

COMUNE DI ANDORA


Provincia di Savona

PROPOSTA DI PATERNARIATO PUBBLICO PRIVATO (PPP)/PROJECT MANAGEMENT SU INIZIATIVA DI UN PROMOTORE PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 174 DEL D.LGS 36/2023 DIRETTA ALLA "CONCESSIONE DI GESTIONE IN PPP DELL'ATTIVITA' DI ALBERGO DIFFUSO BORGO CASTELLO

IL RICHIEDENTE : Sig. Caruso Quirino amministratore della soc. S.E.P.A. s.r.l.

REVISIONI	DATA	DESCRIZIONE	VISTO

OGGETTO : RELAZIONE TECNICA DI APPROFONDIMENTO: SOSTENIBILITA'	TAVOLA R3
	SCALA -

REDAZIONE RELAZIONE TECNICA:	DATA : 10 Febbraio 2026
	FIRME:

Indice generale

1. Visione e approccio strategico	pag. 3
2. Sostenibilità ambientale e paesaggistica (environmental)	pag. 4
3. Sostenibilità sociale e culturale (cultural)	pag. 5
4. Sostenibilità ambientale e governance	pag. 6
5. Indicatori di impatto (KPI aggiornati)	pag. 7
6. Conclusioni	pag. 8

RELAZIONE DI SOSTENIBILITÀ: PROGETTO "BORGO CASTELLO"

Modello di Ospitalità Rigenerativa e Tutela del Patrimonio Storico

Il progetto è stato integrato dalla presente relazione per riflettere l'impegno verso un'ospitalità che non è solo ecologica, ma profondamente legata alla tutela del patrimonio storico e dei materiali tradizionali del Borgo Castello, come previsto dal progetto di rigenerazione urbana.

1. VISIONE E APPROCCIO STRATEGICO

La proposta della S.E.P.A. Srl per la gestione dell'Albergo Diffuso Borgo Castello si fonda sul concetto di Sostenibilità Integrata. L'obiettivo non è solo la fornitura di un servizio ricettivo di lusso (4 stelle), ma la creazione di un ecosistema capace di generare valore per l'ambiente, la comunità locale e l'economia del territorio nel lungo periodo (25 anni di concessione).

Il progetto si fonda sul binomio tra **innovazione nei servizi** e **conservazione rigorosa del contesto**. In coerenza con la Relazione Generale dell'Edificio 2, la sostenibilità del progetto risiede nel recupero della "Casa del Priore" e degli altri corpi di fabbrica attraverso interventi che non alterano la qualità del contesto, ma ne valorizzano l'identità storica e paesaggistica.

2. SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E PAESAGGISTICA (ENVIRONMENTAL)

Oltre al rispetto dei vincoli DNSH e CAM già documentati, la gestione si impegna su:

- **Efficienza delle Risorse:** Attraverso l'investimento di € 302.866,00, si punta alla massima efficienza energetica degli immobili storici. L'uso di domotica per il controllo dei carichi elettrici nelle 6 camere e nei 2 appartamenti ridurrà gli sprechi energetici del 15%.
- **Mobilità Dolce:** Promozione di pacchetti turistici che includono l'uso di e-bike e servizi di transfer collettivi, riducendo l'impatto di CO2 legato agli spostamenti degli ospiti verso il borgo.
- **Conservazione del Paesaggio:** Il restauro dell'Edificio 4 e delle altre unità immobiliari avviene con materiali tradizionali e tecniche conservative, preservando l'identità architettonica del borgo e contrastando il degrado urbano.

L'approccio ambientale si evolve dal concetto di "minor danno" a quello di "valorizzazione del preesistente", come previsto dal P.U.O. vigente, attraverso:

- **Conservazione dell'Identità Materica:** In linea con le "Mitigazioni dell'impatto" (Sez. 14 Rel. Gen.), la sostenibilità si esprime nell'uso di materiali a basso impatto e alta durabilità:
 - **Pietra a spacco:** Per i muri perimetrali e di fascia, garantendo integrazione paesaggistica e inerzia termica naturale.
 - **Legno e Rame:** Per coperture e lattonerie, materiali naturali che invecchiano armoniosamente con il borgo.
- **Resilienza del Territorio:** Il mantenimento invariato dei dislivelli, delle scale esterne e dei muri di fascia esistenti (come indicato nella Tav. 01c) garantisce la continuità della morfologia storica e la corretta gestione del suolo nel nucleo antico.

- **Efficienza Energetica Discreta:** L'integrazione di infissi esterni in legno ad alte prestazioni permette di ridurre i consumi energetici senza ricorrere a soluzioni invasive che comprometterebbero il vincolo paesaggistico ex D.Lgs 42/2004.

