente imputabili al singolo appartamento e quelli relativi invece alla struttura ricettiva nel suo complesso[44]. Possiamo quindi individuare le seguenti voci:

[43] Ipotizzando un mutuo ventennale di 800.000 €, con tasso fisso del 2% e rate annuali si ottiene il seguente piano di ammortamento:

N. rata	Debito Residuo (€)	Quota Capitale (€)	Quota Interessi (€)	Rata (€)
1	767.074,63	32.925,37	16.000,00	48.925,37
2	733.490,75	33.583,88	15.341,49	48.925,37
3	699.235,20	34.255,55	14.669,82	48.925,37
4	664.294,53	34.940,67	13.984,70	48.925,37
5	628.655,05	35.639,48	13.285,89	48.925,37
6	592.302,78	36.352,27	12.573,10	48.925,37
7	555.223,47	37.079,31	11.846,06	48.925,37
8	517.402,57	37.820,90	11.104,47	48.925,37
9	478.825,25	38.577,32	10.348,05	48.925,37
10	439.476,39	39.348,86	9.576,51	48.925,37
11	399.340,55	40.135,84	8.789,53	48.925,37
12	358.401,99	40.938,56	7.986,81	48.925,37
13	316.644,66	41.757,33	7.168,04	48.925,37
14	274.052,18	42.592,48	6.332,89	48.925,37
15	230.607,85	43.444,33	5.481,04	48.925,37
16	186.294,64	44.313,21	4.612,16	48.925,37
17	141.095,16	45.199,48	3.725,89	48.925,37
18	94.991,69	46.103,47	2.821,90	48.925,37
19	47.966,15	47.025,54	1.899,83	48.925,37
20	0,10	47.966,05	959,32	48.925,37

[44] Il totale dei costi relativi agli appartamenti sarà variabile, in quanto legato al numero di unità che si deciderà di realizzare. Quelli relativi alla struttura nel suo complesso possono invece essere ritenuti fissi, poiché indipendenti dal numero di appartamenti presente.

COSTI DIRETTI PER APPARTAMENTO	
Descrizione	**Importo annuale (€)**
Costi per servizi e utenze	1.200
Materiale di consumo (prodotti per pulizie, ecc.)	300
Personale / impresa di pulizie	2.000
Ammortamento arredi (10%)	1.200
TOTALE	**4.700 €**

Tabella 6: Costi diretti per appartamento

COSTI COMUNI ALLA STRUTTURA	
Descrizione	**Importo annuale (€)**
Ammortamento dotazioni comuni (10%)	200
Ammortamento immobile (3%)	30.000
Personale[45]	30.000
Imposte locali[46]	5.000
Manutenzioni	2.000
Pubblicità e marketing	3.000
Interessi mutuo	16.000
Altri costi	2.000
TOTALE	**88.200 €**

Tabella 7: Costi comuni per la struttura

Il valore totale dei costi di gestione relativi agli appartamenti, così come quello degli investimenti necessari per il loro allestimento, varierà evidentemente a seconda del numero di locali che si ricaveranno.

[45] In questa voce rientrano le spese relative all'eventuale custode della struttura, o all'addetto preposto all'accoglienza dei clienti.

[46] Questa voce si riferisce a imposte quali IMU, TASI e Imposta di soggiorno, i cui valori non sono valutabili in questa sede. Si riporta quindi una cifra indicativa.

DEFINIZIONE DEI PREZZI E STIMA DEI RICAVI

Impostare correttamente le tariffe di locazione[47] è fondamentale per ottenere un numero soddisfacente di richieste e prenotazioni, oltre che per recuperare gli investimenti iniziali e coprire i costi di gestione. Un punto di partenza è l'analisi dei prezzi praticati dalla concorrenza che andrà indagata con particolare attenzione nei confronti di quelle strutture che possiedono caratteristiche e standard – strutturali e qualitativi – simili alla nostra, come ad esempio:

- La posizione (vicinanza a zone di pregio o di interesse turistico, alla rete viaria, ecc.);
- Il numero di camere/ appartamenti;
- Il titolo di possesso (proprietà, affitto, ecc.);
- La presenza di servizi o strutture speciali (come ad esempio la piscina);
- Gli standard di manutenzione e decoro.

Uno degli errori più comuni che i proprietari commettono in fase di definizione del canone d'affitto della propria casa vacanza è quello di impostare prezzi troppo alti o troppo bassi; infatti:

- Un canone d'affitto troppo alto – ovviamente – scoraggia il potenziale cliente, soprattutto se trova la possibilità di prenotare una soluzione, simile e poco distante, a un prezzo inferiore;
- La definizione di un canone troppo basso può, paradossalmente, produrre effetti altrettanto deleteri ed è, infatti, un tipico errore commesso dai proprietari, convinti che un prezzo più basso attragga un maggior numero di clienti. In realtà, trovandosi di fronte ad un'offerta insolitamente conveniente, il turista tende più sovente ad assumere un atteggiamento sospettoso e diffidente, che riduce le probabilità di concludere la prenotazione (ciò naturalmente non significa che non convenga in alcun caso proporre un prezzo inferiore rispetto alla concorrenza, ma piuttosto che tale ribasso debba essere dimensionato con accortezza).

