

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: CONFORMITÀ DNSH	TAVOLA R2
	SCALA -

REDAZIONE RELAZIONE TECNICA:	DATA : 10 Febbraio 2026
	FIRME:

Indice generale

1. Descrizione dell'intervento e coerenza paesaggistica	pag. 3
2. Quadro Economico PEF	pag. 4
2.1. Sicurezza chimica e qualità dell'aria (indoor Air Quality)	pag. 4
2.2. Design per il dissassemblaggio (Ecodesign)	pag. 5
3. Valutazione DNSH: Analisi degli obiettivi ambientali	pag. 5
3.1. Mitigazione cambiamenti climatici	pag. 5
3.2. Adattamento cambiamenti climatici	pag. 5
3.3. Uso sostenibile delle risorse idriche	pag. 5
3.4. Transizione verso l'economia circolare	pag. 6
3.5. Prevenzione dell'inquinamento	pag. 6
3.6. Protezione della biodiversità	pag. 6
 TABELLA CHECK LIST DI verifica DNSH	 pag. 7
 4. Mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico	 pag. 8
5. Conclusioni	pag. 9

1. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E COERENZA PAESAGGISTICA

La presente relazione attesta la rispondenza al “principio di non arrecare danno significativo all’ambiente (DNSH)”, al fine della progettazione esecutiva, nell’ambito del progetto di creazione di un Albergo Diffuso di categoria 4 stelle nel nucleo storico di Borgo Castello (Andora). Come dettagliato nella Relazione Generale dell'Edificio 2 (Tav. 01c), l'intervento si inserisce in un ambito sottoposto a vincolo paesaggistico (D.Lgs 42/2004) e segue i criteri del Progetto di Rigenerazione Urbana.

L'obiettivo è il recupero funzionale di immobili (edificio 4 al grezzo e ulteriori unità abitative) per un totale di 24 posti letto e 5 posti letto tecnici. L'intervento mira a destagionalizzare l'offerta turistica locale, integrando l'ospitalità d'eccellenza con la ristorazione di alta qualità già operante nel borgo.

- **Tipologia:** Recupero funzionale di immobili esistenti (Edificio 2 "Casa del Priore" ed Edificio 4).
- **Caratteristiche Architettoniche:** Impiego di materiali tradizionali quali pietra a spacco a faccia vista per i muri di fascia, orditure in legno per le coperture, lattonerie in rame e infissi esterni in legno.
- **Obiettivo:** Realizzazione di 24 posti letto totali, integrando la qualità dei servizi S.E.P.A. Srl con il contesto storico-paesaggistico.

L’iniziativa si inquadra nel modello del Partenariato Pubblico-Privato (PPP) ai sensi dell'art. 174 del D.Lgs 36/2023.

2. QUADRO ECONOMICO-FINANZIARIO (PEF)

L'investimento complessivo di **€ 302.866,00** è finalizzato al completamento dell'Edificio 4 (consegnato al grezzo) e alla rifinitura degli altri spazi (incluso l'Edificio 2), garantendo la sostenibilità dell'operazione di Partenariato Pubblico-Privato (PPP) ed è ripartito come segue:

- Opere Edili e Impiantistiche: € 198.026,17 (focalizzate sul completamento dell'Edificio 4).
- Spese Tecniche e Progettazione: € 51.840,00 (Direzione lavori, sicurezza, collaudi).
- Allestimenti e Arredi: € 53.000,00 (per standard 4 stelle).
- Startup e Comunicazione: Inclusi nel piano di avviamento del primo anno.

3. VALUTAZIONE DNSH: ANALISI DEGLI OBIETTIVI AMBIENTALI

Per rispondere ai requisiti PNRR (Missione 1, Componente 3 - Turismo e Cultura), il progetto adotta i seguenti criteri di "Non Arrecare Danno Significativo":

3.1 Mitigazione dei Cambiamenti Climatici

L'intervento non prevede l'uso di combustibili fossili. La climatizzazione sarà garantita da pompe di calore aria-acqua ad alta efficienza alimentate da energia elettrica (con predisposizione per l'acquisto di energia da fonti rinnovabili). L'efficienza energetica dell'involucro dell'Edificio 4 sarà portata ai massimi standard per ridurre il fabbisogno termico.

3.2 Adattamento ai Cambiamenti Climatici

Il recupero di strutture storiche in pietra naturale garantisce un'inerzia termica ottimale contro le ondate di calore. La progettazione ha tenuto conto dei rischi idrogeologici locali per garantire la resilienza a lungo termine degli immobili.

