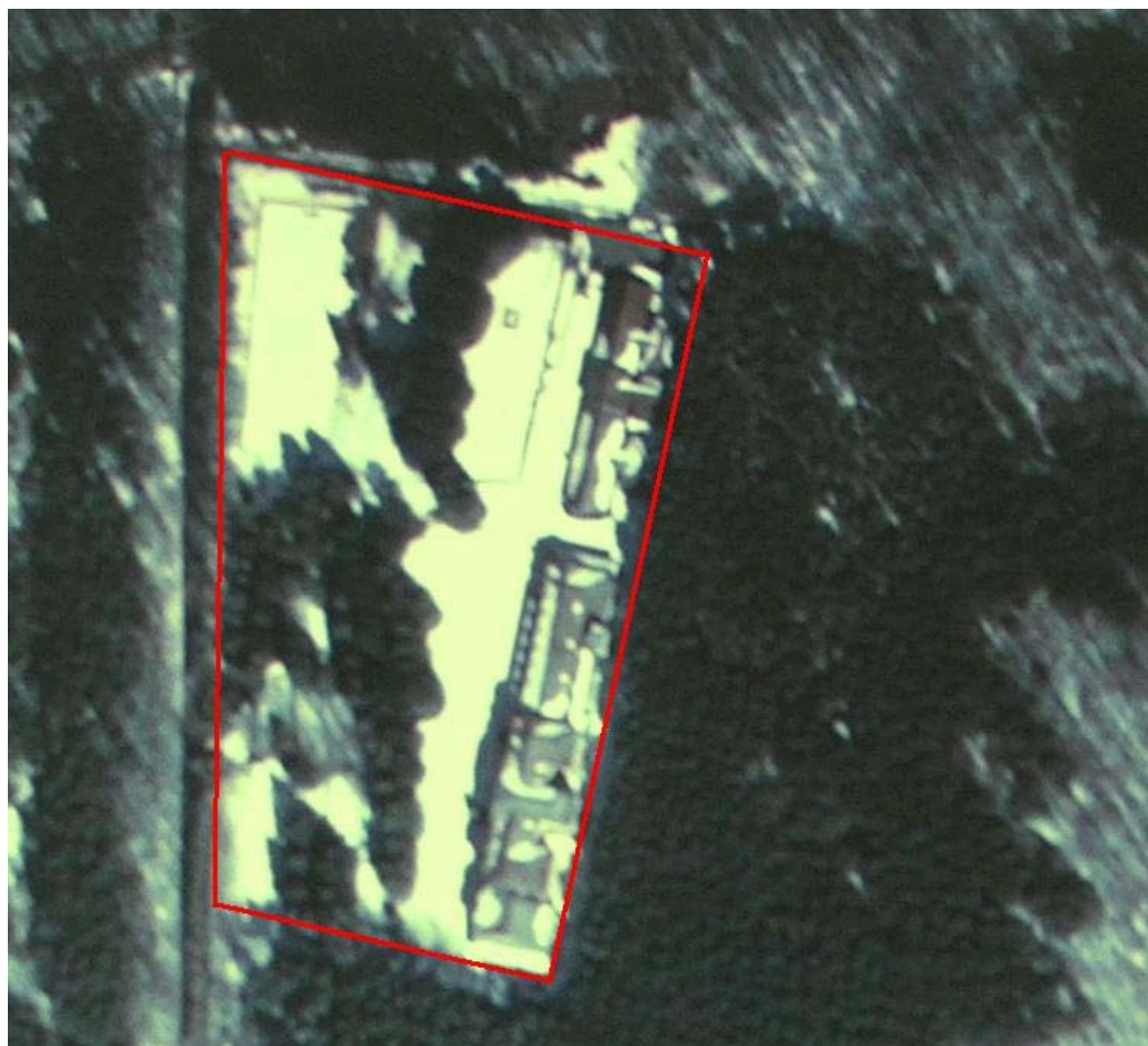


I.N.P.D.A.P.