Una volta ottenuta un'idea di massima dei prezzi praticati sul mercato, occorre impostare il canone d'affitto periodico in base alle diverse stagioni, tenendo presente che, se – come nel nostro caso – il mercato è prevalentemente stagionale[48], sarà

[47] Nel caso in esame si intendono prezzi per appartamento.

[48] Operando invece in un'area dove i fine settimana e le vacanze brevi sono più richieste (come nelle città), ma altresì al fine di garantire una presenza di clienti anche durante la bas-

necessario differenziare l'offerta, aumentando le tariffe durante l'alta stagione (estate, festività, ecc.) e riducendole in bassa stagione per attrarre i clienti[49]. Strettamente connessa alla definizione dei prezzi (settimanali e per notte) è la questione relativa alla durata minima dei soggiorni: durante i mesi più richiesti essa dovrebbe essere impostata pari ad almeno 1 settimana, per ridursi durante la bassa stagione (generalmente viene definito un soggiorno minimo di tre notti).

Altre raccomandazioni possono essere:

- Non consentire soggiorni di durata inferiore alla settimana in alta stagione;
- Prevedere un sovrapprezzo per i fine settimana;
- Offrire sconti per determinate categorie di clienti;
- Concedere riduzioni sulle tariffe in caso di soggiorni particolarmente lunghi.

Ultimo elemento (abbastanza ovvio ma che vale comunque la pena di ricordare) che condiziona la definizione del prezzo di vendita è quello relativo alla necessità di coprire i costi d'esercizio. Conseguenza di questa considerazione è il fatto che, una volta formulata un'ipotesi di prezzo (sulla base dei punti analizzati nelle righe precedenti), occorrerà verificare che essa sia idonea a garantire il conseguimento di un utile al termine del periodo amministrativo. Come si è già spiegato, mentre una parte dei costi d'esercizio è comune all'intera struttura ricettiva (ed è quindi considerabile come fissa e già adesso abbastanza certa), un'altra è invece direttamente legata al numero di appartamenti, decisione non ancora assunta.

Nella tabella seguente si sono pertanto riportati alcuni prezzi indicativi, stabiliti dopo un confronto con quelli praticati da alcune realtà locali simili. Ciò non toglie che tali valori possano subire ampie variazioni in relazione, ad esempio, alla qualità delle dotazioni della struttura.

---

sa stagione, conviene stabilire anche i prezzi per notte, i quali dovrebbero corrispondere a 1/5 o 1/6 del canone settimanale.

[49] Un'opzione che potrebbe meritare successivi approfondimenti riguarda la possibilità di concedere condizioni agevolate durante il periodo della caccia, con l'obiettivo di offrire a chi pratica tale attività un punto di appoggio dove poter trascorrere la notte a prezzi vantaggiosi. Qualora si decidesse di attivare questa proposta si potrebbe altresì valutare l'ipotesi di destinare parte della superficie di proprietà a centro di addestramento per cani da caccia, stipulando nel qual caso un qualche genere di convenzione con gli enti specializzati (possibilità che garantirebbe un'ulteriore fonte di entrate in periodi dell'anno meno richiesti dai turisti).

Periodo	Prezzo settimanale[50] (€)	Ricavi totali annui per appartamento[51] (€)
Alta stagione (6 settimane)	700	4.200
Media stagione (18 settimane)	500	6.000
Bassa stagione (24 settimane)	400	4.800
TOTALE		**15.000 €**

Tabella 8: Stima dei ricavi

Attraverso la sua locazione ogni appartamento consentirebbe dunque di ottenere un ricavo di circa 15.000 € l'anno.

BILANCIO DELL'ATTIVITA' RICETTIVA E BREAK EVEN ANALYSIS

Il fatto che il numero di appartamenti da realizzare non sia ancora stato definito[52] impedisce di calcolare il risultato dell'esercizio, non conoscendo l'importo totale dei costi e dei ricavi connessi alla gestione degli stessi locali, valori per loro stessa natura variabili.

Ciò che può essere invece fatto è un'analisi che permetta di determinare quale sia, date le ipotesi fin qui formulate, il numero minimo di appartamenti che consenta di raggiungere il pareggio di bilancio. Tale metodologia, nota come Break Even Analysis, ha proprio la funzione di individuare un valore quantitativo (per esempio di unità vendute, ecc.) in corrispondenza del quale si verifichi l'equilibrio tra costi totali (fissi + variabili) e ricavi (il Break Even Point).

