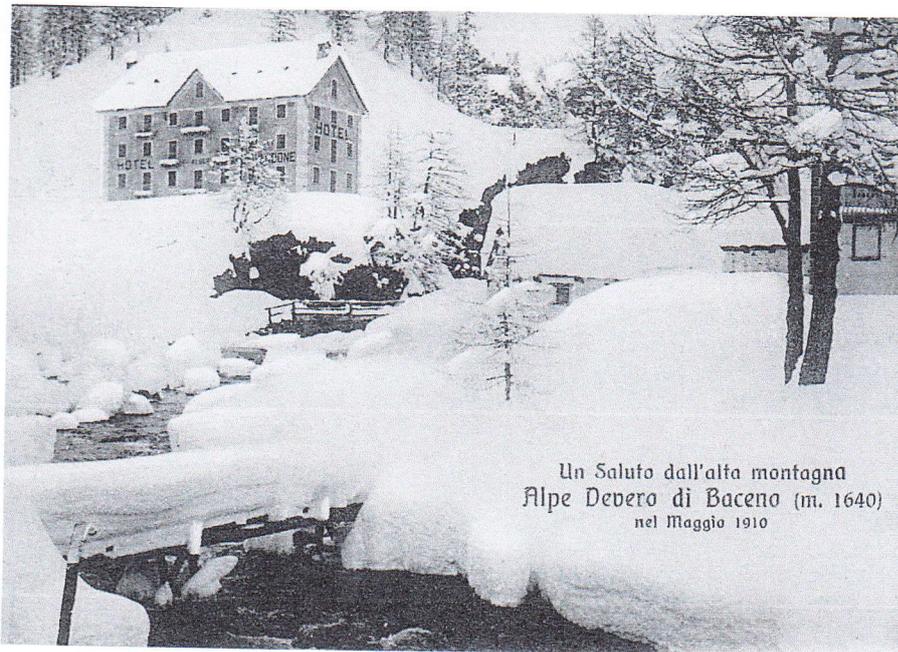


REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DEL VERBANO – CUSIO – OSSOLA  
COMUNE DI BACENO  
AREA CONTIGUA ALPE DEVERO



Complesso immobiliare  
**‘ALBERGO CERVANDONE’**  
**PERIZIA DI STIMA**



Un Saluto dall'alta montagna  
Alpe Devero di Baceno (m. 1640)  
nel Maggio 1910

Dr. Arch. Cristina Paglino  
Albo Arch. Novara n. 579  
Via Alessandro Manzoni, 21  
28838 Stresa VB  
P.I. 01342110036

Ottobre 2022

REGIONE LOMBARDA  
COMUNE DI BACENO  
CANTONE DI BACENO  
CANTONE DI BACENO

ALBERGO CERVANDONIA  
PERIZIA DI STIMA



Il sottoscritto  
Albergo Cervandonia  
Via Cervandonia, 21  
39040 Baceno (TN)  
Tel. 0461/871111

Baceno, 17/03/2023

# 1 CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

## 1.1 Premessa

Il presente studio è finalizzato a individuare il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare a destinazione turistico – ricettiva denominato Albergo Cervandone all'Alpe Devero, all'interno dell'Area Contigua del Parco dell'Alpe Veglia e Devero (ex Zona di Salvaguardia del Parco dell'Alpe Veglia e Devero), nel Comune di Baceno VB.

## 1.2 Provenienza e identificazione catastale

L'immobile risulta censito al Nuovo Catasto Terreni al foglio 17 mapp.162 e al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 17 particella 162 del Comune di Baceno.

## 1.3 Ubicazione e contesto

L'edificio è situato all'Alpe Devero, in posizione strategica nel cuore della zona pedonalizzata dell'Area Contigua del Parco dell'Alpe Veglia e Devero, a quota 1640 m. s.l.m.. I visitatori giungono in automobile fino al parcheggio comunale di Balmavalle (All.1 fig.9), alle porte dell'Alpe Devero, da cui in pochi minuti a piedi possono comodamente raggiungere a piedi il complesso immobiliare. I bagagli potranno essere trasportati a destinazione con mezzi autorizzati.

La vocazione turistica della località è nota e in continua crescita<sup>1</sup>. Per meglio individuarne le caratteristiche essenziali del contesto si riportano alcuni passi del 'Progetto di valorizzazione dell'Alpe Devero' redatto dalla Dott.ssa Michela Zucca nel 2008<sup>2</sup>, che bene inquadrano il **contesto turistico locale** :

.1

*'Il principale punto di forza della località è senz'altro da individuare nell'interesse ambientale e naturalistico: la bellezza dei luoghi ed il fatto che si siano conservati nel tempo senza subire irreversibili deturpazioni e soprattutto il fatto che l'alpe sia pressoché inaccessibile alle automobili. Quest'ultimo elemento, sommato alle ottime possibilità di effettuare escursioni a diversi livelli di difficoltà, comprese traversate verso altre valli e la vicina Svizzera è riconosciuto dai fruitori come uno dei maggiori pregi del luogo. Nelle stagioni opportune è possibile praticare lo sci alpinismo secondo itinerari a vario livello di difficoltà e lo sci di fondo in uno scenario molto suggestivo. Negli ultimi anni ha cominciato a farsi sentire l'influenza positiva del Parco che, attraverso interventi di utilizzo compatibile del territorio promuove la fruizione didattica, culturale, scientifica e ricreativa, studi e ricerche, la valorizzazione delle attività agro-silvo-pastorali.*

1

Devero è stato oggetto di svariati studi reperibili presso gli uffici comunali e utili per la conoscenza del luogo. Si citano i principali: *Studio di fattibilità per lo sviluppo sostenibile finalizzato alla sistemazione di viabilità e parcheggi* (anno 2001); *Studio di valorizzazione dell'Alpe Devero e Crampiole*, anno 2008; *Studi di fattibilità per il recupero dell'Albergo Cervandone*, il primo nel 2004 e il secondo nel 2008. La *'Sintesi storica e opportunità di riuso'* elaborata nel febbraio 2016 riassume gli studi fatti.

2 Documentazione reperibile presso gli Uffici Comunali. Studio tuttora valido per l'analisi del contesto locale e l'individuazione delle prospettive di sviluppo

L'Alpe Devero è stata "eletta" dalla Guida Bianca del Touring al primo posto in Italia fra le località di particolare interesse per il turismo invernale, tra le oltre duecento selezionate da Legambiente e Touring Club Italiano. La prima Guida Bianca ha individuato 210 località montane d'Italia che alla qualità naturalistica e alla meraviglia del paesaggio, hanno saputo associare una corretta gestione del territorio, interventi e politiche in linea con il rispetto dell'ambiente, la conservazione dei beni storici e architettonici oltre che una buona funzionalità dei servizi.'

Le strutture ricettive esistenti sono a conduzione familiare. A Devero ci sono cinque piccole strutture ricettive con ristorazione, un Rifugio CAI, quattro b&b, due case-vacanza, alcune case per ferie e un piccolo campeggio, a cui si aggiungono le attività di Crampiolo: un agriturismo, due piccole strutture ricettive e qualche b&b.

Le presenze nell'ultimo decennio rivelano un trend in crescita. Secondo una stima cautelativa negli ultimi anni l'affluenza di visitatori si attesta intorno a 120.000 unità, affluenza che eccede di gran lunga la limitata capacità ricettiva esistente, quindi la percentuale delle visite giornaliere continua ad essere elevata. Dal 2017 il numero delle auto che raggiungono Devero è monitorato attraverso il sistema automatizzato collocato a Cologno, al termine della strada carrabile. L'analisi dei dati relativi al parcheggio conferma il trend e rileva un incremento di presenze nel periodo ottobre-novembre.<sup>3</sup>

Il 'Progetto di valorizzazione' del 2008 evidenziava la necessità ancora attuale di incrementare i posti letto di qualità per soddisfare la domanda di soggiorni prolungati e individuava i caratteri ricorrenti dei visitatori:

*'Clientela fidelizzata, che si conosce da anni; classe medio alta che apprezza la pedonalizzazione; presenza di clientela straniera; scuole'.*

I **punti deboli** sono dovuti alle problematiche connesse all'organizzazione dei servizi esistenti, fra cui il sistema parcheggi.

Per quanto concerne la sicurezza della strada di accesso, è in fase di realizzazione il Lotto 1 dei lavori di messa in sicurezza della strada<sup>4</sup>; – per un importo di 949.050 euro – in cui sono inseriti i lavori di priorità 1:

- Sito 3 Rilevato per protezione dalla caduta massi e rischio valanghe
- Sito 6-7-8 Opere fermaneve monoancoraggio
- Sito 9 Rilevato deviatore in scogliera

## 1.4 Consistenza

Il complesso immobiliare è l'unico di dimensioni rilevanti all'interno dell'area protetta (All.1 fig.5) Chiuso dagli anni '70 del secolo scorso, è inagibile in seguito all'incendio del 2015, quando il tetto è stato completamente distrutto (All.1 fig.5)

<sup>3</sup> Dati in possesso del Comune di Baceno. Nel 2019 l'Amministrazione Comunale ha commissionato lo studio di fattibilità per l'ampliamento e la riorganizzazione del sistema parcheggi in funzione dei flussi rilevabili e della capacità edificatoria del luogo; è consultabile presso gli uffici comunali.

<sup>4</sup> Determinazione n.172 del 15/09/2020 per il Lotto 1 e Determinazione n.173 del 15/09/2020 per il Lotto 2. I lavori riguardano la mitigazione del rischio valanghe e pericolo di crollo/franamento dei versanti.

La volumetria che viene considerata è quella originale che include pertanto anche le parti distrutte dall'incendio (All.2-3).

La superficie lorda fuori terra è pari a 2170 m<sup>2</sup> oltre a circa 84 m<sup>2</sup> di cantina interrata, pari a un volume fuori terra di 5911 m<sup>3</sup>.

In origine l'albergo aveva n.68 camere e n.22 servizi igienici distribuiti su 4 piani compreso il sottotetto.

Al piano terreno c'erano: reception, sala da pranzo, soggiorno e sala TV con caminetto, sala giochi, bar, tre uffici, due bagni, cinque locali per le cucine e due locali tecnologici.

Annessi all'edificio sono anche i terreni circostanti per una superficie totale di mq.10.832,6 (compreso il sedime dell'edificio) così suddivisi<sup>5</sup>:

- **Prato antistante** sup.mq.2267,9
- **Terreno intorno alla costruzione**, strettamente connesso alla costruzione, superficie mq.3253,5, al netto della costruzione mq.2543; comprende i terrapieni antistanti e uno sbocco sulla strada pubblica alternativo all'accesso principale;
- **Terreno sul retro superficie** mq.5311,10, in pendenza, di cui: mq.3.598,90 in zona Agricola – Aree montane e Area di riassetto idrogeologico, di cui una parte è classificata zona IIIa ; mq.1.712,2 in fascia di rispetto dei corsi d'acqua

### 1.5 Urbanizzazioni e caratteristiche dell'area

Da Balmavalle (All.1 fig.9), capolinea della strada asfaltata, dove è obbligatorio parcheggiare i mezzi di trasporto su gomma, il sito si raggiunge comodamente a piedi in pochi minuti. Il complesso si trova in una posizione unica nell'Alpe Devero: facile da raggiungere, ma la tempo stesso panoramica e appartata, con ottima esposizione al sole. L'area è urbanizzata, dotata di allacciamento elettrico e idrico.

L'area è servita dalla fognatura comunale e a tale proposito è da segnalare lungo il lato sud del complesso (All.1 fig.7) il passaggio del collegamento fognario che parte dalla struttura ricettiva 'Casa Fontana' situata a monte.

