

Comune di Roccascalegna (Provincia di Chieti)

OGGETTO:	Alienazione Agricampeggio Relazione tecnica illustrativa allegata al bando di gara
-----------------	--

ELABORATO DI:	Relazione tecnica illustrativa
----------------------	--------------------------------

Roccascalegna lì 06.08.2010

Il Tecnico Comunale
(Geom. Di Gregorio Francesco)

UFFICIO TECNICO

Oggetto: Relazione tecnica illustrativa allagata al bando di gara

PREMESSA

Con delibere del C.C. n. 3 del 15.4.2009 e delibera della G.C. n° 14 del 25.3.2009, l'Amministrazione comunale, ha stabilito di alienare la struttura comunale, sita in località S. Pancrazio, denominata agricompeggio.

Pertanto, il sottoscritto, redige la predetta relazione tecnica, da allegare al bando di gara al fine di illustrarne le caratteristiche.

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI E DESCRIZIONE

Il Campeggio agriturismo, sito nel Comune di Roccascaglia, in località S. Pancrazio, è stato realizzato dall'Amministrazione comunale, nell'ambito di un progetto generale di ricettività turistica, nell'anno 1992.

La struttura comprende una superficie di terreno di mq. 14.000.

All'interno dell'agricampeggio sono stati realizzati i seguenti immobili:

- n° 3 edifici (bungalow) ripartiti con due unità allaggio cadauno
- n° 1 edificio accettazione
- n° 1 edificio minibar
- n° 1 edificio maneggio
- n° 1 edificio Unità servizi
- n° 1 edificio cucina

All'interno della struttura, sono stati ricavati degli spazi destinati a posti tenda o caravan.

La Struttura è collegata inoltre alla rete idrica e alla rete fognante comunale.

La struttura rientra in zona F1 "Di interesse generale" del PRG, avente le seguenti prescrizioni:

"Area localizzata su Monte S. Pancrazio (comprensiva degli impianti agrituristici esistenti) destinata al tempo libero, escursionismo ed attività ricreative sia locale che per i turisti. Il piano particolareggiato prevederà sistemazioni e percorsi per uso pedonale, impianti sportivi leggeri (piscina, bocce, minigolf, etc.) percorsi salute, piste per attività equestre; servizi per- il ristoro. Circa la localizzazione degli impianti e servizi, si prescrive di tenere libera la vetta della collina salvo la costituzione di un "belvedere" da realizzare in legno. Per gli impianti e le sistemazioni usare le radure; salvaguardare i sentieri pedonali esistenti; migliorare il sistema verde anche con nuove alberature congruenti con il contesto locale. Gli impianti e servizi (salvo i percorsi) non potranno occupare una superficie superiore al 10% dell'area territoriale complessiva; eventuali edifici non potranno avere più di un piano fuori terra, e coperture in cotto; dovranno avere un'immagine congruente con l'ambiente naturale".

Il bene attualmente, è gravato da diritto di passaggio dei proprietari dei fondi interclusi, costituito da una strada in terra battuta dalla larghezza media di mt 3 che, realizzata esternamente alla recinzione, la stessa inizia dalla strada comunale tassinaro, parallelamente al relitto di strada esistente e fiancheggia le particelle n° 1209 – 38 – 40 – 46 – 47 – 48 – 1175 – 1173 – 55 – 57 – 70 – 71 – 75 – 77.

Al fine di assicurare la permanenza del diritto, si renderebbe necessario, prima della stipula dell'atto definitivo di acquisto, frazionare, la predetta strada, da rilasciare al Comune.

DESCRIZIONE STATO ATTUALE

Il Comune di Roccascalegna, al fine di promuovere lo sviluppo agrituristico locale, con contratto n°221 di rep, stipulato in data 18.5.2000, ha concesso in affitto, per la durata di diciannove anni, alla ditta Cristina Gallina, titolare dell'omonima ditta, le strutture di proprietà comunale site nel territorio del Comune di Roccascalegna, in località S. Pancrazio, perchè le gestisca per lo svolgimento di attività agrituristiche così come definite dall'art. 2, 3° comma della legge 5.12.1985, n.730.