Il punto di pareggio (BEP) può essere espresso come segue:

[50] Differenziabile all'interno della medesima stagione in funzione del preciso periodo.

[51] *Prezzo settimanale* x *n. di settimane di ogni stagione*. Si è ipotizzato che in alta stagione l'appartamento sia sempre interamente occupato, che per 1/3 della media stagione resti scoperto (4 settimane) e che, durante la bassa stagione, esso rimanga sfitto per il 50% del periodo.

[52] In precedenza si è ipotizzato un numero pari a 15, stabilito sulla base delle superfici disponibili e di un'ampiezza considerata idonea per ogni appartamento. Inoltre un numero superiore a 20 potrebbe determinare un peggioramento delle condizioni di soggiorno degli ospiti, rendendo la struttura eccessivamente caotica.

RICAVI = COSTI TOTALI e, per esteso RICAVI = COSTI FISSI + COSTI VARIABILI

dal momento che:

RICAVI = RICAVO UNITARIO x QUANTITA' e
COSTI VARIABILI = COSTO VARIABILE UNITARIO x QUANTITA'

sostituendo si ottiene l'equazioni generale del BEP:

RICAVO UNITARIO x QUANTITA' = COSTI FISSI + (COSTO UNITARIO x QUANTITA')

sostituendo ora i valori ipotizzati e svolgendo i calcoli si ottiene:

15.000 € x QT. = 88.200[53] € + (4.700 € x QT.)

QT. = 8,6

Il valore 8,6 (arrotondato a 9) rappresenta il numero di appartamenti necessario affinché, attraverso la loro locazione (date le ipotesi formulate), si possa raggiungere il pareggio di bilancio (naturalmente per valori superiori si conseguirà un utile, mentre per valori inferiori si avrà una perdita). Il risultato ottenuto rientra nell'ipotesi formulata relativa alla possibilità di ricavare 15 appartamenti: un numero superiore avrebbe reso necessario rivedere al rialzo i prezzi stabiliti o realizzare un maggior numero di locali, evidentemente di minor ampiezza.
Qualora, quindi, si optasse per la realizzazione di un simile numero di unità abitative, i valori in gioco risulterebbero essere i seguenti:

[53] All'interno di questo valore rientra anche una cifra (16.000 €) relativa alla rata del mutuo sottoscritto per finanziare parte degli investimenti. È evidente come il valore di questi ultimi dipenderà dal numero di appartamenti da realizzare e che da esso deriverà il fabbisogno finanziario. Potrebbe quindi apparire scorretto computare nel calcolo per la determinazione della quantità di unità immobiliari necessaria a raggiungere il BEP un valore connesso ad un numero di appartamenti ipotizzato a priori. Nonostante ciò si può osservare come, anche considerando i soli investimenti per la ristrutturazione dell'edificio, un mutuo dell'importo ipotizzato risulterebbe comunque congruo alle necessità di finanziamento.

Voce	Importo annuo per Appartamento (€)	Importo totale annuo (per 15 appartamenti) (€)
Ricavi	15.000	225.000
Costi fissi comuni	-	88.200
Costi variabili	4.700	70.500
TOTALE (Utile lordo)	**10.300 € (margine di contribuzione)**	**66.300 €**

Tabella 9: Determinazione del risultato d'esercizio

Di seguito si riporta una bozza di Conto Economico civilistico:

Voce		Importi (€)
A) Valore della produzione		**225.000**
	1) Ricavi (15.000 x 15)	225.000
B) Costo della produzione		**142.700**
	6) Materiale di consumo (300 x 15)	4.500
	7) Servizi (1.200 x 15) + 3000	21.000
	9) Personale (2.000 x 15) + 30.000	60.000
	10) Ammortamenti e svalutazioni (1.200 x 15) + 200 + 30.000	48.200
	14) Oneri diversi di gestione (5.000+2.000+2000)	9.000
A – B		**82.300**
C) Proventi e oneri finanziari		**- 16.000**
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie		**-**
Risultato ante imposte		**66.300 €**

Tabella 10: Conto Economico sintetico

Dal valore ottenuto, che rappresenta l'utile lordo della nostra attività, andranno poi sottratte le imposte sul reddito che, nel caso di una società di capitali come quella in esame, consistono in IRES e IRAP. In particolare, a settembre 2017, la normativa prevede le seguenti aliquote e regole per la determinazione delle basi imponibili:

- L'aliquota IRES è pari al 27,5%, calcola sul reddito imponibile fiscale;
- L'IRAP ha aliquota ordinaria pari al 3,9%, calcolata sulla differenza tra Valore della produzione e Costo della produzione (lettere A e B) del bilancio civilistico, con esclusione delle voci 9 (Costi del personale), 10 (Svalutazioni), 12 e 13 (Accantonamenti).

