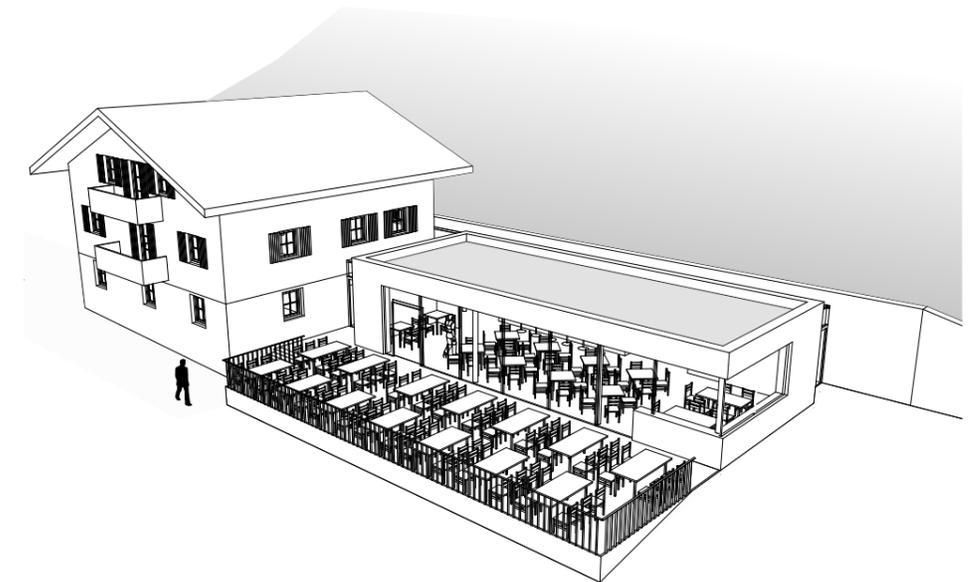


R a u c h G a p p a r c h i t e t t i

Leichtergasse 26 Via Leichter
Meran 39012 Merano | BZ.IT
T: +39 0473 491893
E: info@manfredrauch.com



STUDIO DI FATTIBILITÀ

ristrutturazione della malga "Leadner Alm"

cronografia della costruzione

Dopo la prima guerra mondiale il piccolo maso veniva demolito e ricostruito come rifugio. Il club alpino italiano CAI gestiva il rifugio sotto il nome "Rifugio Giovanni Berta". Già a quel tempo serviva come punto di partenza per gli escursionisti e alpinisti.

Anche dopo la guerra la malga é stata un posto popolare e frequentato, per questo con il tempo era necessario di risanare ed ampliare l'edificio. Negli anni ottanta é stato fatto l'ultimo ampliamento sul lato nord con i bagni e i magazzini; da quel tempo risultano anche le tettoie nelle immediate vicinanze usati come deposito per la legna e altro materiale necessario.



Leadner Alm intorno 1950



studio
cronografia della costruzione

uso e dintorno

La Leadner Alm già da tanti anni è un preferito e popolare punto d'escursione per tanti turisti ma anche per la gente del posto. D'inverno serve come punto di partenza per le passeggiate con le ciaspole, per slittare e per divertimento per giovani famiglie.

In primavera, estate e autunno la Leadner Alm è molto richiesta per gli escursionisti. Con un tempo di percorrenza di ca. un ora la Leadner Alm è raggiungibile da più punti di partenza, ideale per piccole passeggiate per giovani e anziani.

Per la posizione ideale e per la buona gestione la malga è molto frequentata, per questo è un fattore molto importante per il posizionamento e sviluppo turistico.

La malga è anche molto conosciuta per l'aspetto dell'insieme degli edifici esistenti.

La Leadner Alm è in possesso del comune di Verano e al momento viene gestita dal inquilino Helmut Egger.



studio
uso e dintorno

edifici esistenti:

Oggi la Leadner Alm si presenta come un insieme di piú edifici.

edificio principale:

distaccato, connesso al pendio lato nord
piano terra: "Stube" sala da pranzo (ca. 40 posti), bar, bagno e cucina
primo piano: camere per il personale, vani privati
sottotetto: ripostiglio

padiglione:

posizionato distaccato sul lato sud dell'edificio principale
costruzione in legno del dopoguerra
serve come sala da pranzo di scorta (ca. 40 posti)

terrazza:

spazio pavimentato con lastre di pietra sul lato nord del padiglione
muro di contenimento verso il pendio sul lato nord
viene usato d'estate e in autunno

tettoie:

servono soprattutto come deposito per la legna per l'inverno

fienile

Il fienile è stato completamente ristrutturato poco tempo fa. È stato ricostruito architettonicamente basato sul fienile esistente in costruzione di legno.
Il fienile serve anche come garage per il gatto delle nevi che serve per la manutenzione della pista da slitta.



