



COMUNE DI CASTRIGNANO DEI GRECI

PROVINCIA DI LECCE

*DPMC del 30 settembre 2021 – Fondo di sostegno ai comuni marginali.
Avviso pubblico per la concessione di contributi per la concessione di contributi per
l’adeguamento di un immobile appartenente al patrimonio comunale da concedere in
comodato d’uso gratuito per l’apertura di attività commerciali, artigianali o professionali*

ALLEGATO 1

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA DEGLI INTERVENTI

1. Premessa e finalità dell'intervento

La porzione dell’immobile comunale sito in Via A. De Mitri, ex scuola “Don Gnocchi”, è oggetto di un intervento di riqualificazione volto alla sua trasformazione in una struttura turistico-ricettiva di tipo ostello.

L’Amministrazione comunale intende valorizzare un patrimonio edilizio esistente, oggi sottoutilizzato, restituendolo alla comunità attraverso una funzione orientata all'accoglienza, alla fruizione culturale e allo sviluppo turistico del territorio. Per definire un quadro economico preliminare e orientare la successiva programmazione, l’Ufficio Tecnico comunale ha elaborato una stima dei costi necessari a garantire un livello minimo di adeguamento edilizio e impiantistico. Tale stima consente di individuare gli interventi minimi ed indispensabili per ottenere ambienti funzionali, sicuri, e fruibili nell’ottica della futura concessione in comodato d’uso gratuito.

La presente relazione descrive in maniera dettagliata le lavorazioni previste e le relative voci di costo, offrendo una lettura organica e motivata dell’impianto complessivo dell’intervento.

2. Stato di fatto

L’immobile oggetto del presente intervento si trova attualmente in una condizione di utilizzo parziale e discontinuo. L’accesso principale avviene dal prospetto su Via A. De

Mitri, attraverso un ingresso che introduce agli spazi del piano terra. Durante il sopralluogo svolto dal Settore V è stato possibile rilevare alcuni interventi recenti di manutenzione straordinaria già eseguiti sull'edificio: in particolare, è stata da poco installata una piattaforma elevatrice/ascensore che collega il piano terra con il piano primo, migliorando significativamente la fruibilità interna e contribuendo al superamento delle barriere architettoniche. È stato inoltre verificato che in entrambi i piani dell'edificio una parte consistente degli infissi preesistenti è stata sostituita con nuovi serramenti in PVC caratterizzati da buone prestazioni termoacustiche, segno di un progressivo processo di riqualificazione già avviato.

Nonostante gli interventi migliorativi realizzati negli ultimi anni, la struttura presenta ancora alcuni limiti distributivi e funzionali che ne impediscono un uso pienamente coerente con le finalità dell'Amministrazione. Proprio in questa prospettiva, l'Ente intende procedere alla conversione dell'immobile in un ostello e in una “scuola dei mestieri contemporanei”, immaginando una struttura capace di coniugare ospitalità, formazione, creatività e valorizzazione culturale.

L'obiettivo è recuperare e rifunzionalizzare l'edificio integrandolo in una strategia di rilancio urbano e sociale, rendendolo uno spazio aperto a studenti, giovani lavoratori, viaggiatori e gruppi organizzati.

L'ostello rappresenta una tipologia ricettiva distinta dall'albergo tradizionale: si configura come un luogo informale, accessibile, dinamico, nel quale gli spazi sono progettati per favorire la socialità e l'incontro. Le camere sono generalmente dotate di più posti letto, spesso letti a castello, mentre i principali ambienti di servizio, come bagni, cucina, area relax e zone comuni, sono concepiti per essere condivisi dagli ospiti. Questo modello garantisce prezzi contenuti, un'occupazione flessibile degli spazi e una fruizione più spontanea, favorendo un clima accogliente e comunicativo. L'esperienza degli ostelli dimostra infatti che tali strutture attraggono persone di ogni provenienza ed età, con una particolare attenzione all'utenza giovanile ma senza esclusione dei viaggiatori più adulti, dei gruppi scolastici e delle comunità di creativi o lavoratori temporanei.

L'immobile di Via De Mitri, per la sua configurazione planimetrica, per la presenza di ampi spazi comuni e per la recente installazione dell'ascensore, risulta particolarmente adatto a ospitare questa forma di ricettività. Tuttavia, per garantire standard minimi di qualità, sicurezza e funzionalità sono necessari specifici interventi di adeguamento edilizio e impiantistico, individuati nella presente relazione come interventi minimi obbligatori ai fini della partecipazione alla gara.

3. Elenco degli interventi e stima dei costi

3.1. Interventi di compartmentazione e sicurezza antincendio

Una parte significativa delle opere riguarda la riorganizzazione interna degli spazi e la loro messa in sicurezza. Per rendere l'immobile conforme ai requisiti minimi richiesti per le strutture ricettive, in particolare in relazione ai percorsi di esodo e alla protezione degli ambienti, è prevista la realizzazione di nuove pareti divisorie con resistenza al fuoco REI 60. Tali pareti consentiranno di delimitare adeguatamente le zone funzionali e di isolare aree sensibili. Contestualmente verranno installate porte

tagliafuoco certificate, dotate di maniglione antipanico, insieme a nuove porte interne in legno. Si tratta di lavorazioni fondamentali non soltanto per motivi normativi, ma anche per migliorare la qualità degli spazi e la loro fruizione da parte degli ospiti.

