



# TERRA DI LANGA PIEMONTE AREE TERRITORIALI OMOGENEE

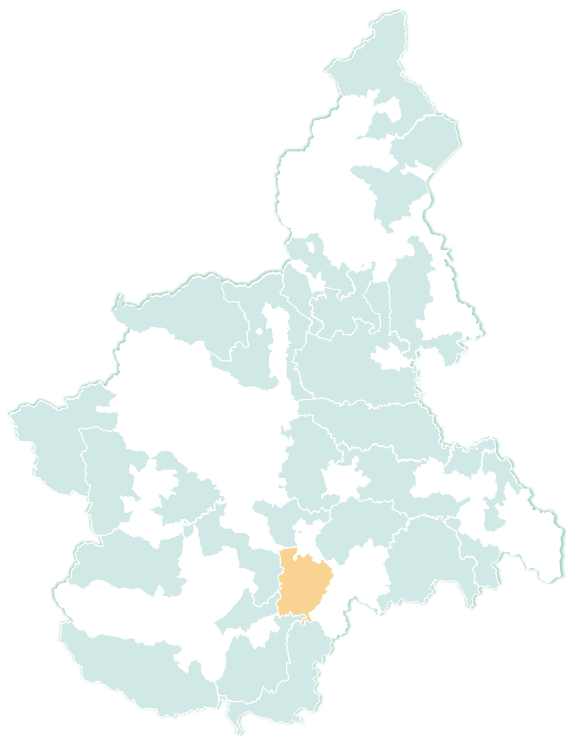
FSC  
Fondo per lo Sviluppo  
e la Coesione