### 1.6 Situazione urbanistica

**Vincoli di tutela paesistico-ambientale:**

- L'edificio è sottoposto al vincolo ambientale di cui al Titolo III D.lgs n.42/2004 e s.m.i. Art.142, comma 1 lettere c) -d) – f) e Art.136 comma 1 lettere c) ed e) (D:M:01/08/1985 – Alpe Devero);
- il complesso immobiliare è all'interno dell'Area Contigua dell'Alpe Devero, disciplinata dal **Piano Paesistico della Zona di Salvaguardia dell'Alpe Devero** approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n.618-3421 del 24.02.2000 e modificato con DCR n. 226-5745 del 19 febbraio 2002 , strumento riconosciuto coerente con le previsioni di tutela paesaggistica dall'art.3, 5° comma delle NtA allegate al PPR approvato con la D.C.R. 233-35836 del 3 ottobre 2017 ;

<sup>5</sup> Dati forniti dagli uffici comunali



- L'area è all'interno delle Zone di Protezione Speciale (ZPS IT1140016 Alpi Veglia e Devero-Monte Giove) e dei Siti di Importanza Comunitaria (SIC IT1140016 Alpi Veglia e Devero-Monte Giove). Ai sensi dell'Art.40 della L.R.19/2009 (Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità) il riferimento normativo è costituito dalle **'Misure di conservazione per la tutela della Rete Natura 2000 del Piemonte'** in base a cui verificare la necessità della *'valutazione d'incidenza'*.

### **Piano Paesistico**

La normativa di riferimento è costituita dal Piano Paesistico della Zona di Salvaguardia dell'Alpe Devero approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n.618-3421 del 24.02.2000.

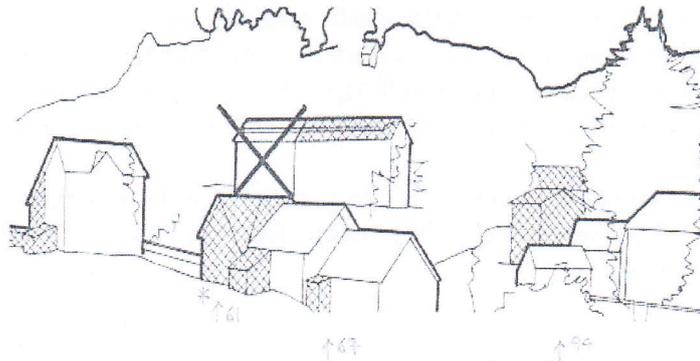
In generale il Piano impone il recupero delle caratteristiche originali dell'edificio e di utilizzare materiali tipici per le murature, il tetto e tutti i particolari costruttivi puntualmente indicati nelle schede delle NTA del Piano stesso (legno, pietra locale, malte e intonaci a base di calce, tetto di piode tradizionali su capriata di legno).

In particolare la **scheda del Piano** dedicata al Cervandone:

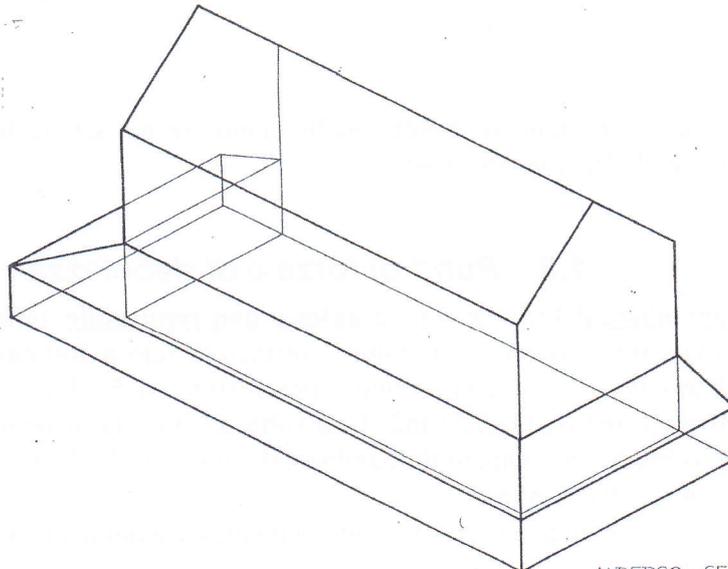
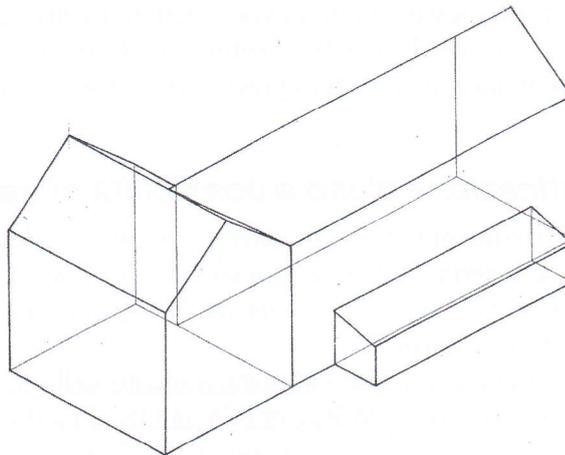
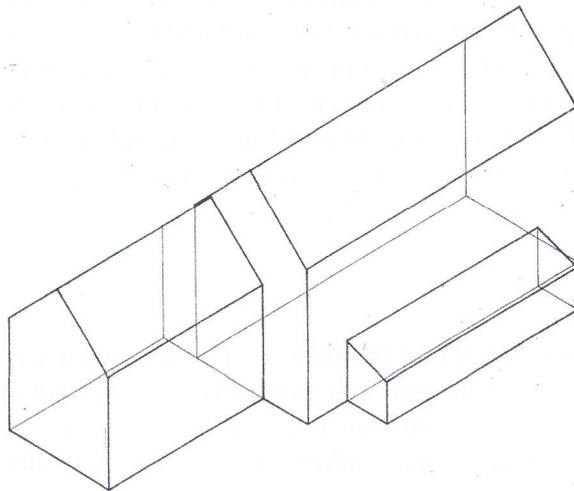
*Il Cervandone in origine era limitato al corpo di fabbrica corrispondente alle sette finestre di destra ed aveva quindi una dimensione più adatta all'ambiente, anche perché si presentava in posizione simmetrica alla 'Casa della Contessa'.*

*Ristrutturazione edilizia con eventuale limitato aumento di volume attraverso l'adozione di una delle soluzioni volumetriche esposte nelle seguenti assonometrie. In particolare devono essere conservate le aperture originarie, ricostruita la copertura originaria e demoliti i volumi aggiunti.*

*Per favorirne il recupero si ipotizza un utilizzo complesso che integri destinazioni residenziali, turistico-ricettive e commerciali.*



2. Il disegno estratto dal Piano Paesistico evidenzia il volume originale da recuperare.
3. Le assonometrie estratte dal Piano Paesistico sono vincolanti sia per l'impianto architettonico che per i rapporti dimensionali.



ALBERGO CERVALI

Il Piano Paesistico prevede inoltre che, fatta salva la normativa comunitaria, nazionale e regionale in materia di valutazione di impatto e di compatibilità ambientale, all'interno del perimetro della Zona di Salvaguardia, ora Area Contigua, il Comune possa chiedere lo Studio di compatibilità ambientale per interventi che possano avere pesanti ripercussioni sull'equilibrio dell'ambiente, ovvero quando interferiscano con le finalità ambientali indicate nel Piano. Lo studio di compatibilità ambientale è effettuato sulla base di un'analisi interdisciplinare di professionisti iscritti ai relativi albi (Piano Paesistico NTA art.4).

### **Vincolo idrogeologico**

L'immobile e le aree circostanti ricadono in classe I, che riguarda porzioni di territorio dove le condizioni sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Solo una parte del terreno sul retro del Cervandone e la fascia di rispetto dei corsi d'acqua sono in classe IIIa, che riguarda zone che presentano caratteri geomorfologici e idrogeologici che le rendono non idonee a nuovi insediamenti.

Il progetto di recupero del complesso quindi dovrà rispettare i vincoli di natura paesaggistica, idrogeologica e tecnica. Si segnala che l'intero territorio del Comune di Baceno è classificato in zona sismica 3s, quindi si applica la procedura prevista dalla Regione Piemonte.

## **1.7 Destinazione d'uso e possibilità di trasformazione**

La principale norma di riferimento per ogni intervento sul complesso immobiliare è quella del Piano Paesistico vigente, che permette la ristrutturazione *con eventuale limitato aumento di volume attraverso l'adozione di una delle soluzioni volumetriche esposte*. La realizzazione degli interventi può essere suddivisa in lotti funzionali.

Tutto il complesso immobiliare è vincolato al mantenimento della destinazione originale turistico-ricettiva, come si evince dal parere della Regione Piemonte, Pianificazione e Gestione delle Aree Protette, Prot.34435 del 06.10.2010, che ritiene ammissibile la vendita del complesso immobiliare mantenendo la destinazione e le condizioni originariamente stabilite.

Le destinazioni d'uso consentite sono tutte quelle comprese nel settore turistico – ricettivo come definite dalle leggi della Regione Piemonte.

## **1.8 Punt di forza e di debolezza**

Il complesso immobiliare del Cervandone è **unico e non replicabile**: infatti secondo le norme del Piano Paesistico vigente sono consentite nuove costruzioni solo a destinazione turistico ricettiva e con indice fondiario  $I_f = 0,05$  mc/mq., quindi per costruire i 5911 mc del Cervandone sarebbe necessario reperire un'area di 118.220 m<sup>2</sup>. Una volta ottenuta la disponibilità di un terreno così vasto, attraverso lo 'studio di compatibilità ambientale' previsto dal Piano Paesistico, bisognerebbe fare un progetto capace di conciliare:

- inserimento paesaggistico (tenendo conto delle prescrizioni del PP)
- impatto ambientale
- vincolo idrogeologico
- possibilità di accesso al sito di intervento

- possibilità di urbanizzare il sito

In un luogo in cui la proprietà dei terreni è per la maggior parte privata e molto parcellizzata sarebbe arduo realizzare già il primo punto in un tempo ragionevole per un investimento.

Quindi il punto di forza principale è l'**unicità** del complesso immobiliare sotto diversi aspetti (All. I fig.3-4-5-6):

- dimensione
- posizione
- visibilità
- accessibilità
- la scarsità di concorrenza, perché la normativa vigente di fatto rende pressoché impossibile la costruzione di nuove strutture ricettive di pari dimensioni; incentiva invece la ristrutturazione di quelle esistenti (che sono poche rispetto alla domanda);

I punti deboli sono quelli che in generale si riscontrano in diverse località di montagna:

- le condizioni ambientali, che in alcuni momenti dell'anno sono severe
- in generale l'organizzazione dei servizi su cui tuttavia si può intervenire rapidamente in modo efficace
- l'accessibilità all'alpe, che deve essere garantita sia in termini di strada sempre praticabile, sia in termini di posti auto disponibili.
- Il costo di costruzione, dato che le norme impongono l'uso di tecniche e materiali tradizionali ( per esempio il tetto di piode tradizionali)



## 2 STIMA

Il valore del complesso immobiliare risiede nel vantaggio competitivo di poter realizzare in tempi brevi un complesso turistico ricettivo unico ed esclusivo per dimensioni e posizione, in un luogo di alto valore paesaggistico ambientale che rimarrà tale nel futuro perché protetto da strumenti di governo del territorio stabili nel tempo.

### 2.1 Il valore come area edificabile

Il Cervandone ha valore in virtù della sua capacità edificatoria che, come si è detto, alla luce delle norme vigenti equivale a un terreno di 118.220 mq con  $I_f = 0,05$  mc/mq, di cui si deve calcolare il valore.

Poiché la possibilità di fruire dell'incremento volumetrico concesso dal PRGC è subordinato alla capacità del progetto di rispettare tutti i vincoli formali e dimensionali imposti dal Piano Paesistico, in via prudenziale nella valutazione si tiene conto dei volumi che sicuramente possono essere ristrutturati/ricostruiti, che sono quelli esistenti fuori terra.