3. SOSTENIBILITÀ SOCIALE E CULTURALE (SOCIAL)

L'Albergo Diffuso opera come presidio di salvaguardia del borgo ed è, per sua natura, una delle forme di ospitalità più sostenibili socialmente, rispettando i seguenti criteri:

- **Rigenerazione Urbana:** L'intervento contribuisce direttamente al progetto di rigenerazione che comprende tutta l'area del "Borgo Castello", trasformando immobili storici in risorse attive per la comunità.
- **Custodia delle Tradizioni Costruttive:** L'impiego di maestranze capaci di lavorare la pietra a vista e il ferro battuto (per parapetti e ringhiere) promuove il mantenimento di competenze artigianali locali, valore sociale fondamentale per la tutela dei piccoli borghi italiani.
- **Sinergia con l'Indotto Locale:** La gestione della S.E.P.A. Srl favorisce l'economia di prossimità, integrando l'offerta ricettiva con la ristorazione di qualità e le attività agricole del territorio.
- **Occupazione Locale:** Il progetto prevede 5 posti letto tecnici per il personale, privilegiando l'assunzione di figure professionali residenti nel territorio, contribuendo a contrastare lo spopolamento dei piccoli borghi.

- **Inclusività:** Le opere di ristrutturazione mirano all'abbattimento delle barriere architettoniche dove tecnicamente possibile, garantendo l'accesso ai servizi anche a persone con mobilità ridotta.
- **Sinergia con la Comunità:** La gestione S.E.P.A. Srl fungerà da "hub" per i produttori locali. La sala colazioni e i servizi di ristorazione saranno una vetrina per l'artigianato e l'enogastronomia del territorio, creando un indotto economico diretto per le altre micro-imprese locali.

4. SOSTENIBILITÀ ECONOMICA E GOVERNANCE (GOVERNANCE)

La solidità del modello di Partenariato Pubblico-Privato (PPP) è rafforzata dalla qualità degli interventi edilizi; Il Piano Economico Finanziario (PEF) dimostra una solidità che garantisce la continuità del servizio:

- **Sostenibilità del Canone:** Un canone di € 300,00 mensili (aggiornato Istat) assicura all'Amministrazione un'entrata costante, mentre il margine operativo lordo della società permette il reinvestimento continuo nella manutenzione del bene pubblico.
- **Etica e Trasparenza:** La scelta del modello PPP (Partenariato Pubblico Privato) ai sensi dell'art. 174 del D.Lgs 36/2023 garantisce una gestione trasparente e un monitoraggio costante da parte dell'Ente Concedente sui livelli di servizio e sugli impatti ambientali.
- **Resilienza a Lungo Termine:** La durata venticinquennale consente di ammortizzare gli investimenti iniziali e di pianificare cicli di rinnovo tecnologico (efficientamento impianti) cadenzati nel tempo.

- **Riduzione dei Costi di Ciclo di Vita:** L'uso di materiali durevoli come il rame, la pietra e il ferro verniciato con vernici ferromicacee (Sez. 12 Rel. Gen.) minimizza gli oneri di manutenzione straordinaria per i 25 anni di concessione.
- **Protezione del Valore Immobiliare:** Il rigore filologico del restauro (conforme alla Relazione Generale) assicura che il valore degli immobili pubblici rimanga inalterato o accresciuto nel tempo, a beneficio dell'Amministrazione Concedente.

5. INDICATORI DI IMPATTO (KPI AGGIORNATI)

Per monitorare il successo della strategia di sostenibilità, verranno adottati i seguenti indicatori annui:

1. **Impronta Idrica:** Consumo di litri d'acqua per ospite/notte (Target: <120 litri).
2. **Impatto Locale:** % di fornitori di lavori edili entro un raggio di 50 km (Target: >70%).
3. **Soddisfazione Ospiti:** Rating sui portali di prenotazione relativo alla percezione della sostenibilità della struttura.

Per monitorare la sostenibilità specifica del progetto di rigenerazione, si aggiungono i seguenti indicatori:

1. **Indice di Conservazione Materica:** 100% di conformità tra i materiali utilizzati e quelli tradizionali indicati nella Tav. 01c.

2. **Impatto Volumetrico:** Zero incremento di volumetria esterna (pieno rispetto dei corpi di fabbrica esistenti).
3. **Grado di Mitigazione:** Valutazione positiva della perfetta integrazione cromatica e materica degli interventi esterni con il nucleo storico.

CONCLUSIONI

La sostenibilità del progetto "Borgo Castello" non è un elemento accessorio, ma il motore della redditività stessa. Un borgo preservato, una comunità coinvolta e un'efficienza operativa elevata sono le garanzie che la S.E.P.A. Srl offre all'Amministrazione e al territorio per i prossimi due decenni.

La sostenibilità del progetto "Borgo Castello" è sancita dalla sua capacità di essere "invisibile" e "necessaria" allo stesso tempo: invisibile perché non altera la qualità del contesto storico, come garantito dalla **Relazione Generale - Edificio 2**; necessaria perché infonde nuova vita economica a immobili altrimenti destinati al degrado.

Firma del Proponente S.E.P.A. Srl

Firma dei Tecnici:

Arch. Simona Armaleo

