

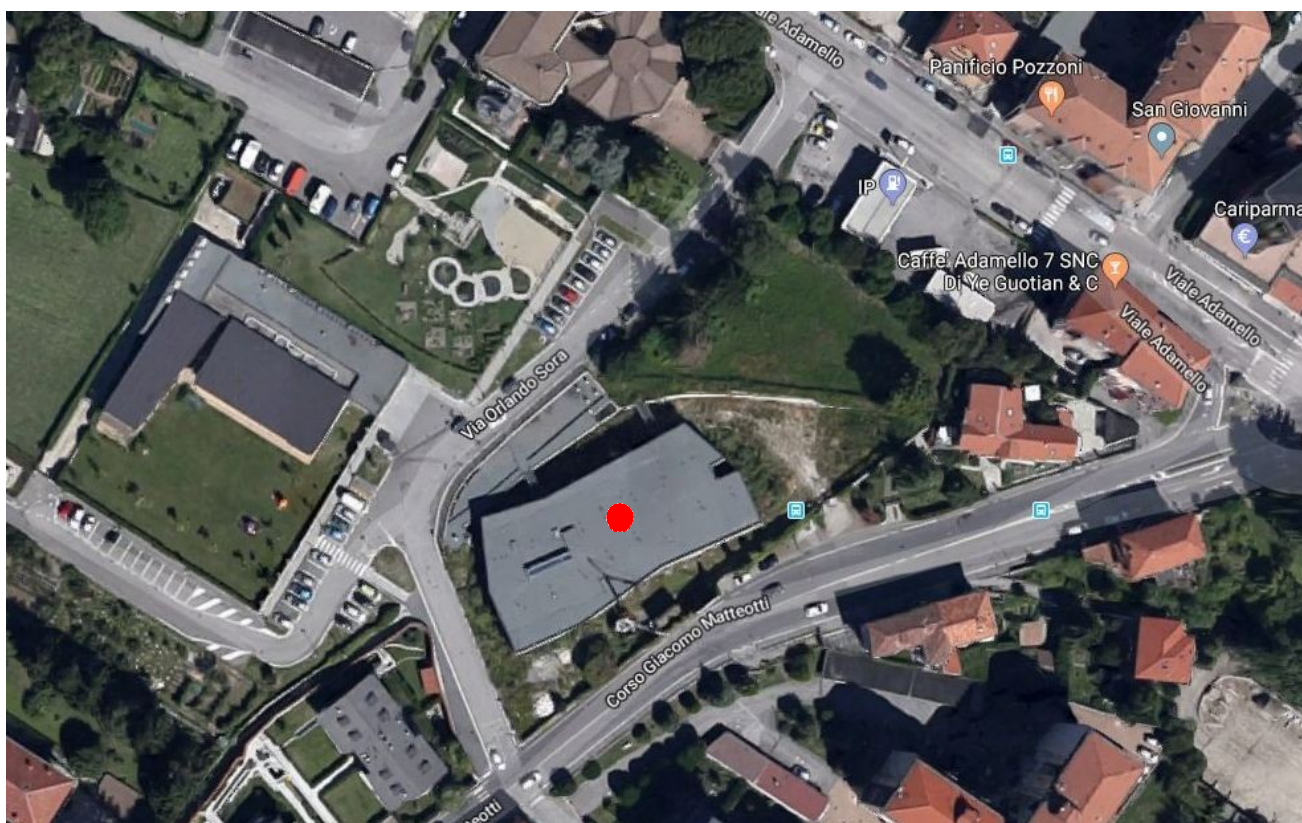
**COMUNE DI LECCO
INTERVENTO DI COMPLETAMENTO DELL'OSTELLO
DELLA GIOVENTU' IN LECCO – CORSO MATTEOTTI
(ANG. VIA SORA), NELL'AMBITO DELL'ACCORDO DI
PROGRAMMA TRA IL COMUNE DI LECCO, REGIONE
LOMBARDIA, PROVINCIA DI LECCO E ALER
BERGAMO – LECCO - SONDRIO**



**Finanziamento:
Comune di Lecco, Provincia di Lecco, Regione Lombardia**

PREMESSA

Il presente intervento ha avuto come obiettivo il completamento dell'Ostello della Gioventù in Comune di Lecco, stabile di proprietà del Comune, i cui lavori erano fermi dal 2009, mediante Accordo di Programma del 02/12/2016 sottoscritto tra Comune di Lecco, Provincia di Lecco, Regione Lombardia e ALER Bergamo Lecco Sondrio, così come integrato e modificato in data 10/11/2017.