3.3 Uso Sostenibile delle Risorse Idriche

L'installazione di limitatori di flusso su tutti i punti di erogazione e l'uso di cassette di scarico a doppio volume permetteranno un risparmio idrico stimato del 25% rispetto alle medie nazionali per strutture ricettive simili.

3.4 Transizione verso l'Economia Circolare

- Rifiuti: È garantito il recupero di almeno il 70% delle macerie di cantiere.
- Approvvigionamento: Gli arredi (valore € 23.000 per le stanze) saranno conformi ai CAM (Criteri Ambientali Minimi), privilegiando legno certificato e materiali riciclabili a fine vita.

3.5 Prevenzione dell'Inquinamento

Tutti i materiali da costruzione e le finiture (pitture e smalti) saranno a bassa emissione di VOC (Composti Organici Volatili), garantendo un'elevata qualità dell'aria indoor per gli ospiti.

3.6 Protezione della Biodiversità

Essendo un recupero di volumi esistenti in un borgo consolidato, l'impatto sulla biodiversità locale è nullo. Il progetto favorisce la valorizzazione del paesaggio storico senza alterare gli ecosistemi circostanti.

Di seguito, tabella di rispondenza ai criteri DNSH fissati dall'aggiornamento di Maggio 2024.

CHECK-LIST DI VERIFICA DNSH

(Aggiornamento Maggio 2024)

Obiettivo Ambientale	Requisito Guida Maggio 2024	Azione di Riscontro (Relazione Generale / Tav. 01c)
1. Mitigazione Clima	Efficienza energetica e no fossili.	Utilizzo di infissi in legno ad alte prestazioni e sistemi di isolamento compatibili con il vincolo paesaggistico.
2. Adattamento Clima	Resilienza agli eventi estremi.	Mantenimento dei muri di fascia esistenti e delle sistemazioni esterne per garantire la stabilità idrogeologica del borgo.
3. Uso delle Acque	Risparmio idrico certificato.	Installazione di dispositivi a portata ridotta coerenti con gli standard 4 stelle (Rubinetteria ≤ 6 l/min).
4. Economia Circolare	Recupero macerie $\geq 70\%$.	Gestione selettiva del cantiere. Impiego di materiali naturali (pietra, legno, rame) altamente riciclabili a fine vita.
5. Inquinamento	Assenza sostanze pericolose.	Utilizzo di vernici ferromicacee e prodotti per il legno conformi ai limiti VOC e regolamento REACH.
6. Biodiversità	No consumo suolo vergine.	Intervento su immobili esistenti (es. Casa del Priore). Mantenimento invariato di dislivelli e corti esterne in pietra.

Secondo l'aggiornamento di maggio 2024, la documentazione a supporto di questa check-list deve essere raccolta e conservata nel Fascicolo DNSH del progetto:

- Fase di Progettazione: Relazione tecnica asseverata che confermi il rispetto dei requisiti sopra elencati.
- Fase di Esecuzione: Schede tecniche dei materiali (impianti, isolanti, finiture) e formulari di smaltimento rifiuti (FIR).
- Fase Finale: Certificazione di regolare esecuzione e attestato di prestazione energetica (APE) post-intervento.

Questa integrazione mira al pieno allineamento del progetto agli standard più recenti necessari per l'erogazione del contributo di € 50.000,00 previsto dall'Amministrazione.

4. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Come specificato nella sezione 14 della Relazione Generale, la mitigazione degli interventi è intrinsecamente legata alla scelta dei materiali:

- **Involucro:** Pietra a vista e intonaci tradizionali.
- **Coperture:** Legno e lattonerie in rame, che minimizzano l'impatto visivo e l'impronta di carbonio dei materiali.
- **Sistemazioni Esterne:** Conservazione integrale delle scale esterne e dei muri di fascia, rivestiti in pietra a spacco, per preservare la morfologia del contesto.

5. CONCLUSIONI

L'intervento, così come descritto nella **Tavola 01c** e nella **Relazione Generale**, risulta perfettamente conforme alle previsioni del Progetto di Rigenerazione del Borgo Castello e rispetta integralmente il principio **DNSH**.

L'impiego di materiali tradizionali e il recupero volumetrico senza alterazione dei caratteri tipologici assicurano che il progetto non arrechi alcun danno significativo agli obiettivi ambientali, garantendo l'ammissibilità al contributo PNRR di **€ 50.000,00**.

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

Firma dei Tecnici:

Arch. Simona Armaleo

