

**Osteria Vinoteca Pub**  
o in alternativa  
**Ristorante Enoteca**  
**Bar**  
in  
Dogliani

## Sommario

Sommario .....	2
Premessa .....	3
Dogliani .....	3
Un po' di storia.....	5
Palazzo Fusina .....	7
Il Progetto.....	8
Il Locale.....	10
Ristorante – Pub/Osteria .....	10
Bar .....	10
Enoteca-Vinoteca .....	10
Ulteriori sviluppi .....	10
Business Plan .....	10
Promozione .....	11
Il Prezzo .....	11
Contatti .....	11

## Premessa

Cessione, in pieno centro Storico di Dogliani, di un'attività commerciale di somministrazione cibi e bevande. In particolare di un Ristorante, Bar, Enoteca, con un orario di apertura sull'intero arco della giornata (colazione, pranzo e cena) o, in alternativa, un'Osteria, Pub, Vinoteca con apertura più orientata al pomeriggio-sera. Siccome i lavori di completamento non sono ancora terminati vi è la possibilità di caratterizzare il locale alla funzione che verrà destinata in base all'esigenza della gestione.

## Dogliani

**Terra di vini, di artigianato, di antiche fiere, sagre e mercati.**



Dogliani - panorama

Questo paese della Langa, a cavallo tra monregalese ed albese, in una terra che da sempre intrattiene saldi legami con il paesaggio, mantiene ancora oggi la caratteristica fisionomia urbanistica che la storia e la mano dell'uomo hanno disegnato dalle sue origini. Situata in una conca naturale, attorniata da colline dalla conformazione mai uniforme, Dogliani è considerata la capitale delle Langhe sud-occidentali. L'agglomerato urbano, posto a 300 metri di altitudine sul livello del mare, si addensa intorno all'alveo del torrente Rea, affluente di destra del Tanaro nei pressi di Monchiero, e si distingue nettamente in due aree edificate: una inferiore, il **Borgo**, sul fondovalle bagnato dal fiume, ed una superiore, il **Castello**. Il paese si presenta quindi con due centri storici ben conservati, simbolo di ciò che qui hanno recato la storia e le vicende dell'uomo: uno più vivace

commercialmente e l'altro, sull'altura sovrastante, che conserva, ancora quasi intatta, la sua fisionomia di **ricetto** medioevale.

Oltre ai due più antichi borghi all'interno della cinta muraria, **Borgo** e **Castello**, la Dogliani di oggi è costituita anche dai borghi periferici **Airali**, **San Quirico** e **San Rocco**, cresciuti nel dopoguerra.

A caratterizzare Dogliani è l'originalità dello stile architettonico, con cui **Giovanni Battista Schellino**, stravagante agrimensore e architetto autodidatta cresciuto alla **Spina**, una

frazione della campagna doglianesa, nella seconda metà dell'Ottocento segnò il tessuto della città, progettandone il volto monumentale: un tripudio eclettico di cupole neoclassiche e guglie neogotiche, torri medioevali e scenografie wagneriane.

**La personalità architettonica di Dogliani non trova infatti rispondenza in Langa**, poiché l'eclettismo di questo illustre urbanista ha attribuito alla città angoli insoliti e assolutamente estranei ai canoni, agli stili e al senso comune di allora. Già da lontano... «appare il **Santuario della Madonna delle Grazie** ... , poco oltre i campaniletti... , le rosse costruzioni schellinate sul **Castello**. Per chi attraversa il ponte sul fiume Rea, la **Chiesa dei Santi Quirico e Paolo** ... si presenta defilata secondo una prospettiva da trattato. Sullo sfondo di ciò che resta del convento dei Carmelitani, la mole della chiesa si spezza, ma si "enfattizza", sul grande pronao a colonne laterizie.

Chi segue la provinciale può vedere sullo sfondo, di lato a destra, la mole rossa e compatta dell'**Ospedale** ... e poi, girata la curva, la **Torre delle scuole** e del comune o

**Torre dei cessi**; subito sopra, il borgo Castello... con la **Torre comunale merlata** di Schellino o **Torre dell'orologio**; ...poi il **Ricovero**, dalle traforate occhiaie e dai profondi loggiati a volta.