studio
stato di fatto

materiale e costruzione dell'edificio esistente

- i muri perimetrali dell'edificio principale sono costruite in muratura di pietra
- i solai sono fatti con travi di legno
- finestre e porte sono in legno
- il soffitto della "Stube" esistente è rivestito con un soffitto cassette dipinto scuro
- la cucina è stata rinnovata passo per passo negli ultimi anni per rispettare le esigenze igieniche, però sono state fatte solo gli adeguamenti più urgenti.
- l'ampliamento sul lato nord (bagni e magazzini) è una costruzione in mattoni.
- il tetto è ancora nel stato originale e dal punto di vista statico e energetico non corrispondente alle esigenze.
- la muratura in pietra nel primo piano non è intonacata - questo fatto da un carattere rusticale all'edificio.
- il padiglione sul lato nord è costruito in legno. L'edificio non è coibentato.
- la cucina funziona a gas. Il serbatoio è poco distante dall'edificio.
- l'acqua calda viene dai pannelli solari e da un piccolo forno a pellet.
- l'arredamento del bagno è vecchio

descrizione generale:

L'edificio è in grave condizioni con alta necessità di un risanamento, non corrisponde alle esigenze di oggi e ha una grave insufficienza dal punto di vista funzionale e energetico.

L'edificio nel tempo è stato ampliato più volte, questo fatto diminuisce la presenza architettonica della casa.



studio

materiali stato di fatto

situazione esistente - problemi

- la terrazza é posizionata in modo svantaggioso dietro il padiglione in legno
- i bagni sono vecchi e troppo piccoli
- i magazzini sono posizionati male e sono troppo piccoli
- la cucina é troppo piccola e non corrisponde alle esigenze igieniche
- la sala pranzo "Stube" é troppo piccola
- il padiglione é posizionato funzionalmente sfavorevole
- é difficile riscaldare edificio esistente d'inverno (piccola stufa a legno)
- d'inverno non si possono riscaldare le stanze per il personale
- la situazione d'ingresso é svantaggiosa perché l'accesso alla cucina va tramite l'ingresso principale
- se d'inverno nevica forte le travi del tetto si piegano fortemente - sono sottodimensionati
- a volte l'acqua calda non basta per le esigenze

esigenze e desideri

- terrazza ca. 100-120 posti a sedere
- sala da pranzo più "stube" interna: ca. 100 posti a sedere
- bar con banco
- nuovo reparto cucina con magazzini e celle frigorifere area ca. 130 m²
- magazzini
- nuovi impianti sanitari
- vano tecnico
- appartamento aziendale per il gestore: ca. 100 m² (3 camere da letto)
- camere per il personale: ca. 3 stanze
- ufficio: ca. 15 m²



studio

situazione esistente - esigenze

ripartizione funzionale senza rispettare l'edificio esistente

- terrazza frontale (direzione ideale sole/vista)
- sala da pranzo, bar e cucina collegate direttamente con la terrazza
- impianti sanitari vicino la sala da pranzo
- cucina, magazzini, bagni, e vani tecnici sono sotto terra nel pendio (conveniente e con cautela all'ambiente)
- magazzino sul lato nord vicino l'accesso per i fornitori



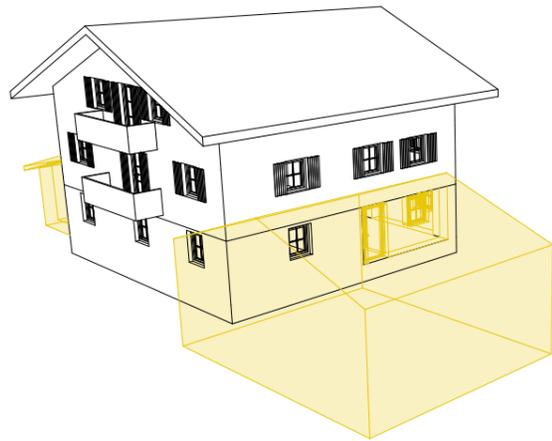
proposta: integrazione dell'edificio esistente

- la sistemazione funzionale rimane indifferente
- l'edificio esistente della Leadner Alm viene risanato e possibilmente ridotto ai condizioni originali
- il caratteristico aspetto della Leander Alm rimane uguale

L'edificio esistente in un certo senso ha una qualità architettonica la quale vale tenere. L'edificio ha un valore di riconoscimento il quale deve essere protetto nella fase di ristrutturazione.

