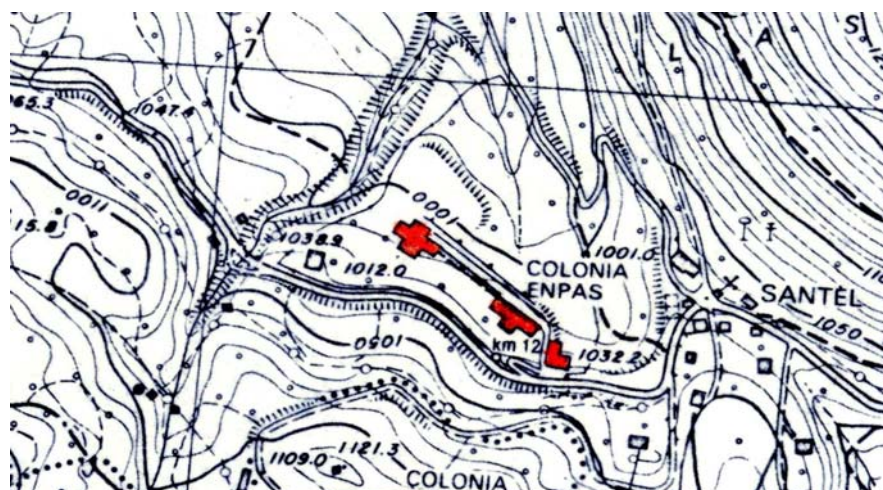


I.N.P.D.A.P.

ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER I DIPENDENTI DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA

**IMMOBILI ADIBITI A CENTRI VACANZE:
RECUPERO E VALORIZZAZIONE TRAMITE FINANZA DI PROGETTO**
(Art. 153 D.Lgs 163/2006)

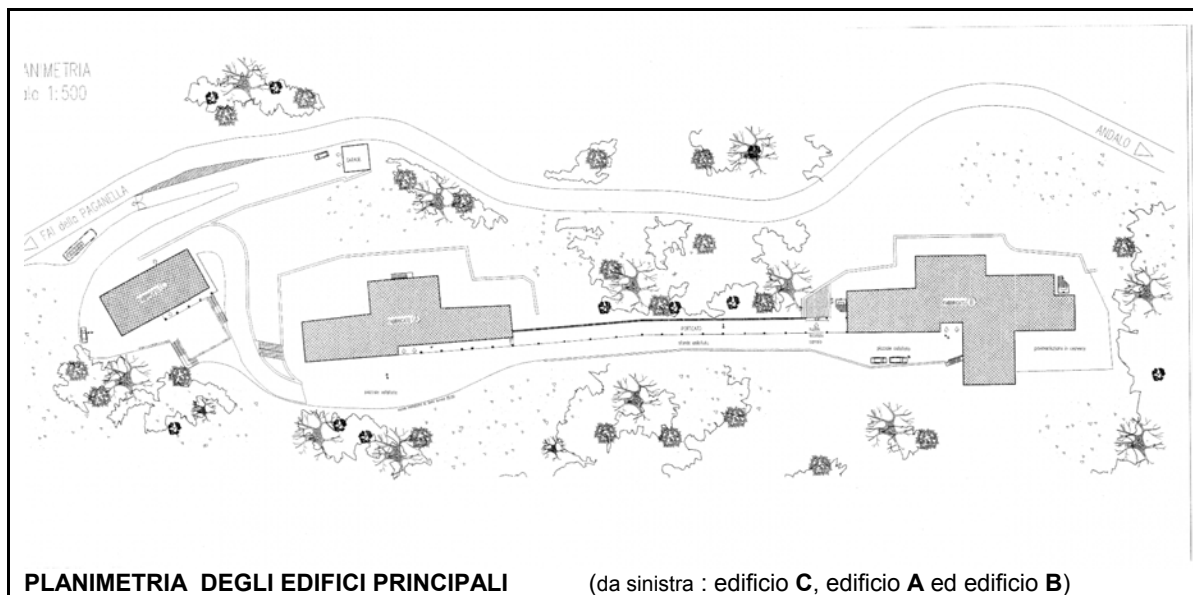
COLONIA MONTANA DI FAI DELLA PAGANELLA (Trento)
Località Santel



RELAZIONE DI PREFATTIBILITA' TECNICA
aggiornamento 29 gennaio 2008

1. LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DEL COMPLESSO

La colonia montana di Fai della Paganella è una struttura ubicata a circa 1100 m s.l.m. in località Santel, in una zona montana boschiva su un pendio naturale scosceso, in prossimità della funivia che conduce agli impianti sciistici della zona. La sua localizzazione all'interno di un'area caratterizzata dalla presenza di boschi e potenzialità ambientali e sportive di buon livello, costituisce un elemento di qualità, che non è stato mai integralmente sfruttato, utilizzando la struttura nel solo periodo da giugno a fine agosto.