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 GAMBARIE D'ASPROMONTE
(Reggio di Calabria)
Località Tre Aie



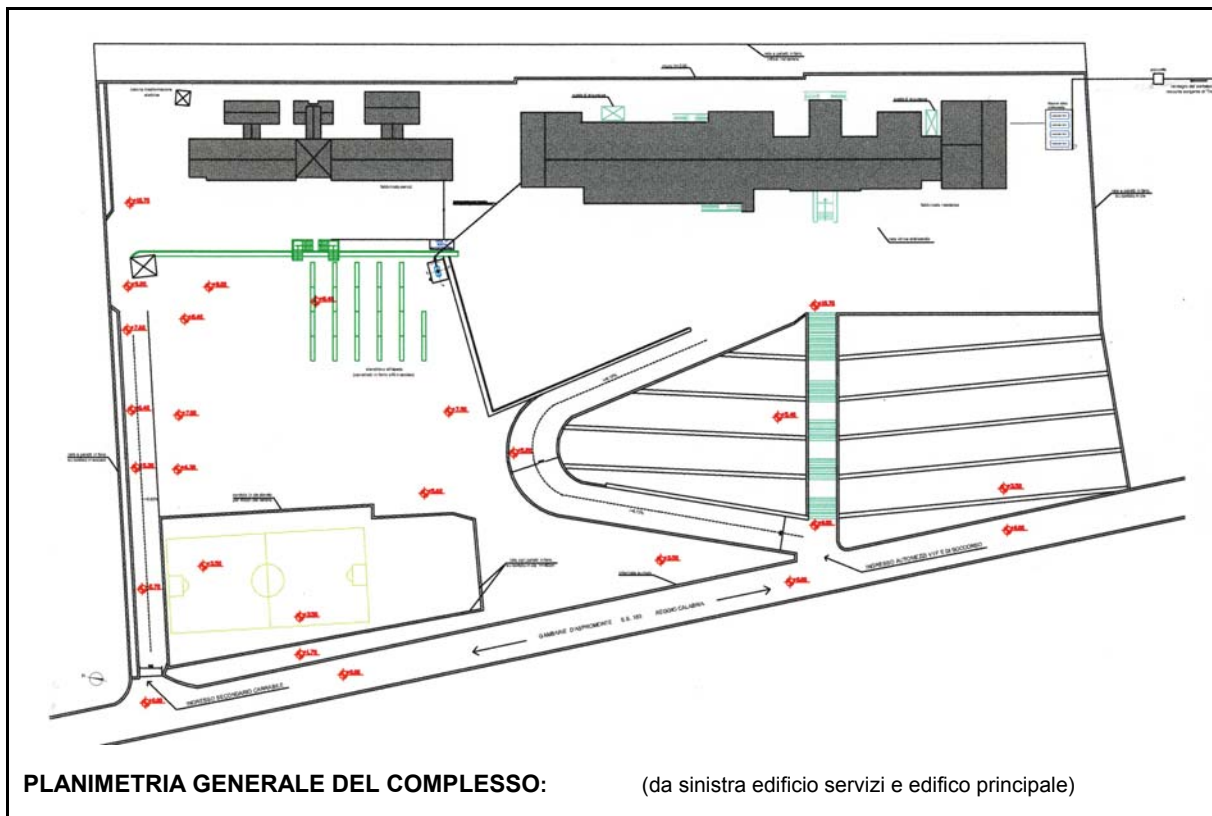
RELAZIONE DI PREFATTIBILITA' TECNICA

aggiornamento 29 gennaio 2008

1. LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La colonia montana di Gambarie D'Aspromonte è situata all'interno del Parco Nazionale dell'Aspromonte, in un contesto territoriale di notevole pregio paesaggistico-ambientale. Seppur collocata ad una altitudine di circa 1000 m s.l.m., in un ambito montano caratterizzato dalla presenza delle poche località sciistiche del sud, dista circa 30 km da Reggio Calabria e dalle località turistiche estive della costa calabra.

Il complesso è situato ai margini della località di Gambarie, che della presenza della colonia beneficiava economicamente a causa del forte indotto turistico costituito dalla presenza degli ospiti nella colonia.