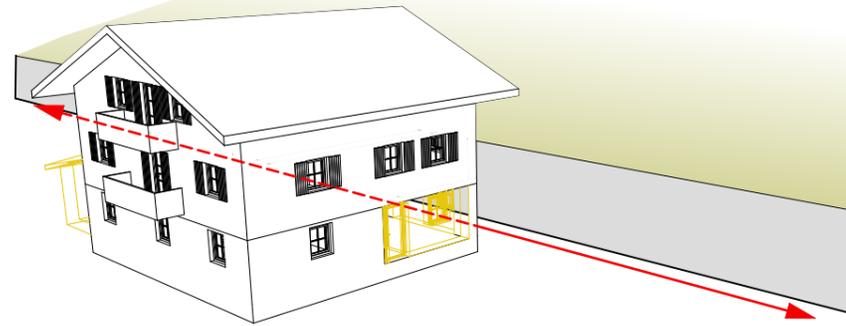


studio
concetto



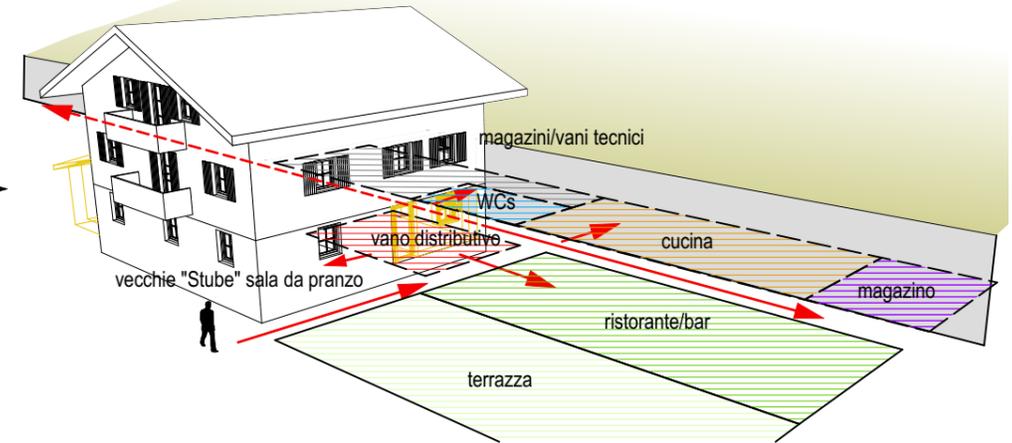
smantellamento

demolizione del paddiglione e dei diversi fabbricati aggiuntivi sul lato nord.



muro di contenimento come asse

la cucina e i vani secondari possono essere posizionati sotto terra nel pendio



nuova sistemazione dell'insieme

le nuove funzioni lungo l'asse di accesso creano il tipico carattere dell'insieme della "Leadner Alm"

concetto

mantenere l'insieme

nuovo accesso:

- accesso da nord, sud e west
- accesso fornitori da nord

magazzini, cucina e impianti sanitari

- sotto terra nel pendio (funzionale, conveniente e con cautela all'ambiente)

nuovo bar e sala da pranzo

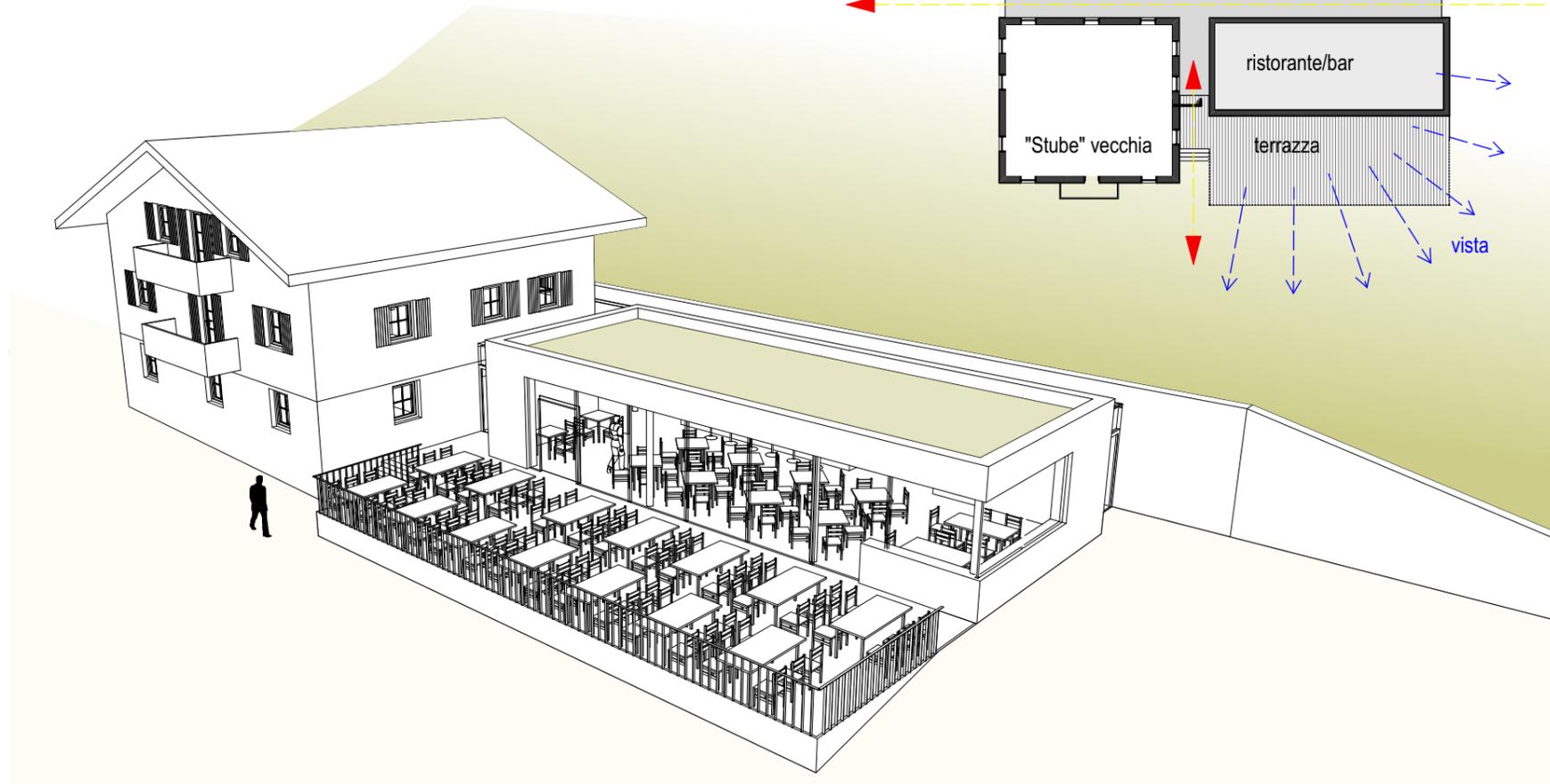
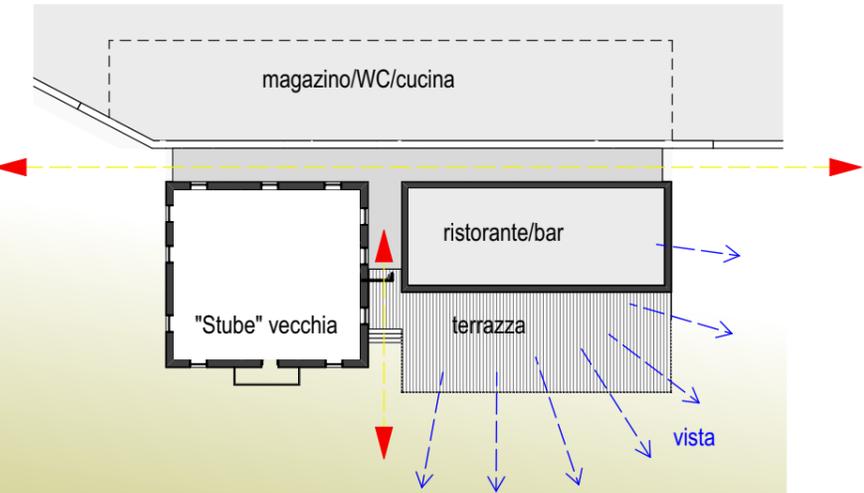
- vista - tanta luce
- allacciamento alla cucina
- terrazza davanti
- elementi in vetro grandi e apribili