COESIONE  
ITALIA 21-27  
PIEMONTE



REGIONE  
PIEMONTE

Insieme per uno sviluppo intelligente, sostenibile e inclusivo del Piemonte



Popolazione residente

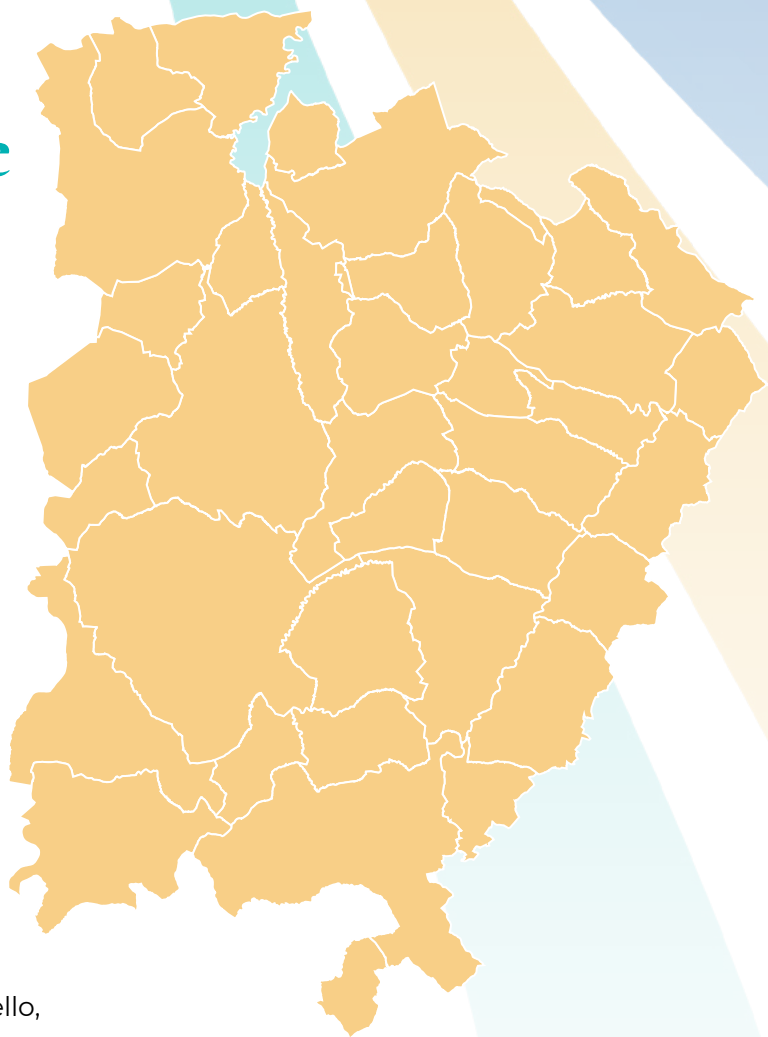
**31.156**

Superficie

**394 km<sup>2</sup>**

**37 Comuni**

Albaretto Della Torre, Arguello, Barolo,  
Belvedere Langhe, Benevello, Bonvicino,  
Borgomale, Bosia, Bossolasco,  
Castiglione Falletto, Cerretto Langhe,  
Cissone, Clavesana, Cravanzana,  
Diano D'Alba, Dogliani, Farigliano, Feisoglio,  
Grinzane Cavour, Igliano, La Morra,  
Lequio Berria, Monchiero, Monforte D'Alba,  
Montelupo Albese, Murazzano, Niella Belbo, Novello,  
Roddi, Roddino, Rodello, San Benedetto Belbo,  
Serralunga D'Alba, Serravalle Langhe, Sinio, Somano, Verduno



## Il territorio in breve

# 10 numeri chiave

1

**Densità abitativa**

79 persone per km<sup>2</sup> nel 2023, dato inferiore alla media regionale (167,3 per km<sup>2</sup>)

2

**Variazione demografica (2012-2022)**

-1.589 residenti nell'Area (-4,9%); decremento superiore rispetto alla media piemontese (-4,2%)

3

**Saldo demografico (tasso naturale + tasso migratorio) (2014-2022)**

-5,6 persone all'anno ogni 1.000 abitanti (tasso migratorio: +0,5; tasso naturale: -6,1), superiore alla media piemontese (-4,6)

4

**Indice di vecchiaia**

215,2 nel 2022 (225,5 in Piemonte), crescita di 34,4 anziani ogni 100 giovani nell'ultimo decennio (42,5 l'incremento a livello regionale)

5

**Reddito medio per contribuente**

20.335 euro nel 2021 (1.730 euro in meno rispetto alla media piemontese)

6

**Variazione del reddito (2011-2021)**

+15,3% (+3,7 punti percentuali rispetto alla crescita media regionale)

7

**Arrivi di turisti**

434,5 ogni 100 abitanti (303,6 arrivi ogni 100 abitanti in più in confronto al dato regionale), in crescita (+91,9%) rispetto al 2012

8

**Presenze turistiche:**

943,6 ogni 100 abitanti nel 2022 (591,2 presenze ogni 100 abitanti in più rispetto al Piemonte), in crescita (+76,3%) rispetto al 2012

9

**Densità stradale**

3,9 km di strade ogni km<sup>2</sup>, superiore rispetto alla media piemontese di 2,4 km per km<sup>2</sup>