Si assume come prezzo base unitario quello usato per la stima di altre proprietà private estese situate a Devero, pari a €/mq 2,00.

In ragione delle caratteristiche particolari del complesso immobiliare, al prezzo base si applicano i seguenti correttivi:

Punti di forza:

- capacità edificatoria 1,75
- posizione 1,5
- visibilità 1,5
- accessibilità 1,5

Punti deboli:

- le condizioni ambientali, 0,9
- in generale l'organizzazione dei servizi 0,8
- condizioni della costruzione 0,8

Totale 3,40

Quindi il valore del terreno necessario a costruire un volume corrispondente al Cervandone è:

€/mq 2,00 x 3,40 x 118.200 mq = **€.804.232,00**

**che in base alle considerazioni precedenti corrisponde al valore dell'immobile** (escluso il prato antistante).

**Questo valore rapportato alla superficie commerciale del complesso, pari a 3.198,00 mq, corrisponde al prezzo unitario di euro/mq 251,50 circa.**

Infatti:

Calcolo della superficie commerciale dell'immobile:

- sup. lorda della costruzione mq.2170 (escluso la cantina)
- sup. terreno annesso (terrapieni) mq.2543 x 30% = mq 762,90
- sup. terreno sul retro mq.5311,00 x 5% = mq.265,55

Superficie commerciale complessiva mq.3.198,45

Prezzo al mq:

€.804.232/3198= 251,48 €/mq

## 2.2 Il valore del terreno

Il prato antistante l'ex albergo ha una superficie di mq.2267,9 ed è usato per il gioco e in occasione di manifestazioni sportive e di interesse pubblico.

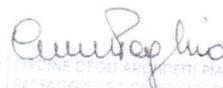
Il prezzo unitario da applicare per la stima è fornito dagli uffici comunali sulla base di atti relativi a valutazioni similari ed è di 11,00 €/mq che corrisponde al valore di €.24.946,90.

## 2.3 Conclusioni

Il valore del complesso immobiliare è legato alla sua unicità, principalmente dovuta al fatto che a Devero è pressoché impossibile reperire un'area con simile capacità edificatoria, e all'affluenza di visitatori che non trovano alloggio per carenza dell'offerta.

Il valore del complesso immobiliare costituito dall'edificio ex Albergo Cervandone, dai terreni contigui e dal prato antistante si stima pari a 830.000,00 euro (*ottocentotrentamila euro*).

Arch.Cristina Paglino

  
ALTAZIONE DELLA PROFESSIONE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI,  
PAESAGGISTI CONSERVATORI, PROFANCE  
MILANO DI NOVARA VERCELLI - OSSOLA  
ARCHITETTO  
Paglino Cristina  
n° 579

19.09.2022

Rev.14.10.2022

Rev. 01.02.2023

**Rev.04.03.2023**

5.7 Il valore del terreno

Il presente articolo disciplina il valore del terreno...

5.8 Conclusioni

Il valore del terreno è determinato in base alle...



Rev. 1/1/2023  
Rev. 2/1/2023  
Rev. 3/1/2023  
Rev. 4/1/2023

# TRIBUNALE DI VERBANIA

## CANCELLERIA CIVILE

Mod. 17 n.

668/2023

### VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

L'anno 2023 il giorno 16 (SEDI CI) del mese di marzo nel Tribunale di Verbania.

Avanti al sottoscritto Funzionario Giudiziario, è personalmente comparso/a il Sig./Sig.ra Cristina Paglino nata a Premosello Chiovenda il 14/04/1963 residente in Stresa (VB) \_\_ Via Alessandro Manzoni, 21 identificata con documento CARTA D'IDENTITA' N.AY3130369 rilasciato da Comune di Stresa il 21/10/2017 il quale chiede di asseverare la perizia che precede.

Avvertito il comparente dell'obbligo di dire la verità, accertatane l'identità, questi dichiara:

"Consapevole delle responsabilità giuridiche che ho assunto nello svolgimento dell'incarico, dichiaro di aver adempiuto alle operazioni affidatemi senza altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto

IL DICHIARANTE





IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

IL DIRETTORE

*Dr.ssa Maria Grazia Alfieri*

N.B. L'UFFICIO NON ASSUME ALCUNA RESPONSABILITA' PER QUANTO RIGUARDA IL CONTENUTO DELLA PERIZIA ASSEVERATA CON IL GIURAMENTO DI CUI SOPRA.



REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DEL VERBANO – CUSIO – OSSOLA  
COMUNE DI BACENO  
AREA CONTIGUA ALPE DEVERO

Complesso immobiliare  
**‘ALBERGO CERVANDONE’**

**ALLEGATI**

- 
1. Documentazione fotografica
  2. Pianta stato di fatto
  3. Pianta piano sottotetto
  4. Ortofoto e catastale
  5. Classi geologiche
  6. Stralcio PAI e PGRA
  7. Stralcio Piano Paesistico
  8. Cartografia Piano Paesaggistico Regionale PPR

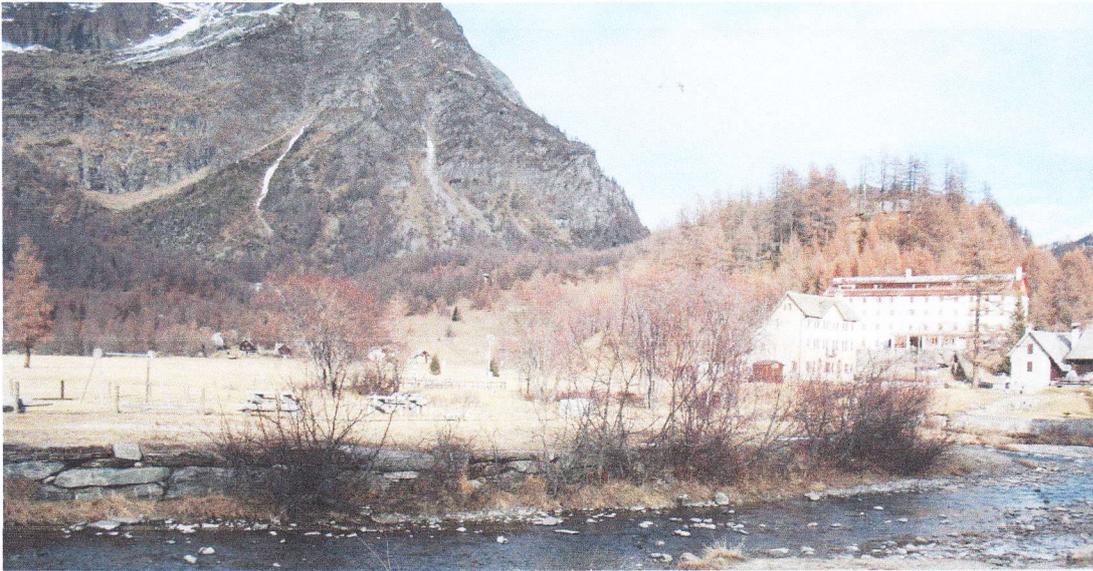
ALBERGO CERVANDONE

ALBERGO



Complesso immobiliare 'Albergo Cervandone'

Documentazione fotografica- Allegato 1



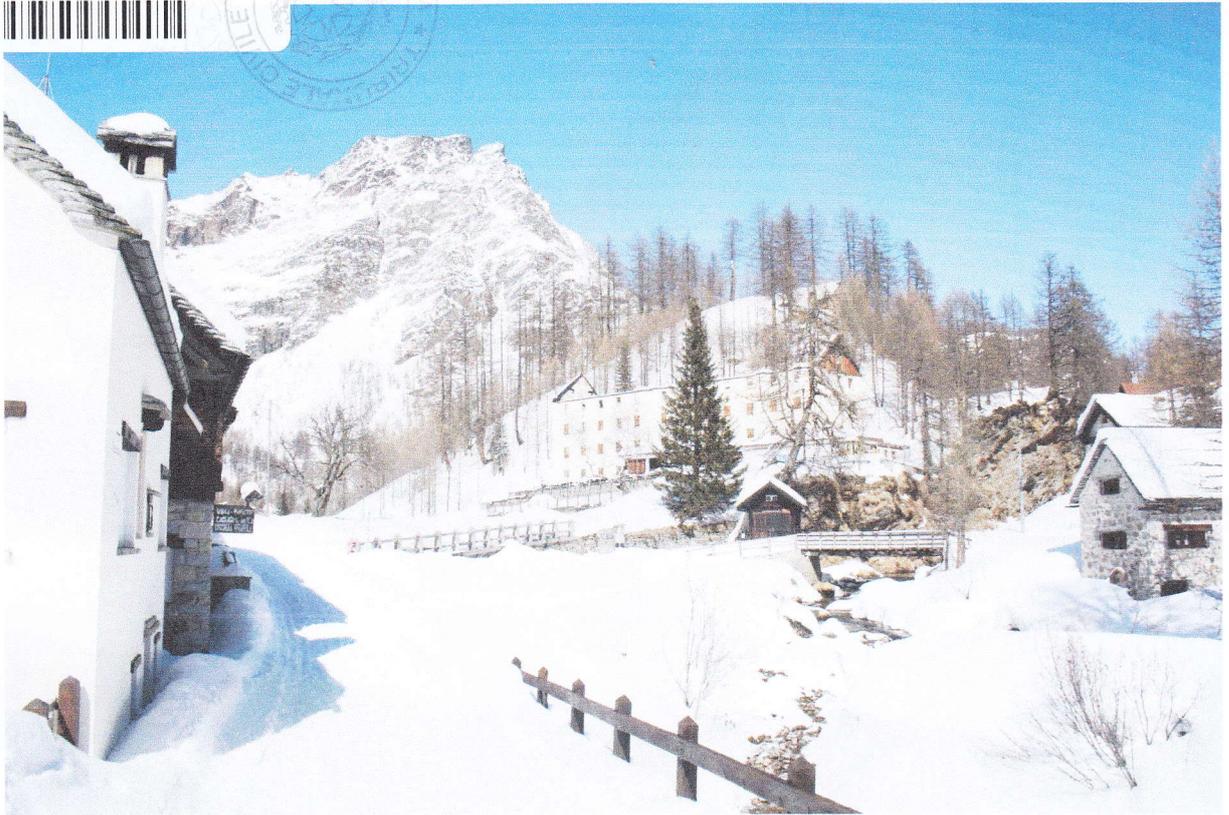
1-2 Sopra: viste del Cervandone dalla piana di Devero prima e dopo l'incendio del 2015  
3 Sotto: un esempio delle vedute panoramiche dall'ex Albergo Cervandone





'Albergo Cervandone'

Documentazione fotografica- Allegato 1



4 La strada della piana di Devero che collega il parcheggio al Cervandone



5 La facciata principale

Complesso immobiliare 'Albergo Cervandone'

Documentazione fotografica- Allegato 1



6 Lati nord e ovest dalla strada pubblica



7 Lato sud, verso il torrente

Complesso immobiliare 'Albergo Cervandone'