Arrivando a borgo Castello gli appare la bianca **Chiesa dell'Immacolata**, un po' occultata dal lavatoio in cemento. Salendo ancora lungo la statale, la cinta del **Cimitero** schelliniano, con le guglie a cornice dell'ingresso. A poco a poco i **Piloni della Via Crucis** che accompagnano al **Santuario delle Grazie**... quattordici, tutti tra loro diversi: lo stile richiama il soggetto rappresentato. A metà della salita, sul bivio per Farigliano... in alto, la chiesa barocca di **Sant'Eleuterio**, acrobaticamente conservata fra due grandi muri d'ala ricurvi, costruiti da Schellino. ... Salendo ancora per la strada della Riviera, l'episodio dei piloni diventa più evidente, nel paesaggio scosceso e libero della Langa: per concludersi così, tra i vigneti, nel **Santuario della Madonna delle Grazie** ».

Dogliani è sempre stata un importante centro agricolo ed ancora oggi, nonostante una positiva crescita dell'artigianato locale, è fortemente caratterizzata da una economia tradizionale: sulla cittadina gravitano una decina di comuni minori e il suo mercato diventa punto di incontro e di trattative per l'intera produzione dell'area.

Gli uomini rimasti fedeli alla vigna sembrano infatti aver fatto tesoro degli insegnamenti che **Luigi Einaudi**, l'illustre economista e statista, Doglianesa, che tra il 1945 e il 1948 ridisegnò l'Italia e che in seguito divenne il primo **Presidente della Repubblica** fino al 1961, annotava negli appunti dedicati alla conduzione aziendale. «Si vive con il frutto del proprio lavoro personale. Se c'è un reddito..., prima bisogna pensare a rinnovare i piantamenti... e fare tutti i vari lavori di conservazione e miglioramento dei terreni e delle case rustiche». La lezione è stata fatta propria dai vitivinicoltori e cantinieri doglianesi. Infatti, nonostante la struttura



### **Macrino soc. coop.**

Sede Legale: P. S. Paolo, 4 – 12051 Alba (CN) - Italy  
Albo Società Cooperative n. A106409 – R. E. A. CUNEO n. 157404  
Part. IVA e C. F. 02137860041

---

aziendale sia per lo più minuta, la sua organizzazione è di tipo imprenditoriale e gli investimenti operati in vigneto e in cantina sono orientati a ottimizzare la qualità delle produzioni. Per i vignaioli della Langa doglianese, secoli di storia del loro vino non costituirebbero motivo di orgoglio se oggi il Dolcetto di Dogliani non fosse presente in tutti i luoghi dove si tratta vino di qualità.

### **Un po' di storia**

Centro di origine pre-romana, Dogliani ha visto delineare la struttura attuale del suo abitato in epoca medioevale, ma è durante la seconda metà dell'Ottocento che assume un volto nuovo grazie ai progetti di un Doglianese illustre, G.B. Schellino.

La zona fu certamente insediata in epoca pre-romana: sia dalla toponomastica, sia da recenti ritrovamenti, esiste infatti prova dell'occupazione dei Liguri e di popolazioni celtiche.

Tra il I e il II secolo d.C. Dogliani è stata un fondo romano. I reperti di questo periodo sono numerosi soprattutto nei pressi di San Quirico, dove è stata accertata anche la presenza di una necropoli.

Durante il Basso Impero (periodo della decadenza dell'Impero Romano, dalla fine del secolo III d.C. al 476) il centro abitato si spostò verso la Pieve. In seguito continuò a spostarsi, arroccandosi intorno alla zona fortificata, il castrum, per difendersi dai saccheggi e dalle scorribande degli Ungari e dei Saraceni (X secolo).

Nell'Alto Medioevo (secoli V-X) fece parte del distretto comitale di Alba, per poi passare agli Aleramici del Vasto ed ai marchesi di Busca.