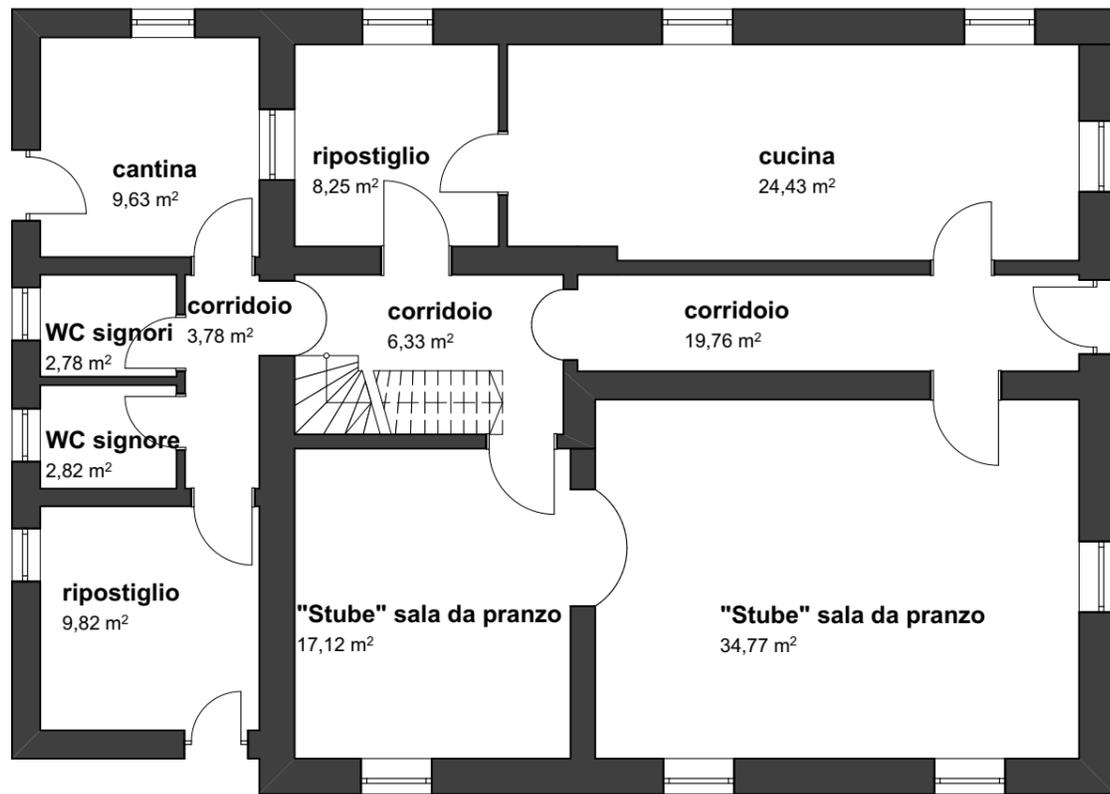
l'edificio esistente viene risanato (coibentazione termica interna)

- il concetto della "Stube" rimane
- i vani interni vengono rinnovati
- camere per il personale nel primo piano
- l'appartamento aziendale nel sottotetto