Documentazione fotografica- Allegato 1



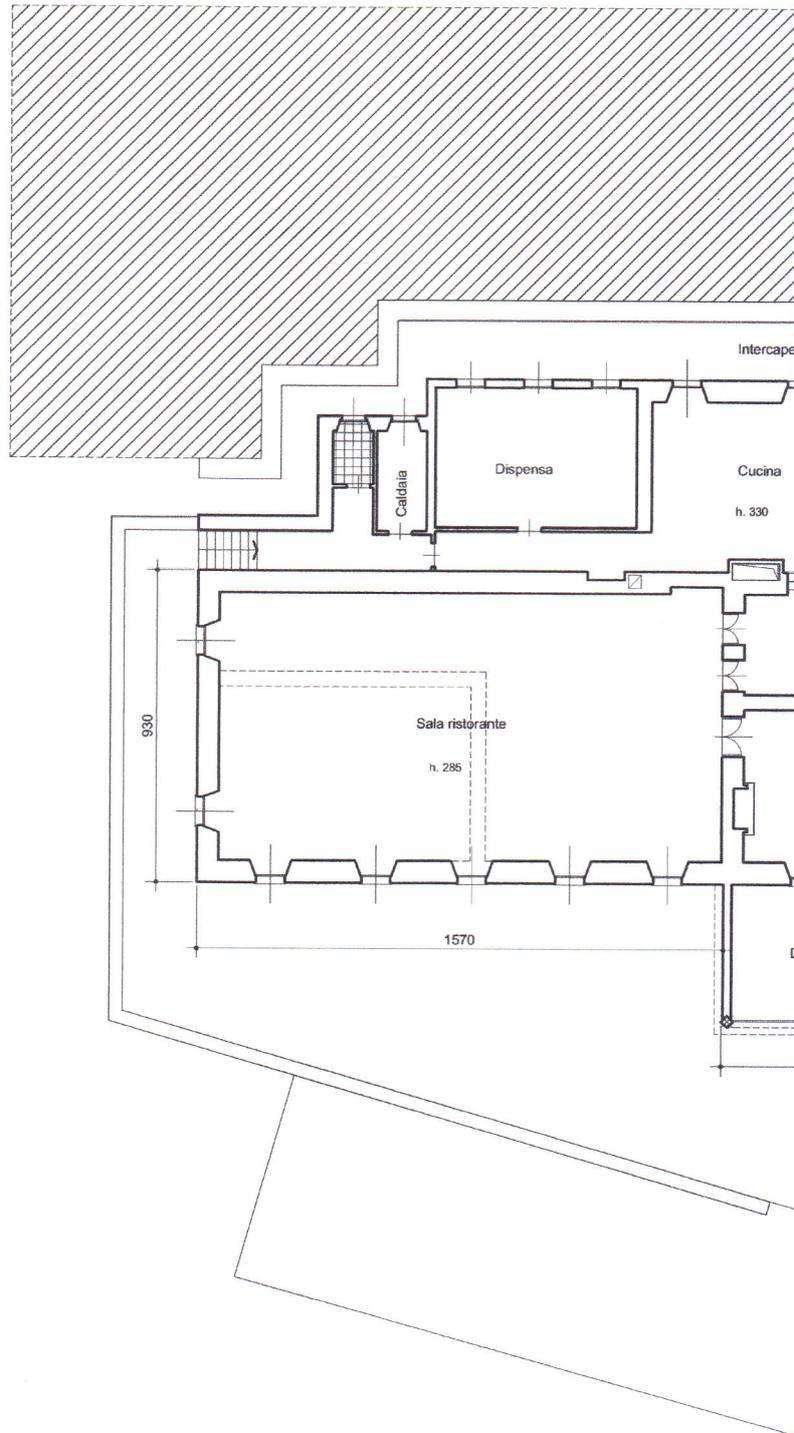
8 L'albergo nel 1910, poco dopo la costruzione



9 Balmavalle, dove termina la strada carrabile, è a pochi minuti a piedi dal Cervandone. Nella foto è ripreso il parcheggio pubblico seminterrato, che ha posti auto coperti e posti a raso



# Complesso immobiliare Cerva

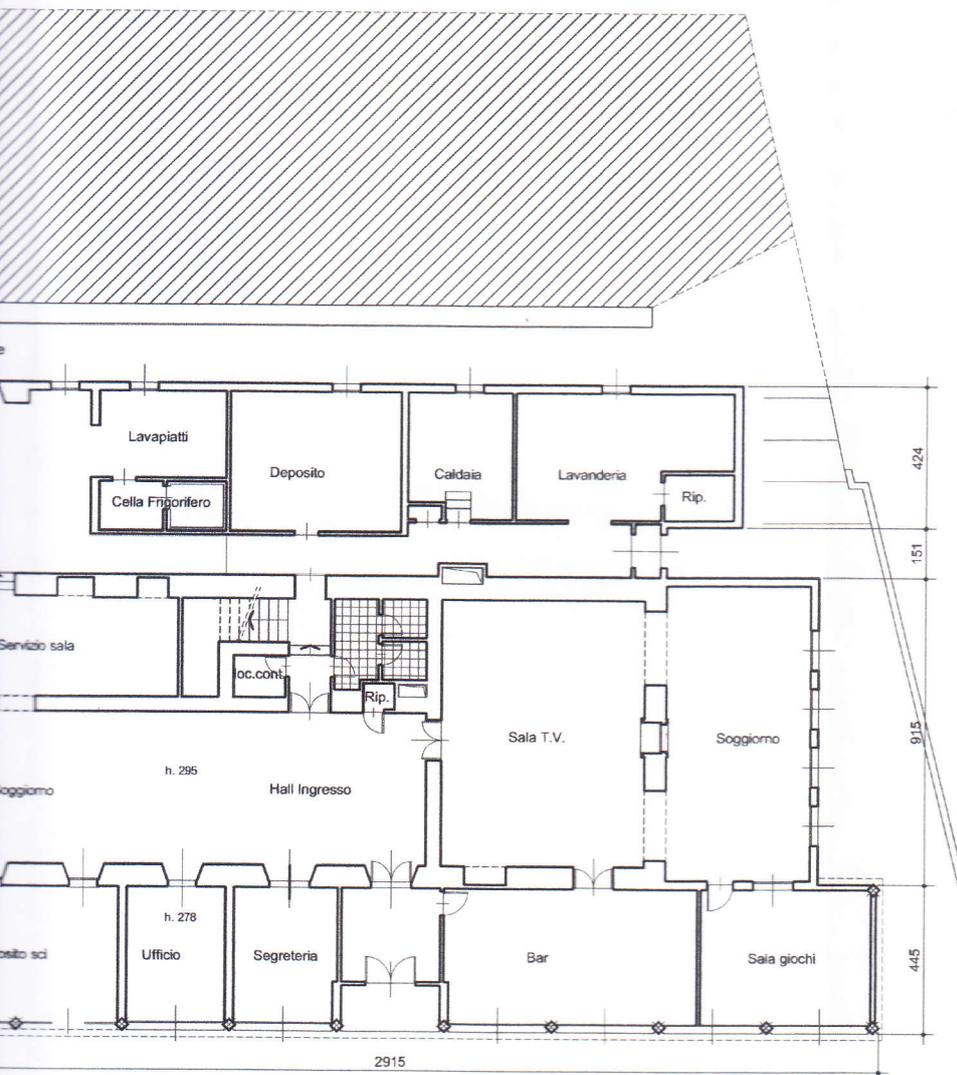


PIANTA PIANO TERRA



ndone

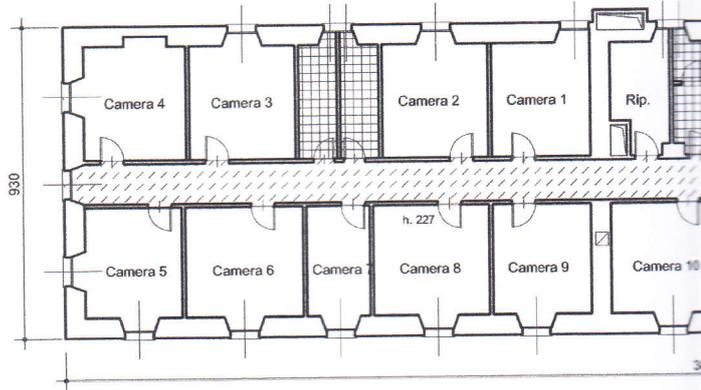
# Piante stato di fatto- Allegato 2



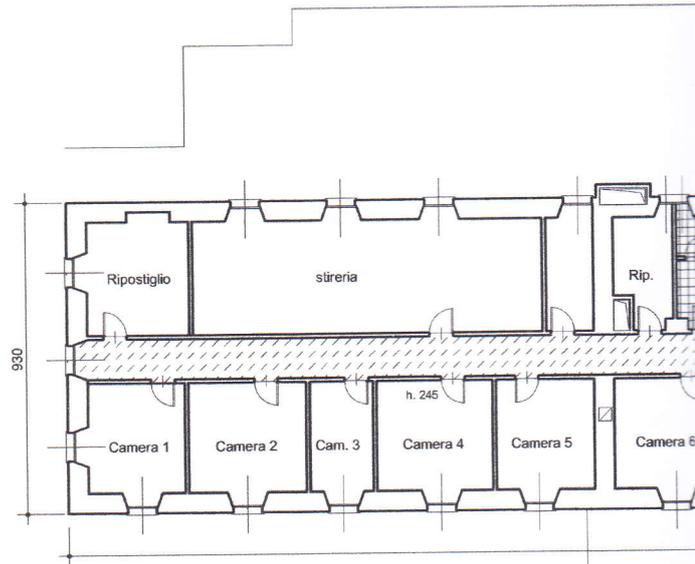
## STATO DI FATTO

PIANTA PIANO TERRENO

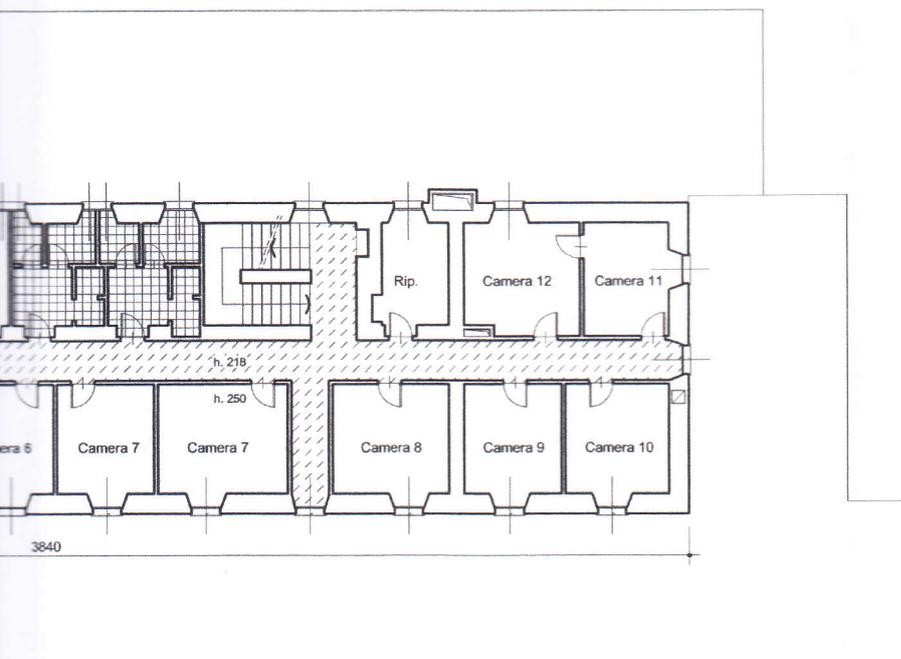
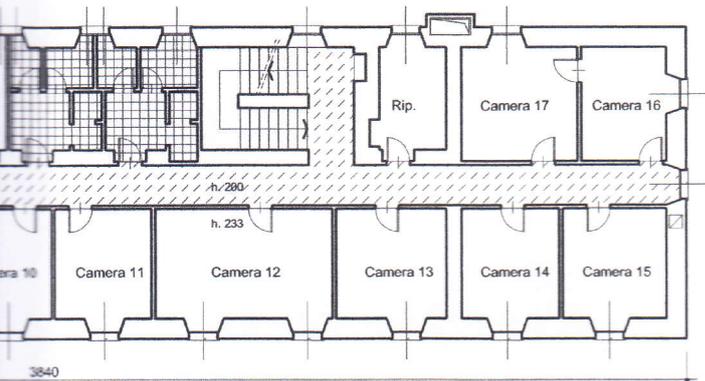
SCALA 1:200 - MAGGIO 2004



