

Immobiliare IL GIGANTE s.r.l.

Via Roma n° 86 – Località Collagna - Ventasso (RE)

COMMITTENTE

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E DIVERSIFICAZIONE
DELL'OFFERTA DI STRUTTURA ADIBITA AD AFFITTA
CAMERE**

Piazza Martiri della Resistenza n° 12 – Collagna (RE)

OGGETTO

PROGETTO ARCHITETTONICO

PROGETTO

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

A

ELABORATO

RELAZIONE N°

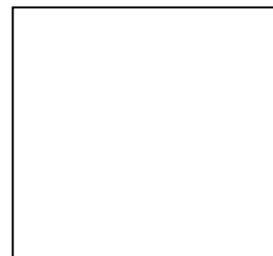
REV.	DESCRIZIONE	DATA
A	Emissione iniziale	20.05.2023
B		
C		

IL PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI

Ing. GALEAZZI MASSIMILIANO

Ordine degli Ingegneri RE n° 1337

Via Sant'Ambrogio n° 4/2 - 42123 Reggio Emilia (RE)
Cell. 346.6395738 e-mail: ing.maxgaleazzi@gmail.com
Pec: massimiliano.galeazzi@ingpec.eu



RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

1. PREMESSA

La presente Relazione Tecnica Descrittiva viene redatta a corredo del Piano degli Investimenti facente parte della documentazione da predisporre per la domanda di sostegno del Bando di finanziamento relativo al piano di sviluppo rurale (PSR 2014-2020) del GAL Antico Frignano e Appennino Reggiano.

Lo scopo della presente relazione è quello di:

- Individuare ed identificare gli obiettivi operativi perseguiti;
- Descrivere la situazione pre-investimenti;
- Definire il tempo di realizzazione del Piano degli Investimenti;
- Definire gli importi per principali categorie di spesa;
- Definire i criteri di priorità.

2. OBIETTIVI OPERATIVI PERSEGUITI DAL PIANO E MOTIVAZIONE DEI MIGLIORAMENTI PROPOSTI

L'oggetto della presente richiesta di sostegno riguarda la riqualificazione energetica, funzionale e la diversificazione dell'offerta di una struttura ricettiva esistente adibita ad affittacamere denominata "Locanda il Gigante" operante in località Collagna nel comune di Ventasso (RE) e gestita dall'Immobiliare Il Gigante srl.

La domanda di sostegno è sottoscritta dal Sig. Galassi Jonathan nella figura di Amministratore Unico della società Immobiliare Il Gigante srl.

L'immobile all'interno del quale è collocata l'attività ricettiva esistente e dove si pensa di realizzare l'intervento in progetto, si trova a Collagna nel comune di Ventasso (RE), in Piazza Martiri della Resistenza n° 12 e risulta censito catastalmente al foglio n° 13, particella n° 687, sub. 6-12.

L'Immobiliare Il Gigante srl risulta assegnatario di una concessione di aiuto da parte del GAL Antico Frignano e Appennino Reggiano rilasciata con comunicazione prot. n. 3322 del 11.05.2023 (domanda n. 5524069 – CUP B32G23000100007 – Codice COR: 12457138) e avente ad oggetto interventi di ristrutturazione interna di una parte del fabbricato, mediante l'esecuzione di opere edili, murarie ed impiantistiche e l'installazione di un nuovo impianto fotovoltaico con sistema di batterie di accumulo ad utilizzo esclusivo della struttura ricettiva.

I lavori inerenti la misura di aiuto suddetta verranno realizzati a partire dai prossimi mesi.

Il progetto allegato alla presenta domanda di sostegno è inerente ad una serie di lavorazioni che vanno ad integrare gli interventi che già si prevede di realizzare nell'ambito del contributo di cui alla domanda n. 5524069, e che riguardano l'installazione di una piscina idromassaggio e di un solarium, di cui ad oggi la struttura è sprovvista, la sostituzione degli infissi, degli scuretti e delle porte interne.