10

**Numero di stazioni ferroviarie**

nessuna stazione ferroviaria presente sul territorio dell'Area

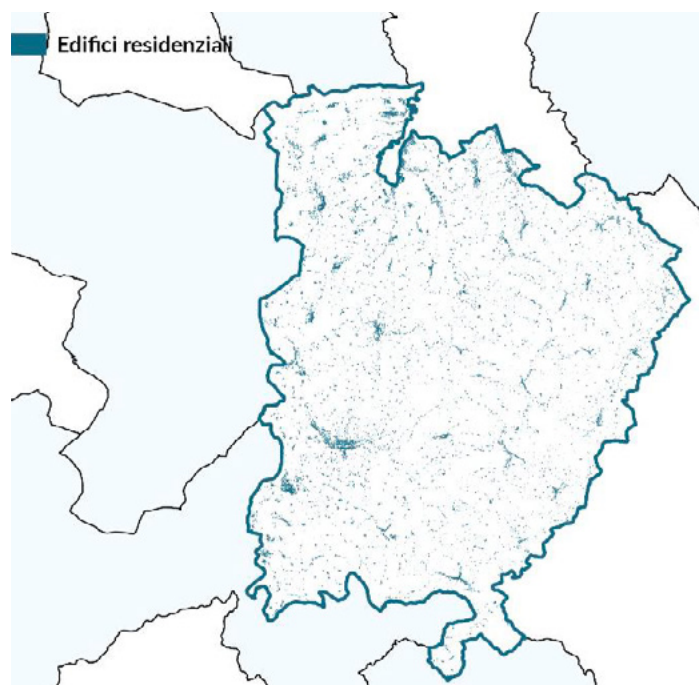
# Caratteristiche amministrative, morfologiche e mercato immobiliare residenziale

L'Area **Terra di Langa** è composta da 37 comuni della Provincia di Cuneo. Tutti i comuni dell'Area si trovano in collina e, secondo lo schema di definizione delle Aree Interne, costruito dall'Istat<sup>1</sup> in base all'accessibilità ai servizi primari, 23 comuni sono di cintura, 13 comuni sono intermedi e uno è periferico.

Al 1° gennaio 2023, la popolazione residente nell'Area è di 31.156 abitanti, lo 0,7% del Piemonte; il comune più popoloso è Dogliani, con 4.609 abitanti. Stante lo schema delle Aree Interne, 26.875 residenti si trovano nei comuni di cintura, 3.995 nei comuni intermedi e 326 nei comuni periferici.

La superficie complessiva dell'Area è di 394 km<sup>2</sup>, l'1,6% di quella piemontese, con una bassa densità abitativa di 79 persone ogni km<sup>2</sup>, 88,3 in meno rispetto alla media regionale.

Al secondo semestre del 2023, il valore medio degli immobili a uso residenziale nell'Area Terra di Langa si attesta a 1.014 euro al m<sup>2</sup> nei centri urbani e a 904 euro al m<sup>2</sup> nelle aree rurali o di periferia dei centri abitati.



**Mapa degli edifici residenziali**

Ogni punto sulla mappa rappresenta la superficie occupata da un edificio residenziale. Maggiore è la densità del colore maggiore è la concentrazione di edifici.

Nelle zone OMI<sup>2</sup> dei centri urbani il valore medio degli immobili è diminuito del 5,5% rispetto al secondo semestre del 2011; viceversa, nelle aree rurali o periferiche dei centri abitati tale valore è cresciuto del 15,2% circa. In confronto alla media regionale il valore immobiliare delle abitazioni risulta superiore, del 22% nei centri urbani e del 20% nelle aree rurali-periferiche.

<sup>1</sup> La classificazione Istat delle Aree Interne si fonda sulla distanza dai principali servizi essenziali, tra cui servizi scolastici, sanitari e di trasporto ferroviario. Le Aree Interne vengono identificate sulla base di un indicatore di accessibilità calcolato in termini di minuti di percorrenza rispetto al polo (centro di

offerta di servizi) più prossimo. Ne discende una classificazione che vede i poli e i poli intercomunali come centri, seguiti da comuni di cintura (a non oltre 27,7 minuti dai poli), intermedi (a non oltre 40,9 minuti), periferici (a non oltre 66,9 minuti) e quelli ultra-periferici (a oltre 66,9 minuti).

<sup>2</sup> OMI: sono le zone territoriali omogenee di ciascun comune, secondo la classificazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso Agenzia delle Entrate.