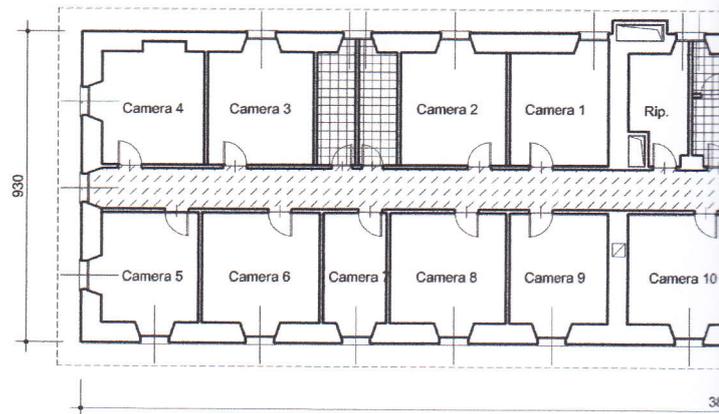
PIANTA PIANO SECONDO



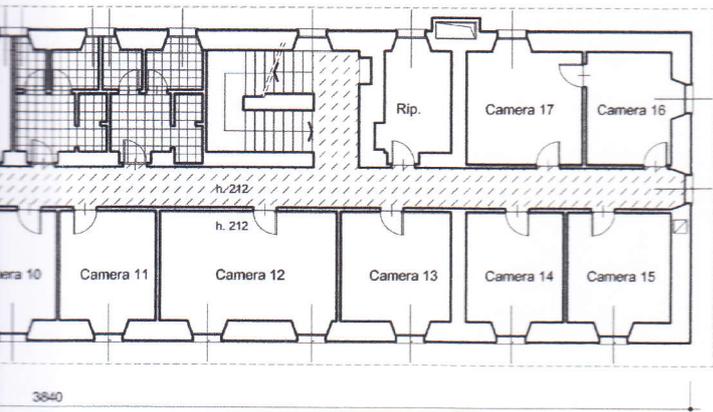
PIANTA PIANO PRIMO



■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■  
**STATO DI FATTO**  
PIANTE PIANO PRIMO E SECONDO  
SCALA 1:200 - MAGGIO 2004

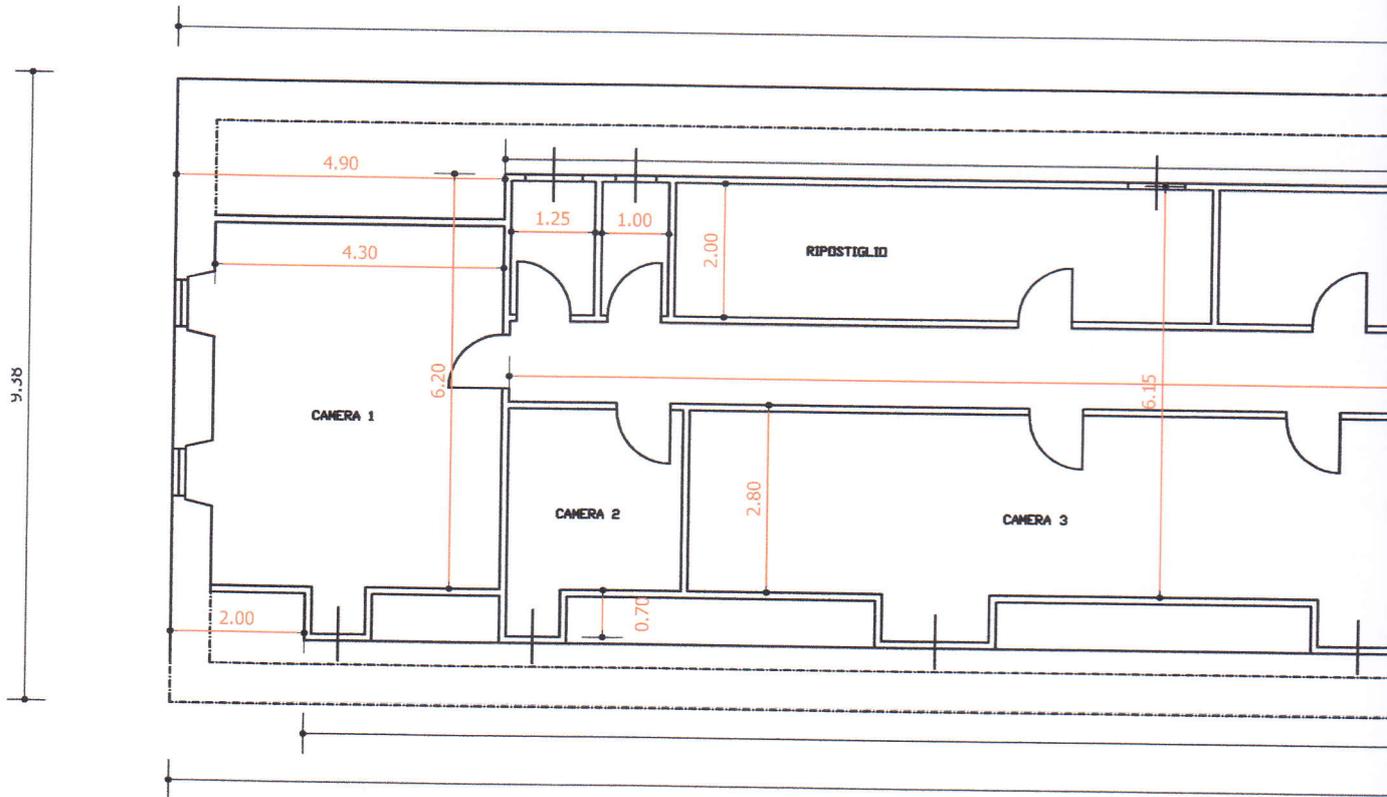


PIANTA PIANO TERZO



■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■  
**STATO DI FATTO**  
PIANTE PIANO TERZO E SOTT.  
SCALA 1:200 - MAGGIO 2004

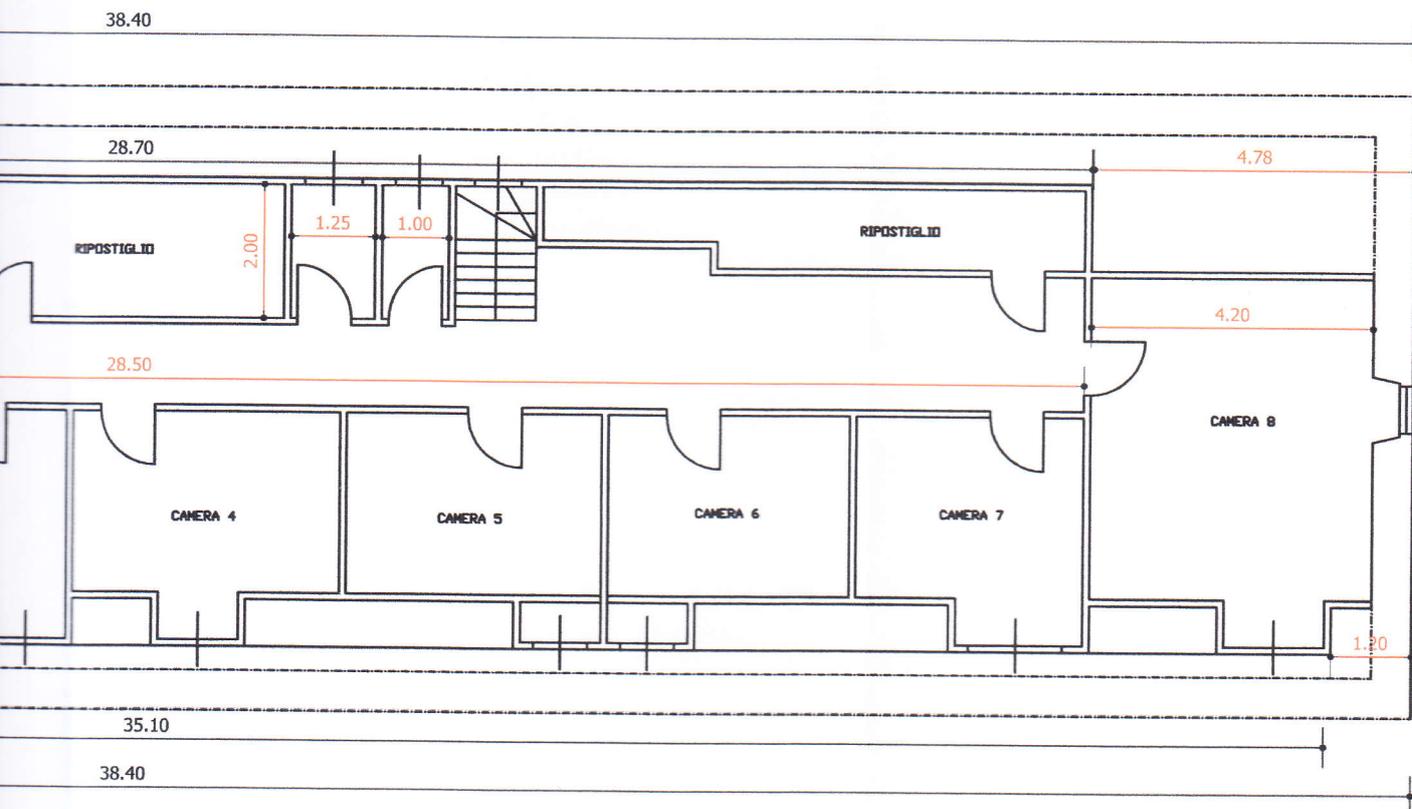
# Complesso immobiliare Albergo Cervandone



PIANTA SOTTOTETTO

SCALA 1:100

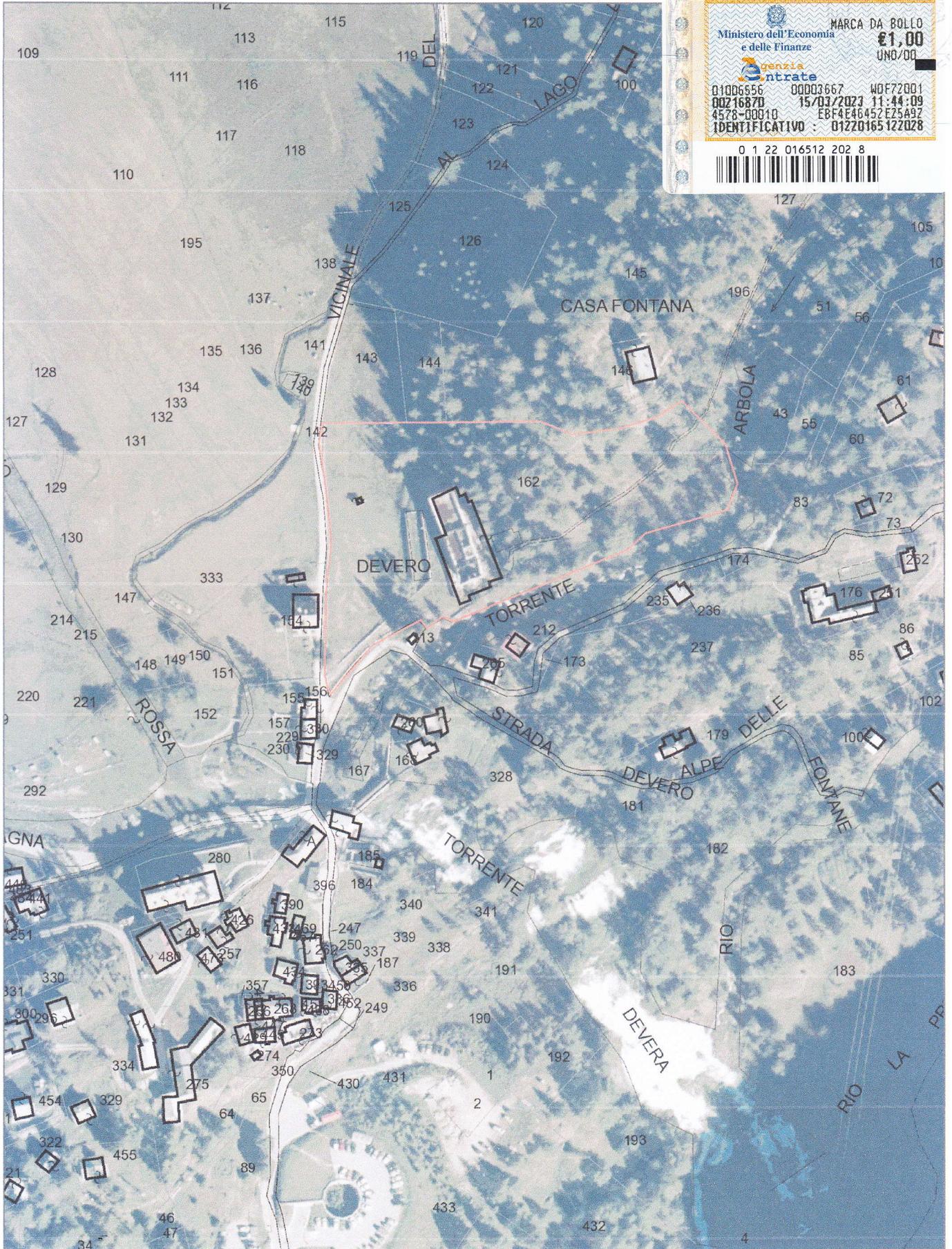
# Pianta sottotetto pre-incendio - Allegato 3