Nel XII secolo, con le Convenzioni Dogliani ottenne le prime autonomie comunali. In questo periodo, fino alla metà del Quattrocento circa, la cittadina fu teatro di lotte intestine che videro protagonisti le casate Monferrato, Saluzzo, Acaia e Visconti.

Nel Cinquecento Dogliani venne occupata prima dai Francesi e poi dagli Spagnoli a causa della guerra tra Francesco I e Carlo V per assicurarsi il predominio in Europa.

Con il trattato di Lione del 1601 Dogliani, con altre cittadine, passò ai Savoia che a loro volta la diedero in feudo ai Solaro di Moretta e ai Solaro del Borgo.

Con la parentesi napoleonica i cosiddetti "liberatori" non fecero che sostituirsi agli sfruttatori precedenti e la cittadina altro non poté fare che sottostare alle leggi francesi (forse memore degli incendi che arsero Marsaglia, Castellino e Belvedere Langhe).

Perché Dogliani torni a splendere è necessario attendere l'Ottocento. A testimoniare questa fioritura sono le opere architettoniche di G.B. Schellino (1818 - 1860), artefice del famoso cimitero neogotico.



**Macrino soc. coop.**

Sede Legale: P. S. Paolo, 4 – 12051 Alba (CN) - Italy  
Albo Società Cooperative n. A106409 – R. E. A. CUNEO n. 157404  
Part. IVA e C. F. 02137860041

---

Fra le numerose opere in Dogliani da non dimenticare è anche la Porta Soprana con arco ogivale del XV secolo e la chiesa dei Santi Quirico e Paolo, ricostruzione ottocentesca sorta sull'antica Parrocchiale del XII secolo.

La Dogliani di oggi è quella della grandiosa Parrocchiale dei Santi Quirico e Paolo, dell'anomala Torre dei Cessi, dell'Ospedale civico, della raccolta piazzetta Don Delpodio interamente in pietra di Langa, delle vie lastricate del centro storico, dell'antica ala mercatale, della chiesa dei Battuti, della Torre civica dell'orologio, del campanile della chiesa di San Lorenzo in Castello, della costruzione della Sacra Famiglia, dell'entrata monumentale del Cimitero e del santuario della Madonna delle Grazie con i suoi piloni del rosario.



## Palazzo Fusina

I locali destinati all'attività commerciale fanno parte del **Palazzo Fusina**, signorile abitazione in pieno centro storico del Borgo di Dogliani, **risalente alla prima metà del XIX secolo** e storica residenza dell'omonima famiglia, proprietaria, sin da quell'epoca, di 29 cascine nel circondario di Dogliani.