L'obiettivo che ci si prefigge di raggiungere è principalmente quello di diversificare l'offerta della struttura ricettiva rendendo fruibile i nuovi servizi (piscina idromassaggio e solarium) non solo ai clienti dell'affittacamere ma anche alle persone esterne, nell'ottica di un miglioramento della fruibilità della struttura stessa e di offrire un servizio maggiormente qualificato rispetto a quello attuale.

Unitamente a questo obiettivo si vuole raggiungere anche un risparmio del fabbisogno energetico dei vari locali sostituendo gli infissi ormai vecchi con nuove finestre più performanti dal punto di vista termico.

Il fabbricato in oggetto dispone infatti di finestre in legno con vetri di ridotto spessore, dotati di guarnizioni non particolarmente performanti.

Il piano di investimenti prevede anche la sostituzione degli scuretti esistenti e delle porte interne che si presentano in uno stato di conservazione scadente dovuto al fatto che la loro installazione risale a diverse decine di anni fa.

In sintesi gli interventi che si intendono realizzare sono i seguenti:

- Installazione di una piscina idromassaggio da collocare sul solaio della nuova area relax (che verrà realizzata nell'ambito del contributo di cui alla domanda n. 5524069) chiusa e coperta in maniera da poter essere utilizzata durante tutto l'anno.
- Realizzazione di un corridoio di collegamento tra i locali dell'affittacamere e la piscina idromassaggio per poter garantire un percorso chiuso e protetto ai clienti della struttura.
- Realizzazione di un'area da adibire a solarium nelle immediate vicinanze della piscina.
- Acquisto di un tavolino e sedie da esterno per completare la limitrofa area relax.
- Sostituzione degli infissi dei locali dell'affittacamere al fine di contenere le dispersioni di calore nei mesi invernali e ottenere un risparmio del fabbisogno energetico della struttura ricettiva.
- Interventi mirati alla riqualificazione funzionale della struttura, che vanno ad integrare quelli che saranno realizzati nell'ambito della domanda di sostegno n. 5524069, finalizzati alla sostituzione degli scuretti esterni e delle porte interne.
- La porta di ingresso all'affittacamere posta al piano terra, verrà sostituita per ragioni di sicurezza con un nuovo portoncino blindato dotato di apertura elettronica mediante apposito badge che verrà dato in dotazione ai clienti della struttura ricettiva.

- E' previsto infine il tinteggio di tutti i locali dell'affittacamere.

3. DESCRIZIONE DELLA SITUAZIONE PRE-INVESTIMENTI

Attualmente la struttura ricettiva esistente svolge l'attività di affittacamere che viene esercitata in modo complementare rispetto ad un esercizio di ristorazione collocato al piano terra dello stabile, per questo motivo l'esercizio assume la denominazione di "Locanda il Gigante".

L'edificio è da sempre stato destinato principalmente ad attività di albergo e ristorante di cui ancora oggi mantiene gli ampi locali che in buona parte non vengono utilizzati in ragione della ridotta attività ricettiva attualmente in essere.

La struttura si compone infatti di 6 camere dislocate tra il piano primo e secondo del fabbricato e di un'altra serie di locali adibiti a cucina, sala da pranzo, dispensa e centrale termica collocati al piano primo.

L'obiettivo è pertanto rivolto principalmente alla riqualificazione energetica, funzionale e la diversificazione dell'offerta che, integrandosi con gli interventi già previsti dalla domanda n. 5524069, permettano il raggiungimento di più alti livelli di fruibilità della struttura ricettiva e l'offerta di un servizio maggiormente qualificato rispetto a quello attuale.

4. TEMPO DI REALIZZAZIONE DEL PIANO DI INVESTIMENTI

Il tempo previsto di realizzazione del Piano di Investimenti è di 6 mesi dall'eventuale accoglimento della domanda di sostegno.