DATI DELL'INTERVENTO

SUPERFICIE COMPLESSIVA DEL LOTTO: mq

3.540 VOLUME FUORI TERRA: mc

7.800

DESTINAZIONE D'USO: 80% Ostello della Gioventù

20% servizio abitativo temporaneo ex art. 34 della LR n. 16/2016

N. POSTI LETTO: 122

COSTO DELL'INTERVENTO E FINANZIAMENTI

Il costo complessivo di intervento da Quadro Tecnico Economico è pari ad **€ 2.741.301,74**, finanziato da:

• Comune di Lecco	€	1.714.670,64
• Provincia di Lecco	€	776.631,10
• Regione Lombardia DG Sport e Politiche per i Giovani	€	250.000,00

DESCRIZIONE DELLE OPERE REALIZZATE

PREMESSA

La tipologia edilizia degli ostelli rappresenta piuttosto complessa, in quanto deve adeguarsi ad una domanda sempre più esigente e ad una normativa tecnica severa e complessa, mantenendo inalterate le caratteristiche che lo contraddistinguono: il pernottamento a costi accessibili, il contatto con giovani di altre nazionalità, la presenza al suo interno di un gestore ("papà albergatore"). Gli ostelli sono quindi in sintesi una struttura ricettiva che opera in economicità e con personale ridotto, pur offrendo servizi simili a quelli di un albergo; tale principio è stato tenuto presente nella progettazione dell'opera, in modo da consentire al papà albergatore una gestione automatizzata degli impianti ed una semplificazione delle attività di gestione delle camere e degli spazi comuni.

L'edificio in argomento è destinato appunto ad ospitare per un Ostello della Gioventù, strumento fondamentale nel Comune di Lecco per la diffusione del turismo giovanile, con stanze da destinare a servizio abitativo temporaneo ai sensi dell'art. 34 della LR n. 16/2016.

CARATTERISTICHE COMPOSITIVE

Il compendio è caratterizzato principalmente da due corpi di fabbrica:

- L'edificio principale è composto da due piani fuori terra, ha una pianta a forma irregolare con dimensioni circa 20 m x 50 m e contiene le funzioni principali dell'Ostello: al piano terra reception, appartamento del papà albergatore, cucina ed accessori, refettorio e distribuzione pasti (area self-service), uffici e sale comuni, bagni comuni, bagni e spogliatoi per il personale, deposito bagagli e magazzini; al piano primo n. 28 camere complete di bagni, per un totale di 122 posti letto.

Il piano interrato, rimasto al rustico, è attualmente destinato ad aree a deposito e locali tecnici.

L'appartamento del papà albergatore ha l'ingresso indipendente, è comunicante con l'area reception ed è dotato di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere da letto.

L'aggetto del piano superiore rispetto al piano terra crea all'esterno, sul fronte sud, un'ampia zona porticata in corrispondenza dell'area destinata a ristorante e bar.

Sfruttando il naturale dislivello del terreno, il fabbricato principale presenta, sul fronte retrostante verso la scuola materna, un solo livello fuori terra.

Il piano primo, destinato alle camere, è caratterizzato da un corridoio di distribuzione illuminato ai due estremi da finestre e da un lucernario posto in copertura. Dal corridoio si accede alle 28 camere da letto, dotate di servizi igienici privati.

Le uscite di sicurezza poste al piano primo consentono l'esodo direttamente al piano strada su via Sora, tramite passerelle all'uopo realizzate.

In generale, per quanto concerne la distribuzione interna, la necessità di dovere gestire una struttura per lo più alberghiera con un limitato numero di risorse ha comportato la scelta di concentrare le camere su un unico livello, mentre al piano terreno sono state disposte tutte le attività collegate alla vita diurna, in particolare i luoghi di relazione e di svago nonché le aree amministrative, con una reception in grado di controllare a vista i movimenti dei fruitori attraverso l'ascensore ed entrambe le scale di risalita al piano superiore.

- il corpo accessorio, situato a nord, è seminterrato e accoglie i locali pertinenziali di servizio: autorimessa, garage, locale biciclette, locale rifiuti, lavanderia, magazzino e centrale termica.

I reliquati esistenti su Corso Matteotti, soggetti a vincolo monumentale D.Lgs. 42/04 e s.m.i., sono stati oggetto di opere di consolidamento, di restauro e risanamento conservativo, su indicazioni della Soprintendenza. Uno dei due manufatti rappresenta l'ingresso pedonale della nuova struttura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'involucro edilizio

La struttura portante del fabbricato è costituita da travi e pilastri in calcestruzzo armato, gettati in opera nella parte in elevazione, mentre per i locali di servizio interrati è stata prevista la realizzazione di pareti in c.a. continue.

