

Provincia di
SONDRIO

Comune di GEROLA ALTA

Via Pietro de Mazzi, 11

RIQUALIFICAZIONE "ex Casa Comunale"
PER FORMAZIONE SPAZI RICETTIVI
(lotto 1)

Committente:

Comune di GEROLA ALTA

A

PROGETTO ESECUTIVO

**RELAZIONE GENERALE
SPECIALISTICA OPERE CIVILI**

Data:

Maggio 2023

PREMESSE

Il **Comune di Gerola Alta** rientra nell'ambito amministrativo della **Provincia di Sondrio** ed è compreso nel mandamento della Comunità Montana Valtellina di Morbegno e nella perimetrazione del Parco Regionale delle Orobie Valtellinesi.

Il territorio del Comune di Gerola Alta, interamente montano, si estende per una superficie complessiva di circa 38 kmq e costituisce la parte alta della Valle del Bitto di Gerola.

Così come la maggior parte dei piccoli centri montani Valtellinesi basati su un'economia quasi esclusivamente agricola, anche il Comune di Gerola Alta è stato interessato negli ultimi decenni, ed in particolar modo negli anni '60-'70, da un evidente fenomeno di abbandono del territorio e di esodo della popolazione verso i centri del fondovalle.

Ciò anche a causa della rarefazione e della mancanza dei servizi essenziali per la popolazione.

OBIETTIVI DA RAGGIUNGERE

L'intervento in progetto ha l'ambizione di elaborare e gestire la progettualità individuale ai fini della personalizzazione della risposta ricettiva, con monitoraggio sistematico e adeguamento dell'intervento in relazione all'evolversi della situazione trattata. Questo comprende la valutazione della forma omogenea ed i fattori di costo relativi a ciascun intervento, in relazione alla creazione di una struttura ricettiva tipo Ostello con SPA "salus per aquam" o salute per mezzo dell'acqua.

Il modello scelto è finalizzato a riportare la persona e i suoi bisogni al centro del sistema e della rete dei servizi, partendo dal presupposto che la risposta ricettiva costituisce una delle risorse di cui il sistema sociale dispone per far fronte al percorso di salute e di supporto all'anziano.

L'obiettivo è quello di trasformare l'immobile comunale, in una struttura ricettiva, tipo OSTELLO con annessa una SPA, per: il benessere, il relax e la cura del corpo umano.

La complessità dei bisogni sociali e di salute delle persone trova le risposte adeguate in un insieme di interventi e attività, più globali e nel contempo personalizzati.

I principi che regolano e coordinano questi servizi sono quelli dell'appropriatezza, cioè dare la risposta più adeguata al problema rilevato, e della continuità, cioè mantenere unità e collegamento tra i vari interventi che riguardano la stessa persona.

AMBITO D'INTERVENTO

Sulla base dei progetti sopraindicati, si individua un unico ambito di intervento, la **ex CASA COMUNALE**.

L'ambito più generale è rappresentato dall'intera Valgerola, caratterizzato dalla presenza di più nuclei abitati sparsi, ma senza le prerogative e peculiarità offerte dal Comune di Gerola Alta.

L'ambito particolare è invece costituito da Gerola, principale nucleo abitato ove sono localizzate la maggior parte delle infrastrutture pubbliche e delle attività commerciali e ricettive.

La riqualificazione del fabbricato, ex Casa Comunale, è comunque di fondamentale importanza, in qualità di elemento complementare alle altre proposte offerte sia di tipo economico che di tipo ricettivo dislocate sul territorio valligiano, in quanto strettamente correlate e dipendenti.

RISULTATI ATTESI

L'attuazione del presente progetto, nell'ambito del quale risulta fondamentale questo tipo di offerta turistica alternativa, potrà portare notevoli benefici in termini d'immagine e in termini economici a tutte le attività legate al turismo, ed essere nel contempo stimolo e incentivo alla riqualificazione delle strutture ed al rilancio dell'intero comparto.

Gli interventi pubblici e privati favoriranno innanzitutto il **mantenimento delle attività esistenti**, evitando quindi il fenomeno della desertificazione ricettiva e commerciale che sta caratterizzando negli ultimi anni i piccoli centri montani.

In termini occupazionali, è previsto un significativo incremento dei posti di lavoro, che da una lato potranno rappresentare il volano dell'intera economia locale, dall'altra darà la possibilità alle famiglie locali di radicarsi, ulteriormente, sul territorio senza dover cercare altri lavori nel fondovalle, come è successo in modo inequivocabile nel passato.

PROPOSTA PROGETTUALE GENERALE

Il Recupero della Ex Casa Comunale, sarà una struttura unica nel suo genere nel contesto vallivo.

La proposta di Ostello della gioventù' rivisitato in chiave moderna. La nuova configurazione prevista è l'Ostello Boutique: servizi di alta qualità a prezzi convenienti. L'obiettivo è quello di adattarsi ad un pubblico più esigente ed attento ai dettagli. In questo tipo di struttura l'attenzione al design ed al confort è fondamentale.

PIANO INTERRATO: Ripostiglio e centrale termica;

PIANO TERRENO: Accettazione struttura ricettiva oltre che SPA comprensiva di tutti i servizi complementari (bagni, spogliatoi, sala massaggi, sala estetista, parrucchiera; ecc.). Nel giardino esistente sarà realizzata, in futuro, l'implementazione della SPA;

PIANO PRIMO: spazi comuni (soggiorno e sala colazione/pranzo, cucina e servizi igienici);

PIANO SECONDO e MANSARDA: Nell'ambito ricettivo si possono scegliere tra diverse proposte abitative, confortevoli e personalizzabili, dotate di ogni comfort con servizi, arredamenti tipici, servizio di chiamata d'emergenza, telefono e tv, wi-fi.