ALBERGO CERVANDONE - ALPE DEVERO  
COMUNE DI BACENO - VB



Comune di BACENO





### Comune di BACENO



Ministero dell'Economia e delle Finanze  
Agenzia Entrate  
MARCA DA BOLLO  
€1,00  
UNO/00  
01006556 00003667 WDF72001  
00216869 15/03/2023 11:44:02  
4578-00010 18A3F0153EC406E4  
IDENTIFICATIVO : 01220165122039



## Legenda

Cartografia catastale (Aggiornamento aprile 2022)

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

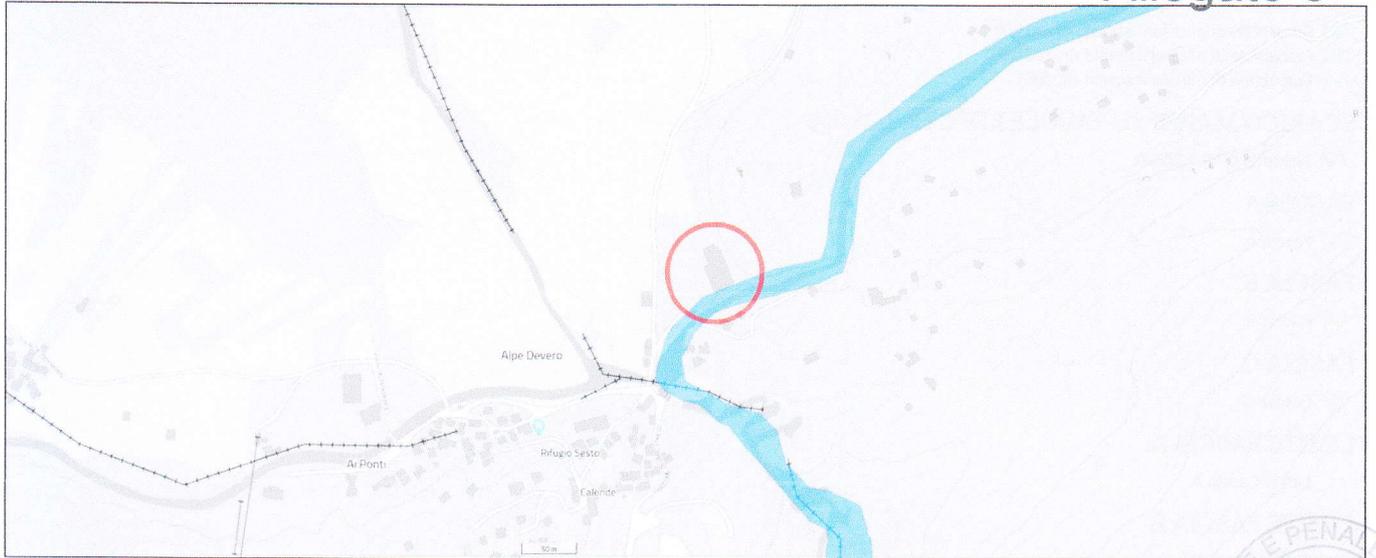
Piano Regolatore - Variante Parziale 1 - Classi geologiche

-  Classe I
-  Classe II
-  Classe IIIa
-  Classe IIIb
-  Rispetto dei corsi d'acqua



# PAI e Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA)

## Allegato 6



### SCENARI DI ALLUVIONI - PERICOLOSITA'

- Probabilità di alluvioni elevata (tr. 10/20)
- Probabilità di alluvioni media (tr. 100/200)
- Probabilità di alluvioni scarsa (tr. 500)

### SCARICO MAPPE SU TAVOLETTE CTR 1:25.000

✓ Tavolette CTR 1:25000

### FASCIA A

■ Fascia A

### FASCIA B

■ Fascia B

### FASCIA C

■ Fascia C

### LIMITE FASCIA A

∞ Limite Fascia A

### LIMITE FASCIA B

∞ Limite Fascia B

### LIMITE FASCIA B DI PROGETTO

●● Limite Fascia B di progetto

### LIMITE FASCIA B DI PROGETTO REALIZZATA

●● Limite Fascia B di progetto realizzata

### LIMITE FASCIA C

∞ Limite Fascia C

### AREE INONDABILI VIGENTI

■ Aree inondabili vigenti

### DISSESTI PUNTUALI DA COMUNI ESONERATI

- Frana attiva - Fa
- ▲ Frana quiescente - Fq
- ★ Frana stabilizzata - Fs

### DISSESTI LINEARI DA COMUNI ESONERATI

- ∞ Esondazione a pericolosità molto elevata - Ee
- ∞ Esondazione a pericolosità elevata - Eb
- ∞ Esondazione a pericolosità media o moderata - Em
- ∞ Valanga a pericolosità molto elevata o elevata - Va
- ∞ Valanga a pericolosità media o moderata - Vm

### DISSESTI AREALI DA COMUNI ESONERATI

- Frana attiva - Fa
- Frana quiescente - Fq
- Frana stabilizzata - Fs
- Conoide attivo non protetto - Ca
- Conoide attivo parzialmente protetto - Cp
- Conoide non recentemente attivatosi - Cn
- ∞ Esondazione a pericolosità molto elevata - Ee
- ∞ Esondazione a pericolosità elevata - Eb
- ∞ Esondazione a pericolosità media o moderata - Em
- ∞ Valanga a pericolosità molto elevata o elevata - Va
- ∞ Valanga a pericolosità media o elevata - Vm

### DISSESTI PUNTUALI DA PAI VIGENTE

- Frana attiva - Fa
- ▲ Frana quiescente - Fq
- ★ Frana stabilizzata - Fs

### DISSESTI LINEARI DA PAI VIGENTE

- ∞ Esondazione a pericolosità molto elevata - Ee
- ∞ Esondazione a pericolosità elevata - Eb
- ∞ Esondazione a pericolosità media o moderata - Em
- ∞ Valanga a pericolosità molto elevata o elevata - Va
- ∞ Valanga a pericolosità media o moderata - Vm

### DISSESTI AREALI DA PAI VIGENTE

- Frana attiva - Fa
- Frana quiescente - Fq
- Frana stabilizzata - Fs
- Conoide attivo non protetto - Ca
- Conoide attivo parzialmente protetto - Cp
- Conoide non recentemente attivatosi - Cn





REGIONE PIEMONTE

ASSESSORATO TURISMO SPORT E TEMPO LIBERO - ACQUE MINERALI E TERMALI - PARCHI NATURALI

SETTORE PIANIFICAZIONE AREE PROTETTE

SISTEMA REGIONALE DELLE AREE PROTETTE

PIANO PAESISTICO  
DELLA ZONA DI SALVAGUARDIA  
DELL'ALPE DEVERO

*Legge regionale 24 aprile 1990, n. 50, art.8*



NORME DI ATTUAZIONE

Art. 11

Locande - Alberghi - Ristoranti

SCHEDE

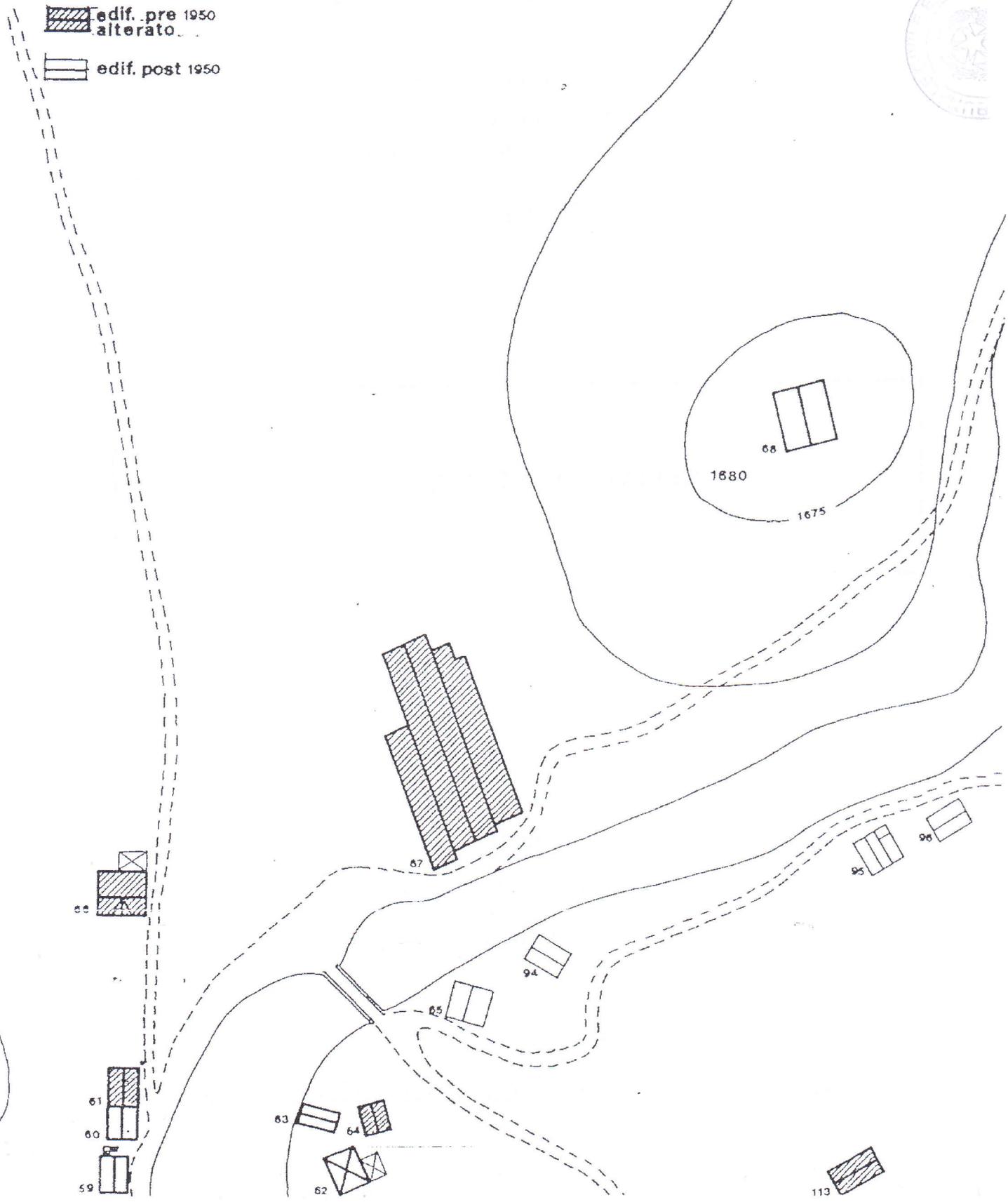
Deliberazione del Consiglio Regionale n. 618-3421, del 24 febbraio 2000



DEVERO  
attuale

LEGENDA

-  edif. pre 1950 conservato
-  edif. pre 1950 alterato
-  edif. post 1950



marzo 1993

DEVERO locande alberghi ristoranti 67

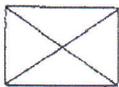
## Albergo CERVANDONE

Edificio pre 1950 alterato

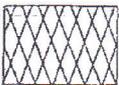
L'Albergo Cervandone in origine era limitato al corpo di fabbrica corrispondente alle sette finestre di destra visibili nella Foto paesistica ed aveva quindi una dimensione più adatta all'ambiente, anche perché si presentava in posizione simmetrica con la cosiddetta CASA DELLA CONTESSA.