# Caratteristiche demografiche e struttura della popolazione

## DINAMICA E SALDI DEMOGRAFICI

Nel periodo 2012-2022, la popolazione complessiva residente nell'Area è diminuita del 4,9%, 1.589 residenti in meno, una riduzione più significativa rispetto alla media piemontese (-4,2%). Osservando l'arco temporale 2002-2022, si registra un calo demografico dello 0,9%, dato leggermente migliore rispetto all'andamento medio del Piemonte, con una crescita dello 0,3%.

Nel 2022 l'indice di natalità dell'Area è stato di 6 nati ogni 1.000 residenti, inferiore alla media regionale di 6,1 nati ogni 1.000, mentre l'indice di mortalità si è attestato a 13,8 decessi ogni 1.000 residenti, in linea con la media piemontese.

Il saldo naturale (la differenza tra nati e morti) è stato negativo, con una perdita di 243 residenti, compensata solo in parte dal saldo migratorio positivo (+105 nuovi residenti).

Nel periodo tra il 2014 e il 2022 il saldo demografico è stato negativo con una perdita annua di 5,6 persone ogni 1.000 residenti. Tale risultato è da attribuire principalmente ai tassi naturali negativi che si sono registrati nell'Area nel medesimo periodo (a fronte di una media annua di 7,1 nati ogni 1.000 residenti, i morti sono stati 13,2 ogni 1.000 residenti, determinando così il tasso naturale annuo di -6,1 persone ogni 1.000 residenti). In tale contesto il tasso migratorio, sebbene positivo (0,5 immigrati ogni 1.000 residenti in più rispetto agli emigrati all'anno), non è stato sufficiente a sostenere la crescita demografica.

## INDICATORI DI STRUTTURA DELLA POPOLAZIONE

Nel 2022 il 62,8% della popolazione residente nell'Area rientra nella fascia di età tra i 15 e i 64 anni, considerata la popolazione in età lavorativa. L'11,8% dei residenti si trova nella classe di età 0-14 anni; oltre un quarto (29,7%) sono bambini con meno di 5 anni, dato superiore alla media piemontese (27,9%).

Le persone con 65 anni e più rappresentano il 25,4% della popolazione, una quota inferiore di un punto percentuale rispetto alla media del Piemonte; tra loro il 34,6% ha un'età compresa tra i 75 e gli 84 anni, mentre il 18% ha 85 anni o più.

L'indice di vecchiaia – che misura il rapporto tra il numero di persone con 65 anni e più e il numero di giovani sotto i 15 anni – è inferiore rispetto alla media piemontese (215,2 nell'Area e 225,5 in Piemonte) ed è cresciuto di 34,4 anziani ogni 100 giovani nell'ultimo decennio (42,5 l'incremento a livello regionale). Anche l'indice di dipendenza – che misura la pressione degli over 64 anni sulla popolazione in età lavorativa (15-64 anni) – pari a 40,4, è inferiore rispetto al dato piemontese (42,6), con una crescita di 2,9 unità rispetto al 2012.

Indici demografici medi 2014-2022

| tasso naturale                                                                       | tasso migratorio                                                                      | effetto cumulato                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |
| AREA OMOGENEA                                                                        | PIEMONTE                                                                              |                                                                                       |
| -6,1                                                                                 | +0,5                                                                                  | +5,6                                                                                  |
| -6,0                                                                                 | +1,4                                                                                  | -4,6                                                                                  |

# Benessere economico, sistema insediativo e occupazione

L'Area Omogenea Terra di Langa presenta un reddito medio per contribuente di 20.335 euro nel 2021, inferiore di 1.730 euro (-7,8%) rispetto alla media piemontese.

In confronto al 2011, il reddito medio è aumentato del 14,7%, 3,1 punti percentuali in più rispetto alla crescita media regionale (11,6%).

