

COMUNE DI OME

PROVINCIA DI BRESCIA

Piazza A. Moro, 1 – 25050 Ome (BS)

Tel. 030-652025 / Fax 030-652283 / E-mail tecnico@comune.ome.bs.it / C.F. e Partita IVA: 00841600174



UFFICIO TECNICO COMUNALE

STUDIO DI FATTIBILITA'

(art. 128 - D.L.gs 163 del 2006)

“ STRUTTURA DI RISTORO A SUPPORTO DELL'AREA DEL PARCO DELLE TERME DI OME”

Ome li 02 marzo 2018



Il Responsabile Area Tecnica
(Ing. Giovanni Fior)

1) quadro conoscitivo

a) descrizione dell'intervento

trattasi dell'intervento che prevede la realizzazione di una nuova struttura di ristoro (bar) a servizio dell'area del Parco delle Terme di Ome.

L'intervento si ritiene opportuno, in quanto si innesta nel contesto del completamento dei lavori di riqualificazione dell'area del bacino minerario delle Terme di Ome, con la formazione anche del "bosco delle querce". La nuova struttura verrebbe incassata nel dislivello esistente tra l'ingresso alla terme e il parco. In tal modo risulta efficacemente a servizio sia della struttura termale sia del parco.

b) Rapporti instaurati sul territorio con altri soggetti pubblici o privati (sinergie)

Per la realizzazione dell'opera si prevedono sinergie con altri soggetti pubblici e privati, con il cofinanziamento da richiedere agli enti superiori (Regione) e il contributo derivante da privati nella forma del project financing o altra iniziativa equivalente (Concessione ecc.). Il Privato avrebbe quindi la possibilità di gestire la struttura per un numero di anni, per rientrare della somma anticipata, da parametrare e definire in relazione ai costi sopportati.

c) Risultati ed effetti attesi

Il Parco delle Terme e la struttura Termale potrebbero finalmente disporre di un punto di ristoro qualificato e ben attrezzato e che potrebbe costituire un elemento richiamo in termini di fornitura di servizi, anche in relazione alla vicinanza al percorso ciclopedonale "Valeriana" e all'antico Borgo del Maglio.

In particolare data la vicinanza con la Clinica S. Rocco, potrebbero essere sviluppata, nel periodo estivo, la possibilità di usufruire di un punto ristoro per la pausa pranzo.

Inoltre, potrebbero essere definite delle sinergie per la gestione di alcuni servizi, che in prima ipotesi potrebbero essere inquadrati nell'attività di pulizia e di guardiania del parco stesso.

d) Soggetto attuatore dell'intervento

Per l'attuazione dell'intervento si potrebbe fare riferimento ad un Project Financing o ad una Concessione di costruzione e gestione, in relazione alla copertura finanziaria dell'opera.

e) Modalità di gestione

Trattandosi di una struttura di ristoro, la gestione sarà posta a carico ad un privato.

2) fattibilità tecnica

a) scelta di base

Il luogo individuato per la costruzione del punto ristoro, risulta baricentrico tra le Terme di Franciacorta ed il Parco, e dal punto di vista architettonico, data il suo parziale incasso nel terreno, ben si integra con il contesto ambientale circostante, poiché dalla balconata del bar si dispone di una vista di pregio su tutto il parco.

b) planimetrie del fabbricato e cartografia dell'area interessata

vedi planimetrie allegate;

c) stima del costo di realizzazione

il costo presunto per la nuova costruzione, può essere quantificato, in via presuntiva, in €. 180.000,00, comprensivo degli oneri fiscali (IVA), le spese tecniche di progettazione e Direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza ecc.

d) eventuali oneri aggiuntivi

oltre alla spesa per la nuova costruzione dovrà essere aggiunto l'onere degli arredi per l'allestimento del bar, che essendo posti in carico al soggetto privato che effettuerà anche la gestione, non stati quantificati.

3) compatibilità urbanistica, ambientale e paesaggistica

a) compatibilità urbanistica

Il Comune di Ome ha recentemente approvato il P.G.T., che in questo periodo è in fase di pubblicazione da parte della Regione Lombardia. La nuova struttura è compatibile con il PGT e dovrà essere propedeuticamente inserita anche nel Piano dei Servizi del P.G.T. stesso.

b) descrizione sintetica dell'impatto ambientale e misure compensative (VIA – VAS)

Il progetto, come spiegato in precedenza, sarà inserito nel Piano dei Servizi del nuovo P.G.T. . Il progetto architettonico è stato utilizzato per acquisire il nulla osta ambientale; Il percorso è in fase di conclusione, il cui termine è previsto per la fine del prossimo mese di agosto. L'impatto ambientale che ne deriverà può essere considerato trascurabile.

c) descrizione sintetica dell'inserimento paesaggistico

Per assicurare il rispetto del contesto paesaggistico esistente, il progetto è stato sviluppato per l'incasso parziale dell'edificio nel dislivello esistente nel terreno. I materiali saranno quelli in grado di generare il minore impatto, in relazione allo scopo atteso;

4) Modalità di contabilizzazione del lavoro

L'opera, nell'ipotesi sia affidata ad un soggetto privato, seguirà per la costruzione, l'iter previsto per tali strutture dal D.L.gs n° 163 del 2006.

