

RELAZIONE DESCRITTIVA

***(INTERVENTI INERENTI ALL'IMMOBILE DENOMINATO
PENSIONE RISTORANTE GUERRI)***

***PER PROGRAMMA DI SVILUPPO RURALE
(PSR 2014-2020)***

Bando Azione B.1.1 Qualificazione e diversificazione funzionale e organizzativa delle imprese a servizio del turismo

Sotto-azione B.1.1.1 Qualificazione e diversificazione funzionale e organizzativa delle imprese turistiche ricettive



Foto Estiva dell' Immobile Ubicato in Piazza Adriano Gimorri 31, 41027 Sant' Annapeago, Pievepelago, Italia



Foto Invernali dell' Immobile Ubicato in Piazza Adriano Gimorri 31, 41027 Sant'Annapeago, Pievepelago, Italia

Introduzione

Il presente progetto viene predisposto per la “QUALIFICAZIONE E DIVERSIFICAZIONE FUNZIONALE E ORGANIZZATIVA” dell’Impresa Montana denominata “Pensione Ristorante Guerri” di Guerri Elisabetta & C. situata in frazione S.Annapelago, Comune di Pievepelago, P.zza A. Gimorri n. 31, prevedendo un ampliamento dei servizi tecnologici offerti alla clientela e la riqualificazione funzionale della struttura tramite anche il miglioramento dell’efficientamento energetico dei locali da pranzo e delle camere, con la sostituzione degli infissi e la realizzazione di isolamento termico a parete.

L’immobile oggetto dell’intervento si trova ubicato all’interno del Comune di Pievepelago, nella frazione di Sant’Annapelago, che dista circa 7 km dal Capoluogo. Per il piano regolatore generale, l’Immobile ricade in zona omogenea D5 “Attrezzature Ricettive”, destinato alle attività insediate nella frazione.

L’immobile conta una storia centenaria di Ospitalità, fin dai tempi della guerra e che parte addirittura dalla ricostruzione del fabbricato dopo la Frana che nel 1896 travolse e distrusse tutto il paese.

Da allora il fabbricato, sempre di proprietà della Famiglia Guerri, ha cominciato un percorso, che si è sviluppato nel tempo, di ricettività e distribuzione pasti, che si è tramandato, passando per la guerra e arrivando fino ai giorni nostri, trovando sempre, nel limite del possibile, un continuo miglioramento, da parte della proprietà, dell’immobile, attraverso varie ristrutturazioni e ampliamenti, e attraverso l’innovazione tecnologica con la predisposizione di acqua calda prodotta tramite pannelli solari, di corrente elettrica prodotta attraverso pannelli fotovoltaici, e con l’avvento delle prime reti internet, ad un piccolo internet Point, superato poi dall’avvento delle nuove miglurie tecnologiche e di connessione che i telefoni odierni hanno al loro interno.

La piccola frazione di Sant’Annapelago conta di una propria e solida storia Turistico ambientale, sia estiva che invernale.

Infatti nella Frazione del Comune si possono annoverare la realizzazione tra le prime sciovie e seggiovie dell'Appennino Tosco Emiliano, che hanno portato, soprattutto negli anni 80/90, un vero e proprio bum turistico invernale che ha visto una maggior presenza soprattutto di turisti provenienti dalla Regione Toscana.

Con il passare del Tempo, la Frazione, ha visto nascere anche la realizzazione del Parco del Frignano, che cominciò un percorso per un ampliamento turistico, inerente al periodo estivo, creando una piccola ripopolazione della Fauna e una piccola riqualificazione del territorio, tramite sentieri per passeggiate a Piedi, trekking, Mountain bike e Cavallo.

Nelle zone limitrofe alla frazione di Sant'Annalago, si possono annoverare anche siti naturalistici di pregio ambientale come il Lago Santo, il Monte Cimone, la Val Di Luce, Sasso Tignoso (ex Vulcano Spento); di carattere Storico come il museo delle Mummie di Roccapelago e il Museo Etnografico "Don Luigi Pellegrini" a San Pellegrino in Alpe, che ricade nel Comune di Castiglione di Garfagnana, ma a confine con l'Emilia a soli 10 Km dalla Frazione di Sant'Anna; di carattere gastronomico, come il Caseificio del Parmiggiano Reggiano di Pievepalgo o la produzione di Marmellate e liquori di varie realtà locali; e di carattere Ludico Sportive come la presenza nella Frazione della Fattoria didattica aperta denominata Capanna di Biagio, centri per l'insegnamento e la pratica dello Sci di Fondo, dello Sci d'Alpinismo e del Nordic Walking.

Lo scopo del nostro intervento, è quello di migliorare i servizi già presenti nella struttura oggetto dell'intervento, per consentire una riqualificazione Funzionale e una creazione e miglioria di servizi e prodotti, che portino a migliorare anche la destagionalizzazione e invogliare una maggiore scelta Turistica della Struttura e dei nostri posti, al fine di migliorare la conoscenza e la scoperta delle nostre splendide montagne e dei loro territori.