Si tratta di un complesso realizzato alla fine degli anni '50 del secolo scorso, senza rilevanti qualità architettoniche, articolato in 5 fabbricati distinti:

L'EDIFICIO A è composto da due piani: al piano terreno sono collocati i locali tecnici, due camerate, i servizi e una sala ricreativa, mentre al piano superiore trovano posto quattro camerate e i relativi servizi;

L'EDIFICIO B è composto da tre piani f.t. e un piano interrato: al piano terreno sono collocati i locali tecnici, deposito e lavanderia, al piano terreno i locali tecnici, il refettorio e la cucina, mentre ai due restanti piani in elevazione trovano posto le camerate e i servizi. Entrambi gli edifici sono realizzati in laterizio portante, con solai in laterocemento e copertura a falda unica con manto in guaina bituminosa: l'altezza netta degli interpiani interni raggiunge i 4,5 ml.

L'EDIFICIO C è composto da tre piani f.t. e un seminterrato: quest'ultimo accoglie il locale docce e la centrale per la produzione di acqua calda. Al piano terra sono ubicati la Direzione e l'alloggio del custode, mentre ai piani residui sono ubicate le stanze del personale, l'ambulatorio e i servizi. La struttura è realizzata in c. a. di tipo tradizionale. I tre edifici principali sono tra loro connessi da un camminatoio coperto e, a causa dei dislivelli del terreno, presentano ampi spazi coperti e non tamponati.

Un quarto edificio, costituito da un piano in elevazione e un interrato, destinato all'isolamento nel caso di epidemie, è collocato ai margini del lotto, distante dai precedenti tre ed è in stato di abbandono.

Un quinto edificio è costituito da un manufatto basso con due posti auto.

Nessuno degli edifici è provvisto di impianto di riscaldamento, eccezion fatta per l'alloggio del custode.



Esterni fabbricato A



Camminatoio coperto

Esterno fabbricato B



Esterno fabbricato C

Nel lotto sono presenti essenze arboree ad alto fusto e attrezzature ricreative all'aperto. Si rileva che all'interno della proprietà è presente una discarica per lo smaltimento di materiale edile, utilizzato allo scopo di colmare un vallone esistente e realizzare un parcheggio pubblico secondo le direttive di Piano Attuativo del PRG : essa versa in stato di abbandono e non sono stati risolti gli impegni da parte del Comune di Fai della Paganella per la realizzazione di tale struttura.



Vista dal terrazzo edificio C

Lo stato di manutenzione, la distribuzione, lo standard qualitativo generale impone interventi di manutenzione e riqualificazione sull'edificato e nelle aree esterne.