Per la determinazione di entrambe le imposte è quindi necessario apportare alcune correzioni al Reddito lordo (ante imposte) o alla differenza tra Valore e Costo della produzione, risultanti dal Conto Economico.
La base imponibile IRES deriva pertanto dalle seguenti correzioni:

CALCOLO BASE IMPONIBILE IRES			
Voce	**Importi (€)**		
	Valori di bilancio	**Variazioni**	**Valori Imponibili**
A) Valore della produzione	**225.000**	**-**	**225.000**
1) Ricavi (16.000 x 15)	225.000		225.000
B) Costo della produzione	**142.700**		**149.825**
6) Materiale di consumo (300 x 15)	4.500		4.500
7) Servizi (1.200 x 15) + 3000	21.000		21.000
9) Personale (2.000 x 15) + 30.000	60.000		60.000
10) Ammortamenti e svalutazioni (1.200 x 15) + 200 + 30.000	48.200	+ 7.125[54]	55.325
14) Oneri diversi di gestione (5.000+2.000+2000)	9.000		9.000
A – B	**82.300**		**75.175**
C) Proventi e oneri finanziari	**- 16.000**		**- 16.000**
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	**-**		**-**
Risultato prima delle imposte	**66.300**		
Base imponibile IRES			**59.175**
IRES 27,5%			**16.270 €**

Tabella 11: Determinazione dell'IRES

Il calcolo dell'IRAP e della relativa base imponibile prevede invece i seguenti passaggi:

[54] Importo derivante dal confronto tra l'ammortamento civilistico utilizzato (10% per tutti i beni) e quello fiscale (le cui percentuali sono riportate in Decreto Ministeriale, e variano a seconda del settore di attività), da cui derivano correzioni che, in questo caso, sono esclusivamente in aumento.

CALCOLO BASE IMPONIBILE IRAP	
Voce	**Importi (€)**
A – B	**82.300**
+ B9) Personale	**60.000**
+ C) Oneri finanziari	**16.000**
Base imponibile IRAP	**158.300 €**
IRAP 3,9%	**6.170 €**

Tabella 12: Determinazione dell'IRAP

L'imposta totale di competenza dell'esercizio è quindi pari a:

16.270 + 6.170 = 22.440 €

Da cui deriva un reddito netto di:

66.300 – 22.440 = 43.860 € (Utile netto d'esercizio)

Volendo ora quantificare le disponibilità monetarie a disposizione al termine dell'esercizio[55], è necessario confrontare le fonti di risorse finanziarie con le attività che le hanno assorbite, dalla cui differenza si evidenzia il saldo finale di liquidità. I dati sono riportati nella tabella seguente:

[55] Il reddito d'esercizio risultante dal Conto Economico civilistico non rappresenta necessariamente (in realtà quasi mai) la disponibilità monetaria dell'impresa al termine del periodo amministrativo, poiché al suo interno non rientrano, ad esempio, quelle voci che costituiscono fonti di spesa (cioè uscite monetarie) ma che non hanno natura economica (come, nel caso in esame, la quota capitale del mutuo da rimborsare). Alcuni costi e ricavi possono poi dare origine a debiti e crediti (anziché a immediate uscite o entrate monetarie) che verranno pagati o incassati in un secondo momento, così che a valori economici (che incidono sul risultato d'esercizio) non corrispondono simultanei movimenti monetari.

	Voci	Importi (€)
Fonti di finanziamento	Mutuo bancario	800.000
	Mezzi propri (apporti del proprietario o altre fonti)	382.000[56]
	Risultato della gestione	92.060[57]
Impieghi di risorse finanziarie	Investimenti in immobilizzazioni	1.182.000
	Rimborso quota capitale mutuo	33.000
Saldo di gestione		**59.060 €**

Tabella 13: Determinazione del saldo di liquidità

I due risultati ottenuti, relativi al reddito d'esercizio e alle disponibilità finanziarie al termine del periodo, evidenziano una situazione positiva per l'attività ricettiva, così come delineata. Occorre ad ogni modo ricordare che:

- Tali risultati derivano, come si è più volte ripetuto e sottolineato, da una lunga serie di ipotesi, congetture e stime che, pur essendo state definite nel modo più obiettivo e ragionevole possibile, sono inevitabilmente soggette a possibili variazioni e a giudizi di adeguatezza;
- Essi non tengono conto di altre voci che la proprietà dovrà certamente considerare (come le spese relative alla realizzazione di un'area parcheggio, all'acquisto di una termo caldaia a legna, ad altri investimenti cui si è fatto accenno nei paragrafi intitolati "Elemento 3" ed "Elemento 4"), ma che in questa sede non sono state esaminate in quanto ritenute eccessivamente aleatorie (l'area parcheggio potrebbe essere realizzata con la posa di moduli prefabbricati, così come – in una fase iniziale – con la semplice perimetrazione di un'area di prato), nonché procrastinabili a esercizi successivi.