Sono disponibili diverse tipologie:

- Camere da 2 persone (n°4)
- Camere da 4 persone (n°3)
- Camere da 6 persone (n°5)
- Camera per persone con disabilità o limitate capacità motorie (n°1);

L'intervento di riqualificazione prevede la valorizzazione della struttura esistente, agendo sempre all'interno dell'architettura e dei materiali tradizionali, considerata anche la posizione sensibile. Nel centro storico, adiacente alla Chiesa di S. Bartolomeo ed il fiume Bitto nelle immediate vicinanze.

PROGETTO LOTTO 1

Il Recupero della Ex Casa Comunale, sarà realizzato per lotti funzionali.

Gli interventi inseriti in questo progetto riguardano prevalentemente la struttura ed il suo involucro esterno.

La struttura esistente è stata sottoposta a verifica da parte dell'ingegnere strutturista, il quale ha previsto sostanzialmente l'irrigidimento dei solai esistenti, mediante cappa collaborante. Il piano sottotetto, sarà recuperato ai fini abitativi e pertanto verrà completamente ricostruito.

Sarà realizzato il nuovo vano ascensore, le scale invece verranno mantenute, quelle a nord/est, poiché rappresentano il collegamento verticale di tutti i piani.

Al piano terreno sarà realizzato un nuovo vespaio isolato.

Saranno chiusi dei vuoti orizzontali esistenti e saranno realizzati interventi di taglia e cuci sulle murature esistenti

I muri perimetrali del piano mansarda saranno realizzati in mattoni di cls alevorizzato.

Il tetto ed i nuovi balconi in progetto saranno realizzati in legno lamellare di abete per le parti interne, in lamellare di larice per le parti esterne.

Il manto di copertura sarà in pioda della Valmalenco sulla falda ad ovest mentre quella ad est sarà in lamiera completamente coperta da pannelli fotovoltaici (intervento previsto nel 2° lotto).

La copertura dei balconi sul lato ovest sarà di tipo piano, in rame aggraffato.

Sarà prevista la realizzazione di cappotto termico esterno con EPS grafitato, su tutti i fronti, dello spessore di cm.15 complessivo, con finitura lamata.

TEMPI DI REALIZZAZIONE

I tempi di realizzazione saranno rapidi, in quanto il PRIMO LOTTO è già stato finanziato. L'immobile è già di proprietà comunale e da luglio 2011 non vi è più alcuna attività all'interno, ad eccezione del servizio postale che dovrà essere ri-localizzato.

Poiché la stagione per poter eseguire i lavori, valutate le normali condizioni atmosferiche di montagna, è limitata al massimo a 6 mesi per i lavori esterni, si è valutata la possibilità di eseguire tutte le opere nel 2023, con inizio lavori calcolato per il mese di agosto 2023.

Qui di seguito si allega un crono programma schematico dei tempi di esecuzione:

FASE	MESE/ANNO
Progettazione esecutiva entro il mese di:	GIUGNO 2023
E' prevista la pubblicazione del bando di gara entro il mese di:	GIUGNO 2023
Assegnazione appalto entro il mese di:	LUGLIO 2023
Inizio lavori entro il mese di:	AGOSTO 2023
Fine lavori (primo lotto) entro il mese di:	FEBBRAIO 2024

COSTI PREVISTI E FONTI DI FINANZIAMENTO

I costi previsti (vedi **quadro economico** per le specifiche) evidenzia un importo complessivo del **PRIMO LOTTO di €. 1.000.000,00** (suddivisi in €. 742.200,00 come opere a base d'asta e €. 257.800,00 come somme a disposizione dell'Amministrazione).

L'Amministrazione Comunale di Gerola Alta ha valutato la possibilità di poter accedere ad ulteriori finanziamenti per il completamento dell'intervento.

QUADRO ECONOMICO

OPERE A BASE D'ASTA			
Totale a base d'asta			720 000,00 €
Di cui: Costo della Sicurezza Aziendale (CS) (soggetto a ribasso)		18 262,50 €	
Di cui: Costo del personale (CP) (soggetto a ribasso)		216 000,00 €	
oneri per la sicurezza			22 200,00 €
Totale Importo Lavori			742 200,00 €
SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE			
IVA 10% sull'importo dei lavori			74 220,00 €
SPESE TECNICHE INTEGRATE			154 793,60 €
Competenze		122 000,00 €	
Progettazione Architettonica (Progettazione, D.L., Contabilità e Sicurezza)	68 000,00 €		
Progettazione Strutturale (Progettazione e D.L.)	22 000,00 €		
Progettazione Impiantistica (Progettazione, D.L., ex L.10/91, APE)	32 000,00 €		
Contributo integrativo 4% sull'imponibile		4 880,00 €	
		126 880,00 €	
IVA 22%		27 913,60 €	
		154 793,60 €	
QUOTA R.U.P.			5 937,60 €
ARROTONDAMENTI			22 848,80 €
			257 800,00 €
RIEPILOGO			
OPERE A BASE D'ASTA			742 200,00 €
SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE			257 800,00 €
TOTALE GENERALE			1 000 000,00 €

Fattarina Maximilian – Architetto

Morbegno, maggio 2023