Le strutture orizzontali sono costituite da solai a lastre prefabbricate gravanti su travi continue in c.a. a sezione rettangolare piena, sia in spessore di solaio e sia ribassate.

La copertura è del tipo piano ed accessibile tramite scala retrattile, su cui sono stati realizzati l'isolamento termico, un'impermeabilizzazione in doppia guaina riflettente ad alte prestazioni ed un sistema di sicurezza anticaduta fisso.

Le pareti esterne del piano terreno e del piano primo erano state già in precedenza realizzate con muratura in mattoni di laterizio all'esterno, intercapedine con coibentazione in pannelli di polistirene di 80 mm, parete in cemento cellulare intonacato all'interno. Al fine di consentire un abbattimento significativo delle dispersioni termiche, le murature sono state completate con isolamento esterno a cappotto in lana di roccia - spessore 140 mm. Si è determinata così una stratigrafia di involucro ad elevata inerzia termica, atta a mantenere una confortevole temperatura interna dell'aria in estate, evitando il surriscaldamento estivo degli ambienti e contenendo le fluttuazioni della temperatura dell'aria, con sfasamento dell'onda termica superiore alle 12 ore.

La facciata esterna è stata quindi completata con un rivestimento in doghe verticali di alluminio, con la funzione sia di garantire la schermatura solare sia di alleggerire percettivamente il volume superiore del fabbricato.

Come la facciata, anche l'intradosso del solaio del piano interrato è stato coibentato con isolamento in lana di roccia - spessore 140 mm.

Per quanto attiene le superfici trasparenti, sono stati posati serramenti in PVC ad alta prestazione energetica ed acustica, rivestiti esternamente in alluminio, dotati di triplo vetro di sicurezza contenente gas Argon.

Gli elementi oscuranti sono stati realizzati con lamelle orizzontali in alluminio orientabili ed azionate elettricamente, anche a distanza.

Sulle pareti tra le camere si è proceduto invece ad applicare un rivestimento interno, realizzato con pannelli prefabbricati in cartongesso fono-impedente.

Sia al piano terra che al piano primo, al fine di confinare gli impianti a soffitto, sono stati realizzati controsoffitti con spiccate qualità di assorbimento acustico.

Le aree esterne sono dedicate a sud a giardino e portico, a est a parcheggio, a nord all'accesso al corpo accessori, alla cucina ed all'appartamento del papà albergatore. Il parcheggio, accessibile da corso Matteotti tramite cancello carraio elettrico, consente il ricovero anche di più pullman.

Impianto di riscaldamento, di raffrescamento, di ventilazione meccanica controllata, di produzione di acqua calda sanitaria

L'edificio è dotato di impianto centralizzato di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria.

E' stata installata nuova caldaia a condensazione a 4 stelle, marca UNICAL, modello MODULEX 10 GTS 150 MET ITALIA, potenzialità termica di 150 kW, dotata di 10 anni di garanzia.

L'acqua calda viene stoccata in due bollitori verticali, di capacità pari a 1.000 litri cadauno. I due serbatoi, per il tramite di scambiatore esterno a piastra, sono collegati all'impianto solare termico posizionato in copertura e costituito da collettori tubolari sotto vuoto, dimensionati per la produzione di almeno il 50% del fabbisogno energetico totale richiesto ai fini della produzione di acqua calda sanitaria.

Tutti i bagni sono dotati di sanitari (lavandino, wc, bidet, doccia), miscelatori e sensore anti- allagamento.

Per quanto riguarda gli ambienti interni, l'erogazione del riscaldamento avviene con le seguenti modalità:

- piano terra - atrio di ingresso e sala lettura: il riscaldamento ed il raffrescamento dell'aria avvengono tramite bocchette di aerazione collegate all'unità di trattamento aria (UTA) posta al piano interrato, che, per motivi di contenimento energetico, prevede il parziale riutilizzo dell'aria ("ricircolo").

A causa dell'emergenza sanitaria in atto da Covid-19, allo scopo di garantire la maggior salubrità possibile degli ambienti unitamente all'abbattimento dei costi di gestione, nelle tubazioni di ricircolo sono stati inseriti dispositivi di decontaminazione con tecnologia avanzata a plasma freddo, che consentono una sanificazione automatica dell'aria: il plasma

freddo è infatti un gas ionizzato costituito da particelle caricate elettricamente (ioni, atomi, molecole di origine organica e chimica) che, scontrandosi tra loro, producono specie ossidanti. Questo processo è considerato tra i più sicuri ed efficaci per scomporre le sostanze nocive e viene utilizzato anche in ambito ospedaliero.