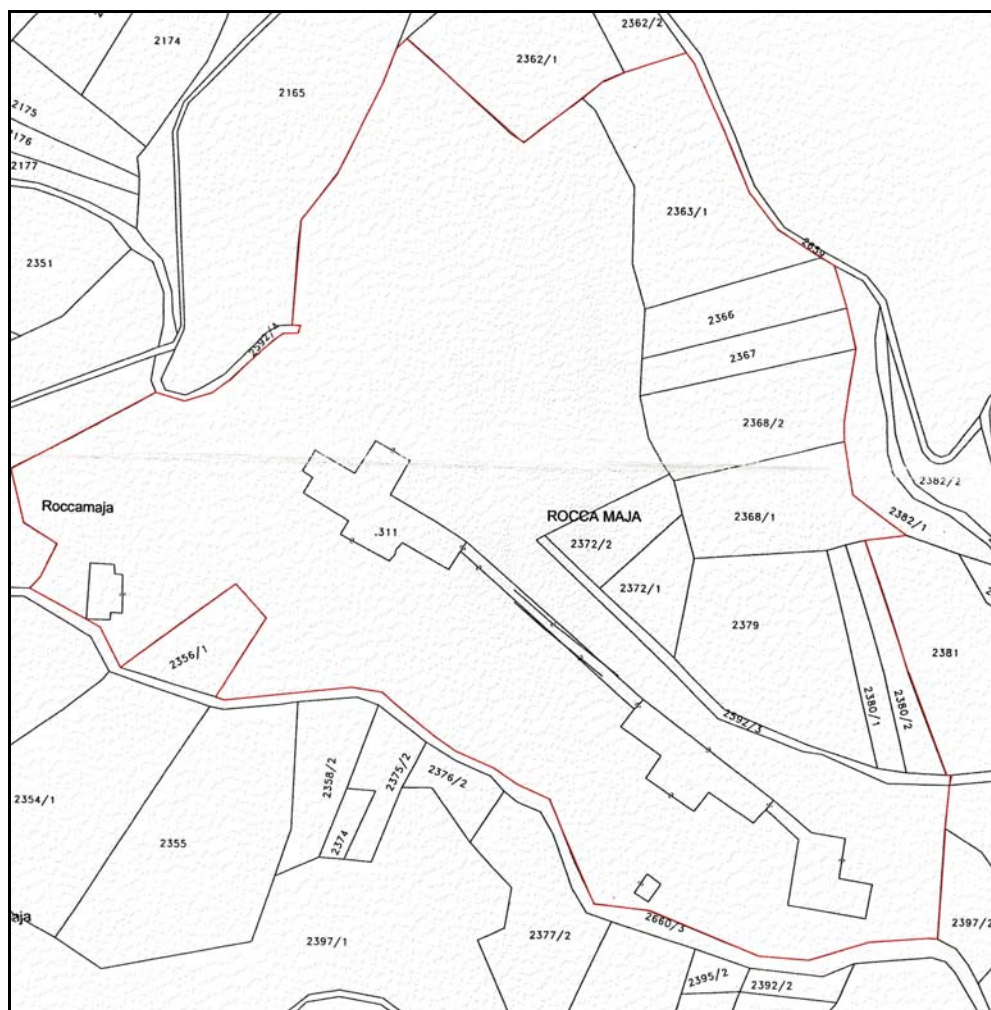
2. CONSISTENZA

Le caratteristiche dimensionali di massima sono riportate a seguire:

		Superfici lorde coperte mq	Portici e terrazze mq	Volume mc	Sup.lotto mq
Edificio A	Piano terra	718			
	Piano primo	780			
Edificio B	Piano seminterrato	220			
	Piano terra	1.100			
	Piano primo	783			
Edificio C	Piano secondo	783			
	Piano seminterrato	290			
	Piano terra	330			
	Piano primo	330			
Isolamento	Piano secondo	330			
	Piano terzo	330			
	Piano seminterrato	97			
Edificio garages	Piano terra	192			
	Piano terra	30			
Totale		6.315	876	27.190	58.641

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

	n. unità	foglio	Particelle terreni	Particelle urbano	sub	piano	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	rendita	
											RD	RA
FABBRICATI		8		311	1	T-1-2-3-S1	B/1	1	26.834		33.260,74	
		8		311	2		A/3	3	4,5		278,89	
		8		311	3	T	C/6	2	15 mq		26,34	
		8		311	4	T	C/6	2	15 mq		26,34	
AREE PERTINENZIALI		4/5		311			ed.			41188	----	----
		4	2167/2				bosco			100	0,23	0,02
		4/5	2363/1				alpe			3500	1,81	1,27
		4/5	2366				alpe			1235	0,64	0,45
		4/5	2367				alpe			1020	0,68	0,53
		5	2368/1				alpe			1879	0,97	0,68
		5	2368/2				alpe			2433	1,26	0,88
		5	2372/1				alpe			812	0,55	0,42
		5	2372/2				alpe			904	0,61	0,47
		5/8	2379				alpe			3402	2,28	1,76
		5/8	2380/1				prato			675	0,17	0,17
		5/8	2380/2				prato			774	0,20	0,20
		8	2392/2				prato			309	0,08	0,08
		4/5/8	2592/3				strada			410	----	----



4. **INQUADRAMENTO URBANISTICO, AMBIENTALE E VINCOLISTICO**

L'area corrispondente alla particella 311 del complesso, che accoglie i fabbricati principali, è inserita nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Fai della Paganella con destinazione urbanistica di zona quale:

- "AREA A COLONIA" (per una percentuale pari a circa il 27% della superficie del lotto) e
- "AREA AGRICOLA SECONDARIA" (per la rimanente superficie).