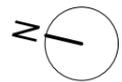
studio

idea del progetto

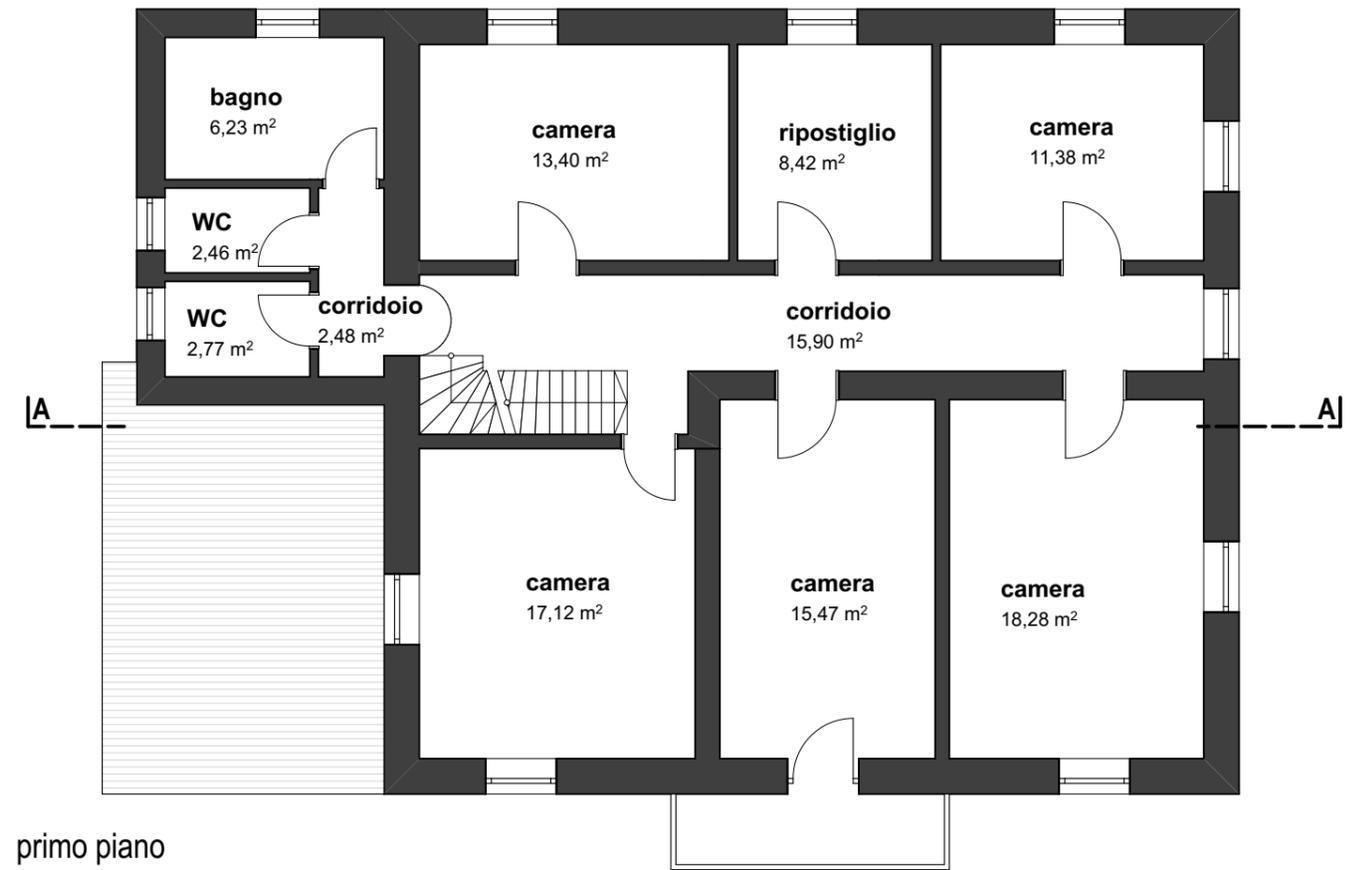