Panorama 1 Vista dalle camere e dalla Sala Pranzo/Ristorante sul Monte Cimone



Panorama 2 vista dalle Camere e dai balconi sul Monte Nuda



Destinazione D'uso

Il Fabbricato oggetto dell'intervento, ad oggi ha una destinazione d'uso Turistico/alimentare che conta di un Albergo/Ristorante prettamente ancora a conduzione familiare.

L'immobile, già ristrutturata nel tempo, ha sempre tenuto conto di uno spiccato gusto estetico che richiama gli immobili Turistici del nord Italia, con muretti in pietra naturale, giardinetti e fiori sempre ben curati in stagione, balconi e tetti in legno e rifiniture interne, delle zone giorno e sale pranzo/ristorante, tipiche del Nord Italia con pavimenti in legno e arredi e rifiniture in legno.

La proprietà intenderebbe migliorare ancora queste caratteristiche, sia nella zona giorno, sala pranzo/risorante, che nella parte alberghiera, con la sistemazione delle camere, attraverso l'inserimento di contro pareti in legno a copertura dell'installazione di isolamenti termici e cambio degli infissi per migliorarne l'usufruibilità e la vivibilità e l'efficientamento energetico. Inoltre per un miglior utilizzo delle stanze si prevede l'inserimento della rete Wi-Fi all'interno dell'intera struttura.

Lo scopo non è quello di creare solo nuovi servizi, ma soprattutto quello di migliorare quelli esistenti, non modificando molto le destinazioni d'uso già presenti nell'immobile, ma rendendole più appetibili ad una più ampia ricettività turistica di persone di diversa età, stile di vita e abitudini turistiche.

Progetto di Miglioramento

I lavori, relativi a piccole modifiche interne e miglioramento dei servizi della struttura, consistono essenzialmente in quanto segue.

Zona giorno Sala Pranzo Ristorante

Ristrutturazione di parte della zona giorno con destinazione a sala pranzo/ristorante, mediante la demolizione di pavimentazioni e massetti

sottostanti, lo smontaggio di attuali infissi in ferro e legno a vetro semplice, la demolizione di piccole parti murarie all'interno della sala.

Rifacimento dei massetti e della pavimentazione con la posa di mattonelle in gress porcellanato con disegno finto legno, per creare un impatto visivo molto caldo ed esteticamente piacevole, ma consentendo comunque un ottimale pulizia e igienizzazione delle pavimento.

Piccole opere murarie per la modifica delle aperture per modificare la riquadratura dei fori murari, che porteranno alla nuova posa degli infissi.

Montaggio di nuovi infissi ad anta unica, per migliorare l'efficientamento energetico degli ambienti, ma soprattutto per migliorare la splendida visuale panoramica della sala da pranzo sul Monte Cimone.

Montaggio in tutte le pareti perimetrali esterne delle sale da pranzo, di nuovo isolante termico, di nuova tecnologia Multi – Reflecteurs per migliorare la dispersione termica delle stanze e migliorare sia i costi di gestione che, soprattutto, la vivibilità da parte della clientela degli ambienti destinati a sala pranzo/ristorante.

Completa tinteggiatura interna delle pareti e dei soffitti, con colore bianco o colori tenui, per creare ambienti più accoglienti e caldi alla clientela e soprattutto per coprire le nuove contro-pareti realizzate per l'inserimento dell'isolamento termico e la modifica delle aperture dei nuovi infissi.

Zona Notte Albergo

Ristrutturazione di n. 2 bagni con la demolizione dei pavimenti e dei sottofondi.

Nuova costruzione dei 2 bagni compresi di sanitari, nuovo impianto di distribuzione acqua calda e fredda e nuova distribuzione del riscaldamento all'interno dei bagni e delle camere mediante la differenziazione singola dei riscaldamenti all'interno delle stanze con nuovi collettori e termostati d'ambiente interni, per una migliore regolazione del calore a discrezione dei clienti e un miglior risparmio energetico di consumo per l'Impresa.

Posa di nuova pavimentazione sempre in ceramica Gres Porcellanato, con mattonelle a disegno finto legno, per creare un miglior impatto qualitativo della stanza/bagni, senza trascurare un'agevole igienizzazione e pulizia delle stanze e dei bagni.

Realizzazione di porte finestre, al posto delle attuali finestre delle camere, mediante la demolizione dei bancaletti in muratura semplice esistenti, per poter accedere ai balconi, di nuova realizzazione, in struttura leggera (Acciaio Zincato verniciato), che offrono un affaccio delle stanze da letto sulla vallata e sul nostro splendido Monte Cimone.

Realizzazione di isolamento termico nelle camere, tramite isolante Multi – Reflecteurs e tamponatura dello stesso con pannelli in cartongesso per creare una migliore vivibilità delle stanze da letto e allo stesso tempo un miglior risparmio energetico del fabbricato.

Nuova intonacatura delle stanze da letto oggetto di intervento edilizio per il ripristino delle pareti.

Nuova tinteggiatura interna delle stanze e dei bagni ristrutturati, compresi i soffitti, per creare ambienti nuovi più accoglienti e salubri derivanti dalla ristrutturazione.