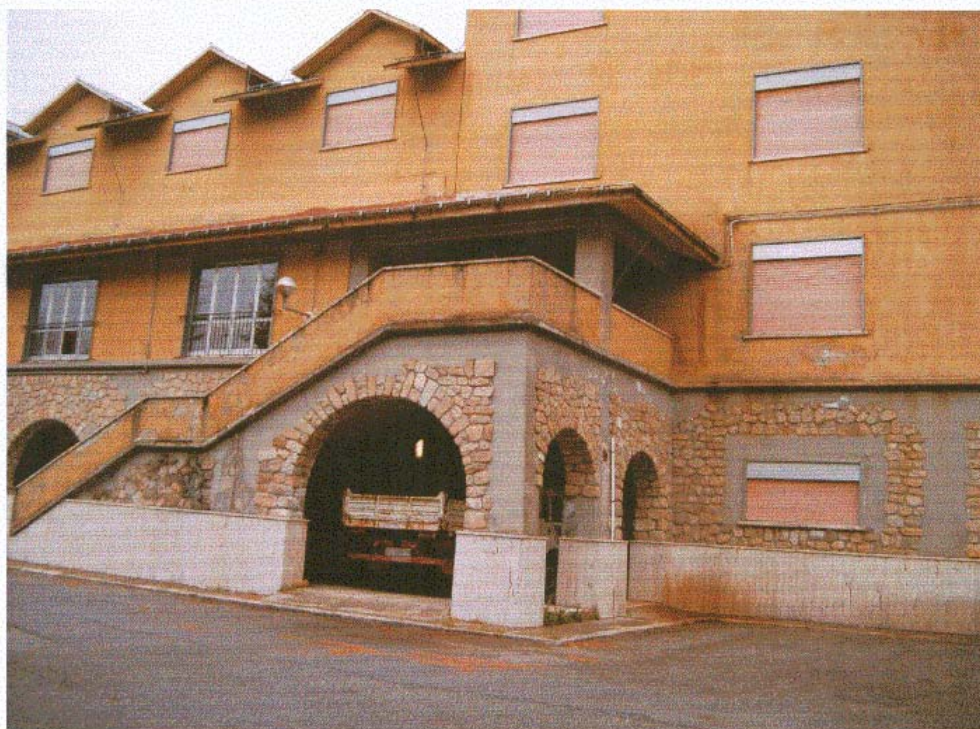
La struttura è stata realizzata intorno agli anni '60 del secolo scorso e si compone di due corpi di fabbrica situati in posizione dominante su un lotto in declivio: uno basso (un piano più un rialzato) adibito a servizi generali e una costruzione articolata in cinque piani fuori terra destinata ai primi due piani alle attività comuni e i restanti tre ai dormitori. Il lotto è caratterizzato da un ampio parco con alberi ad alto fusto.