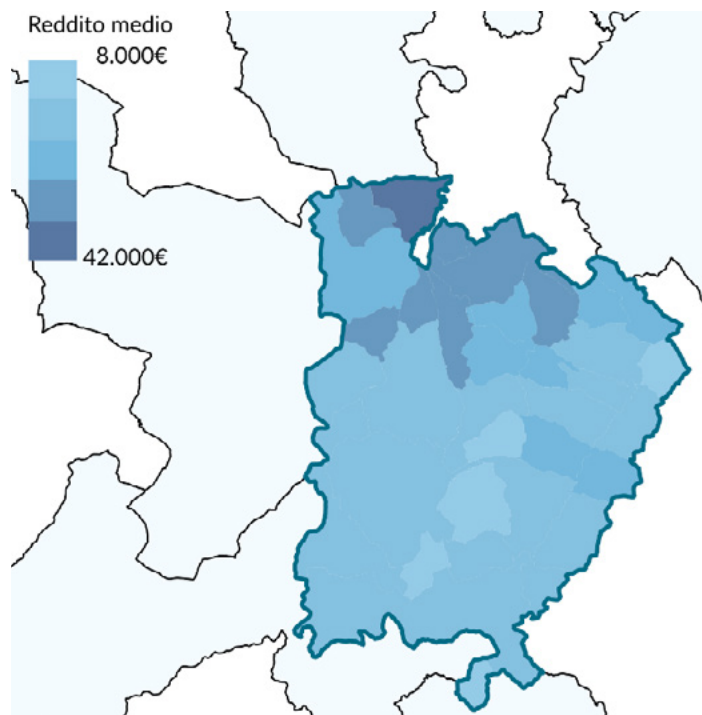
Il 32% del reddito imponibile nell'Area proviene dai residenti in pensione, valore inferiore rispetto alla media piemontese (34,4%).

I pensionati dell'Area percepiscono in media 17.540 euro, 2.430 euro in meno rispetto ai pensionati piemontesi. Il reddito da lavoro dipendente costituisce il 53,6% dell'imponibile complessivo, una quota leggermente inferiore rispetto alla media regionale del 54%.

I lavoratori dipendenti dell'Area guadagnano in media 21.735 euro, circa 1.220 euro in meno rispetto alla media dei lavoratori dipendenti in Piemonte.

Il 35,7% degli addetti è impiegato nei servizi, quota crescente rispetto al 2011, ma sensibilmente inferiore alla media regionale (46,6%). Il settore manifatturiero occupa il 35,7% degli addetti complessivi, 9,8 punti percentuali in più rispetto al dato del Piemonte, mentre il 16,7% lavora nel commercio.

Nel 2021 il tasso di occupazione dell'Area è del 52,9%, superiore (+4,5 punti percentuali) alla media piemontese, ma in decrescita rispetto al 49,8% del 2011 (-0,9 punti percentuali). Il tasso di disoccupazione, pari al 6,2%, è inferiore alla media regionale dell'8%, mentre il tasso di attività dell'Area si attesta al 55,8% nel 2021, maggiore della media piemontese, pari al 52,6%.



Mapa della distribuzione del reddito medio IRPEF

Il trend seguito dall'occupazione femminile risulta migliore rispetto all'andamento regionale, con il 46,1% delle donne impiegate (41,9% in Piemonte), valore in crescita rispetto al dato di dieci anni prima (45,2%).

La partecipazione femminile alla forza di lavoro (donne occupate o in cerca di occupazione) è del 49,1%, un dato superiore di 3 punti percentuali rispetto alla media piemontese.

L'occupazione giovanile presenta risultati migliori rispetto alla media regionale: il 32,7% dei giovani tra i 15 e i 24 anni è occupato, un valore superiore di 9,1 punti percentuali rispetto alla media regionale. Il tasso di attività giovanile – che misura la percentuale di giovani attivi sul totale della popolazione giovanile – è pari al 37,6% e risulta superiore di 6,3 punti percentuali rispetto al 31,3% del Piemonte.

