

LA CULTURA CHE ACCOGLIE  
BORGHI COMACINI IN RETE



**PNRR M1C3 - INVESTIMENTO 2.1  
ATTRATTIVITA' DEI BORGHI STORICI:  
“LA CULTURA CHE ACCOGLIE BORGHI  
COMACINI IN RETE” CUP F99I22000130006**

**3.1-LINEA DI AZIONE 1 - Intervento 10**

**“Manutenzione Straordinaria Immobile Veglio ex Latteria”**

**PROGETTO ESECUTIVO  
RELAZIONE Rev.02**

**Committente:**

**Comune di CERANO D'INTELVI**

**Progettista:**

**Studio ZPPR - Via Provinciale, 167 Centro Valle Intelvi (Co)**

Arch. Cristina Zili (CO 2035) - Per.ind. Massimiliano Peduzzi (CO 1168) -

Ing. Paolo Peduzzi (CO 2744) - Per.ind. Mattia Righetti (CO 2019) -

DATA  
Marzo 2024

TIMBRO E FIRMA DEL PROGETTISTA

FIRMA DEL RUP

## PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Cerano d'Intelvi ha incaricato la sottoscritta per la redazione del progetto definitivo/esecutivo riguardante la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria per la riqualificazione e valorizzazione del fabbricato "ex Latteria" in località Veglio, via Latteria n° 9.

Il progetto si inserisce nell'ambito del PNRR M1C3-Investimento 2.1-Attrattività dei Borghi storici: "La cultura che accoglie Borghi Comacini in rete" CUP F99I22000130006 e più precisamente riguarda la riqualificazione dell'**Immobile ex Latteria in Veglio** come struttura ricettiva turistica e pubblica ad uso pubblico.

L'investimento previsto dal PNRR punta a sostenere lo sviluppo economico e sociale dei tanti piccoli Borghi italiani, centri storici che offrono un enorme potenziale grazie al patrimonio culturale, alla storia e alle tradizioni che li caratterizzano.

Più precisamente il PNRR individua nei tanti piccoli centri storici italiani ("Borghi") un enorme potenziale per un turismo sostenibile alternativo, grazie al patrimonio culturale, la storia, le arti e le tradizioni che li caratterizzano.

Gli interventi in questo ambito si attueranno attraverso il "Piano Nazionale Borghi", un programma di sostegno allo sviluppo economico/sociale delle zone svantaggiate basato sulla rigenerazione culturale dei piccoli centri e sul rilancio turistico.

Le azioni si articolano su progetti locali integrati a base culturale. In primo luogo, saranno attivati interventi volti al recupero del patrimonio storico, alla riqualificazione degli spazi pubblici aperti (es. eliminando le barriere architettoniche, migliorando l'arredo urbano), alla creazione di piccoli servizi culturali anche a fini turistici. In secondo luogo, sarà favorita la creazione e promozione di nuovi itinerari

(es. itinerari tematici, percorsi storici) e visite guidate. In ultimo saranno introdotti sostegni finanziari per le attività culturali, creative, turistiche, commerciali, agroalimentari e artigianali, volti a rilanciare le economie locali valorizzando i prodotti, i saperi e le tecniche del territorio.

Il Borgo di “Veglio” è una piccola località del Comune di Cerano d’Intelvi posto nel centro della Valle Intelvi, tra il Lago di Lugano e quello di Como.

Il contesto si distingue per la varietà e la ricchezza paesaggistica e naturalistica. La valle è conformata dalla presenza di piccolissimi comuni e frazioni ove i beni culturali e ambientali sono consistenti e di elevata qualità.

Il progetto si prefigge di recuperare una struttura, che attualmente viene utilizzata da un associazione a scopo ricreativo solo nel periodo estivo, al fine di soddisfare la richiesta turistico/ricettiva, con la realizzazione di posti letto ed adeguato servizio di ristorazione, che possa attrarre l’utenza ad oggi perlopiù incentrata sulle sponde del lago di Como.

L’inevitabile creazione di opportunità lavorative incentiverà nello stesso tempo le persone ad abitare i borghi.