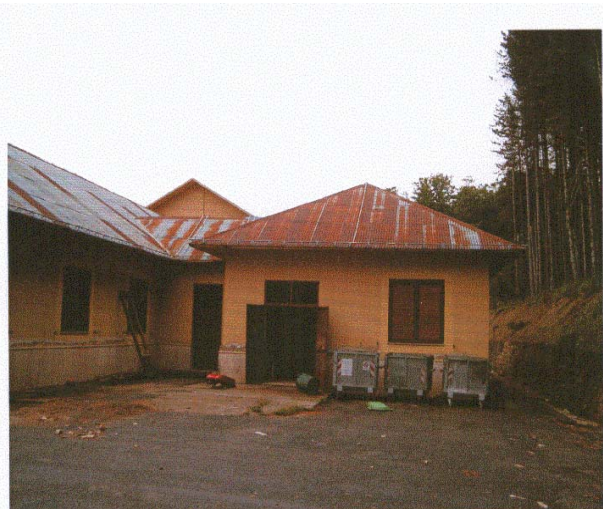
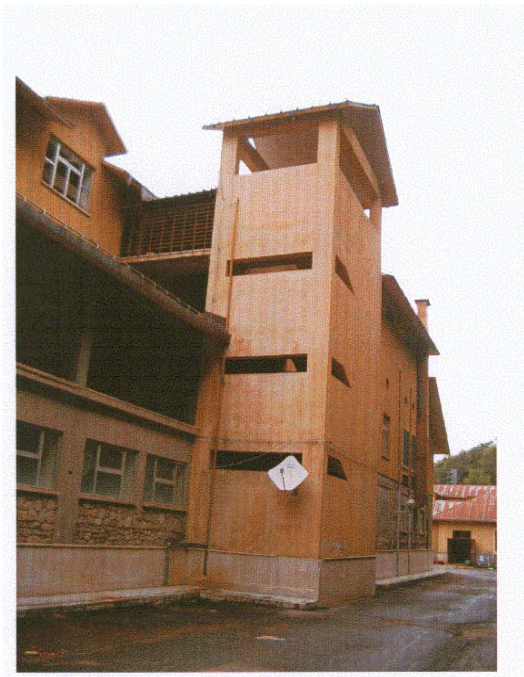
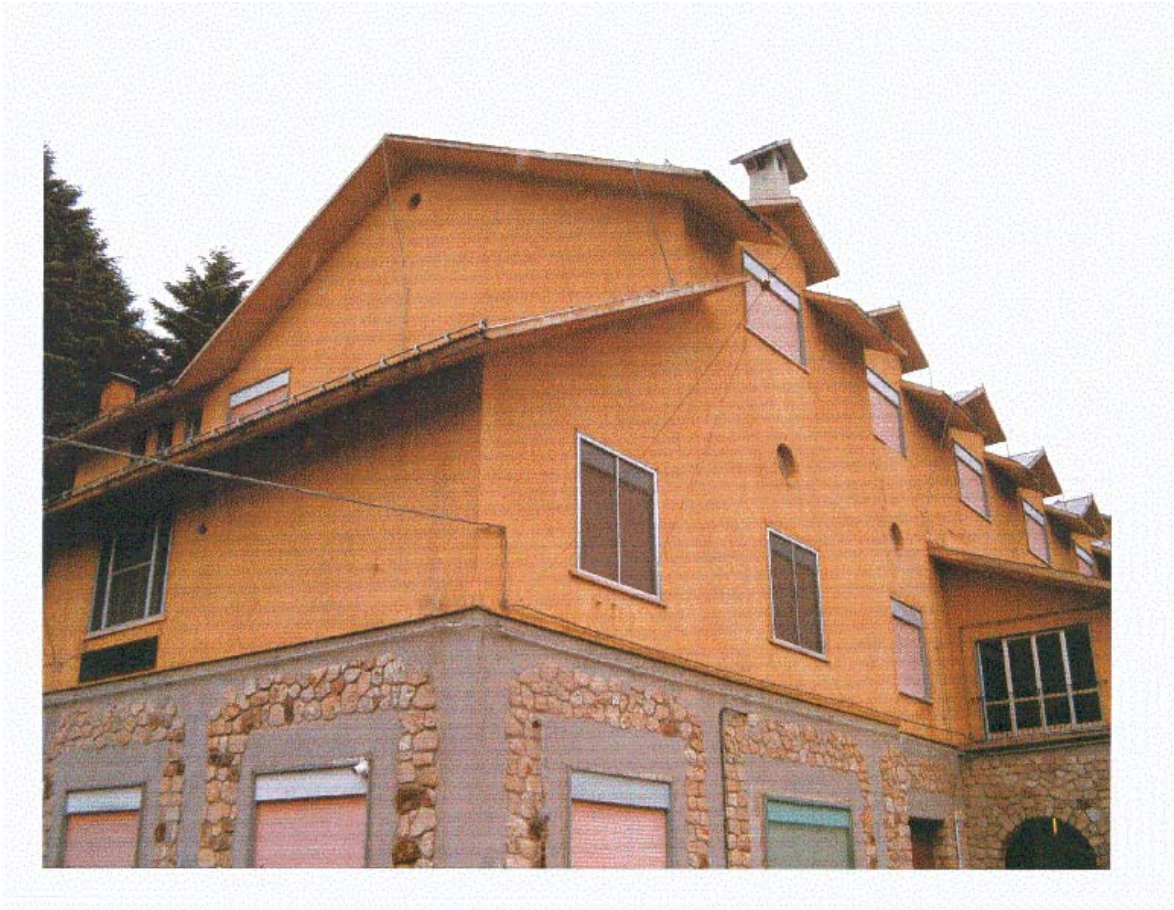


Gli edifici sono realizzati in c.a. e muratura, con prospetti intonacati su un basamento rivestito in pietra calcarea. Le coperture, a falda, sono in lamiera ondulata, che come, gran parte del complesso, necessita di interventi di manutenzione straordinaria.



PARTICOLARI PROSPETTO EDIFICIO PRINCIPALE





2. CONSISTENZA

Le caratteristiche dimensionali di massima sono riportate a seguire:

		Superfici coperte Mq	Portici e terrazze mq	Volume mc	Sup.lotto mq
Edificio servizi	Piano terra	1.026			
	Piano primo	135			
Edificio principale	Piano terra	1.965	146		
	Piano primo	1.960			
	Piano secondo	1.665	36		
	Piano terzo	1.038	36		
	Piano quarto	768	36		
TOTALE		8.557	254	31.085	31.250

