



COMPENDIO TERMALE ED IDROPINICO DI RECOARO TERME (VI)

NUCLEO PRINCIPALE DENOMINATO “FONTI CENTRALI”

LOTTO 1

RELAZIONE DESCRITTIVA

PREMESSA

I fabbricati presenti all'interno dell'ambito del nucleo principale delle "Fonti Centrali" e oggetto della concessione solo formata da un solo lotto identificato come da numerazione catastale:

LOTTO 1:

Fg. 4 Part 29 Sub 6d – Magazzino e bagni;

Fg. 4 Part 29 Sub 6e - Fonte Amara, Fonte Lorgna, Fonte Nuova e centro balneoterapico;

Fg. 4 Part 29 Sub 6f – Fonte Lelia, Fonte Nuova Lelia, centro sanitario con uffici e ex lavanderia;

Fg. 4 Part 29 Sub 6c – Reception.

DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Fg. 4 Part 29 Sub 6d – Magazzino e bagni

Si tratta di un fabbricato posto in adiacenza all'area di parcheggio posta nelle vicinanze di Villa Tonello, composto da due piani seminterrati e con copertura piana accessibile posta a livello dell'Hotel Dolomiti.

Al piano terra si accede con mezzi direttamente dal vicino parcheggio e questo è l'unico fronte libero, essendo i restanti tre lati interrati con presenza all'interno di locale tecnico. Sarà necessario l'adeguamento del locale tecnico alle normative vigenti in materia di prevenzione incendi.

Al piano primo che ha un solo lato interrato, si accede lungo il viale che porta al piazzale principale ed è destinato a servizi igienici per gli ospiti, ricavati con strutture prefabbricate all'interno del vasto locale.

Le strutture portanti sono in calcestruzzo e lo stato di conservazione e di manutenzione è mediocre con la presenza di lievi infiltrazioni.

Il piano terra risulta al grezzo, mentre il piano primo presenta finiture al civile.

PREVISIONI DI UTILIZZAZIONE

Per tale immobile si prevede che vengano dati in concessione sia i locali posti al piano terra (magazzino e locali tecnici), che quelli al piano primo (servizi igienici).

Fg. 4 Part 29 Sub 6e - Fonte Amara, Fonte Lorgna, Fonte Nuova e centro balneoterapico

Fabbricato prospiciente il piazzale principale composto da quattro piani di cui due sotto il piano stradale. Il piano terra si apre sul piazzale con un ampio loggiato con due terrazze belvedere che cingono lateralmente il fabbricato.

Al secondo piano sotto strada, si trova la grotta di sorgente con locali di accoglienza e locali accessori, mentre al primo piano sotto strada, trovano collocazione i locali destinati alle cure mediche. Stato di conservazione: al piano secondo sotto strada sono presenti infiltrazioni nei differenti locali del piano, in parte anche dovute alla precaria tenuta dei serramenti esterni (locale soggiorno), con cedimenti localizzati di porzioni di controsoffitto e sfondellamenti di solaio (locali deposito); diffuse infiltrazioni nell'area deposito. Al piano primo sotto strada, le infiltrazioni si rendono evidenti anche con distacchi di intonaco lungo il corridoio lato muro controterra.

Al piano terra si trova un salone per i concerti con i locali accessori, un bar ed una tettoia esterna in ferro e traslucido ed al piano primo, locali destinati a riunioni ed altri locali a servizio del bar sottostante.

Le finiture sono del tipo a civile. I locali destinati a bar sono stati recentemente rivisti per quanto riguarda le finiture delle pavimentazioni. Le strutture portanti sono in sasso e calcestruzzo armato, con i solai in struttura mista di laterizio e calcestruzzo. La copertura presenta una struttura lignea con soprastante manto in tegole. Esternamente l'edificio si presenta intonacato e tinteggiato. Stato di conservazione: al piano terra si evidenziano problematiche nell'area esterna corrispondente al portico esclusivo, in quanto sulla pavimentazione risultano essere visibili i segni di degrado dovuti all'esposizione alle intemperie e infiltrazioni più o meno cospicue di acque meteoriche derivanti dalla struttura a pensilina. Internamente,

invece, si denota esclusivamente la necessità di un'operazione di restauro degli stucchi e degli affreschi presenti.