Al momento dell'affidamento, poiché la struttura era in stato di degrado e abbandono, come previsto all'art 4 del contratto di affitto l'affittuario ha realizzato i lavori necessari a ripristino funzionale degli immobili e dell'area, per l'importo complessivo di € 85.680,20 scalando il relativo importo dal canone annuo di locazione.

Per tale ragione, affittuario, ha maturato il diritto di gestire il bene per anni 19 a partire dalla data di stipula del contratto di locazione.

Con delibera della G.C., n°38 del 14.5.2002 la ditta affittuaria è stata autorizzata ad eseguire alcuni lavori diversi rispetto al preventivo approvato, dando atto che vi è equivalenza nelle opere;

Con delibera della G.C. n° 43 del 18.5.2002 la ditta affittuaria è stata autorizzata ad eseguire maggiori lavori per l'importo complessivo di € 37.361,29, quali:

- demolizione di un fabbricato di modestissime dimensioni, con struttura portante in muratura, posto all'interno della struttura agrituristica di proprietà comunale, con destinazione a minibar
- ampliamento del locale cucina
- sistemazione del terreno ad anfiteatro, con gradonature, palcoscenico ecc.,
- realizzazione di piccoli muri di sostegno
- posa in opera di colonnine per il collegamento all'impianto elettrico dei posti caravan,
- fornitura e sistemazione di cucine complete per bungalow.
- miglioramento della pavimentazione esistente

Detti lavori non sono stati realizzati completamente.

Dei lavori previsti sono stati realizzati solo quelli relativi al posizionamento dei bomboloni del gas, delle relative condutture, dei movimenti terra relativi alla realizzazione anfiteatro, fornitura di termoconvettori (per un ammontare quantizzabile in € 10.453,00).

Con delibera della G.C. n° 25 del 24.3.2006 la ditta affittuaria è stata autorizzata ad eseguire lavori di straordinaria manutenzione del manto di copertura e delle finiture interne dei bungalow e del locale cucina, per l'importo complessivo di € 18.073,00.

Dei lavori previsti sono stati realizzati solo quelli relativi al ripristinato la coibentazione della copertura solo nel primo bungalow (realizzando una copertura in materiale leggero e nel locale cucina, per un ammontare quantizzabile in € 10.473,00).

Interventi eseguiti e non ancora comunicati al Comune

Dal sopralluogo eseguito, risulta che l'affittuario ha eseguito ulteriori interventi, non ancora comunicati in Comune, ma comunque presenti in maniera fissa, quantizzabili in € 10.171,00, quali:

- Posa in opera di due impianti per produzione termica solare di acqua calda nei bungalow, e nelle strutture bagno "marca solar" per un importo di € 3.000,00;
- Pulizia area di contorno bungalow, sbancamento a ridosso della parete retrostante per risanamento da umidità $12+5*3*2*0,7= mc 71,40*15 = 1.071,00$
- Realizzazione movimento terra per realizzazione ulteriori piazzole posti tenda o area scoperta per attività ludico ricreativa $30*20 *5 = € 3.000$

- Prolungamento impianto elettrico di illuminazione esterna, posa in opera di n° 3 lampioni e relativa condotta ml 60 e pozzetti di ispezione a corpo € 700 a punto luce e pertanto € 2.100,00
- Riparazione manto di copertura secondo e terzo bungalow per infiltrazione da umidità a corpo € 1.000,00

CONCLUSIONE

Oggi la struttura si presenta in pessimo stato d'uso e di manutenzione.

L'ampiamiento del locale cucina e realizzazione bagno per portatori di handicap, pur se autorizzato dal Comune con la predetta delibera della G.C. n° 43/2002, non è stato realizzato in conformità alla normativa vigente.