Le residue destinazioni urbanistiche della proprietà risultano "AREA BOSCHIVA", "AREA AGRICOLA SECONDARIA", "FASCIA DI RISPETTO STRADALE" e "PIANI ATTUATIVI".

Relativamente all'Area a Colonia, sono ammessi "interventi di adeguamento e miglioramento degli edifici e degli impianti esistenti" che "non dovranno superare il 20% delle volumetrie esistenti e potranno essere attuati mediante intervento edilizio diretto. L'ampliamento degli edifici precedentemente consentito dovrà comunque rispettare l'altezza massima degli edifici preesistenti".

Nelle Aree boschive sono ammessi solo le attività e gli interventi previsti dal piano generale forestale provinciale e dal piano di assestamento forestale, con esclusione di interventi edilizi, tranne la manutenzione su eventuali preesistenze, mentre nelle residue Aree agricole secondarie sono ammesse limitate tipologie di costruzioni al solo uso strettamente agricolo e interventi manutentivi delle preesistenze.

L'area valle degli edifici C ed A, attualmente occupata dalla discarica di inerti di livello comprensoriale, rientra in una più vasta area vincolata alla redazione di Piano Attuativo in quanto riconosciuta di pubblico interesse.

Tale comparto denominato R2, della località Santel, "...a valle degli impianti di risalita, è destinata prevalentemente alla realizzazione di infrastrutture di parcheggio e accoglienza degli ospiti giornalieri".

Il piano prevede la bonifica della discarica attuale con l'inserimento di aree a verde e opportune alberature di mascheramento dei parcheggi, con realizzazione di percorsi pedonali.

Essendo scaduti i termini entro i quali il Comune doveva predisporre tale Piano Attuativo, senza che si sia dato seguito a quanto sopra e tenuto conto del tempo intercorso, lo studio di fattibilità dovrà essere preceduto anche dai necessari approfondimenti ed aggiornamenti presso gli Uffici comunali competenti.

Ciò al fine di prospettare ipotesi di risoluzione da parte del Promotore delle problematiche in essere attraverso eventuali accordi con il Comune e le Amministrazioni coinvolte, anche mirati al raggiungimento di varianti urbanistiche che favoriscano una destinazione d'uso del complesso mirata alle finalità di ordine sociale di cui al successivo par. 5).

La zona montana nel quale è collocata l'area della colonia è sottoposta a vincoli idrogeologici a causa della complessa natura del terreno e all'orografia, nonché ai vincoli paesaggistico - ambientali a causa dell'importanza che la sella orografica riveste.

Tali indicazioni, insieme alla particolare collocazione in area sottoposta alla tutela vincolistica della L. 431/1985 (c.d. Galasso) impone la necessità che le scelte di intervento sul complesso in esame non possano prescindere dalle caratteristiche ambientali dell'immediato intorno e dai vincoli comunque imposti dalle Amministrazioni Comunali, Regionali e Nazionali.

In funzione degli interventi individuati nello Studio di Fattibilità e dal Progetto Preliminare a cura del Promotore, dovrà essere verificata pertanto la necessità delle comunicazioni, dei nulla osta e delle autorizzazioni delle Amministrazioni eventualmente preposte al rispetto dei vincoli generali (Soprintendenza ai Beni Ambientali, Amministrazioni Regionali).

Pertanto gli interventi coerenti con i vigenti Piani Urbanistici Comunali sulle costruzioni esistenti e rientranti nell' AREA A COLONIA, possono riassumersi secondo la tabella e le annotazioni a seguire:

TIPO DI INTERVENTO PREVISTO DALLE NORME DI PRG	norme PRG comunale e riferimento disciplina autorizzativa nazionale	Elementi vincolistici e Amministrazioni preposte agli stessi	note
Manutenzione ordinaria			
Manutenzione straordinaria	Dichiarazione Inizio Attivita'	Lo studio di fattibilità dovrà verificare la necessità dell'ottenimento dei n.o. e autorizzazioni di carattere paesaggistico/ambientale (Regione, Soprintendenza BB AA)	
adeguamento o miglioramento degli edifici e degli impianti esistenti senza cambio di destinazione d'uso	Soggetti a richiesta di PERMESSO DI COSTRUIRE		aumento fino al 20% delle volumetrie esistenti nel rispetto dell'altezza massima degli edifici esistenti