Intervento ex articoli 10 e 11

Ristrutturazione edilizia con eventuale limitato aumento di volume attraverso l'adozione di una delle soluzioni volumetriche esposte nelle seguenti assonometrie. In particolare devono essere conservate le aperture originarie, ricostruita la copertura originaria e demoliti i volumi aggiunti. Per favorirne il recupero si ipotizza un utilizzo complesso che integri destinazioni residenziali, turistico-ricettive e commerciali.



Da demolire



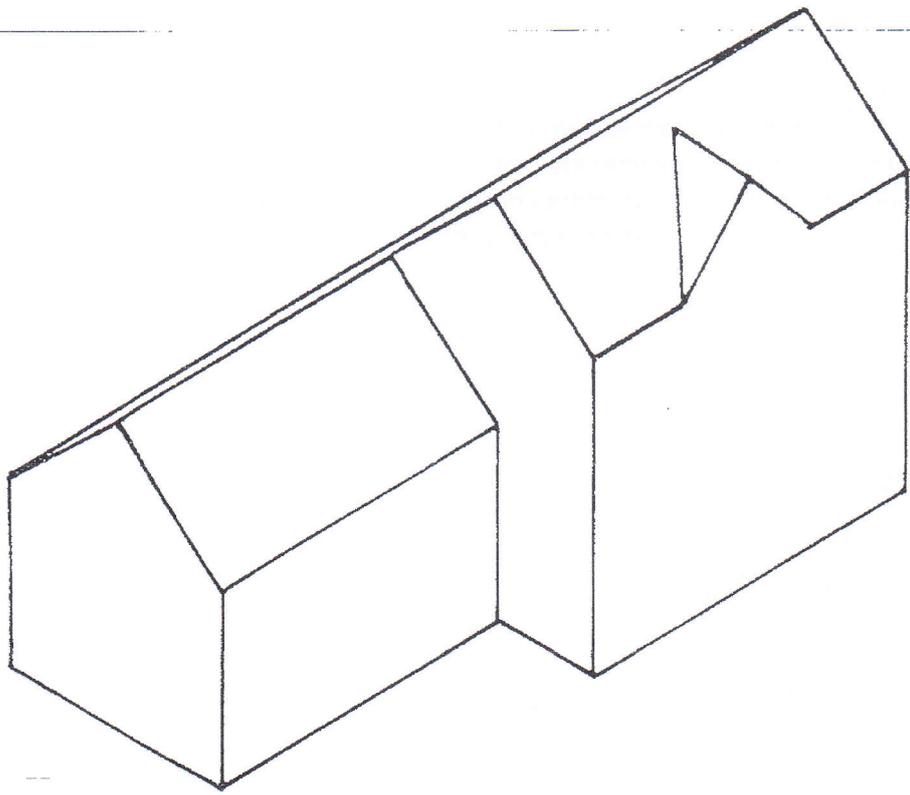
Alterato da sistemare



Da mascherare con interventi sul verde

marzo 1993

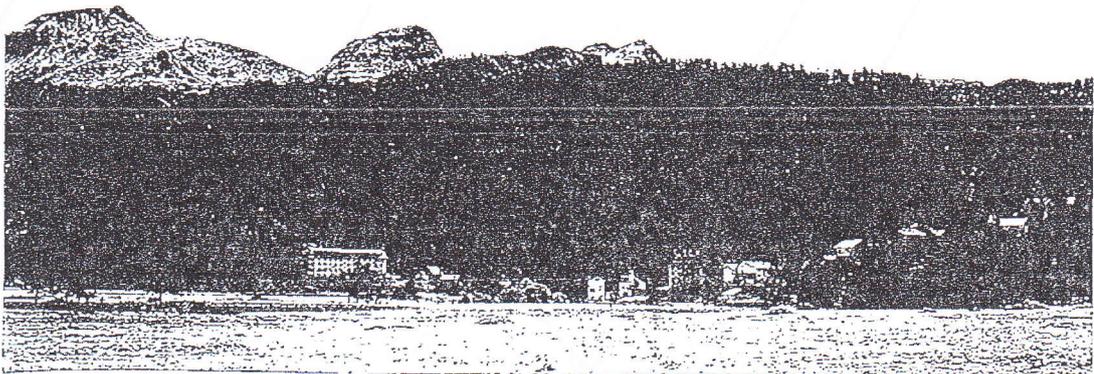
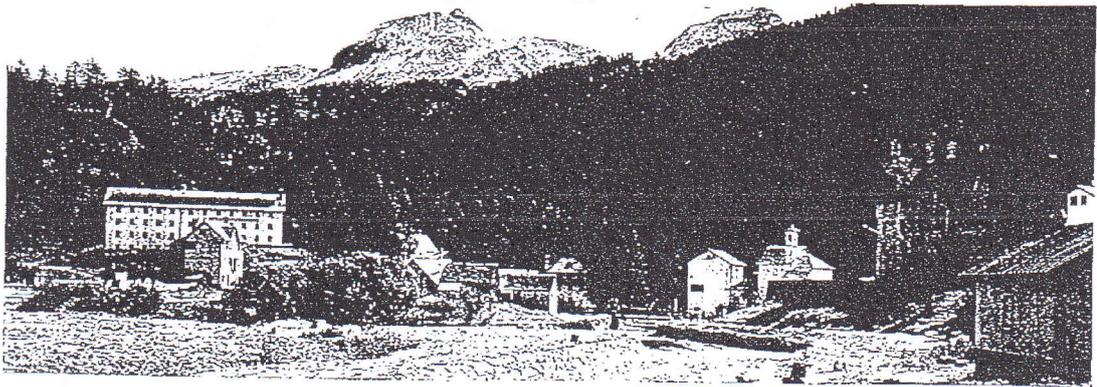
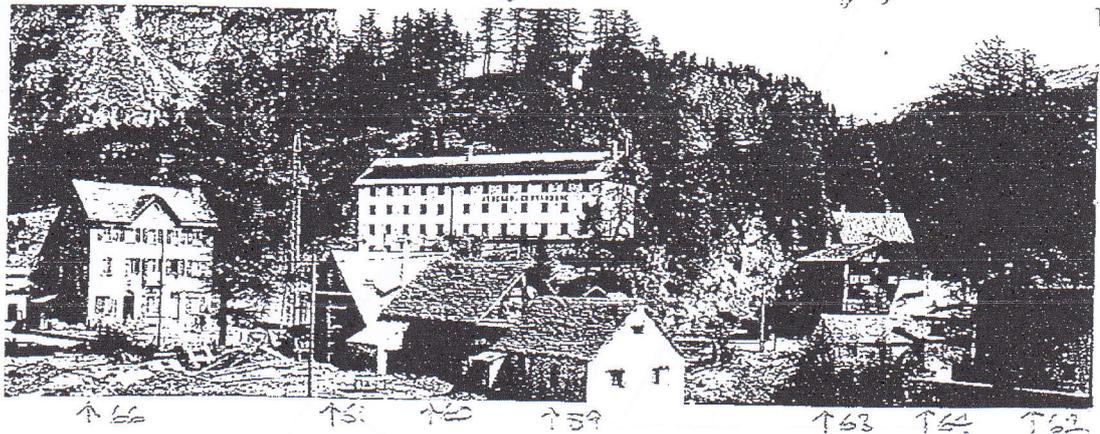
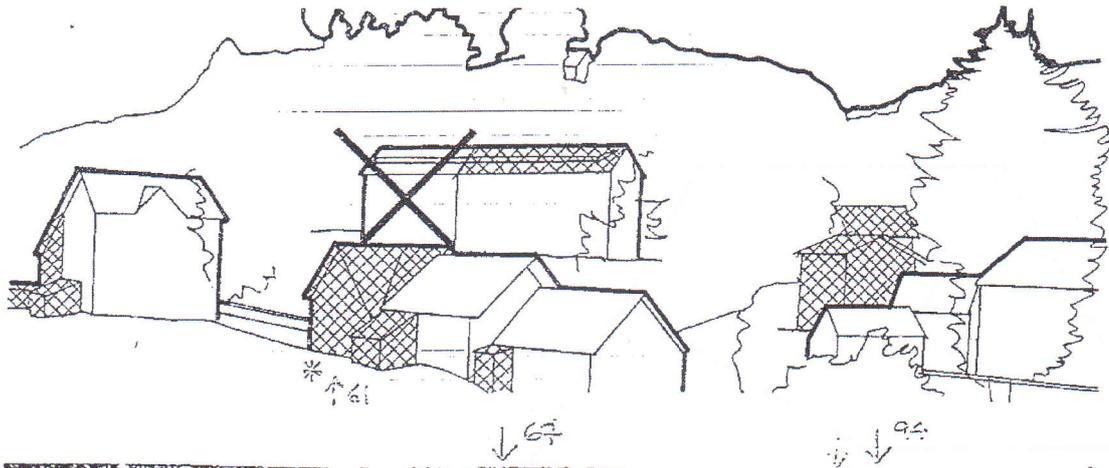
DEVERO locande alberghi ristoranti 66