PREVISIONI DI UTILIZZAZIONE

Per tale immobile si prevede che vengano dati in concessione l'intero immobile comprensivo dei locali al secondo piano sotto strada (grotta di sorgente e locali accessori), quelli posti al primo piano sotto strada (locali per cure mediche), i locali posti al piano terra (salone per i concerti, locali accessori, bar e tettoia esterna), quelli al piano primo (spazi per riunioni, locali a servizio).

Fg. 4 Part 29 Sub 6f - Fonte Lelia, Fonte Nuova Lelia, centro sanitario con uffici e Ex lavanderia

Fonte Lelia e centro sanitario: si tratta del fabbricato prospettante il piazzale principale e posto di fronte a quello della Fonte Amara, che risulta essere costituito da un corpo di fabbrica sito al piano terra adibito a mescita delle acque, con accesso diretto dal piazzale principale e avente copertura terrazzata.

Vi è poi, un secondo corpo di fabbrica posto a livello superiore e in posizione arretrata rispetto a quello precedente descritto, e a cui si accede mediante una scalinata esterna che conduce al terrazzo superiore che è anche copertura di quello sottostante, o attraverso l'uso dell'ascensore che collega il piano terra con il primo. Tale fabbricato è composto da quattro piani fuori terra, destinati in maniera progressiva dal primo al quarto ad ambulatori e sala inalazioni, uffici e residenza.

Al piano terra si trova la sorgente d'acqua con salone di mescita ed altre sale polifunzionali e di servizio; l'intero piano primo è destinato ad ambulatori medici, locali accessori e sala inalazioni; il piano secondo è utilizzato in parte ad uffici e in parte a stanze di servizio per il personale; il piano terzo ospita altre stanze con i relativi servizi, mentre il piano quarto è adibito a soffitta.

Le finiture sono al civile e i piani terra-primo-secondo risultano essere stati recentemente utilizzati, mentre i piani terzo e quarto, non recentemente utilizzati, non sono stati interessati dai lavori di ristrutturazione e si presentano in uno stato di manutenzione scadente.

La struttura del piano terra è costituita da travi e pilastri in calcestruzzo con ampie vetrate con vista sul piazzale, mentre quella dei piani superiori sono in laterizio e con solai misti in laterizio e calcestruzzo. La copertura ha struttura lignea con manto in tegole. Esternamente tutti i corpi di fabbrica risultano essere intonacati e tinteggiati.

L'immobile è stato parzialmente ristrutturato e necessità di interventi di manutenzione, di adeguamento e messa in sicurezza.

Stato di conservazione: al piano terra sono presenti copiose infiltrazioni di acque meteoriche sul pavimento della sala mescite e della sala esposizioni, provenienti dai grandi lucernai posti sul solaio e in parte anche da alcuni serramenti esterni. Diffuse infiltrazioni nell'intercapedine a ridosso del muro controterra e sul retro delle sorgenti e vani ripostigli, dove sono visibili, su alcune parti strutturali, numerosi tondini di ferro con evidente perdita di copriferro e sfaldamento degli stessi.

La sala mescite necessita di una revisione dei paramenti a mosaico e in pietra.

Il blocco ambulatoriale prospiciente la parete rocciosa a sud, è interessato da importanti fenomeni di umidità riscontrabili con muffe generalizzate su pareti, porte, infissi, arredi e strumentazione medica depositata in situ. Al piano terra, in alcune camere, si osservano ampie macchie di umidità sulle murature con distacchi di intonaco.

Ex lavanderia: si tratta di un fabbricato posto sul retro dello stabile adibito a centro sanitario, uffici direzionali e sala inalazioni, ed è posto al piano primo lungo l'argine della Valle Lambre. Un tempo vi trovavano posto le lavanderie a servizio del complesso termale. Stato di conservazione: attualmente si presenta in pessime condizioni, inaccessibile e completamente inagibile per via della struttura pericolante.

