

RELAZIONE TECNICO FINANZIARIA



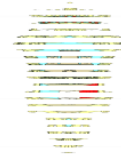
L'Amministrazione Comunale di Brienza nell'ambito del suo programma di sviluppo del Comune ha individuato, quale punto di forza, la valorizzazione del patrimonio architettonico ambientale e turistico. Infatti il borgo medioevale di Brienza costituisce un esempio straordinario per compiutezza architettonica, per valore storico ambientale e paesistico e costituisce una inconfondibile chiave di lettura di una civiltà modellata dalla dura esperienza della vita. Gli edifici si alternano a piccoli orti ed il materiale usato è tale da generare una integrazione cromatica con l'ambiente. Tutto ciò rende vivi ed originali i valori ambientali in essa contenuti.

Il programma prevede il recupero funzionale di dette strutture con interventi diversificati diretti ad un uso promiscuo degli immobili.

Valenza ambientale

L'intervento è di rilevante valenza ambientale in quanto tende al recupero e alla riqualificazione di un insediamento Medioevale, vincolato con decreto del Ministro per i Beni Ambientali e Culturali ai sensi della L.1089/39, nonché al recupero - a fini pubblici, abitativi, artigianali - di emergenze architettoniche costituite dal Castello Medioevale, da Chiese rupestre, da comparti edilizi pubblici e privati ed al recupero di emergenze ambientali.

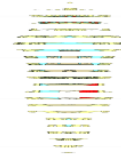
Analisi



Trattandosi di un recupero ambientale il livello della domanda potenziale è evidentemente elevata. Attualmente con gli interventi già eseguiti sono utilizzabili 15 alloggi. Ad ultimazione del lotto denominato "compartone" saranno disponibili ulteriori n. 28 alloggi. La superficie del castello recuperato sarà di mq. 2191.65 (sul castello sono in atto lavori di consolidamento strutturale), inoltre, un intervento di cablaggi dell'intero borgo è in fase di appalto. Si prevede che il recupero funzionale di parte del borgo e dell'area circostante (le sue straordinarie caratteristiche architettoniche, storico e culturale), incrementerà in modo rilevante l'afflusso di visitatori .

Interventi

1. Esecuzione di camminamenti e strade carrabili eseguiti con lastre di pietra irregolare poste in opera su letto di malta.
Esecuzione di camminamenti rampanti eseguiti con pietra squadrata posata ad "opus incertum" su terreno compattato in opera.
Svelinamento e messa in opera di pavimentazione in basolato, revisione e messa in opera di tutta la pavimentazione delle scalinate esistenti.
2. Consolidamento e recupero dell'intero patrimonio edilizio abitativo: compreso il castello Caracciolo e la ricostruzione dei ruderi. Con interventi di consolidamento delle strutture murarie, adeguamenti delle costruzioni ai requisiti igienici sanitari e funzionali, con intervento a opera d'arte (ricostruzione e/o cucì e scuci) per ogni singolo comparto previo accertamento delle particolari condizioni statiche e dell'intervento da attuare in riferimento alle schede allegate al Piano.
Consolidamento delle strutture murarie verticali (muri di cinta ecc.) che si trovano in precario stato di conservazione all'interno del borgo medioevale, con intervento ad hoc (ricostruzione e/o cucì e scuci) il tutto da rinforzare con l'uso delle tecniche specifiche quali, iniezioni di cls e quant'altro necessario.

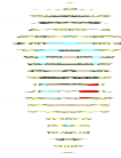


3. Sistemazione delle aree di risulta che si trovano all'interno del borgo medioevale originario in corrispondenza delle murature ripristinate:
 - a) con stesa di ghiaietto lavato;
 - b) con terreno di coltura e seminagione.
4. Creazione di spazi verdi mediante stesa e modellazione di terra da coltivo.
5. Esecuzione di rete idrica costituita da condutture in tubo P.E. ad A.D. per PN. di 16 atm. di sezione adeguata.
6. Esecuzione di rete per lo smaltimento delle acque reflue, consistente in scavo in profondità con sezioni adeguate in materiale di PVC rigido fi 200, letto di posa delle tubazioni in sabbia, sigillatura, realizzazione di pozzetti in calcestruzzo prefabbricato o gettati in opera, chiusini carrabili in ghisa, rinterro delle tubazioni con il materiale di scavo.
7. Esecuzione di rete per lo smaltimento delle acque pluviali, consistente in scavo in profondità con sezioni adeguate in materiale di PVC rigido fi 300, letto di posa delle tubazioni in sabbia compresa sigillatura realizzazione di pozzetti in calcestruzzo prefabbricato o gettati in opera, chiusini carrabili in ghisa, rinterro delle tubazioni con il materiale di scavo.
8. Esecuzione di illuminazione pubblica costituita da pali a muro delle opportune sezioni, con cavidotto in tubo corrugato o rigido in PVC.
9. Esecuzione di impianto di rete telefonica costituito da cavidotto in tubo corrugato o rigido in PVC.

10. Fornitura e posa di opere di arredo.

COSTO INVESTIMENTO

A- Recupero strutturale, ristrutturazione e riqualificazione



del patrimonio edilizio a uso ricettivo:

Comparto	Superfici	Volumetria	Vani Abit. Pert.	Importi in euro
Patrimonio Comunale	10.144,96	35.870,81		13.222.504,00
Patrimonio Privato	6.078,89	27.181,00		7.911.282,00
Totali	16.223,85	63.052,35	239 172	21.133.786,00

B- Rifacimento e riqualificazione delle infrastrutture interne al Borgo: viabilità, reti idriche e fognarie, rete elettrica, rete telefonica. Totale in euro 23.500.000,00

C- Realizzazione di servizi connessi alla gestione ottimale del Borgo Albergo. Totale in euro 4.000.000,00
Totale investimenti euro 48.633.786,00

Tenuto conto delle superfici medie delle singole unità ricettive, il numero dei posti letto è stato preventivato in 375, con un utilizzo di 1,6 persona per camera rispetto alle 239 unità abitative.

Per quanto concerne le pertinenze saranno destinate alle strutture di servizio e commerciale.

Tenuto conto della peculiarità dell'investimento, inteso come recupero edilizio e riutilizzo a uso ricettivo ma anche e soprattutto recupero in termini culturali, il costo complessivo dell'investimento rientra nella media fra quelli di nuova costruzione a parità di capacità ricettiva e di potenziale attività commerciale.

L'affermarsi sempre più diffusamente della cultura del recupero, del riuso, della conservazione, danno la dimensione della capacità di attrazione che ha un sito come il Borgo di Brienza che potrà essere



inserito a pieno titolo nel Club "I Borghi più belli d'Italia" costituitosi di recente su iniziativa dell'ANCI.

Misure di incentivazione finanziarie sono previste sia a livello regionale che nazionale, nell'ambito delle norme fissate dalla Comunità Europea per le aree dell'obbiettivo 1.

Il ricorso all'uno o all'altro degli strumenti finanziari dipenderà dal programma degli investimenti ma soprattutto dalla scelta della tipologia e del livello di fruibilità a cui saranno destinate le infrastrutture.