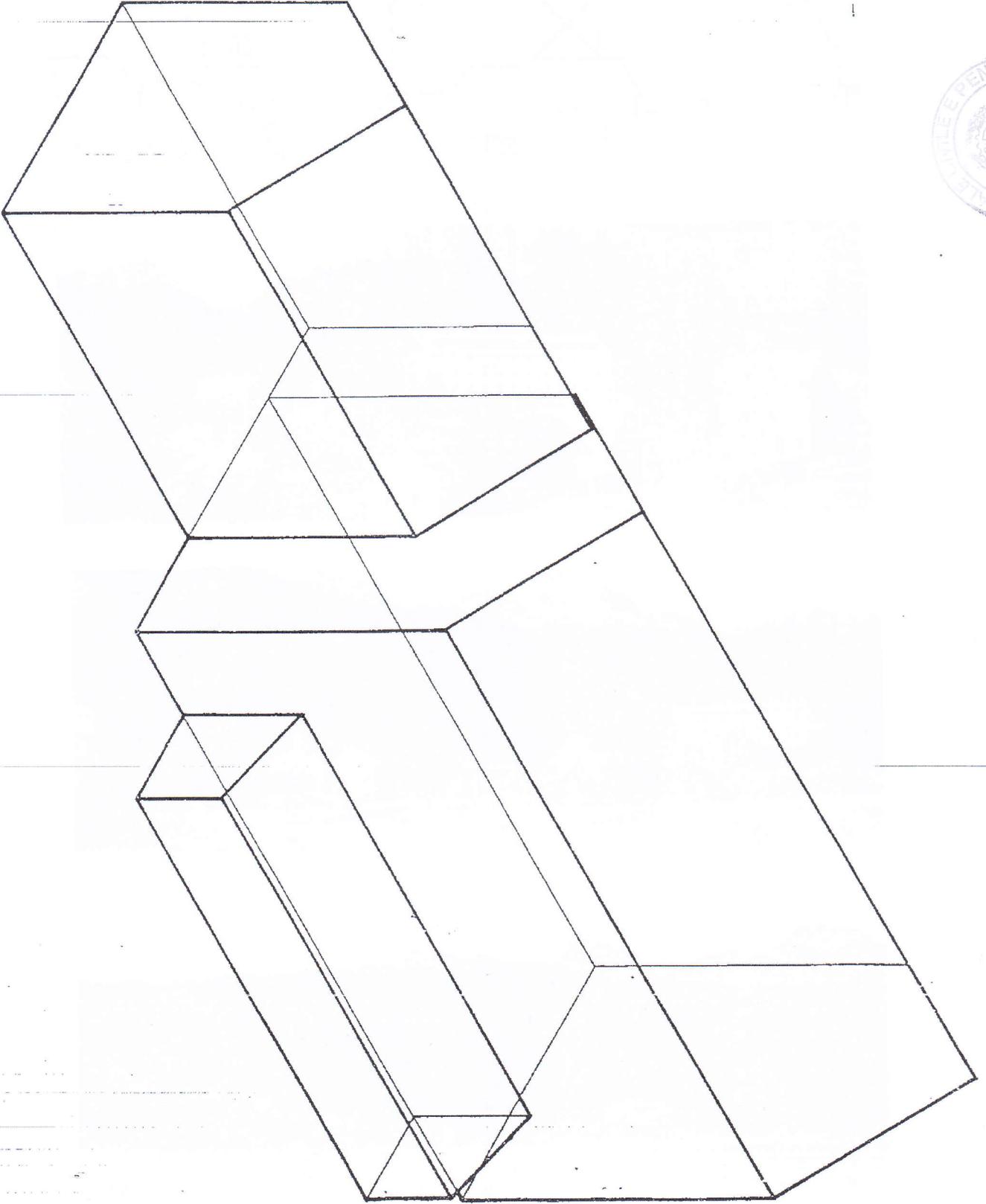


ALBERGO EX-FATTORINI

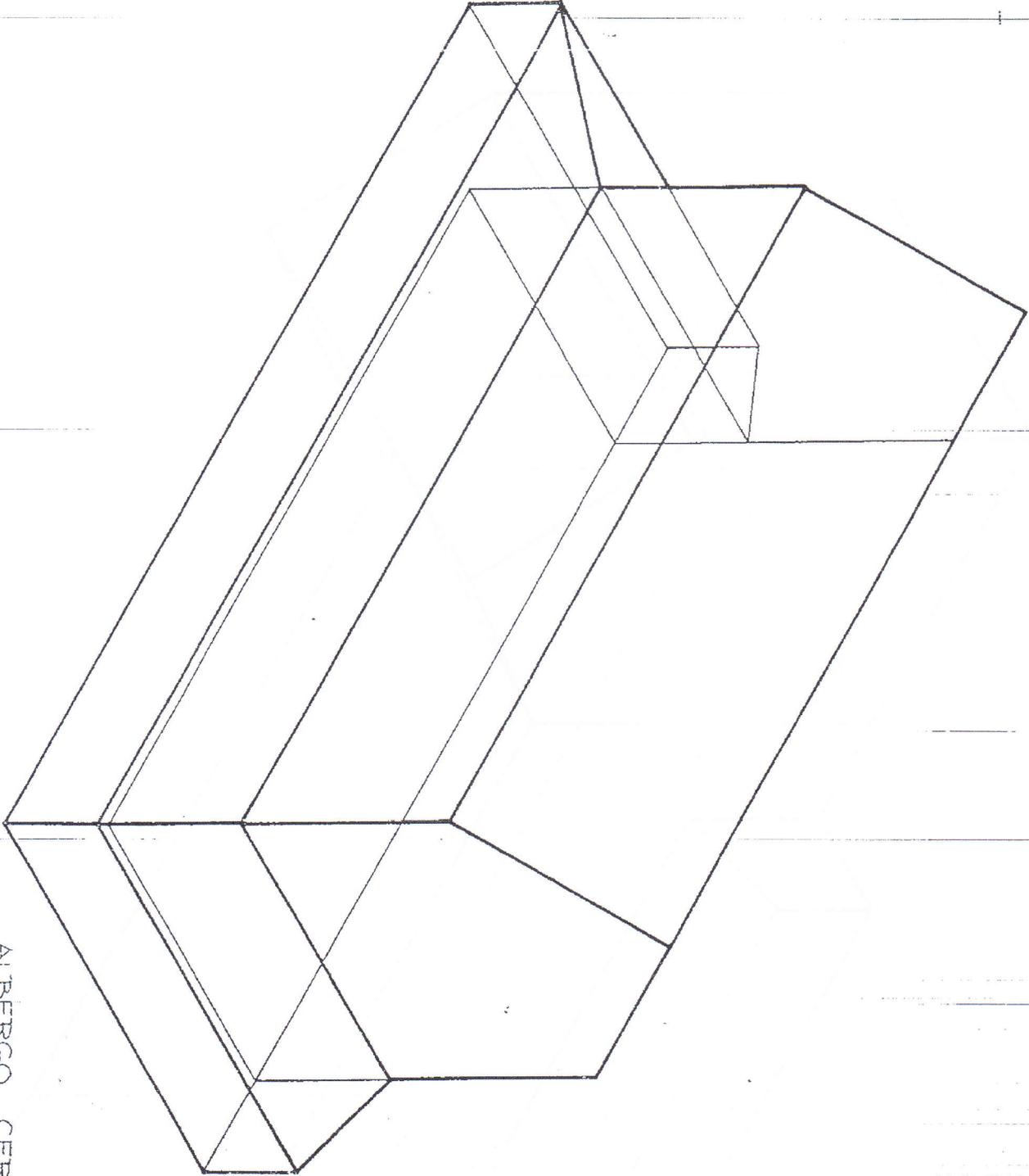
Agosto 1992

DEVERO



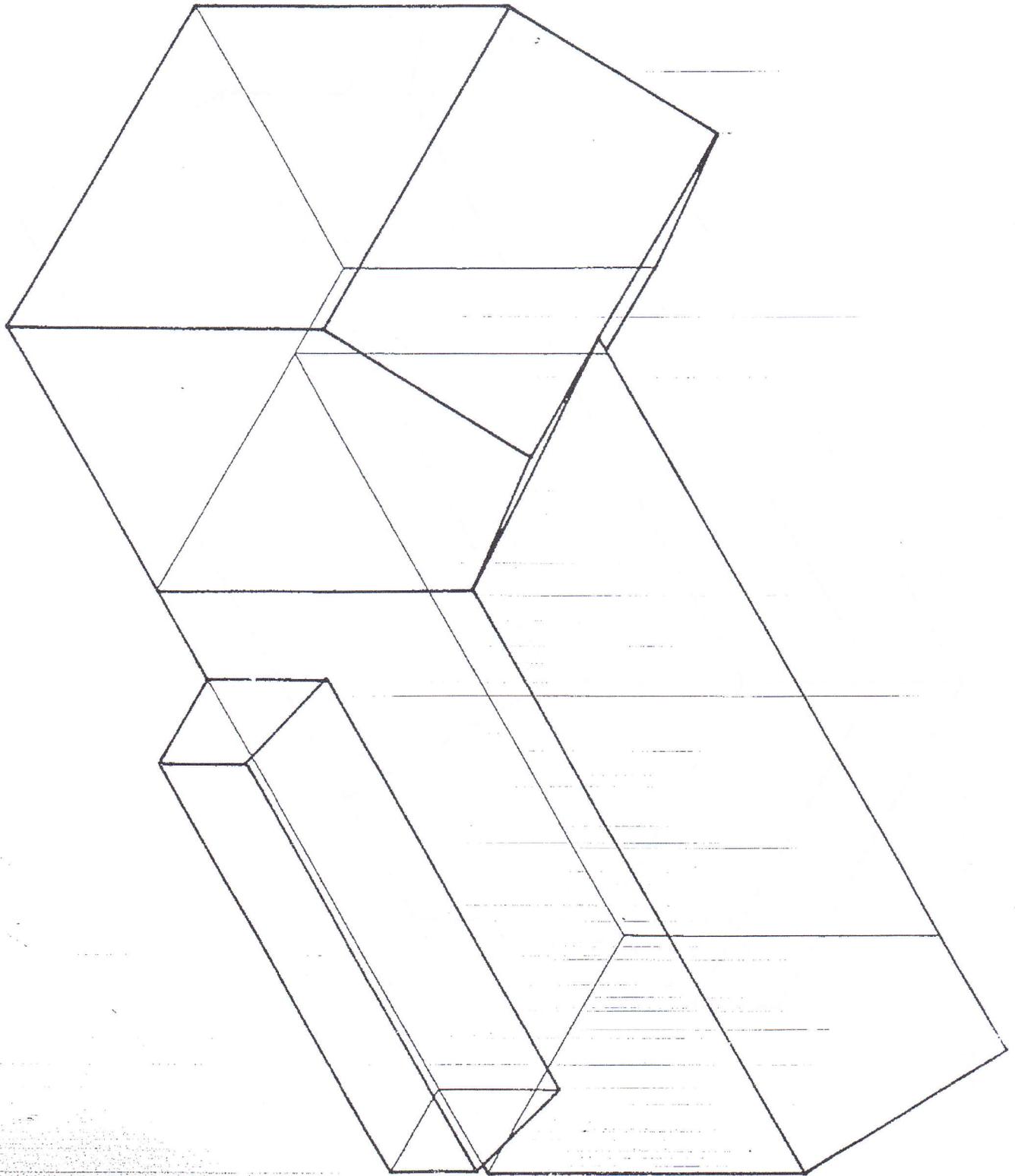


ALBERGO CERVANDONE



ALBERGO CERVANDONE





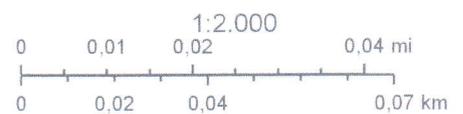
ALBERGO CERVANDONE

# Piano Paesaggistico Regionale - P2 Beni paesaggistici All. 8



settembre 21, 2022

-  Lettera m - Le zone di interesse archeologico - art 23 NdA
-  Lettera h - Le zone gravate da usi civici - art 33 NdA
-  Lettera g - I territori coperti da foreste e da boschi - art 16 NdA



Progetto Risknat - Base topografica transfrontaliera, Arpa Piemonte



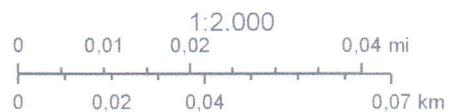
# Piano Paesaggistico Regionale - P4 Componenti Paesaggistiche



Ministero dell'Economia e delle Finanze  
Agenzia Entrate  
MARCA DA BOLLO  
€1,00  
UNO/00  
01006556 00003667 WDF72001  
00216866 15/03/2023 11:43:47  
4578-00010 A9FCFEEA4C492495  
IDENTIFICATIVO : 01220165122062  
0 1 22 016512 206 2

settembre 21, 2022

-  Elementi di criticita lineari
-  Elementi di criticita puntuali
-  Alpeggi e insediamenti rurali di alta quota - m.i. 15
- Morfologie insediative
  -  Urbane consolidate dei centri maggiori - m.i. 1
  -  Urbane consolidate dei centri minori - m.i. 2



Progetto Risknat - Base topografica transfrontaliera, Arpa Piemonte

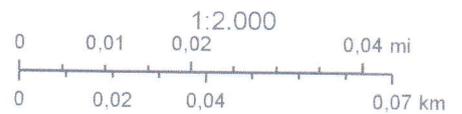


# Piano Paesaggistico Regionale - P5 Siti UNESCO, SIC e ZPS



settembre 21, 2022

- ZPS
- SIC e ZSC



Progetto Risknat - Base topografica transfrontaliera, Arpa Piemonte



11/03/2023

11/03/2023

11/03/2023

11/03/2023

11/03/2023