Naturalmente è chiaro come la sopravvenienza di nuove voci di spesa non considerate (tali da determinare risultati di gestione negativi) potrebbe comportare la necessità di riesaminare alcune delle ipotesi qui assunte, quali la sottoscrizione di un mutuo di importo differente, o la definizione di prezzi maggiori o ancora l'offerta di servizi aggiuntivi a più elevato valore aggiunto.

[56] Si è qui ipotizzato un ammontare di apporti da parte del proprietario tale da coprire perfettamente, assieme al mutuo bancario, il totale degli investimenti.

[57] Dato dalla somma tra l'utile netto (43.860 €) e i costi non monetari (gli ammortamenti, 48.200 €), che costituiscono componenti economiche negative dalle quali non si origina però alcuna uscita monetaria.

Anche considerando questi ultimi elementi di variabilità, i risultati ottenuti paiono offrire comunque un certo margine di sicurezza tale da ammortizzarne gli effetti negativi senza che essi compromettano eccessivamente il giudizio complessivo.

LA GESTIONE DEL BOSCO

STIMA DELLA BIOMASSA PRESENTE

Venendo ora all'attività di gestione del bosco, possiamo dire che – a livello generale – la stima del valore economico del bosco ha quale ragione pratica la determinazione del valore di macchiatico del soprassuolo destinato ad essere abbattuto ai fini dell'attuazione dell'intervento selvicolturale. Alla sua determinazione si perviene avvalendosi di criteri estimativi che consentano di pervenire al più probabile valore di trasformazione della massa legnosa, mediante la redazione del bilancio preventivo dell'intervento di utilizzazione.
In base a quanto espresso nei precedenti capitoli, la gestione del bosco costituirà, all'interno del complessivo progetto di riqualificazione, una componente secondaria e complementare rispetto all'attività ricettiva, alla quale potrebbe contribuire con alcune minime entrate o, più verosimilmente, attraverso la fornitura di prodotti quali legna da ardere e legname utilizzabile per la realizzazione di alcuni manufatti (panche, tavoli, staccionate, ecc.). Per tale ragione di seguito si è evitato di addentrarsi in ulteriori congetture circa il valore complessivo del bosco o i costi da sostenere per una sua riqualificazione sistematica.
Quantomeno durante il primo esercizio potrebbe risultare più opportuno limitarsi a prendere contatti con i taglialegna locali cui demandare la ripulitura delle aree limitrofe agli edifici e alla strada e con i quali si concorderà un preventivo di spesa che tenga conto della possibilità di concedere loro il prelievo di una parte della biomassa abbattuta. In seguito, nel corso degli esercizi successivi o del periodo di chiusura invernale, si potranno avviare interventi di utilizzazione boschiva più estesi, con il coinvolgimento di una ditta forestale assieme alla quale si stabiliranno costi e condizioni del contratto. Ad ogni modo si è desiderato comunque proporre una stima approssimativa della superficie forestale utile e della produzione legnosa ottenibile così da fornire uno sguardo d'insieme della dotazione di cui la proprietà dispone:

Descrizione	Superficie (ha)
Superficie forestale totale	200
Aree improduttive	20 (10%)
Superficie forestale utile	180

Tabella 14: Stima della Superficie Forestale Utile

Per il settore alpino, nel caso – come quello in esame – di cedui maturi misti di castagno, carpino e querce, si considerano provvigioni unitarie medie variabili tra 60 e 100 m^3/ha. Il Piano di Assestamento Forestale per le foreste di Lombardia riporta, per quanto riguarda la Foresta Regionale Gardesana Occidentale (confinante con la proprietà privata) un valore leggermente inferiore:

Superficie boscata (ha)	Provvigione totale (m^3)	Provvigione unitaria (m^3/ha)
9.599,05	542.754	58

Tabella 15: Calcolo della provvigione per la Foresta Gardesana Occidentale

Utilizzando quest'ultimo dato si possono effettuare stime sommarie relative alle masse presenti sull'intera proprietà e prelevabili.