5. IMPORTI PER PRINCIPALI CATEGORIE DI SPESA

CATEGORIE DI SPESE AMMISSIBILI		INDICAZIONE DELLE SINGOLE VOCI DI SPESA	IMPORTO (IVA ESCLUSA) EURO
A	SPESE PER OPERE EDILI, MURARIEE IMPIANTISTICHE ALLESTIMENTO DEGLI SPAZIESTERNI ALLESTIMENTO LOCALI	Opere edili, sostituzione infissi, scuretti e porte interne, tinteggi	41.468,97 €
		Opere edili, realizzazione di corridoio coperto per l'accesso alla piscina con idromassaggio e piccoli interventi su impianto elettrico ed idrico-sanitario	31.566,06 €
B	ACQUISTO MACCHINARI/ATTREZZATURE/ ARREDI/VEICOLI	Acquisto piscina con idromassaggio	30.837,50 €
C	ACQUISTO SOFTWARE, HARDWARE REALIZZAZIONE DEI SITI INTERNET E E-COMMERCE ACQUISTO DI MARCHI /BREVETTI		
D	SPESE GENERALI E TECNICHE(MAX 10% A-C)	Progettazione, direzione lavori, variazione catastale, sicurezza e contabilità	10.000,00 €
TOTALE			113.872,53 €
CONTRIBUTO RICHIESTO (60%)			68.323,52 €

6. CRITERI DI PRIORITA' - SOTTO-AZIONE B.1.1.1

CRITERI DI PRIORITA' RIFERITI AL PIANO DI INVESTIMENTI (PI)		Punti max	Punti richiesti
12.1.1	Grado di coerenza con l'obiettivo specifico di cui al punto 5 A.1.1	fino a 6	2
12.1.2	Grado di coerenza con l'obiettivo specifico di cui al punto 5 B.1.1	fino a 9	6
12.1.3	Investimenti aggiuntivi a quelli previsti per legge per garantire l'accesso alle strutture e ai servizi delle persone disabili	3	0
12.1.4	Investimenti che riguardano immobili tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. o riconosciuti di valore storico- architettonico di pregio storico, culturale e testimoniale dagli strumenti urbanistici comunali	2	0

CRITERI DI PRIORITA' RIFERITI AL BENEFICIARIO		Punti max	Punti richiesti
12.1.5	Progetti presentati da neo impresa	2	0
12.1.6	Progetti presentati da imprese aderenti alla certificazione CETS	2	0

CRITERI DI PRIORITA' RIFERITI ALLA LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI		Punti max	Punti richiesti
12.1.7	Progetti localizzati in comuni ricompresi nella classificazione "comuni strategia nazionale aree interne - area progetto" (DGR 473/2016)	3	3
12.1.8	Progetti localizzati in "area di crinale"	2	2
12.1.9	Progetti localizzati in area Rete Natura 2000	1	0

TOTALE PUNTI RICHIESTI			13
-------------------------------	--	--	-----------

SCHEMA CALCOLO PUNTEGGI P.I. 12.1.1 e 12.1.2

INV -VOCE DI COSTO IMPUTATA	INV - IMPORTO SINGOLA VOCE DI COSTO IMPUTATA	TOTALE IMPORTO INVESTIMENTO	CRITERIO DI PRIORITA' ASSEGNATO	PUNTI
Opere edili, sostituzione infissi, scuretti e porte interne, tinteggi	41.468,97 € + 4.000 € (spese tecniche)	113.872,53 €	12.1.1	2
Opere edili, realizzazione di corridoio coperto per l'accesso alla piscina con idromassaggio e piccoli interventi su impianto elettrico ed idrico-sanitario	31.566,06 € + 3.000 € (spese tecniche)	113.872,53 €	12.1.2	3
Acquisto piscina con idromassaggio	30.837,50 € + 3.000 € (spese tecniche)	113.872,53 €	12.1.2	3

Ing. Galeazzi Massimiliano