- piano terra - locale per associazioni, locale pluriuso, cucina e lavanderie: il riscaldamento ed il raffrescamento dell'aria avvengono tramite fan coil a terra. Anche in questo caso le macchine sono dotate di sistema di sanificazione al plasma freddo.
- piano terra – bar e ristorante: il riscaldamento ed il raffrescamento dell'aria avvengono tramite ventilconvettori installati a soffitto. Per questa tipologia di impianto non è stato possibile prevedere sistemi automatici di sanificazione a bordo macchina; la sanificazione degli ambienti potrà essere tuttavia facilmente realizzata dal papà albergatore mediante sistemi di sanificazione portatili.
- piano primo – camere e corridoio di distribuzione: il riscaldamento dell'aria avviene tramite caloriferi in acciaio. La temperatura di ogni camera è regolabile singolarmente mediante cronotermostato o da remoto.

Il piano primo è inoltre dotato di impianto di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC), che consente il raffrescamento ed il ricambio dell'aria con il recupero del calore emesso. Seppure l'impianto di VMC non preveda il ricircolo dell'aria, anche in questo caso sono stati installati, nei canali di immissione, sanificatori a plasma freddo, al fine di mantenere le tubazioni sanificate e minimizzare i costi di manutenzione delle medesime.

Sistema di decontaminazione delle superfici

Richiamando la necessità ormai di garantire una costante e puntuale sanificazione degli ambienti, nelle camere, nelle anti-camere e nei bagni del piano primo sono state installate lampade UV-C, azionabili da remoto dal papà albergatore, che consentono la sanificazione delle superfici in modo automatico e programmato.

Il ciclo di decontaminazione ha una durata tra i 30 ed i 60 minuti e non può essere messo in funzione in presenza di persone.

Impianto ascensore

L'impianto collega tutti i piani del corpo principale (interrato, terra e primo). Sono state eseguite opere di ammodernamento dell'impianto esistente, rendendolo conforme alle normative vigenti.

Sistema di controllo degli utenti

Nella bussola di ingresso alla struttura è stato installato un dispositivo automatico di rilevazione della temperatura del polso, della mascherina e di riconoscimento facciale.

Impianto di videosorveglianza

L'edificio è dotato di sistema di video-sorveglianza e di video-citofonia, controllabile da remoto dal papà albergatore.

Le telecamere, interne ed esterne alla struttura, sono a colori Day & Night.

Il videocitofono è a colori, dotato di vivavoce e integrato per la ripetizione di chiamata su smartphone tramite wi-fi.

Impianto elettrico, fotovoltaico, BUS (domotica) e Wi-fi

L'edificio è dotato di:

- impianto elettrico nuovo certificato, alimentato in parte da impianto fotovoltaico posizionato in copertura della potenza di circa 15 kWp.
- sistema di accesso alle camere tramite badge programmabile.
- corpi illuminanti interni ed esterni a led, in parte dimmerabili, che consentono un risparmio dei consumi energetici e scenari estetici a richiesta.
- impianto internet Wi-Fi.
- impianto domotico (BUS) di ultima generazione - sistema tipo "*Konnex*", che consente di comandare da remoto gli impianti di riscaldamento/raffrescamento/ventilazione, i sistemi di oscuramento degli ambienti, l'illuminazione, il sistema di decontaminazione delle superfici, gli accessi alle camere, il sistema di videosorveglianza ed i sistemi di sicurezza.

Impianto antincendio

L'edificio, soggetto a certificato di prevenzione incendi, è dotato di impianto antincendio ai sensi di legge.

Impianto gas

La caldaia e la cucina al piano terra sono dotate di impianto gas, certificato a norma di legge.