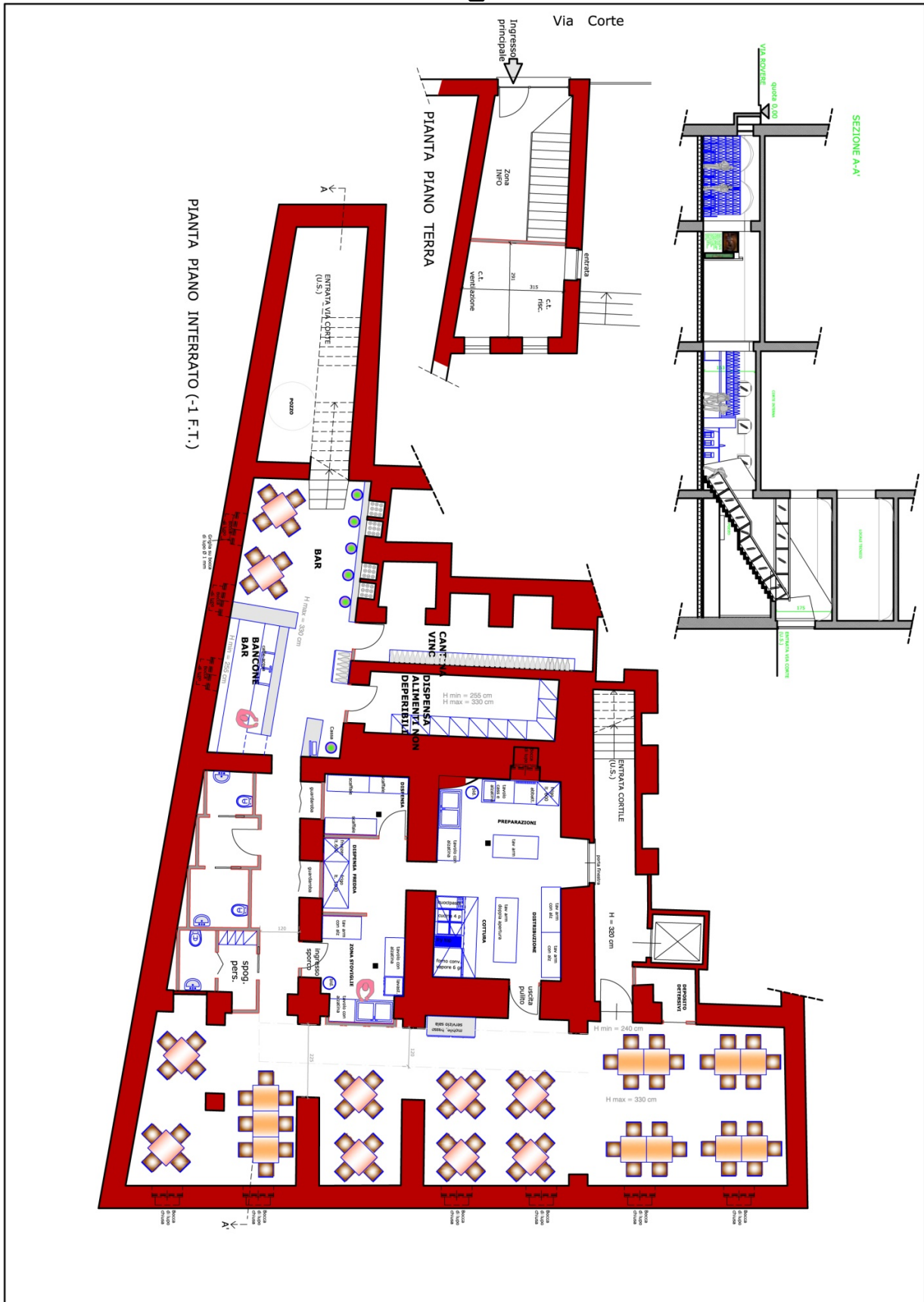
L'attività economica prevalente delle proprietà agricole della famiglia Fusina era la viticoltura, la cui vinificazione avveniva nelle cantine del palazzo. A seguito delle alterne fortune della famiglia, l'attività di vinificazione è continuata sino al primo dopoguerra (anni cinquanta del secolo scorso) ad opera di **FONTANAFREDDA**. Dai primi anni sessanta poi l'attività di vinificazione è stata definitivamente interrotta, lasciando vuoti i locali.

Il Palazzo è stato acquisito dall'attuale proprietà nel 2003 ed è stato oggetto di **profonda ristrutturazione**, completata nel 2006, con la realizzazione di n. **15 appartamenti** ai piani primo, secondo e terzo, oltre a n. **3 locali commerciali** a piano terreno.