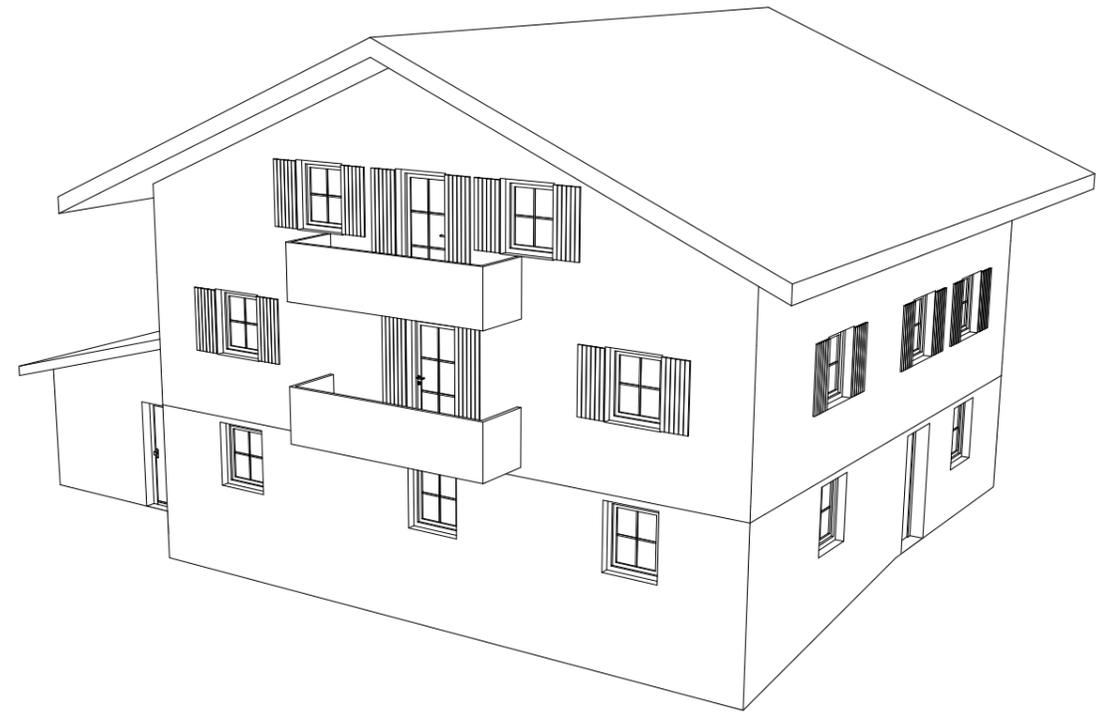
piano terra
1:100



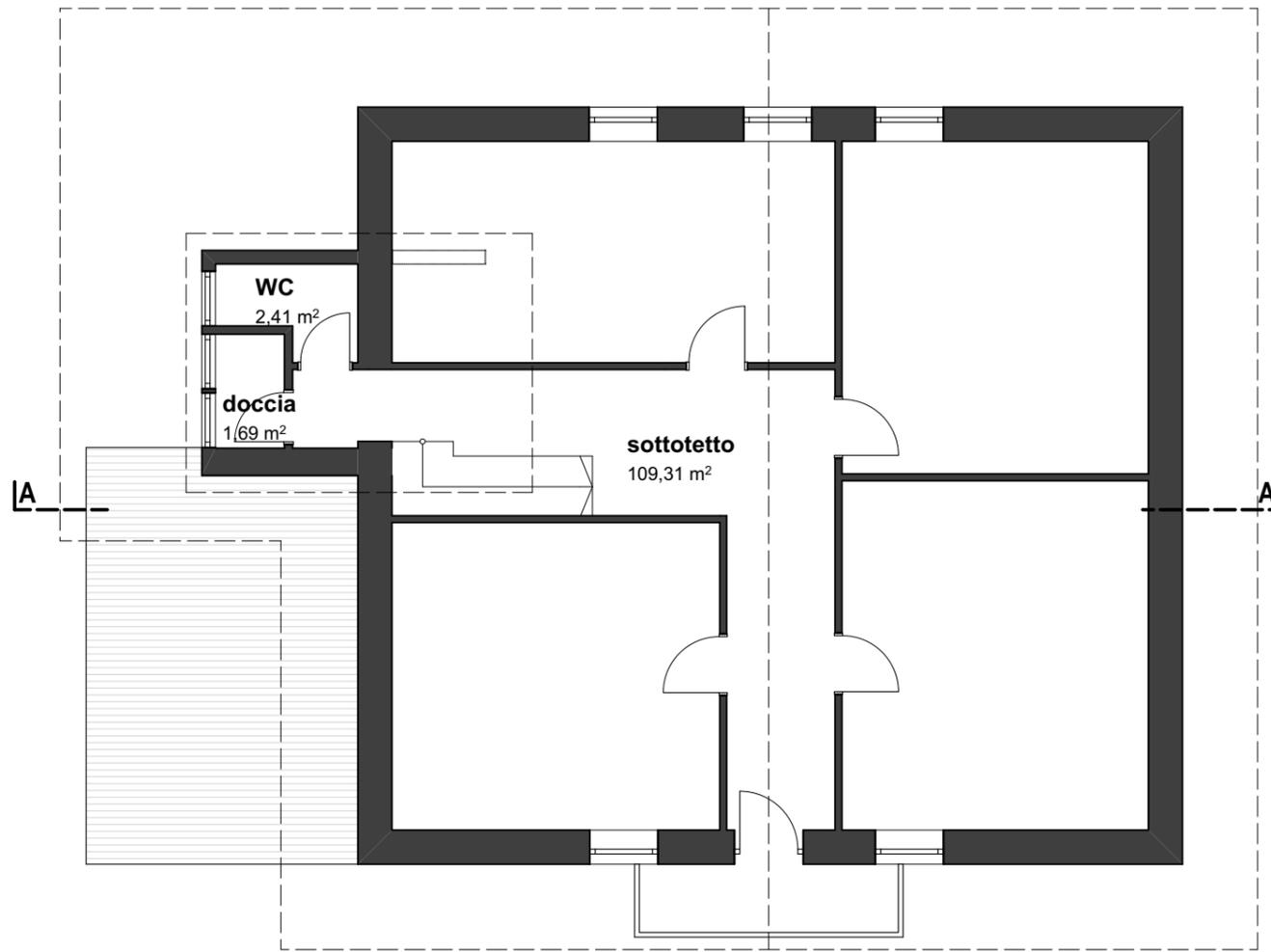
studio
esistente



primo piano
1:100