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

	foglio	Particelle terreni	Particelle urbano	sub	piano	categoria	classe	consistenz a	Superficie catastale	rendita
FABBRICATO	11		16 17 19		T-1- 2-3- 4-	B/1	U			13.537,20
FABBRICATO	11		18		T-1	B/1	U			3.051,65
AREE PERTINENZIALI	11	16					3		0.13.00	1,14
	11	17					4		0.16.50	3,41
	11	18					3		0.22.80	2,00
	11	19					3		0.72.20	4,85

4. INQUADRAMENTO URBANISTICO, AMBIENTALE E VINCOLISTICO

Il complesso è inserito nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Reggio Calabria in “**AREA PER ATTIVITA’ PRIMARIE**” - **zona omogenea E**, che comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli, nella quale, oltre alle attività espressamente volte alla finalità agricola, sono consentite destinazioni per:

- *attrezzature sportive,*
- *turistiche e ricreative pubbliche e private,*
- *impianti tecnologici o servizi di interesse pubblico che richiedano localizzazioni isolate.*

Tali destinazioni devono essere sottoposte all'approvazione dell'Amministrazione Comunale, tramite richiesta di Permesso di Costruire e possono essere realizzate mediante intervento edilizio diretto.

Le successive fasi di approfondimento a cura del Promotore dovranno verificare la possibilità di eventuali ampliamenti e/o realizzazione di manufatti di supporto alle specifiche destinazioni individuate nel rispetto delle norme di PRG.

L'art. 22 delle Norme Tecniche del PRG citato recita infatti che:

"...altri indici edilizi e ogni ulteriore eventuale dotazione di spazi pubblici per insediamenti non agricoli ammessi nella zona omogenea E, sono disciplinati secondo il tipo di insediamenti stessi, nelle norme contenute negli articoli che li riguardano".

Il complesso è collocato in una area di particolare pregio paesaggistico e ambientale, vincolata a seguito del R.D. 3267/1923 (Tutela idrogeologica e forestale), della L. 431/1985 (c.d. Galasso) e della L. 394/1991 (Legge quadro sulle aree protette).

E' inoltre collocata in ZONA 1 di Parco Nazionale dell'Aspromonte e sottoposta a regime autorizzatorio in funzione del tipo di intervento edilizio previsto.

Pertanto gli interventi ammessi nel complesso possono riassumersi secondo la tabella e le annotazioni a seguire:

TIPO DI INTERVENTO CONCESSO DALLE NORME DI PRG	norme PRG comunale e riferimento disciplina autorizzativa nazionale	Norme di Parco Nazionale e norme vincolistiche generali	note
Manutenzione ordinaria			
Manutenzione straordinaria	Dichiarazione Inizio Attivita'		
Restauro conservativo, risanamento igienico edilizio, adeguamento tecnologico	Dichiarazione Inizio Attivita'		
Cambio di destinazione d'uso all'interno di quelli consentiti dal PRG cui si rimanda	Soggetti a richiesta di PERMESSO COSTRUIRE DI	Soggetti ad autorizzazione dall'Ente Parco. Lo studio di fattibilità dovrà verificare la necessità di ulteriori n.o. e autorizzazioni di carattere paesaggistico/ambientale (Regione, Soprintendenza BB AA)	Destinazioni consentite all'art 22 delle NTA del PRG
Alterazione tipologica dei manufatti e qualsiasi intervento di modifica dello stato dei luoghi	Soggetti a richiesta di PERMESSO COSTRUIRE DI	Soggetti ad autorizzazione dall'Ente Parco. Lo studio di fattibilità dovrà verificare la necessità di ulteriori n.o. e autorizzazioni di carattere paesaggistico/ambientale (Regione, Soprintendenza BB AA)	

In funzione degli interventi definiti dalle fasi di progettazione a cura del Promotore, dovrà essere approfondita la necessità delle comunicazioni, dei nulla osta e delle autorizzazioni delle Amministrazioni eventualmente preposte al rispetto dei vincoli generali (Corpo Forestale dello Stato, Soprintendenza ai Beni Ambientali, Genio Civile, Amministrazioni Regionali).

5. STATO GENERALE DELLA STRUTTURA E FINALITA' DELLA CONCESSIONE

Allo stato attuale, come accennato, il complesso necessita di urgenti interventi di manutenzione e adeguamento normativo.