VISTA DA CORSO MATTEOTTI, DAL PARCHEGGIO



VISTA DA CORSO MATTEOTTI, PORTICO COPERTO



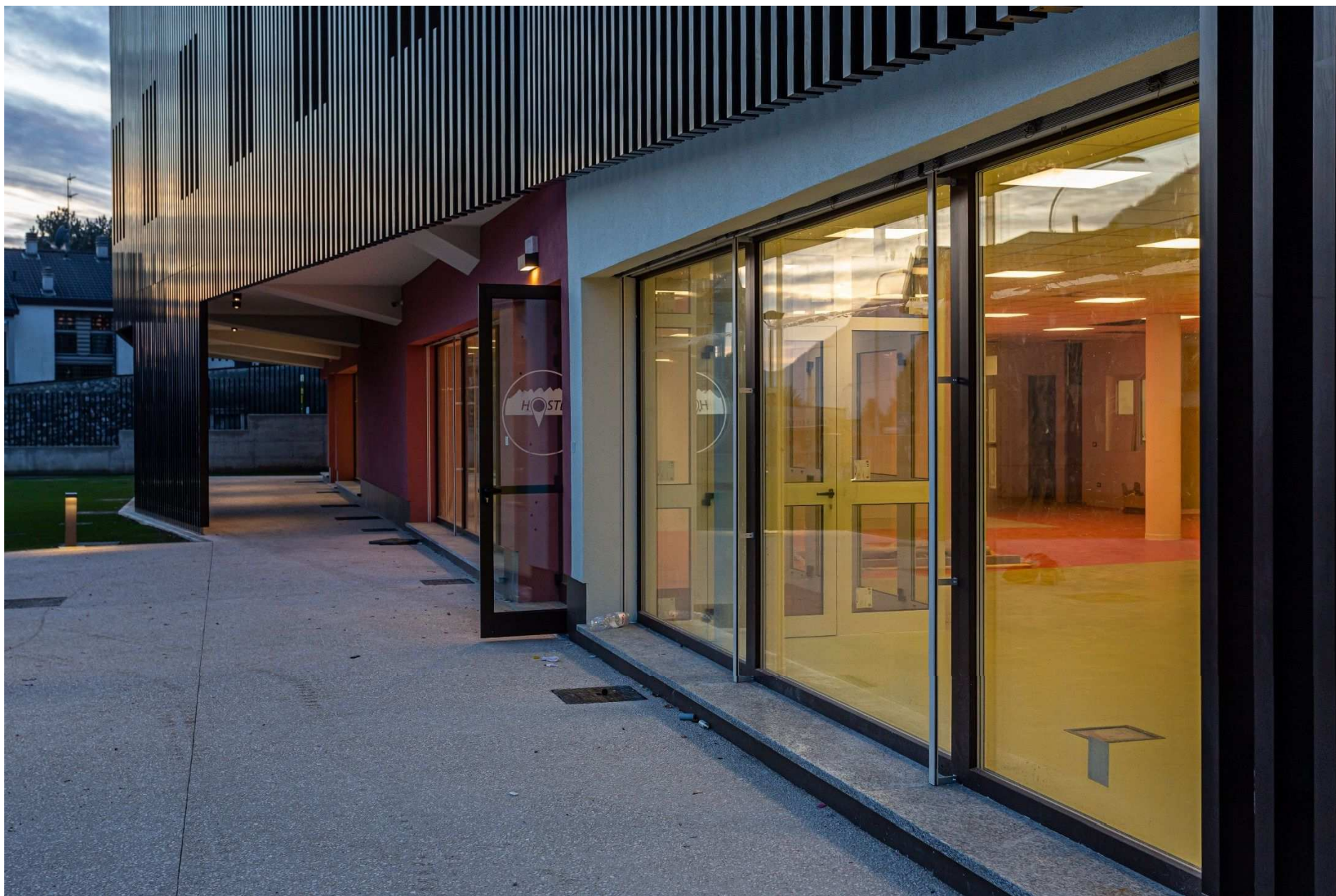
VISTA DA CORSO MATTEOTTI, ANGOLO VIA SORA



VISTA DA VIA SORA



VISTA DELL' INGRESSO