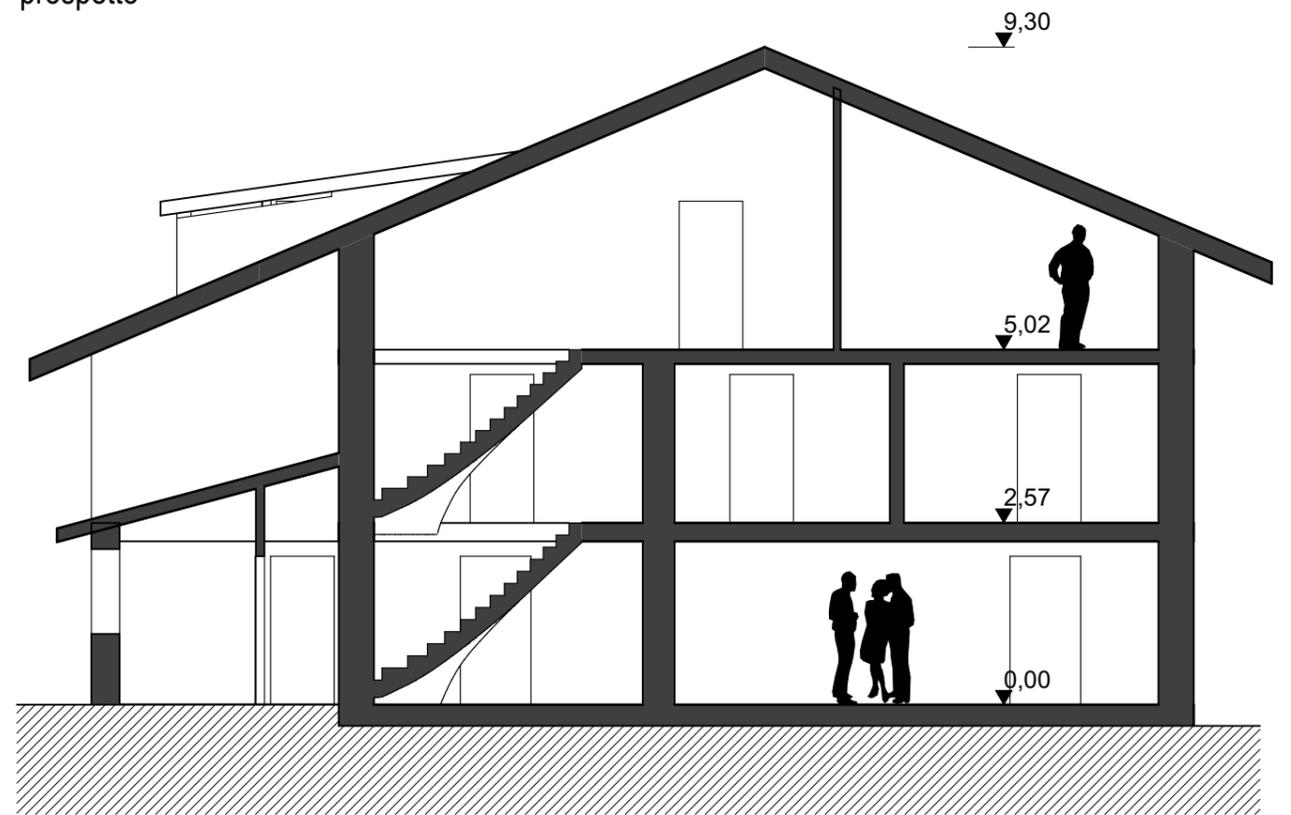


prospetto



sottotetto
1:100

studio
esistente



sezione
1:100



vista ovest