L'ampiamiento di che trattasi è stato oggetto di richiesta di concessione in sanatoria presentata in Comune per il quale sarà necessario andare a definizione..

Tale richiesta deve essere integrata con gli atti di deposito presso l'ufficio del Genio civile e probabilmente dovranno essere eseguiti lavori di adeguamento statico.

Inoltre, nel locale cucina, probabilmente a causa della scarsa coibentazione con conseguente ponte termico, si sono formate macchine di umidità e muffe soprattutto nel soffitto e negli angoli, in corrispondenza dei pilastri.

In una struttura bungalow, è stato eseguito il tamponamento del portico anteriore, non conforme alla normativa vigente.

La sistemazione del terreno ad anfiteatro, con gradonature, palcoscenico ecc. è stato eseguito solo parzialmente, sono stati eseguiti i lavori di movimento terra e realizzazione dei terrazzamenti, nonché un bauletto in cls.

La struttura ad anfiteatro non è stata completata come da progetto e di fatto non è utilizzabile.

Nelle strutture bungalow, si sono verificate pesanti infiltrazioni di acqua dalla copertura e pertanto l'intonaco si è scrostato su quasi tutto il soffitto.

Sempre nelle medesime strutture bungalow, vi è dell'umidità di risalita dovuta al cattivo isolamento del pavimento e della mancata apposizione delle guaina tagliamuro.

Inoltre dal sopralluogo si evince che sono state realizzate due strutture di modeste dimensioni (tettoia con struttura portante in legno vicino al locale cucina e tettoia in ferro) tali opere sono da considerare non stabilmente infisse al suolo realizzate per soddisfare bisogni temporanei, e come dichiarato dal proprietario a breve dovranno essere rimosse.

Si allega alla presente planimetria e repertorio fotografico dello stato di fatto

Roccascalegna li 6.9.2010

Il Tecnico Comunale
(Geom. Di Gregorio Francesco)