VISTA DEL PIANO TERRA



VISTA DEL CORRIDOIO DEL PIANO PRIMO DI ACCESSO ALLE CAMERE



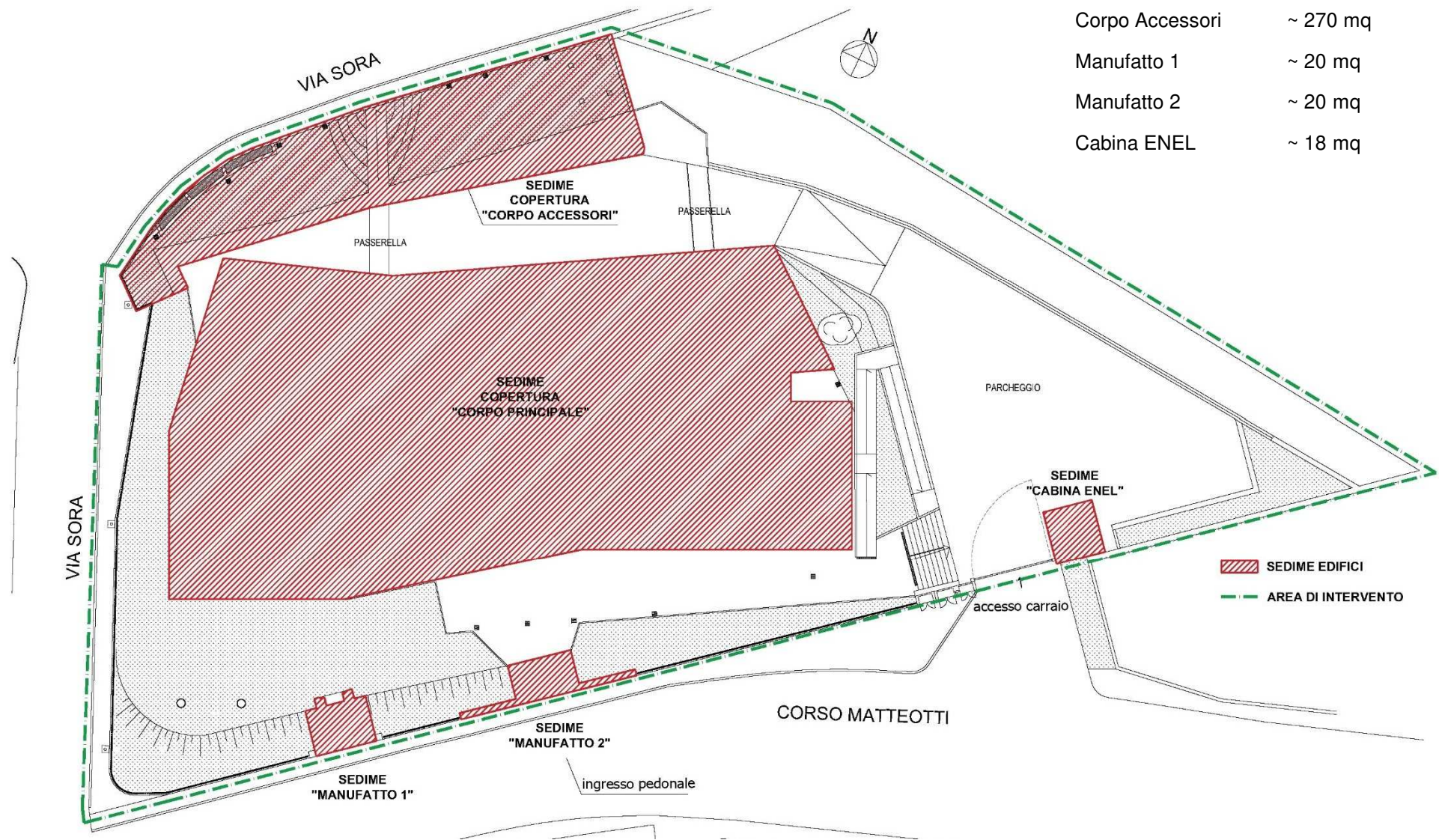
VISTA DI UNA CAMERA TIPO



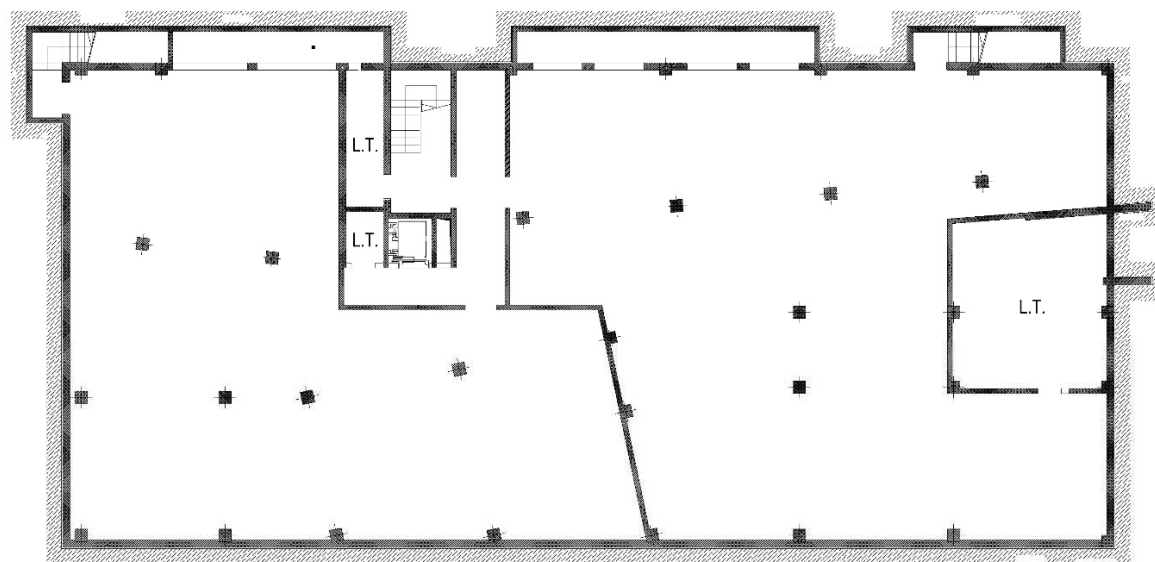
PLANIMETRIA GENERALE:

PRINCIPALI DATI DIMENSIONALI:

Corpo Principale	~ 2.950 mq
Corpo Accessori	~ 270 mq
Manufatto 1	~ 20 mq
Manufatto 2	~ 20 mq
Cabina ENEL	~ 18 mq

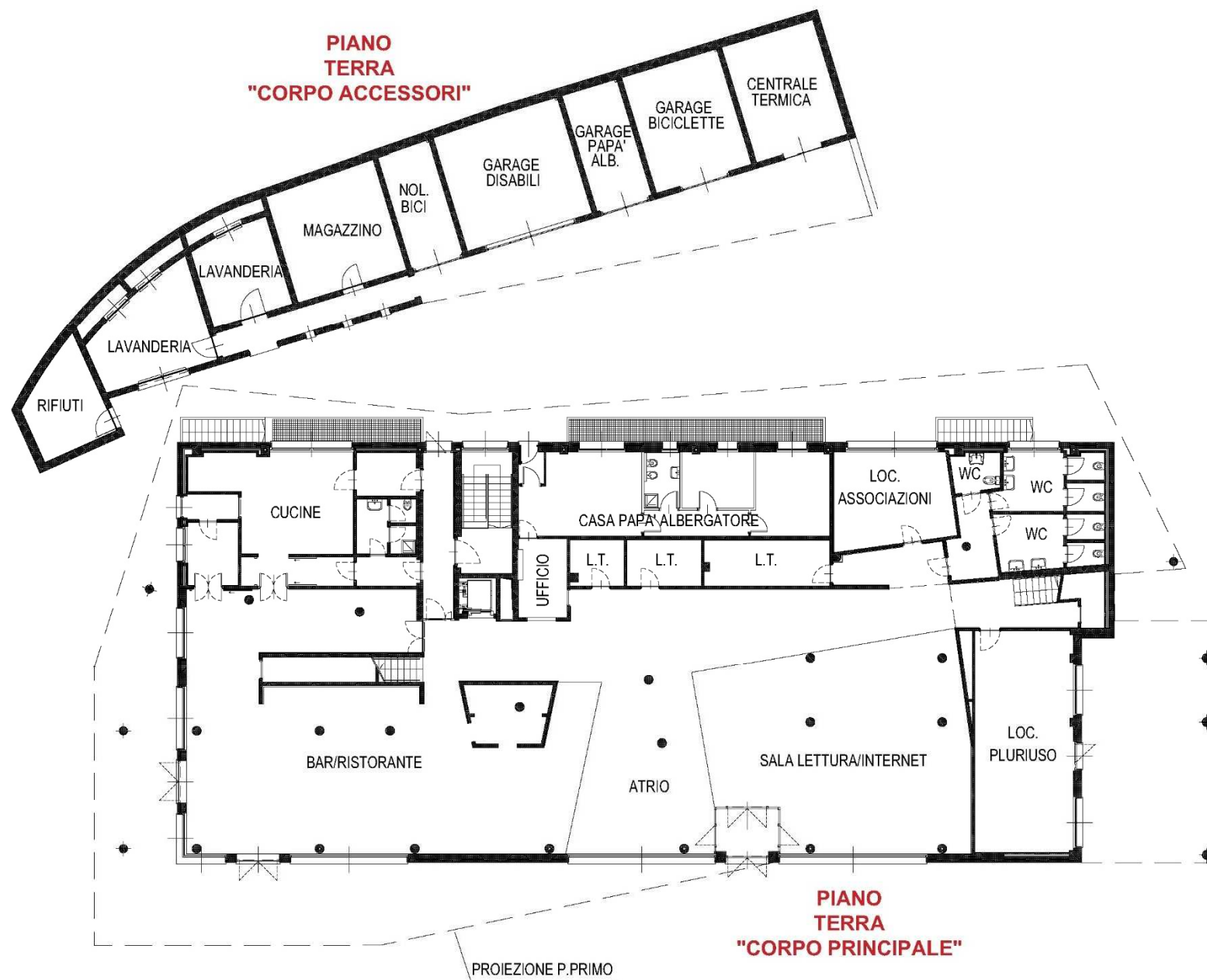


PIANTA PIANO INTERRATO:



**PIANO
INTERRATO
"CORPO PRINCIPALE"**

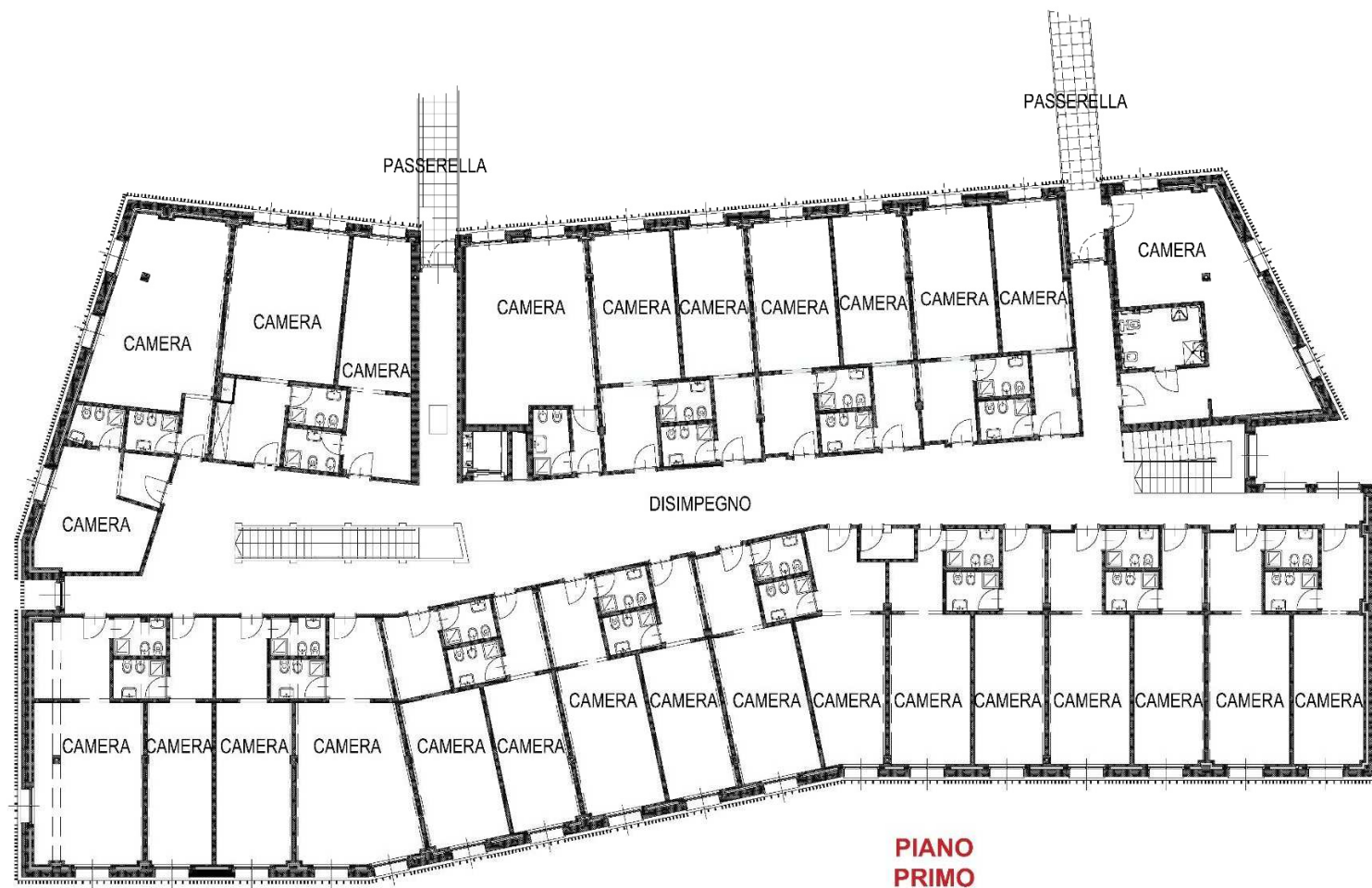
PIANO TERRA:



PIANO PRIMO:

N. POSTI LETTO: 122

N. CAMERE: 28



**PIANO
PRIMO
"CORPO PRINCIPALE"**