PREVISIONI DI UTILIZZAZIONE

Per tale immobile si prevede che venga dato in concessione l'intero immobile comprensivo dei locali posti al piano terra (sorgente d'acqua con salone di mescita, sale polifunzionali e di servizio), quelli al piano primo (ambulatori medici, locali accessori e sala inalazioni), quelli al piano secondo (uffici e stanze di servizio per il personale), quelli al piano terzo (stanze), quelli al piano quarto (soffitta) e l'edificio dell'Ex lavanderia.

Fg. 4 Part 29 Sub 6c – Reception

Posto nell'area prospiciente l'Albergo Dolomiti e la tettoia, questo manufatto è costituito da due gazebo affiancati e aperti sui quattro lati, con struttura lignea e copertura in lamiera preverniciata. Sotto la loro copertura, su un angolo, è posto un piccolo box in legno con funzione di biglietteria.

PREVISIONI DI UTILIZZAZIONE

La previsione è che venga dato in concessione l'intero manufatto.

SPAZI ESTERNI DI PERTINENZA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO 1

PREVISIONI DI UTILIZZAZIONE

Si prevede che vengano dati in concessione anche i seguenti spazi esterni di pertinenza degli immobili del LOTTO 1:

- Il piazzale Fonte Lelia antistante la Fonte Lelia e centro sanitario con uffici;
- Il piazzale Fonte Amara situato tra la Fonte Amara - centro balneoterapico e l'edificio magazzino e bagni;
- Le relative scalinate per la risalita dai piazzali e la corsia di accesso pedonale e carroia che inizia dalla reception e conduce al piazzale Fonte Lelia;
- Porzione del parco posto a Ovest e a Est (zona orologio) e le relative scalinate di risalita;

DOTAZIONE IMPIANTISTICA DI TUTTI I FABBRICATI (LOTTO 1)

Gli IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO: non sono più in funzione da due anni ed i principali componenti quali caldaie e gruppo frigo sono giunti quasi al termine della loro vita tecnica. La rete del gas metano non è risultata a tenuta, pertanto necessita il ripristino delle linee di adduzione del gas per il funzionamento delle centrali termiche. Nel complesso lo stato di conservazione della rete degli impianti di riscaldamento e condizionamento risulterebbe sufficiente, tuttavia gli impianti non attivi comportano un rapido degrado degli stessi.

Gli IMPIANTI IDRICI: non sono più in funzione da due anni ed i principali componenti (serbatoi pompe valvole), presentano segni di ruggine e depositi e sono giunti quasi al termine della loro vita tecnica.

Gli IMPIANTI IDRICI PER I TRATTAMENTI TERMALI: non sono attivi e lo stato di uso e manutenzione si presenta scadente per la presenza di incrostazioni e ruggine. Nello specifico, per quanto riguarda l'edificio 6d), l'area sorgenti (secondo piano sotto strada), come tutto il comparto impiantistico, mancano della dovuta manutenzione pari agli anni di inattività termale, con conseguente stato di calcificazione. Presenti perdite sia di acqua che di ocre nei pressi dei serbatoi delle sorgenti. Le aree destinate alle cure balneoterapiche (primo piano sotto strada), non risultano oggetto di problematiche fisiche, ma di obsolescenza dei terminali, delle inalazioni e della balneoterapia (idromassaggio/fanghi).

Gli IMPIANTI DI SOLLEVAMENTO: presenti e necessitano di manutenzione.

Gli IMPIANTI ELETTRICI: necessitano di una verifica complessiva e di interventi di manutenzione straordinaria per la sostituzione dei corpi illuminanti ed il ripristino di lievi criticità. Nel complesso lo stato manutentivo degli impianti elettrici risulta sufficiente, alcune lampade danneggiate, mentre al piano interrato sono presenti cavi posati a vista non adeguatamente protetti / fissati. Alcuni interruttori nei quadri elettrici sono al termine della vita tecnica. Il quadro sotto al contatore, necessita di una maggior protezione contro infiltrazioni d'acqua e condensa.