## CENNI STORICI

Il fabbricato originario a pianta quadrata, risalente ai primi anni del novecento, inizialmente destinato a latteria sociale (locali a piano strada) e ad Asilo infantile (locali soprastanti), attualmente è di proprietà del Comune di Cerano d'Intelvi che ne ha destinato i locali a scopo sociale.

Negli anni il fabbricato, originariamente composto da due piani oltre al sottotetto, ha subito diverse modifiche ed ampliamenti:

1930 Modifiche interne con formazione camere nel sottotetto, a servizio delle insegnanti dell'asilo, ed ampliamento su due piani in aderenza al lato nord.

1936 Realizzazione ghiacciaia ("Nevera") a servizio della latteria.

1936/39 Ampliamento in aderenza lato ovest per realizzazione cucina, refettorio e gabinetti di pertinenza all'asilo.

1956 Lavori di manutenzione ai gabinetti.

1961 Realizzazione porticato al fine di consentire un collegamento coperto tra Asilo/cucina/refettorio/gabinetti.

1984 Modifiche interne per demolizione muro portante tra loc. ricreativo e asilo e rifacimento solaio locale asilo.

1998 Parziale ristrutturazione edificio mediante rifacimento copertura, rimozione intonaco con formazione facciate in rasa/pietra sul corpo principale, formazione terrazzo d'accesso al piano sottotetto ed altre modifiche che hanno dato all'edificio l'odierna configurazione.

## SITUAZIONE ATTUALE

Ad oggi il fabbricato, censito al NCEU di Como al foglio 16 con il mappale 2486, è intestato al Comune di Cerano d'Intelvi.

L'edificio, distribuito su tre livelli di cui uno seminterrato e due fuori terra, è composto dal corpo di fabbrica originario a pianta quadrata oltre ad ulteriori tre corpi accessori adiacenti realizzati in periodi diversi.

Il corpo originario ha strutture portanti verticali in pietra di "Moltrasio"; i locali retrostanti contro terra a piano strada, originariamente adibiti a latteria e conservazione dei prodotti presenta il solaio a botte, mentre nei locali prospicienti la strada e quelli ai livelli superiori gli originari solai in legno sono stati sostituiti con solai in latero/cemento.

La copertura originaria è stata completamente rifatta con sostituzione del legname della grossa e piccola orditura.

I diversi livelli erano originariamente collegati tra loro con scale interne, una in pietra ancora presente ma inutilizzabile poiché è stata in parte rimossa ed interrotta con la realizzazione del solaio superiore; la scala che collegava il piano terra con il sottotetto è stata completamente eliminata.

Il corpo accessorio aggiunto in ampliamento sul lato nord nel 1930 presenta, al piano strada, struttura portante verticale in pietra di "Moltrasio" mentre le murature portanti dei livelli soprastanti sono in laterizio (mattoni pieni); i solai d'interpiano sono realizzati in latero/cemento.

Il corpo aggiunto interrato ghiacciaia ha la tipica struttura a pianta semitonda con pareti in pietra di "Moltrasio" e copertura piana con solaio pieno in calcestruzzo.

Il corpo aggiunto in lato ovest, oggi adibito a cucina, presenta struttura portante verticale in pietra sulla porzione contro terra e sul fronte nord, mentre in laterizio sul fronte sud prospiciente il porticato; il solaio di copertura piana è in latero/cemento.

Gli accessi al piano seminterrato avvengono direttamente dalla sede stradale, al piano terra tramite cortile/giardino ed al piano sottotetto tramite terrazzo mentre l'accesso alla ghiacciaia avviene tramite scala esterna che si diparte dalla strada.

Attualmente al piano seminterrato i locali sono chiusi al pubblico; al piano terra una parte dei locali viene utilizzata come ambulatorio medico ed una parte è destinata a bar con saletta, cucina, magazzino, wc e ripostiglio; il piano primo sottotetto è al rustico.

I serramenti dell'edificio sono di diverse tipologie, materiali e colori: al piano seminterrato, alcuni in legno altri in alluminio, di diversa tipologia, sono in cattivo stato così come quelli del piano terra nella parte occupata dall'ambulatorio medico.