5. STATO GENERALE DELLA STRUTTURA E FINALITA' DELLA CONCESSIONE

A causa dello stato di conservazione generale, erano stati individuati alcuni interventi essenziali all'utilizzo della struttura,:

a) - interventi di recupero primario e secondario volti alla preservazione del complesso:

- manutenzione ordinaria diffusa (impianti idrico-sanitari, facciate e coperture, recinzioni);
- realizzazione docce in prossimità delle zone notte del complesso;
- manutenzione straordinaria dell'edificio ex isolamento con individuazione della funzione compatibile anche in relazione alla propria autonomia gestionale;

b) - interventi di adeguamento normativo:

- messa a norma generale per l'ottenimento del Certificato di Prevenzione incendi;
- adeguamento normativo e funzionale delle zone cucina-refettorio, con eventuale ampliamento e realizzazione di nuova area cucina;
- modifica dei parapetti esistenti nei corpi di fabbrica.

Oltre a interventi complementari a quanto sopra e definibili quali:

c) - interventi di ottimizzazione funzionale:

- fornitura di componenti di arredo per le camerate e le aree comuni;
- allestimento degli spazi esterni, con riqualificazione degli stessi a spazi di gioco, sport, e attività all'aperto;

Tali interventi, tuttavia non appaiono – da soli – atti a consentire un implementazione, un miglioramento o l'elevazione degli standards ricettivi ed un ampliamento di utilizzo anche come arco temporale.

Infatti le potenzialità del complesso, situato in prossimità degli impianti sciistici, e la sua collocazione nell'ambito naturalistico comunque appetibile per attività sportive legate

alla montagna, non vengono sfruttate per i fini ricreativi e turistici, essendo il complesso utilizzato nella sola stagione estiva.

Per tali motivi l'Inpdap ha individuato la necessità di intraprendere un processo di valorizzazione della struttura in esame attraverso la concessione di progettazione, costruzione e gestione mediante procedura di Project Financing, finalizzato ad obiettivi primari che possono essere così sintetizzabili:

- rendere gli immobili funzionalmente rispondenti ai più diffusi *standards* alberghieri (attualmente richiesti dallo stesso Istituto anche per l'utilizzo di strutture di terzi);
- consentirne un maggiore utilizzo non solo quali centri vacanze;
- ampliarne l'utilizzo durante tutto l'arco dell'anno;
- incentivare e promuovere il soddisfacimento di interessi ed esigenze della collettività;
- indirizzarli ad un utilizzo turistico – ricettivo di tipo sociale, integrato da attività culturali, ricreative, didattiche e sportive, mirato non solo ai giovani, ma anche alle fasce di popolazioni costituite dagli anziani, in crescente aumento proporzionale rispetto alla media della popolazione.

Infatti è stato rilevato negli anni, che a prescindere dalla conformità normativa delle strutture, queste indistintamente presentano tutte un assetto distributivo-funzionale che non incontra più le aspettative dei fruitori. In particolare tutte le strutture sono articolate con grandi camerate, servizi igienici comuni talvolta nemmeno al piano e scarse dotazioni di attrezzature ludico sportive.

In tale scenario è maturato il convincimento della necessità di intervenire radicalmente per pervenire ad una nuova distribuzione funzionale degli spazi, con l'eliminazione delle grandi camerate ed il contestuale ampliamento e miglioramento dei servizi comuni, finalizzati a conferire alle strutture ricettive caratteristiche idonee a incontrare la richiesta di soggetti istituzionali o privati che possano garantire un calendario annuale di presenze e di pernottamenti capaci di reintegrare le spese, in una gestione che possa remunerarsi e capace di pervenire nel tempo anche al ritorno finanziario dell'investimento di ristrutturazione

Tali interventi, integrativi a quelli strettamente manutentivi, possono sintetizzarsi come in seguito, fermo restando la possibilità da parte del Promotore di presentare soluzioni progettuali innovative e originali che dimostrino sotto il profilo tecnico ed economico, nel rispetto delle indicazioni urbanistiche ed ambientali disposte dalla normativa vigente, il rispetto delle finalità di cui sopra:

- **ridistribuzione razionale degli spazi**, comprensiva di interventi edilizi e impiantistici generali che permettano anche la eliminazione delle camerate esistenti e la realizzazione di unità alloggiative a due-quattro posti letto dotate di servizi igienici, la ridefinizione delle superfici ricreative al coperto mediante ampliamento degli spazi esistenti, la individuazione di aree per servizi generali opportunamente distinti da quelle comuni, anche mediante l'utilizzo delle superfici coperte e non tamponate esistenti, nel rispetto delle norme di PRG;
- **individuazione di scelte tecniche, architettoniche e impiantistiche che prevedano il miglioramento della classe energetica degli edifici** (D.Lgs 192/2005 e D.Lgs 311/2006) e le prestazioni passive del complesso anche mediante l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e la progettazione integrata che ridefinisca le volumetrie riducendo le altezze interne esistenti;
- **ridisegno delle aree esterne con particolare rilievo alle caratteristiche ambientali** L'organizzazione degli spazi esterni dovrà prevedere l'attenuazione dei dislivelli esistenti e la creazione di spazi attrezzati a verde comune, percorsi pedonali, spazi parcheggi, aree sportive e per teatro-esposizione all'aperto,

opportunamente schermati da essenze arboree autoctone, che integrino gli interventi alle caratteristiche naturali delle preesistenze boschive;

- **bonifica dell'area a discarica comprensoriale:** a titolo di esempio non vincolante si individuano quali ipotesi di utilizzo quella a verde, integrato con realizzazione di parcheggi ad uso pubblico-privato, previo bonifica mediante rimboschimento e consolidamento dei versanti, con intervento sostitutivo a quello pubblico e gestione a carico del Promotore, fermo restando l'evoluzione della situazione in essere da verificare a cura del Promotore;

Inoltre, al fine di sfruttare al meglio le potenzialità insite nelle procedure di finanza di progetto, l'Amministrazione potrebbe riservarsi di valutare, oltre gli interventi finalizzati all'utilizzazione principale dei complessi, proposte contenenti anche ulteriori interventi (di trasformazione o ampliamento) individuati dal proponente, compatibili con le destinazioni e con gli *standards* urbanistici degli immobili interessati, necessari per l'inserimento di ulteriori attività anche commerciali che siano ritenute dal promotore convenienti per l'economia della gestione.

6. DESTINAZIONI E FUNZIONI IPOTIZZATE

Fermo restando la necessità di interventi di manutenzione generale e di valorizzazione della struttura, le attività compatibili con la tipologia del complesso allo stato attuale sembrano condizionate da quanto espresso al punto 4) relativamente al mantenimento delle attuale destinazione d'uso a "colonia".

Pertanto, il Promotore dovrà curare in sede di studio di fattibilità ogni preventiva indagine e verifica volta all'estensione della attuale destinazione d'uso, anche mediante modifica dei piani urbanistici vigenti, in accordo con le finalità sociali, sentite le Amministrazioni coinvolte alla gestione della pianificazione urbanistico-edilizia.

Allo stato attuale, può ipotizzarsi un utilizzo allargato rispetto alla sola stagione estiva, con ampliamento delle attività, fermo restando la priorità delle verifiche urbanistico-edilizie di cui al paragrafo precedente. Possono ipotizzarsi allo stato attuale tali caratteristiche ricettive di tipo sociale nell'ambito della colonia:

- **soggiorni degli ospiti della colonia per l'utilizzo di tipo sportivo:** settimane bianche nell'arco del periodo invernale con convenzioni per l'utilizzo degli impianti sciistici; realizzazione di strutture sportive all'aperto (campo da calcio, basket, piscina, volley, sci d'erba);
- **soggiorni di tipo naturalistico,** mediante l'integrazione delle attività esistenti e la convenzione con Istituti scolastici di zona, per stage didattici legati all'ambiente montano e studio e alla osservazione della montagna e delle sue caratteristiche floro-faunistiche;

Lo studio di fattibilità ed il progetto preliminare potranno ipotizzare una compresenza di tali funzioni con quelle individuate dal Promotore, purchè coerenti con le finalità di cui al precedente par. 5), e finalizzate ad aumentarne la funzione sociale, prevalentemente nel periodo invernale, nel rispetto della localizzazione ambientale della struttura.

Sulla scorta di tali ipotesi non vincolanti, si ritiene che possa pervenirsi ad una recettività media di circa 170 posti letto, in relazione alla destinazione/i, comprese di integrazione degli spazi collettivi, che saranno individuate e proposte, e quindi dei conseguenti interventi di redistribuzione funzionale che saranno progettati ed eseguiti.

Dott. Arch. Marco Selva