Erano stati individuati pertanto alcuni interventi prioritari all'utilizzo della struttura nella sua destinazione a colonia, così sintetizzabili:

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

- manutenzione diffusa (impianti idrico-sanitari, elettrici, facciate, infissi);
- manutenzione straordinaria delle coperture in lamiera ondulata, che dovrà prevedere scelte progettuali radicali di sostituzione dei manti esistenti, che li armonizzi al contesto ambientale esistente;

b) - interventi di manutenzione straordinaria per adeguamento normativo:

- messa a norma generale per l'ottenimento del Certificato di Prevenzione incendi;
- eliminazione delle barriere architettoniche;

Oltre a interventi complementari a quanto sopra e definibili quali:

c) - interventi di ottimizzazione funzionale:

- fornitura di componenti di arredo;
- ridefinizione 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.

Si sottolinea inoltre che la struttura, attualmente inadeguata ad accogliere ospiti durante la stagione invernale, possiede le capacità ricettive ed è collocata in un ambito montano con valenze particolarmente appetibili per le attività sciistiche e di soggiorno durante l'inverno.

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**, con eliminazione degli attuali "dormitoidi" (che attualmente arrivano ad una capienza massima di 21 posti letto ciascuno) con camere con un massimo di quattro posti letto, dotate di servizi meno accentrati e riorganizzazione delle superfici comuni, al fine di ottimizzarne gli utilizzi e le funzioni;
- **riqualificazione dell'edificio secondario**, con attribuzione di funzioni e destinazioni che ne incentivino l'utilizzo;
- **individuazione di scelte tecniche 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 allo scopo di ridurre i costi di gestione nel tempo;
- **ridisegno delle aree esterne con particolare rilievo alle caratteristiche ambientali**. L'organizzazione degli spazi esterni dovrà prevedere ambiti pertinenti alle attività dei piani terreni, spazi a verde comune, aree sportive e per teatro-esposizione all'aperto, il tutto in stretta relazione con le caratteristiche paesaggistiche ambientali esistenti.

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

A titolo indicativo e non esaustivo, si segnalano due "macrotipologie" di destinazioni compatibili con il complesso, fermo restando che lo studio di fattibilità e il progetto preliminare da redigersi da parte del Promotore dovranno individuare scelte in linea con le finalità descritte al precedente par. 5), nel rispetto degli strumenti urbanistici e del regime vincolistico di zona:

Fermo restando la necessità di diffusi interventi di risanamento generale, definiti ai paragrafi a) b) e c) del capitolo 1, le attività compatibili con la tipologia del complesso potrebbero comprendere:

- **Attività di supporto e gestione dell'Ente Parco**, con funzioni amministrative, centro studi e centro di aggiornamento per le attività ambientali, che comprenda

attività ricettiva per stage, congressi e convegni, che ne vedrebbero come principali interlocutori l'Ente Parco dell'Aspromonte, la Regione, la Provincia, il Ministero dell'Ambiente, nonché i privati per la gestione delle aree ricettive;

- **Attività educative, scolastiche, paramediche e ricreative** collegate alla specifica valenza ambientale e di carattere turistico locale, (scuola agraria, centro fitoterapico, centro di preparazione sportivo alle attività montane e sciistiche, scuola alberghiera con attività di ristorazione collegate alle caratteristiche gastronomiche locali, con permanenza degli iscritti e di attività turistico-ricettiva collegate alle attività svolte), anche a carattere privato, che vedrebbe coinvolti le Amministrazioni Comunali, la Regione, la Provincia, la Proloco;
- **Attività turistico-ricettiva**, con vocazione a villaggio- albergo, case di soggiorno per anziani, residenze turistico alberghiere, case per ferie od ostello per la gioventù, da utilizzare nel periodo invernale in funzione delle attività sciistiche della zona e in estate per il clima favorevole e la vicinanza alle località balneari. Potranno prevedersi la creazione di unità abitative e/o stanze singole/doppie, provviste di bagno interno e angolo cottura, nonché di servizi comuni e alloggi per il personale, integrato da attività culturali, ricreative, congressuali.

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), nel rispetto della vocazione ambientale-naturalistico-ricreativa della struttura.

Sulla scorta di tali ipotesi non vincolanti, si ritiene che possa pervenirsi ad una ricettività media di circa 200 posti letto, in relazione alla destinazione/i, comprese di integrazione degli spazi collettivi, che saranno individuate e proposte, e quindi dei conseguenti interventi di ridistribuzione funzionale che saranno progettati ed eseguiti.

Dott. Arch. Marco Selva