# Flussi turistici e dotazioni infrastrutturali per il turismo

## FLUSSI TURISTICI

Nel 2022 i flussi turistici nell'Area Terra di Langa hanno fatto registrare 434,5 arrivi e 943,6 presenze ogni 100 abitanti, valori nettamente superiori rispetto al dato medio piemontese (rispettivamente 303,6 e 591,2 unità ogni 100 abitanti). Confrontando i valori con il 2012, i flussi risultano in crescita: gli arrivi sono cresciuti del 91,9% (+50,7% l'incremento in Piemonte) e le presenze del 76,3% (+35,6% la media regionale).

## DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI PER IL TURISMO

Nel 2022, le attività alberghiere ed extra alberghiere presenti sul territorio sono 11,9 ogni 1.000 abitanti, un dato superiore alla media regionale che si attesta a 1,6 ogni 1.000 abitanti. Anche il numero di posti letto, pari a 21,4 ogni 100 abitanti, è maggiore di 16,6 unità rispetto alla media piemontese. Dal 2012, quando si contavano 8,8 attività alberghiere ed extra alberghiere ogni 1.000 abitanti e 12,1 posti letto ogni 100 abitanti, entrambe le variabili sono aumentate.

Sempre nel 2022, i musei e gli istituti similari (monumenti e parchi archeologici) presenti sul territorio sono 8 e rappresentano il 2,2% della dotazione regionale. I visitatori di queste strutture ammontano a 403,1 ogni 100 abitanti, 240,7 unità ogni 100 abitanti in più rispetto alla media del Piemonte.

## DOTAZIONE INFRASTRUTTURALE E DEI SERVIZI DI TRASPORTO FERROVIARIO

La trama insediativa è imperniata sul sistema urbano di Alba, mentre la trama infrastrutturale è capillare in tutta l'Area, ma priva di collegamenti autostradali.

L'Area presenta un'ampia connessione stradale, 3,9 km ogni km<sup>2</sup>, superiore rispetto ai 2,4 km ogni km<sup>2</sup> del Piemonte, con sviluppati collegamenti provinciali verso Ceva, Mondovì e Cuneo.

Risulta invece carente l'infrastruttura ferroviaria, data la totale assenza di tratte passanti per l'Area e dalla conseguente mancanza di stazioni ferroviarie attive<sup>3</sup>.



Mappa dei servizi e delle infrastrutture di trasporto

# Panoramica della strategia di sviluppo

L'Area Omogenea Terra di Langa comprende 37 comuni coordinati dal soggetto capofila – l'Unione Montana Alta Langa – che ha supportato le amministrazioni nella presentazione di 32 progetti, di cui 1 ha ricadute sovracomunali<sup>4</sup>.

Nell'ambito dell'Accordo per la coesione 2021-2027 per una crescita intelligente, sostenibile e inclusiva, con particolare riferimento all'area "Territorio", la strategia di intervento dell'Area Omogenea punta a ottimizzare l'efficacia dei fondi attraverso la realizzazione di interventi di riqualificazione

del patrimonio pubblico e interventi volti a mantenere o potenziare i servizi di trasporto locale nei comuni meno popolosi: in queste aree la scarsa domanda rischia di annullare l'offerta, penalizzando soprattutto le fasce fragili come minori, anziani e disabili che non dispongono di mezzi di trasporto autonomi.

Le significative risorse allocate hanno integrato programmi e progettualità locali preesistenti e in divenire, contribuendo in misura determinante al perseguimento degli obiettivi di sviluppo del territorio.

## OBIETTIVI STRATEGICI

- ▶ **favorire** la coesione sociale e migliorare la qualità della vita dei cittadini recuperando e rigenerando spazi pubblici
- ▶ **incoraggiare** lo sviluppo di forme di turismo sostenibile, valorizzando e favorendo la fruizione del patrimonio naturalistico e culturale dell'Area
- ▶ **garantire** a tutti i cittadini la possibilità di muoversi liberamente e in autonomia sul territorio, potenziando il servizio di trasporto pubblico locale

<sup>4</sup> I progetti sovracomunali realizzati nell'Area sono "Arredo Urbano Omil progetto sovracomunale realizzato nell'Area è "Trasporto sostenibile".