**La proprietà, al fine di valorizzare ulteriormente il Palazzo, ha predisposto i locali delle cantine ad accogliere un'attività di Ristorante-Bar-Enoteca.**



## II Progetto



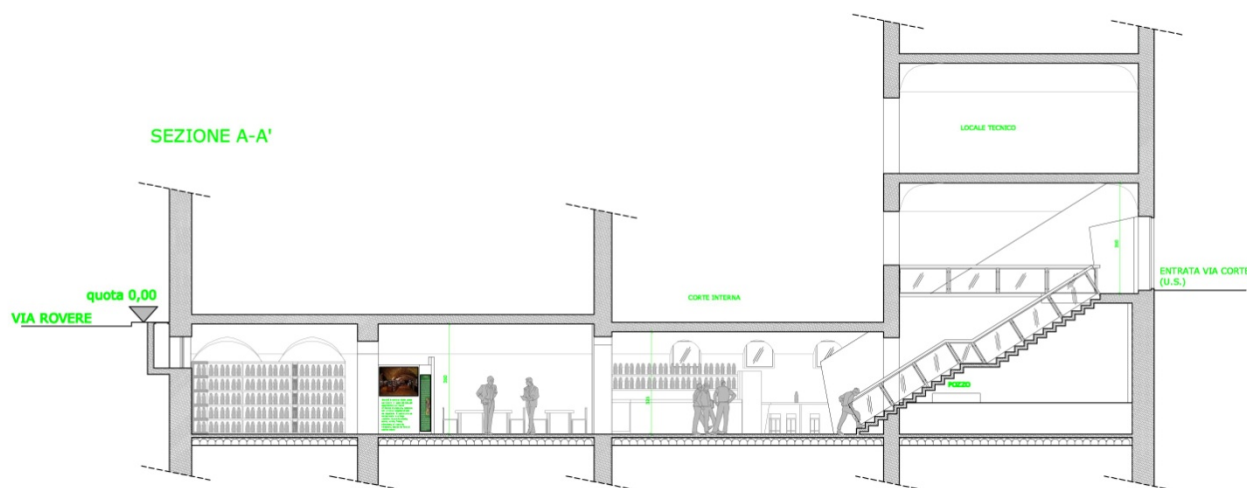
Il locale si sviluppa prevalentemente nelle ampie **cantine interrato (c.ca 350 mq)**, **fortemente caratterizzate ad alte volte, risalenti al XIX secolo, in mattoni a vista sabbati** ed ha accesso sia da Via Rovere sia da Via Corte. Al locale interrato (Foglio 9 n. 594 sub. 22) di 350 mq, sono inoltre annessi alcuni vani di servizio posti ai piani terreno e superiori (foglio 9 n. 594 sub. 41 e sub 42, foglio 9 n. 173 sub. 3) per complessivi 173 mq.

Complessivamente il locale si sviluppa su di una **superficie di 523 mq** ed è costituito da:

- **Entrata** a pian terreno con accesso da Via Corte n. 4,
- **Scala** d'accesso
- **Area bar** con bancone e cassa,
- **Disimpegno** con Servizi igienici accessibili e guardaroba
- N. 1 **sala ristorante**
- N. 2 **ampie cantine per Enoteca**
- **Cucina** con zona lavaggio,
- **Spogliatoio** del personale con filtro su cucina,
- **Dispensa** materie prime,
- **Dispensa** alimenti non deperibili,
- **Deposito** detersivi,
- **Ascensore** di collegamento col piano terra,
- **Scala di scurezza** (o in alternativa ulteriore ingresso) con accesso dal cortile posto su via Rovere
- **Centrale tecnica** di controllo
- **Terrazzo** atto ad ospitare pannelli fotovoltaici e solari
- **Predisposizione impianto fotovoltaico** per la produzione dell'energia elettrica (10 KW) e **predisposizione impianto solare termico** per la produzione di acqua calda, sanitaria e riscaldamento dei locali)

Il progetto esecutivo è stato sviluppato in stretta osservanza delle **indicazioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale e dai competenti uffici dell'Azienda Sanitaria Locale e può essere modificato e personalizzato in base alle specifiche necessità della gestione.**

I tempi necessari per completare i lavori previsti dal progetto sono stimati in **8-10 mesi**.



Intenzione della proprietà è quindi di procedere all'esecuzione di tutte le opere necessarie per l'apertura del locale e cedere l'esercizio ad un operatore specializzato mediante un contratto ultra annuale di affitto dell'immobile.