Parametro	UdM	Valori
Provvigione unitaria (P.U.)	m^3/ha	58
Massa volumica media (M.V.M.)	t/ m^3	0,7
Superficie forestale utile (S.F.U.)	ha	180
Produzione legnosa totale (P.U. x M.V.M. x S.F.U.)	t	7.300
Perdite di lavorazione (5%)	t	370
Produzione legnosa ottenibile	**t**	**6.900**

Tabella 16: Stima della produzione legnosa ottenibile

La biomassa ottenibile dal bosco è quindi pari a circa 7.000 tonnellate, mentre il fabbisogno di prelievo sarà legato alle seguenti utilizzazioni:

- Riscaldamento della struttura ricettiva[58]: tale fabbisogno andrà stimato sulla base di considerazioni relative ai consumi medi per unità abitativa[59], all'efficienza energetica dei locali e di quella dell'impianto prescelto;
- Costituzione di scorte e creazione di un margine di sicurezza;
- Concessione di una percentuale dei volumi abbattuti alla ditta boschiva;
- Realizzazione di manufatti e oggetti di arredamento;
- Rivendita di piccoli assortimenti, per i quali si rileva un prezzo medio di mercato di circa 12 – 15 €/q.le.

Sulla base del fabbisogno così calcolato si potranno determinare i costi dei lavori forestali[60] e quindi il bilancio netto della gestione del bosco, cui sono strettamente legate anche altre importanti voci di spesa, quali ad esempio:

- La redazione di un Piano di Assestamento Forestale che consenta di guidare su scala pluriennale gli interventi di utilizzazione forestale; per la sua elaborazione si stima un costo di circa 13.000 – 15.000 €.
- L'acquisto dell'impianto di riscaldamento a legna/pellet/cippato, da dimensionarsi sulla base delle considerazioni già esposte.

POSSIBILITA' DI FINANZIAMENTO: IL PSR 2010 - 2014

Come si è visto gli interventi ipotizzati e gli oneri che da essi ne derivano comportano – specialmente in fase costituiva dell'attività ricettiva – un impegno finanziario importante da parte del soggetto privato.

Con l'obiettivo di sostenere – tra le altre – iniziative private come quella in oggetto, l'Unione Europea ha introdotto, attraverso il Regolamento UE 1305/2013, un piano settennale di finanziamenti europei noto come Programma di Sviluppo Rurale (PSR) 2014 – 2020. Il PSR si articola in 19 Misure (obiettivi specifici), declinate a loro volta in 59 Operazione (tipologie di sostegno) che contribuiscono al loro raggiungimento.

---

[58] Collegati al tema della produzione di legna da ardere ci sono anche altri aspetti, concernenti la possibilità di produrre pellet o cippato, con le medesime finalità di autoconsumo o rivendita.

[59] I dati ISTAT rilevano un consumo medio annuo di legna per le famiglie lombarde di 3,5 t.

[60] Per indicazioni più puntuali si rimanda al "Prezziario delle opere forestali" approvato da Regione Lombardia nel 2016.

Quanto segue ha lo scopo di offrire un rapido sguardo d'insieme sulle possibilità offerte dal PSR, rimandando – anche in questo caso – analisi più rigorose ad un secondo momento.

Per il contesto analizzato in questo lavoro risulta particolarmente interessante quanto disciplinato dalla *Misura 7: Servizi di base e rinnovamento delle zone rurali*, con particolare riferimento all'*Operazione 7.6.01: Incentivi per il recupero e la valorizzazione del patrimonio rurale*, la quale finanzia gli interventi di recupero, riqualificazione e valorizzazione di fabbricati e manufatti che rappresentano una testimonianza significativa dell'economia rurale tradizionale (agricola, artigianale, industriale, culturale). Il sostegno, offerto in conto capitale, corrisponde a una percentuale dei costi ammessi a contributo che, nel caso di soggetti privati, è pari al 50% degli stessi. La norma stabilisce inoltre che gli interventi ammessi a finanziamento sono vincolati alla fruizione pubblica.

Tra le possibili fattispecie di ricettività analizzate nello specifico capitolo si è partiti con quella dell'Agriturismo, ritenuta una delle più adatte per il contesto in esame, in cui il contesto antropico è intimamente immerso in quello naturale. La normativa che disciplina l'agriturismo, come si è capito, nasce proprio con l'intento di creare uno strumento che consenta di collegare in modo sinergico l'attività agraria con quella ricettiva.

Alla luce di questo stretto legame tra il contesto rurale e l'agriturismo, il PSR riserva a quest'ultimo particolari attenzioni, come risulta dalla lettura della specifica *Operazione 6.4.01: Sostegno alla realizzazione e allo sviluppo di attività agrituristiche*. Essa finanzia lo sviluppo di attività agrituristiche, complementari all'attività agricola, finalizzate alla diversificazione e alla produzione di beni e servizi nei settori dell'artigianato, del turismo, della ristorazione, della didattica, dell'ambiente, del commercio e del sociale, e in particolare:

- La ristrutturazione di fabbricati rurali esistenti da destinare ad uso agrituristico;
- La costruzione, l'ampliamento e l'adeguamento di servizi igienico – sanitari e tecnologici (impianti termici, idrosanitari, elettrici, ecc.), anche attraverso l'introduzione di tecnologie innovative volte al risparmio energetico e allo sfruttamento di energia proveniente da fonti rinnovabili;
- La predisposizione di aree attrezzate per l'agricampeggio e la sosta di roulotte e caravan, per attività ricreativo – culturali e sociali, aree pic-nic;
- La costituzione e/o attrezzatura di percorsi aziendali ciclo-pedonali e ippoturistici;

- L'acquisto di programmi informatici ed applicazioni funzionali agli stessi, compresa la predisposizione di siti aziendali, a supporto dell'attività agrituristica;
- Le spese generali sino ad un massimo del 10% dei costi totali relativi agli investimenti sopra citati.

Il sostegno, dato anche in questo caso in forma di conto capitale, è pari a una percentuale dei costi ammessi a contributo fino ad un massimo di 200.000 € che varia in funzione della tipologia e della collocazione dell'impresa: trovandoci in una *Zona svantaggiata di montagna* tale contributo potrà variare dal 55 al 45% dei costi ammessi, a seconda che l'imprenditore agricolo benefici oppure no del sostegno concesso dall'*Operazione 6.1.01: Incentivi per la costituzione di nuove aziende agricole da parte di giovani agricoltori*.

CONCLUSIONI

Lo scopo del presente studio era quello di valutare le potenzialità (economiche, ambientali, ecc.) di una proprietà privata agro – forestale sita nell'Alto Garda Bresciano, offrendo alcuni spunti circa le possibili modalità di riqualificazione del sito.
La ricerca è partita dalla caratterizzazione dell'area di indagine, sottolineando quegli aspetti – prevalentemente naturalistici – che maggiormente qualificano e contraddistinguono la zona, e descrivendo inoltre lo stato dei luoghi in esame, indispensabile per contestualizzare le proposte di intervento successivamente formulate.
Alla descrizione dell'area di studio è perciò seguita l'analisi delle possibili azioni da intraprendere per la riqualificazione della proprietà privata, distinte per i diversi elementi che compongono la stessa: gli edifici, il bosco e il restante ambiente naturale.
Massima attenzione è stata data al recupero, a fini ricettivi, degli immobili presenti, ritenuta l'opzione economicamente più promettente: l'analisi ha considerato diverse fattispecie ricettive, esaminando per ognuna i punti di forza e debolezza, le potenzialità e le criticità. La gestione del bosco è stata considerata, quantomeno in una fase iniziale, una componente marginale del progetto di recupero dell'area, ritenendo che essa possa essere orientata verso la sola produzione di legna da ardere a uso della struttura ricettiva o destinata alla rivendita locale. Altre possibilità di intervento riguardano, infine, le superfici rimanenti non boscate, anch'esse in grado di contribuire al progetto di recupero: su tali aree si è ipotizzato di creare percorsi didattici e spazi comuni che possano favorire la scoperta del territorio.
Un'ultima parte ha riguardato la valutazione della fattibilità economica degli interventi proposti, sempre mantenendo la massima attenzione sulla funzione ricettiva. Per semplificare le stime si è optato per l'analisi di una specifica fattispecie con caratteristiche prestabilite, che tenessero comunque conto delle specificità del sito in esame e delle potenzialità della fattispecie stessa. La valutazione di fattibilità ha preso in considerazione gli investimenti necessari ad avviare l'attività, così come i costi e i ricavi realizzabili. Dal confronto tra questi elementi è emersa la possibilità, fin dal primo anno di attività, di ottenere un risultato d'esercizio positivo, che pare garantire un'adeguata copertura anche per quegli interventi al momento non direttamente quantificabili e fornire inoltre un certo margine di sicurezza in caso di scostamenti nei valori ipotizzati.
Quantomeno sulla base delle ipotesi assunte quali basi di stima si evidenzia perciò un'effettiva convenienza a intraprendere un programma di riqualificazione del sito che possa, negli esercizi seguenti, estendersi anche a finalità diverse dalla ricettività.

BIBLIOGRAFIA E ALTRE FONTI

Per la realizzazione di questo elaborato mi sono avvalso di una pluralità di fonti – cartacee e digitali, così come di fonti orali e di una personale conoscenza dei luoghi descritti – tali da rendere alquanto difficoltosa una precisa attribuzione dell'origine ai vari contenuti. Per tale ragione mi sono limitato a riportare un elenco essenziale delle fonti bibliografiche e di altra natura utilizzate, suddivise per tipologia.