## RICERCA MATERIALI CONTAMINANTI

I progettisti hanno eseguito un dettagliato rilievo dell'immobile durante il quale hanno esaminato accuratamente le coperture del fabbricato nonché le canne fumarie esistenti (luoghi ove normalmente c'è più possibilità di ritrovamento dell'amianto) e non hanno riscontrato traccia di materiali che facessero presupporre la presenza di amianto o comunque materiali contenenti sostanze contaminanti.

## VINCOLI PAESAGGISTICI E SITUAZIONE URBANISTICA

L'edificio, appartenente al Comune di Cerano d'Intelvi, rientra negli immobili vincolati ai sensi del comma 1, art. 10 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio -.

L'area su cui sorge il fabbricato è stata inserita in classe 2 di sensibilità paesistica (bassa) nella cartografia del vigente P.G.T.

Le cartografie sono riportate nell'elaborato grafico inerente l'inquadramento territoriale dell'immobile.

Nel Comune di Cerano d'Intelvi è vigente il Piano di Governo del Territorio; nella Tavola del Piano delle Regole il fabbricato e l'area di pertinenza ricadono in zona "S.A." Servizi ed attrezzature pubbliche esistenti" .

## MOTIVAZIONI ed OBIETTIVI del PROGETTO

L'indirizzo dell'Amministrazione Comunale ha delineato gli obiettivi progettuali e le finalità di recupero dell'immobile nel suo complesso, prevedendo degli interventi distribuiti su tutti i livelli volti a razionalizzare ed ampliare gli attuali spazi, al fine di incentivare e promuovere lo sviluppo turistico.

La progettazione si è quindi focalizzata sugli interventi che consentano di riutilizzare l'intero immobile con destinazione turistico/ricettiva accessibile ad una vasta platea di utenza pur mantenendo in ogni momento la visione d'insieme dell'intero immobile e del contesto circostante.

L'intervento cardine consiste nel recupero degli spazi nel sottotetto attualmente inutilizzati con la creazione di nuovi 8/10 posti letto distribuiti in tre unità ricettive dotate di servizi ed accessori che possano offrire ai turisti la possibilità, ad oggi preclusa, di alloggiare nel Borgo di Veglio.

Il piano terra, già oggi parzialmente adibito a locali ricreativi, verrà totalmente destinato a servizio di bar/ristorazione, mediante la redistribuzione degli spazi e l'adeguamento igienico/sanitario, per consentire il completamento dell'offerta turistico/ricettiva.

Va sottolineato inoltre che nel progetto si è voluto conservare l'aspetto sociale migliorando gli spazi adibiti ad ambulatorio medico (guardia medica) che attraverso una migliore localizzazione nell'edificio consentiranno la piena fruibilità e l'accessibilità dei locali, senza barriere architettoniche, all'intera comunità che abita il borgo e ai turisti.



Considerato lo stato di fatto dell'immobile e le attuali destinazioni d'uso, il Committente non ha ritenuto necessaria la richiesta della redazione del documento di fattibilità delle alternative progettuali.

## DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI di PROGETTO

### PIANO SEMINTERRATO "ex negozio latteria"

Il progetto prevede il trasferimento dei locali destinati ad ambulatorio medico dal piano terra al piano seminterrato dove l'accesso avviene direttamente dal piano strada consentendo un percorso senza barriere architettoniche.

Verrà dunque ricavato un locale ambulatorio con sala d'aspetto e realizzazione del bagno di servizio, con l'adeguamento/realizzazione dei necessari impianti idrico/sanitario, elettrico e riscaldamento.

E' stata prevista la sostituzione della porta d'ingresso e delle due finestre che saranno in legno a vista tinta noce, a due ante con due traversi orizzontali per ottenere tre specchiature per ogni anta, come quelle originarie; la porta d'ingresso verrà realizzata in legno con la stessa tipologia e colore di quella esistente adiacente.