Costo stimato: € 9.000,00

3.2. Rifunzionalizzazione del bagno esistente al primo piano

Uno dei bagni attualmente presenti necessita di un intervento integrale. La demolizione delle pavimentazioni e delle tramezzature ammalorate, la rimozione dei rivestimenti e il successivo rifacimento degli intonaci permetteranno di garantire condizioni igienico-sanitarie adeguate e superfici uniformi. La posa di nuovi pavimenti in gres e rivestimenti in ceramica aggiornerà l'ambiente dal punto di vista estetico e manutentivo, migliorandone la durabilità. La dotazione del bagno verrà completata con un box doccia e nuovi apparecchi sanitari, con un'impostazione funzionale coerente con la fruizione turistica.

Costo stimato: € 7.000,00

3.3. Tinteggiatura generale degli ambienti interni

La tinteggiatura rappresenta un intervento trasversale di rigenerazione estetica e funzionale. Le superfici, sia al piano terra (area ingresso) sia al piano primo, necessitano di un ripristino preliminare con stuccature e sistemazioni localizzate, seguito da una nuova tinteggiatura uniforme. Oltre al valore estetico, tale operazione contribuirà al miglioramento complessivo della percezione degli spazi, elemento fondamentale per una struttura destinata all'accoglienza.

Costo stimato: € 23.000,00.

3.4. Nuovo impianto idrico-fognario e installazione dell'impianto solare termico

Per garantire la piena funzionalità dei servizi igienici e la disponibilità di acqua calda sanitaria, è previsto il rifacimento dell'impianto idrico e di scarico nel bagno esistente del piano primo e la sostituzione dei sanitari. Elemento qualificante dell'intervento è l'installazione di un impianto solare termico sul lastriato solare, soluzione che riduce i consumi energetici e allinea l'immobile ai principi di sostenibilità ambientale richiesti nelle nuove strutture ricettive.

Costo stimato: € 9.000,00.

3.5. Adeguamento dell'impianto elettrico

L'attuale impianto elettrico necessita di essere aggiornato e riorganizzato. Le modifiche previste comprendono la revisione dei punti luce, il potenziamento delle prese e l'adeguamento completo della parte elettrica dei servizi igienici. L'installazione di un quadro di piano dedicato permetterà una gestione più razionale e sicura dei circuiti.

Costo stimato: € 9.500,00.

3.6. Installazione di sistemi di controllo accessi

In una struttura che ospiterà utenti diversificati, gruppi, associazioni, viaggiatori, è essenziale garantire una gestione efficiente e un livello adeguato di sicurezza. Per questo si introdurranno sistemi elettronici di controllo accessi nelle camere, comprensivi di serratura magnetica, controller, alimentatore e telecomando. Questi dispositivi incrementeranno il livello di sicurezza e semplificheranno le operazioni di gestione da parte del futuro concessionario.

Costo stimato: € 900,00

3.7. Realizzazione di due nuovi bagni interni alle camere 5 e 6

Per innalzare la qualità ricettiva e aumentare la dotazione dei servizi privati, è prevista la realizzazione di due nuovi bagni all'interno delle camere 5 e 6. L'intervento comporta una serie coordinata di lavorazioni: demolizione delle pavimentazioni esistenti, realizzazione di tramezzature interne, costruzione dei soffitti in cartongesso, installazione delle porte e completamento degli impianti idrici e di scarico. I nuovi servizi igienici saranno completamente finiti con sanitari, rubinetteria, pavimenti e rivestimenti, garantendo il pieno comfort degli ospiti.

Costo stimato: € 17.400,00

4. Quadro economico stimato complessivo

Sommendo tutte le lavorazioni sopra descritte, il costo complessivo stimato degli interventi minimi è pari a:

Totale lavori edilizi e impiantistici	€ 75.800,00
Spese tecniche	€ 4.500,00
IVA e oneri di legge	€ 16.700,00
Totale stimato complessivo	€ 97.000,00

5. Conclusioni

Gli interventi descritti nella presente relazione costituiscono esclusivamente il set minimo di opere che i partecipanti alla procedura selettiva sono tenuti a realizzare per poter accedere alla gara e formulare una proposta tecnicamente valida. Tali interventi non esauriscono tuttavia l'insieme degli adeguamenti necessari ai fini della piena conformità normativa dell'immobile rispetto alla futura destinazione d'uso ricettiva: eventuali ulteriori opere, integrazioni o miglioramenti, anche di carattere impiantistico e funzionale, potranno essere individuati, proposti o approfonditi in sede progettuale dai concorrenti.

La stima economica riportata, pur priva di carattere vincolante, offre un quadro realistico delle principali voci di spesa e orienta in modo chiaro verso le tipologie di intervento che l’Amministrazione considera indispensabili. Essa costituisce pertanto un riferimento tecnico utile sia per la definizione della proposta progettuale sia per la valutazione degli impegni economici connessi alla partecipazione alla gara.