Tra i testi:

- AB Atlante Bresciano n. 100, Grafo edizioni, Brescia, 2009;
- AB Atlante Bresciano n. 128, Grafo edizioni, Brescia, 2016;
- Alberti L., Rizzardi S., "Terre di confine", Brescia, 2010;
- Azienda Regionale delle Foreste, "*I boschi del lago. Itinerari nella Foresta Demaniale Gardesana Occidentale*", Grafo edizioni, Brescia, 1996;
- Bontempi R., "*Guida naturalistica del Parco Alto Garda Bresciano*", Grafiche Artigianelli, Brescia, 2011;
- Bortolazzi M., Guardini P., "*Il Lago di Garda – Analisi del Sistema Economico e Sociale, Scenari per la Gestione e Valorizzazione del Patrimonio*", Tesi di laurea, Politecnico di Milano, Facoltà di Ingegneria edile/ Architettura, CdlM in Gestione del Costruito, 2012;
- Fusco F., "*Vacanze sui laghi italiani*", 2014;
- Gentili A., Barbieri F., "*Anfibi e rettili del Parco dell'Adamello e del Parco Alto Garda Bresciano*";
- Guarino R., Sgorbati S., "*Guida botanica al Parco Alto Garda Bresciano*", 2004;
- Montagnoli E., "La regione del Garda. Lineamenti di storia naturale", Grafiche Aurora, Verona, 2001;
- Parco Alto Garda Bresciano, a cura di Gabriela Motta e Carlo Simoni, Grafo edizioni, Brescia, 1990;
- Piussi P., "Selvicoltura Generale", UTET;
- Romani V., "*Il paesaggio dell'Alto Garda Bresciano*", Grafo edizioni.

Tra gli altri documenti:

- APAT/ ARPA Lombardia, *"Stima dei consumi di legna da ardere per riscaldamento ed uso domestico in Italia", 2008;*
- Comune di Gardone Riviera, Piano di Governo del Territorio;
- ERSAF, Piano di Assestamento Forestale Semplificato delle foreste di Lombardia 2009 – 2023, Milano, 2009;

- ERSAF, Osservatorio ornitologico regionale Antonio Duse al Passo di Spino, 2014;
- Parco Alto Garda Bresciano, *Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana*;
- Parco Alto Garda Bresciano, *Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale e del Parco Naturale dell'Alto Garda Bresciano*;
- Regione Lombardia Direzione Generale Agricoltura, "Arboricoltura da legno - Manuale tecnico operativo", Arborea Editore, 2001;
- Regione Lombardia Direzione Generale Agricoltura, "Boschi di Lombardia, un patrimonio da vivere", a cura di Gallinaro N., Cierre Edizioni, 2004;
- Regione Lombardia, ERSAF Lombardia, "Suoli e paesaggi della Provincia di Brescia", a cura di Fasolini D., Sale V.M., Milano, 2004.

Tra i siti Web:

- *www.cm-parcoaltogarda.bs.it;*
- www.ersaf.lombardia.it;
- www.ISTAT.it;
- www.regione.lombardia.it, per la consultazione della normativa regionale.

RINGRAZIAMENTI

Mi trovo nuovamente a dover scrivere quella che ritengo essere una delle parti più importanti di questo genere di lavori, in quanto offre uno spazio – anche se breve – a tutti coloro che – in un modo o nell'altro, più o meno direttamente, consapevolmente o no – hanno contribuito alla realizzazione del lavoro stesso.

Inizio, non per un dovere di prassi ma per una sentita e reale gratitudine, ringraziando il Prof. Paolo Baccolo, persona di rarissima cortesia e gentilezza che, dopo avermi fatto appassionare alla sua materia come poche altre volte mi era successo, mi ha guidato durante questi mesi di tirocinio e redazione dell'elaborato finale.

Ringrazio il Dott. Nicola Gallinaro e il personale dello Studio Forst (in particolar modo Paolo) per avermi coinvolto nell'interessante progetto di cui questa relazione rappresenta la conclusione (e per tutto il materiale fornitomi), ma soprattutto per l'ambiente umano che mi hanno fatto trovare e per la gradita informalità che ha caratterizzato, fin da subito, il nostro rapporto.

Poiché una tesi di laurea (o elaborato finale, comunque si voglia chiamare) costituisce il punto di arrivo di un lungo percorso che vi è alle spalle, non ci si può esimere dal rivolgere un pensiero anche alle persone che hanno avuto, durante tale periodo, un ruolo importante, anche non prettamente accademico o istituzionale.

Ringrazio quindi i miei compagni di studio all'Università della Montagna di Edolo e in particolare quegli amici che, in più occasioni, mi hanno offerto ospitalità e accoglienza e con i quali ho condiviso momenti felici e in ottima compagnia.

Concludo ringraziando – per ultimi ma non certo per importanza – i miei familiari e specialmente i miei genitori, che mi hanno sopportato e supportato, soprattutto economicamente, durante questa mia ennesima avventura e senza il cui appoggio non avrei nemmeno messo piede nell'Università di Edolo.