Considerato che l'intervento, in questa zona del piano seminterrato, prevede il rifacimento del vespaio areato e la realizzazione di contro/pareti verso terra si rende necessario adottare le misure atte a contenere il propagarsi del Gas radon; il progetto prevede infatti l'utilizzo del vetro cellulare, in granuli e in lastre, per la formazione del vespaio accoppiato con apposito telo antiradon sia sotto la superficie del pavimento che nelle contro/pareti.

### PIANO TERRA

Tutti i locali del piano terra verranno destinati unicamente all'attività commerciale turistico/ricettiva (bar/ristorazione) mediante la modifica e redistribuzione degli attuali spazi.

Verranno realizzati nuovi servizi igienici per gli avventori ed una zona dedicata al personale tramite la formazione di servizio igienico e spogliatoio.

Verrà eseguito l'adeguamento degli impianti idrico/sanitario, elettrico e riscaldamento.

Su tutto il piano verranno restaurate le attuali finestre a due ante con due traversi orizzontali per ottenere tre specchiature per ogni anta, come quelle originarie. Le finestre non recuperabili verranno sostituite con nuovi infissi identici agli esistenti. Le persiane verranno anch'esse restaurate.

#### PIANO PRIMO "sottotetto"

Il cuore del progetto sono gli interventi previsti al piano sottotetto al fine di realizzare dei locali ad uso turistico/ricettivo che possano accogliere 8/10 posti letto distribuiti in tre distinte unità.

Verrà realizzata una lieve aggiunta al solaio del terrazzo al fine di ottenere un accesso privo di barriere architettoniche.

Un locale d'ingresso comune consentirà di poter accedere alle tre unità in modo autonomo.

Ciascuna unità verrà dotata di servizi igienici dedicati ed impianti indipendenti.

Al fine di raggiungere il necessario rapporto aero/illuminante verranno realizzate 5 finestre a tetto.

Le pareti perimetrali esterne verranno adeguatamente isolate termicamente ed acusticamente dall'interno mediante la formazione di contropareti in carton/gesso imbottite con lana minerale.

L'impianto di riscaldamento sarà integrato a quello esistente .

La copertura del fabbricato verrà completamente isolata termicamente e acusticamente dall'interno mediante la posa di lana minerale tra i travetti secondari e la formazione di controsoffitto in carton/gesso a finire.

Sul solaio di calpestio, prima della realizzazione del massetto, verrà posato un adeguato strato di isolante acustico.

Si prevedono, come descritto dettagliatamente nella relazione CAM e negli elaborati riguardanti gli impianti elettrici, i sistemi di automazione (BACS) per il

controllo degli impianti di illuminazione che consenta l'ottimizzazione dell'uso dell'energia elettrica.

Contrariamente a quanto indicato nel progetto definitivo, Il presente progetto esecutivo non è interessato da opere che prevedano nuovi allacciamenti a reti tecnologiche e non presenta interferenze con sottoservizi che richiedano spostamenti o modifiche.

## ENTI INTERESSATI e chiamati ad Esprimersi

1. Soprintendenza Beni Architettonici che ha rilasciato parere Favorevole alle opere in progetto in data 03.08.2023 con prot. n° 20.527
2. Tutti gli ambienti rispettano le norme igienico/sanitarie.
3. Non ci saranno nuovi allacci e non verranno modificati le reti dei servizi esistenti.
4. Il progetto non è interessato da "invarianza idraulica".

## CONCLUSIONI

Il progetto, attraverso la riqualificazione dell'immobile, si inserisce dunque nell'ampio quadro degli interventi previsti dal PNRR, anche in un ottica di risparmio del consumo del suolo, del riuso e della rifunzionalizzazione degli spazi con risparmio energetico e di valorizzazione dell'edificio inserito in un Borgo inteso come luogo per vivere e lavorare.

Nel progetto non si è perso mai di vista la natura circostante così come gli elementi storici-culturali che caratterizzano il Borgo di Veglio con l'intento di dare vita a rinnovate forme di utilizzo e di appropriazione dell'edificio col fine di portare all'avvio di nuove funzioni e a nuove percezioni dei luoghi.

Centro Valle Intelvi, Marzo 2024

Il Progettista