# Panoramica della strategia di sviluppo

## SFIDE DA AFFRONTARE

- **fenomeni** crescenti di deterioramento urbano e fatiscenza di edifici pubblici, strade e piazze che compromettono l'attrattività dell'Area e la qualità della vita locale
- **declino demografico** caratterizzato da invecchiamento della popolazione e spopolamento del territorio, che mette a rischio la tenuta dei servizi locali e la vitalità delle comunità
- **bassa densità abitativa** e lontananza dai servizi essenziali
- **redditi bassi** rispetto al dato piemontese, nonostante livelli di occupazione superiori alla media regionale
- **carenza** di mezzi di trasporto per chi non possiede mezzi di trasporto autonomi

## OPPORTUNITÀ E AZIONI DA INTRAPRENDERE PER IL CAMBIAMENTO

- ▶ **riqualificazione urbana**  
promuovendo interventi di recupero e rigenerazione degli spazi pubblici (come la pavimentazione delle strade, la riqualificazione di piazze, la creazione di aree giochi per bambini e fitness per adulti e la rifunzionalizzazione di edifici comunali per la creazione di spazi pubblici dedicati alla socialità) per migliorare la qualità della vita e il benessere dei cittadini, favorire la coesione sociale e l'esperienza turistica nel territorio
- ▶ **supporto e miglioramento del servizio di trasporto pubblico locale**  
rinforzando i servizi di trasporto pubblico, con particolare attenzione ai servizi di trasporto degli studenti (scuolabus), per garantire la possibilità di muoversi anche alle categorie di utenti (minori, anziani, disabili) che non dispongono di mezzi di trasporto autonomi
- ▶ **valorizzazione del patrimonio naturale e culturale del territorio**  
attraverso il restauro dei borghi, delle strutture storiche e delle risorse naturali, migliorando l'accessibilità e la fruibilità dei luoghi di interesse naturalistico e culturale, per favorire l'ulteriore sviluppo dell'Area a fini turistici

# Panoramica della strategia di sviluppo

## PROGETTI

Nella fase di predisposizione delle schede progetto i Comuni hanno identificato per ciascun intervento l'“area tematica prevalente” che, in questa sede è stata ulteriormente precisata.

I progetti proposti nell'Area sono riconducibili ai seguenti ambiti tematici:

### riqualificazione urbana

- manutenzione straordinaria di strade, piazze, ecc. (14)
- infrastrutture a supporto del turismo (4)
- riqualificazione/creazione di edifici o spazi (2)
- creazione/riqualificazione di aree attrezzate (1)