## II Locale

I locali a disposizione consentono, in un luogo suggestivo fortemente caratterizzato da materiali ed elementi della tradizione locale, una gestione integrata di:

- **Ristorante**
- **Bar**
- **Enoteca**

### **Ristorante – Pub/Osteria**

Con una capienza complessiva di **60/70 ampi coperti ed una cucina tecnologicamente all'avanguardia**, il Ristorante-Pub/Osteria costituisce il ramo d'attività principale al quale si affiancano gli altri due. Il Ristorante-Pub/Osteria, non essendocene altri nel centro storico del Borgo a causa della recente chiusura dell'**Albergo Ristorante Fiorito**, può agevolmente diventare il punto di riferimento sia per i turisti in cerca delle specialità della tradizione gastronomica locale, sia per i giovani e, sia per la clientela d'affari. Particolarmente interessante quest'ultima in considerazione della precipua vocazione vinicola del territorio del comune di Dogliani e dei comuni che su di esso gravitano.

### **Bar**

La posizione consente al Bar d'intercettare il flusso di gente che normalmente frequenta il centro storico del Borgo, commercialmente vivace in quanto su di esso gravitano una decina di comuni minori ed il suo mercato è un punto di incontro e di trattative per l'intera produzione dell'area.

### **Enoteca-Vinoteca**

I locali messi a disposizione per questo ramo di attività consentono l'esposizione di oltre 2.000 bottiglie di vini.

L'attività, potendo contare sull'afflusso degli avventori sia del bar che del ristorante, costituisce un'indubbia vetrina sulla produzione dei vini d.o.c. e d.o.c.g. locali.

L'attività inoltre può essere sviluppata in collaborazione con l'ampia comunità di produttori di vini locali riuniti in associazione nella **Bottega del Vino Dolcetto di Dogliani**.

### **Ulteriori sviluppi**

L'attività di commerciale può, inoltre, essere ampliata ed integrata da un **Residence costituito da 9 unità immobiliari (tutti bi-trilocali)**, posti ai piani superiori del Palazzo Fusina e nella disponibilità dell'attuale proprietà.

## Business Plan

In ordine al progetto qui presentato è stato elaborato il Business Plan, **disponibile a richiesta**, che prende in esame i costi ed i ricavi derivanti dal solo esercizio dell'attività di Ristorante-Pub/Osteria.

In proposito la proprietà ha la competenza ed è disponibile, a richiesta, di provvedere alla **revisione del Business Plan in funzione dello specifico progetto d'azienda** della gestione.

## Promozione

La proprietà è inoltre in grado di offrire, se richiesto, il proprio **supporto alla promozione del locale** presso la comunità del **portale territoriale [www.langhe.net](http://www.langhe.net) costituito da oltre 120.000 iscritti** di cui 12.000 acquirenti professionali di vino (importatori, distributori, agenti, ecc.) di oltre 40 paesi diversi.

## Il Prezzo

Il prezzo richiesto per la cessione d'azienda è di 150.000,00 €. L'affitto richiesto per i locali che ospitano l'azienda è il seguente: :

- 1.200,00 mensili il primo anno
- 1.400,00 mensili il secondo anno
- 1.600,00 mensili il terzo anno
- 1.800,00 mensili il quarto anno
- 2.100,00 mensili il quinto anno
- 2.400,00 mensili il sesto anno
- Aumento ISTAT + 2% per i successivi anni.

## Contatti

### **MACRINO Soc. Coop**

Piazza San Paolo, 4 – 12051 ALBA

[info@macrino.com](mailto:info@macrino.com)

Angelo Cassinelli

Tel. +393482226994

[acassinelli@langhe.net](mailto:acassinelli@langhe.net)

Gianfilippo Amato

Tel. +393391772580

[gianfilippo.amato@tiscali.it](mailto:gianfilippo.amato@tiscali.it)

### **Agenzia Immobiliare SUBITO CASA**

Piazza Prunotto 4/a – 12051 Alba (CN)

subito [casa@live.it](mailto:casa@live.it)

Gennaro Castronuovo

Tel. +392876028