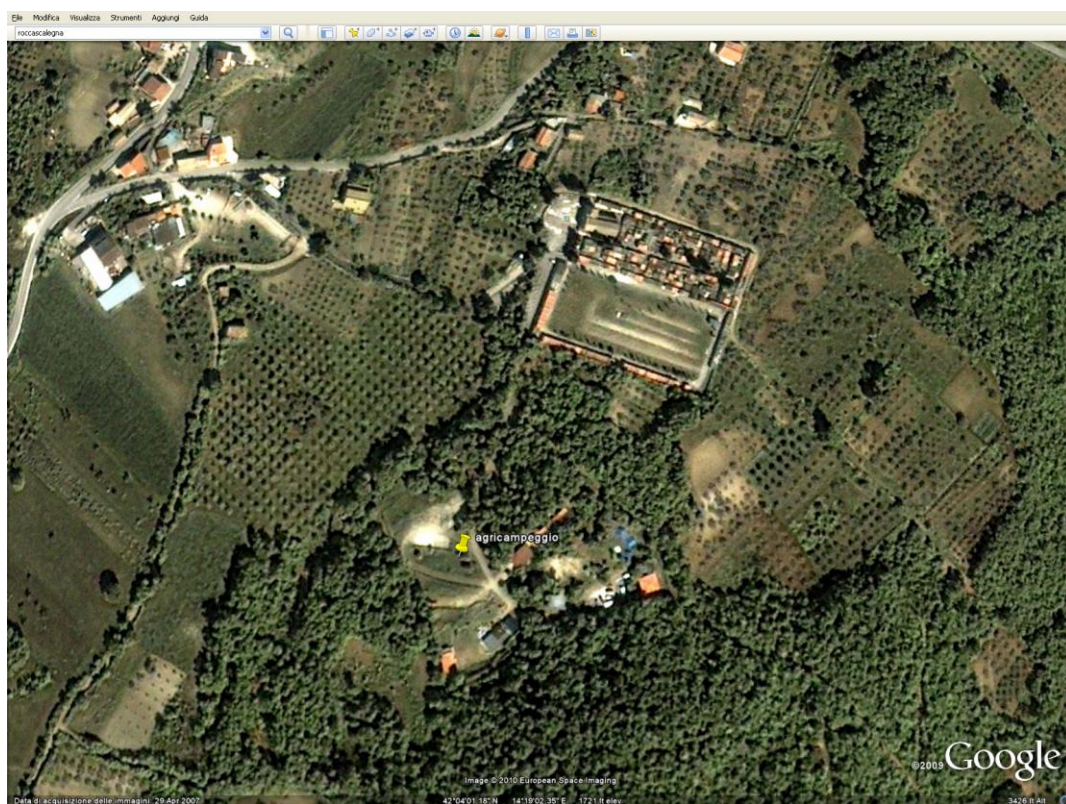
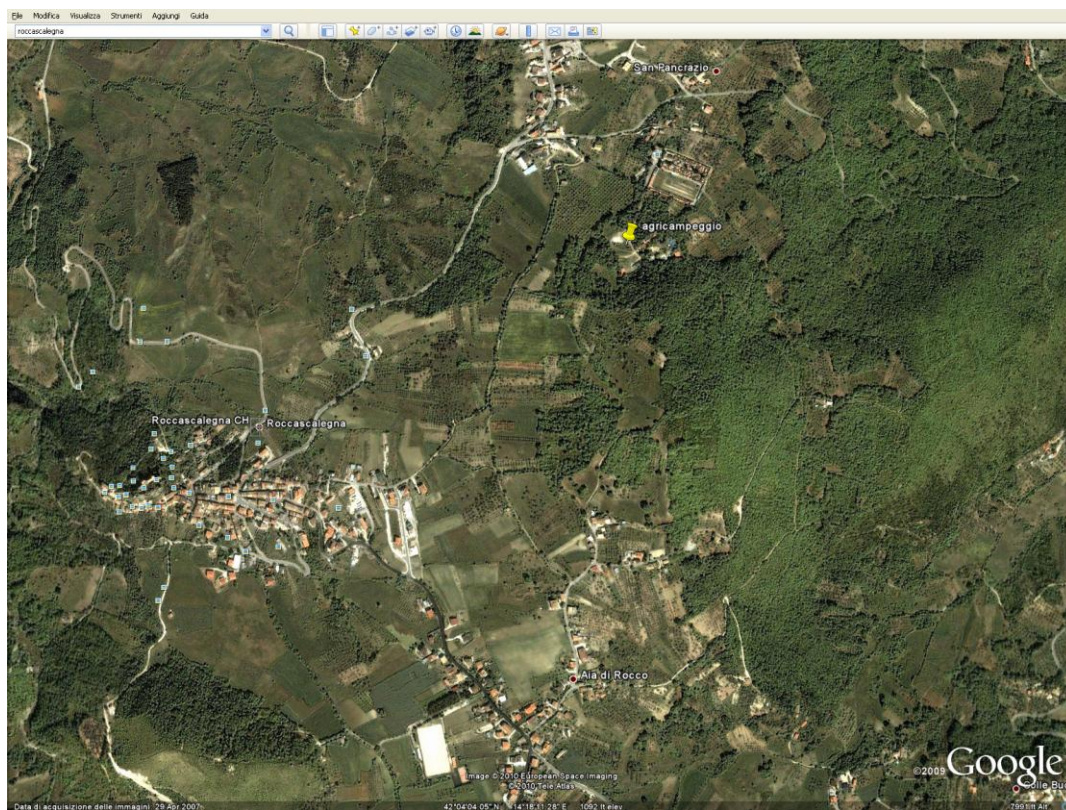
STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE



Stralcio planimetria di localizzazione immobile



Mappa satellitare



Edificio 1 Bungalow



Edificio (2) accettazione e ingresso





Edificio 3 Locale cucina



Edificio (4) Polifunzionale



Edificio 5 Unità servizi



Panoramica



Particolari
(copertura Bungalow)



Interno bungalw



Interno cucina