### trasporti e mobilità (4)

### welfare e salute (3)

### istruzione e formazione (1)

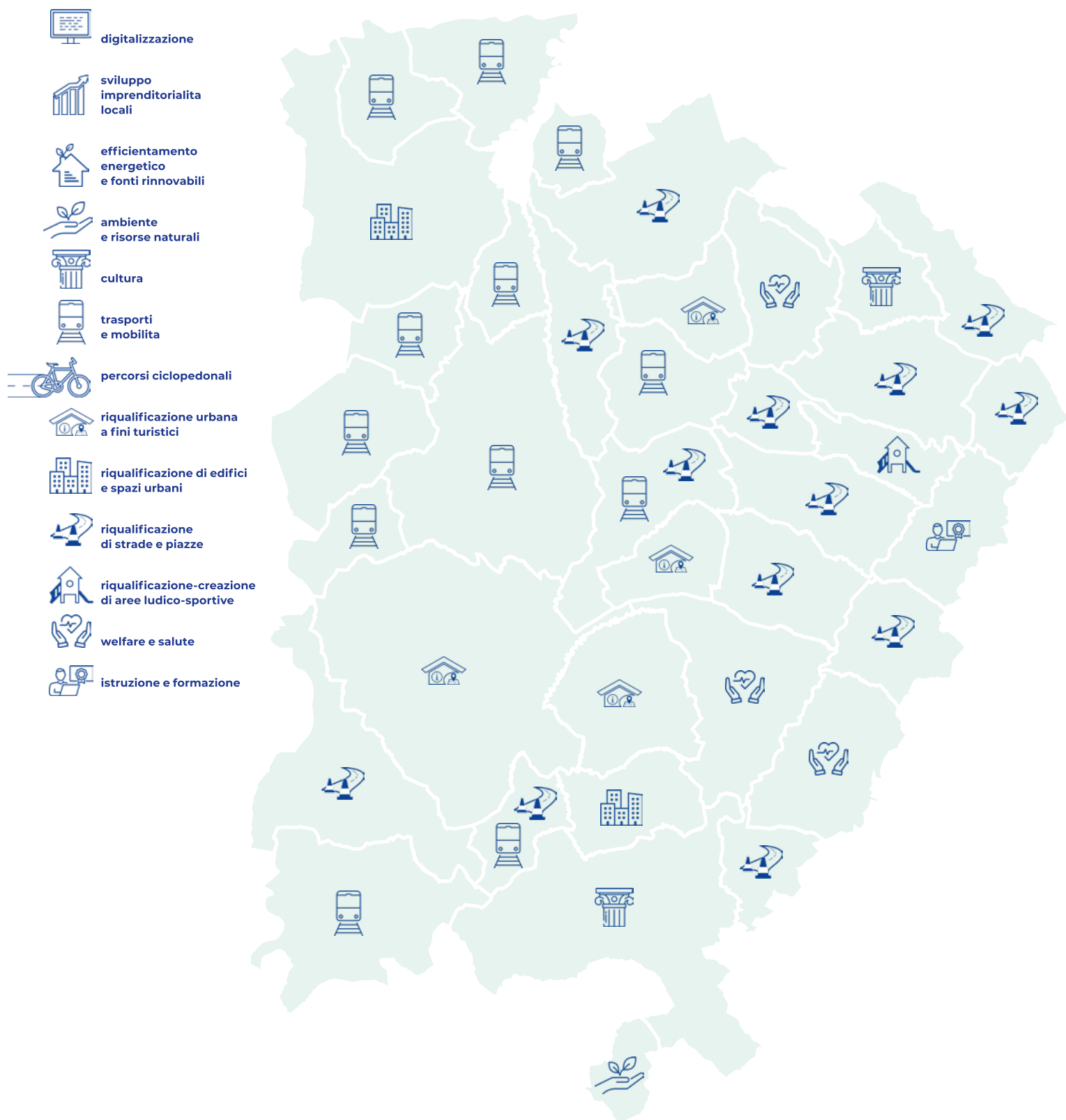
### ambiente e risorse naturali (1)

## IMPATTI ATTESI

I progetti promossi con l'Accordo per la Coesione 2021-2027 si prefiggono di:

- ▶ **migliorare la qualità della vita dei cittadini**  
con interventi di riqualificazione urbana e progetti per potenziare i servizi sul territorio
- ▶ **potenziare il servizio di trasporto pubblico per gli studenti dell'Area**  
grazie ad interventi di rinnovamento del parco mezzi, col duplice obiettivo di migliorarne la fruibilità e di minimizzarne i costi
- ▶ **favorire l'inclusione sociale**  
grazie a progetti volti a offrire spazi di aggregazione e socialità per tutte le fasce d'età
- ▶ **incrementare i flussi turistici**  
attraverso l'effetto volano generato dalla riqualificazione dei borghi, dalla valorizzazione delle risorse naturali e culturali del luogo e dalla creazione di infrastrutture che ne facilitino la fruizione

# Interventi sul territorio



La figura mostra le tipologie degli interventi posti in essere sui territori dei comuni