Realizzazione di isolamento termico tramite isolante Multi – Reflecteurs e tamponatura con perlinato, per creare una migliore vivibilità, accoglienza e allo stesso tempo risparmio energetico, di altre stanze sulle pareti esterne delle stesse. Queste dislocate nei vari piani all'interno della struttura.

Sostituzione degli attuali vecchi infissi in legno a vetro singolo, con infissi di ultima generazione sempre con caratteristiche in finto legno, in 8 stanze da letto e relativi bagni.

Al fine di garantire un miglior servizio alla clientela e ad una migliore riqualificazione dell'immobile, saranno inserite in ogni camera servizi aggiuntivi nuovi, come l'impianto di telefonia di nuova generazione denominato VOIP, il sistema per la ricezione WI-Fi e l'installazione di casseforti in ogni stanza da letto, al fine di garantire una miglioria nei servizi già presenti nelle singole stanze da letto.

Opere Elettriche e Tecnologiche

Con la sistemazione della sala da Pranzo/ristorante, verrà anche implementato il servizio Wi-Fi Free per tutte le sale da pranzo/ristorante all'interno del locale, sempre per garantire un miglior servizio alla clientela che usufruisce di queste aree.

Questa distribuzione sarà anche eseguita per tutti i piani notte, in modo da poter fornire un servizio migliorativo per ogni stanza da letto, a chi ne avesse necessità, essendo in possesso di apparecchi di nuova tecnologia, cellulari, I-pad, computer, ecc. sia per motivi di lavoro, che per motivi di svago personale.

L'ampliamento di questo impianto, sarà eseguito anche nel salone più grande della struttura, nella sala BAR e nelle aree aperte comuni.

Al fine di completare, migliorando, l'impianto di efficientamento energetico già presente nella struttura e il risparmi della stessa, nonché il rispetto dell'ambiente naturale limitrofo, sarà acquistata una batteria SONNEN da collegare all'impianto a pannelli fotovoltaici esistente, al fine di permettere l'accumulo dell'eventuale energia in esubero riducendo gli sprechi il più possibile.

Precisazioni sulle Opere inerenti alle innovazioni Tecnologiche da realizzarsi

La qualità dell'offerta delle strutture ricettive è una questione fondamentale e imprescindibile per un territorio che intende investire e sviluppare il turismo di qualità.

Da riflessioni fatte nasce la volontà di porre l'attenzione sul tema tecnologico che partecipa attivamente alla qualificazione e diversificazione funzionale e organizzativa delle imprese a servizio del Turismo.

Il progetto si divide in diverse aree, ognuna delle quali è pensata al miglioramento dell'offerta rivolta al Cliente.

Il cambiamento delle abitudini e dei consumi sta determinando una crescente "indipendenza" del turista.

Si creano così nuovi segmenti di clientela che è possibile intercettare solo dotandosi di strumenti tecnologicamente avanzati che permettano, in particolare al turista, di conoscere e “acquistare”.

Le attitudini ed i comportamenti dei viaggiatori sono infatti sempre più “social” e “digital”.

.

All'interno della struttura verrà creato un'ambiente adibito a Punto Informativo in cui saranno presenti un computer, un tablet ed uno schermo di grandi dimensioni che offriranno agli ospiti informazioni utili sul luogo e semplici, ma importanti in montagna, previsioni metereologiche.

Naturalmente per poter offrire un servizio di qualità è imprescindibile la presenza di una rete internet wi-fi che offra uniformemente in tutta la struttura un servizio di connettività di alto livello.

Nuovi Servizi offerti

Con l'avvento delle nuove tecnologie sia in campo tecnologico, che turistico che motoristico, e nel pieno rispetto dell'ambiente limitrofo alla struttura, non per ultimo per fornire alla clientela una nuova scelta moderna e un nuovo servizio moderno/futuristico, si è previsto nella struttura la realizzazione di colonnine per la ricarica di mezzi elettrici, dalle E-Bike alle autovetture di nuova generazione. Questo anche grazie all'installazione, come descritto in precedenza, della batteria di accumulo energetico.

Assieme alla realizzazione delle colonnine per la ricarica elettrica di mezzi, verranno acquistate 4 biciclette di nuova generazione denominate E-Bike, per fornire appunto anche un nuovo servizio tecnologico/ambientale/turistico alla clientela, considerando anche che nel Comune e nelle frazioni limitrofe, questo servizio non è ancora stato offerto.

Conclusioni

In merito a quanto sopra descritto, si conclude che il presente progetto d'intervento, porta una notevole e migliore riqualificazione e diversificazione funzionale e organizzativa dell'impresa inerente all'offerta turistica sostenibile locale; portando la stessa a migliorare la qualità dell'offerta ricettiva e incrementare l'utilizzo dell'offerta da parte della clientela abituale e nuova che potrebbe scegliere il nostro territorio.

Per la realizzazione di tutto l'intervento si è percepito un contributo economico dall'Unione Europea tramite la Regione Emilia Romagna con il PSR 2014/2020 di euro 73.367,63