5) Finanziamenti

Il progetto in oggetto farà parte del Programma pluriennale di investimenti comunale per gli anni 2016 - 2018, che sarà approvato dal Consiglio comunale unitamente al bilancio di previsione 2016.

In questa fase di previsione è stato ipotizzato che il Comune, sia in grado, con mezzi propri, di assicurare la copertura finanziaria. Pertanto il progetto sarà candidato per ottenere un finanziamento regionale per la misura massima possibile e ai privati per la quota parte residua.

6) sostenibilità finanziaria

a) stima dei costi di gestione

Con l'ipotesi prospettata, a carico del Comune potranno essere posti esclusivamente i costi per la copertura assicurativa, la cui incidenza può essere stimata in circa 500,00 €/anno;

b) sostenibilità a carico del Comune

la spesa per le manutenzioni saranno poste a carico del Privato per tutta la durata della gestione;

7) procedure

a) descrizione dei passaggi procedurali per ottenere i N.O., autorizzazioni, ecc.

per la conferma della fattibilità dell'opera e di conseguenza per la sua realizzazione, come già anticipato in precedenza, è già stata acquisita l'autorizzazione paesaggistica ex art. 142, 1° comma lettera c) del D.L.gs n° 42 del 2004, con esplicito atto da parte del Comune di Ome, che non è stato impugnato da parte della Soprintendenza di Brescia.

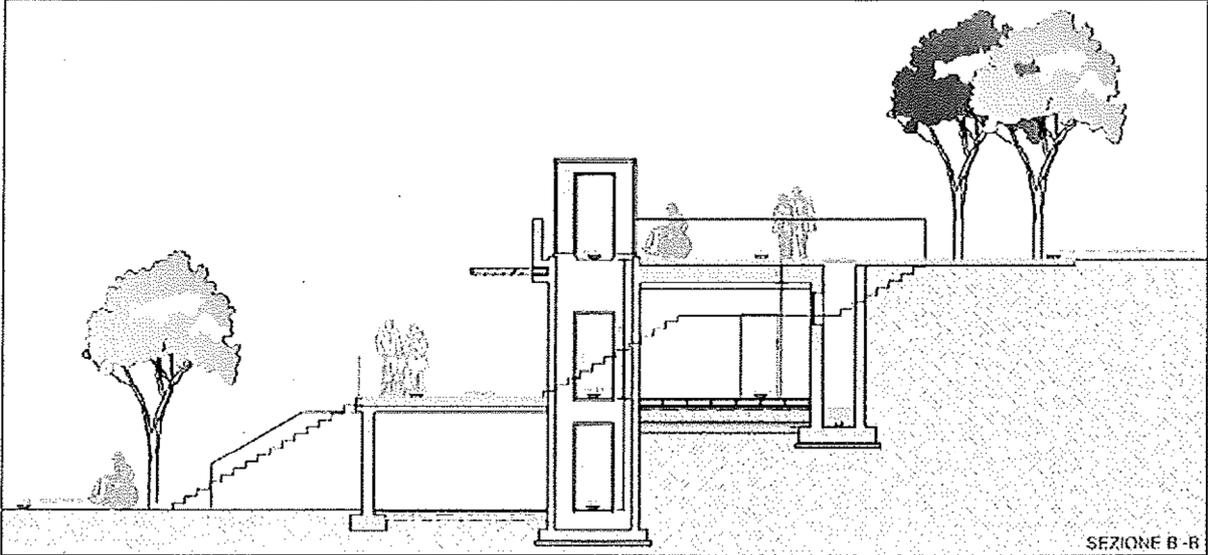
b) stima dei tempi previsti

per la realizzazione dell'opera, una volta confermato il finanziamento, si presume che possano occorrere non meno di 12 mesi, compresi, progetti, approvazioni varie e per i lavori veri e propri.



Responsabile dell'Area Tecnica/
Ing. Giovanni Fiori

SEZIONE



PROSPETTO