1:100

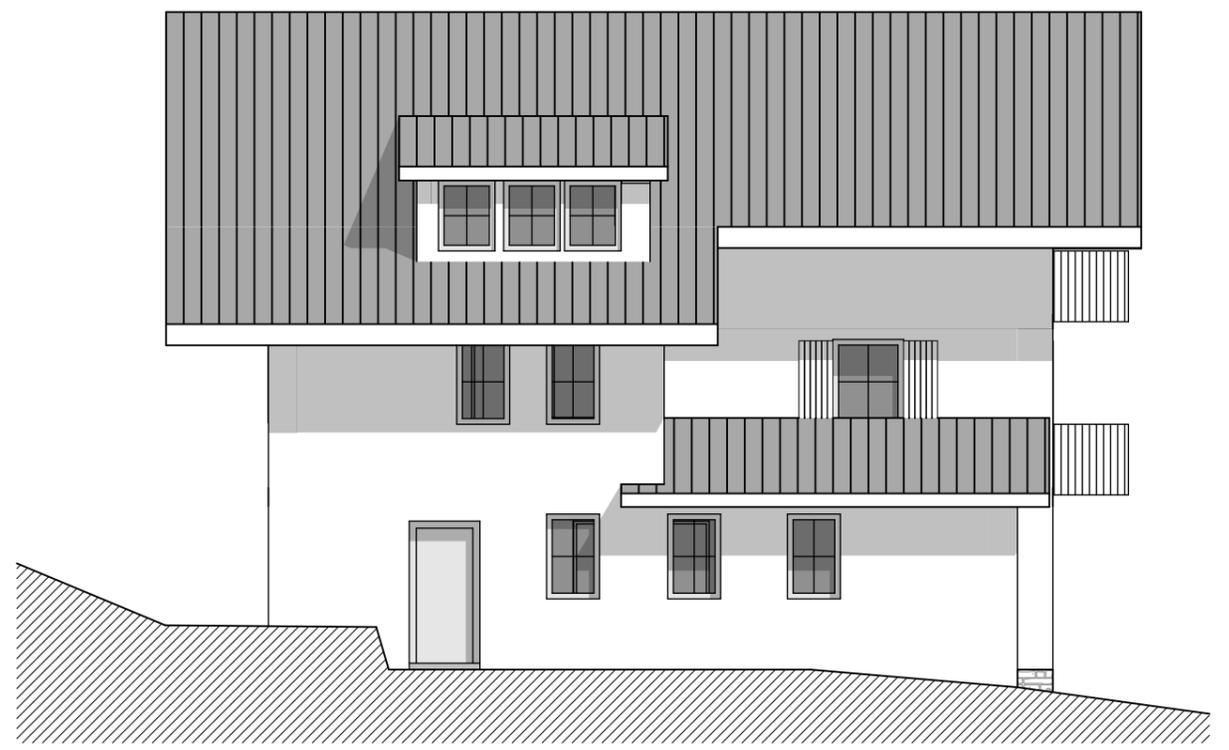


vista sud
1:100

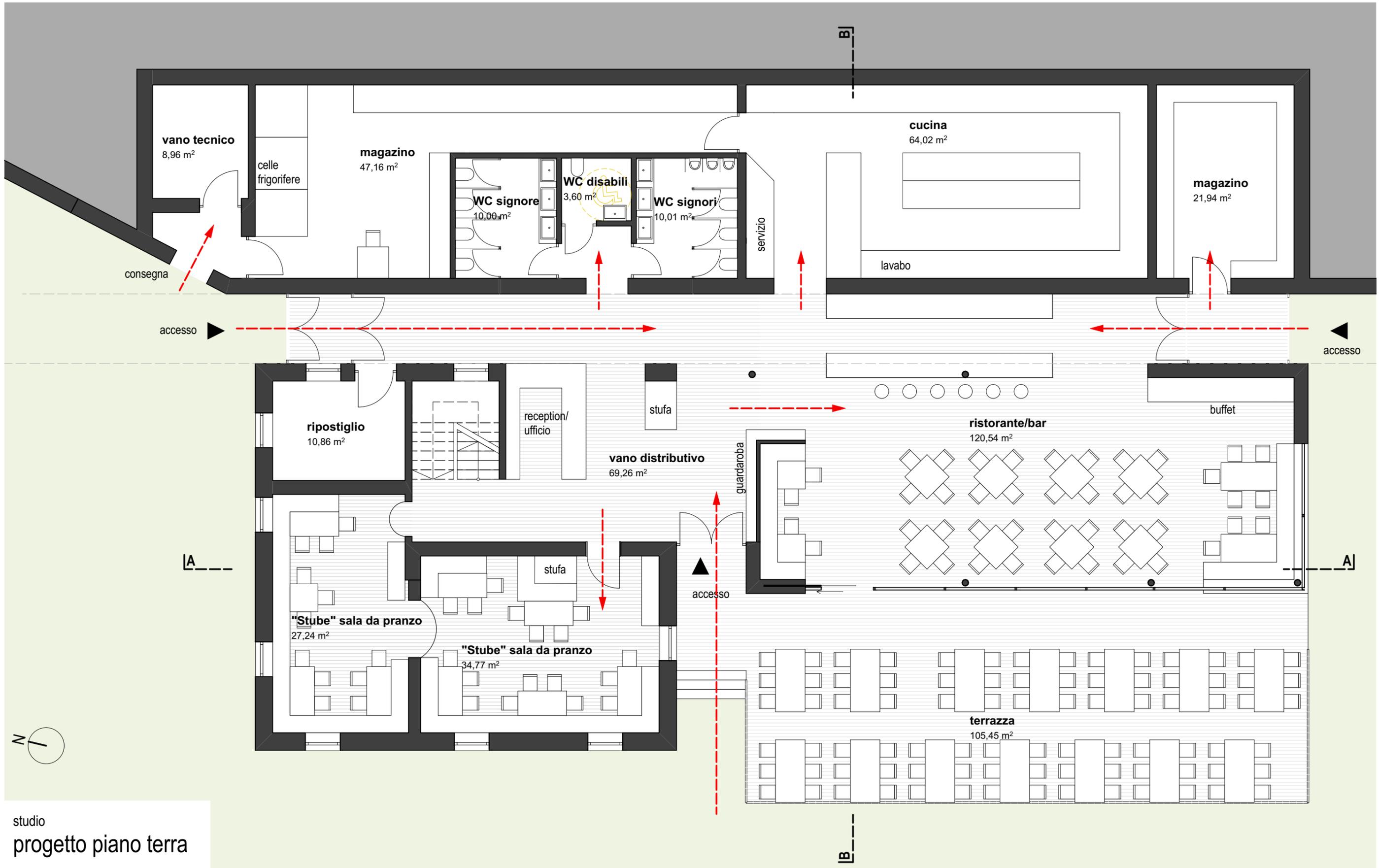


vista est
1:100

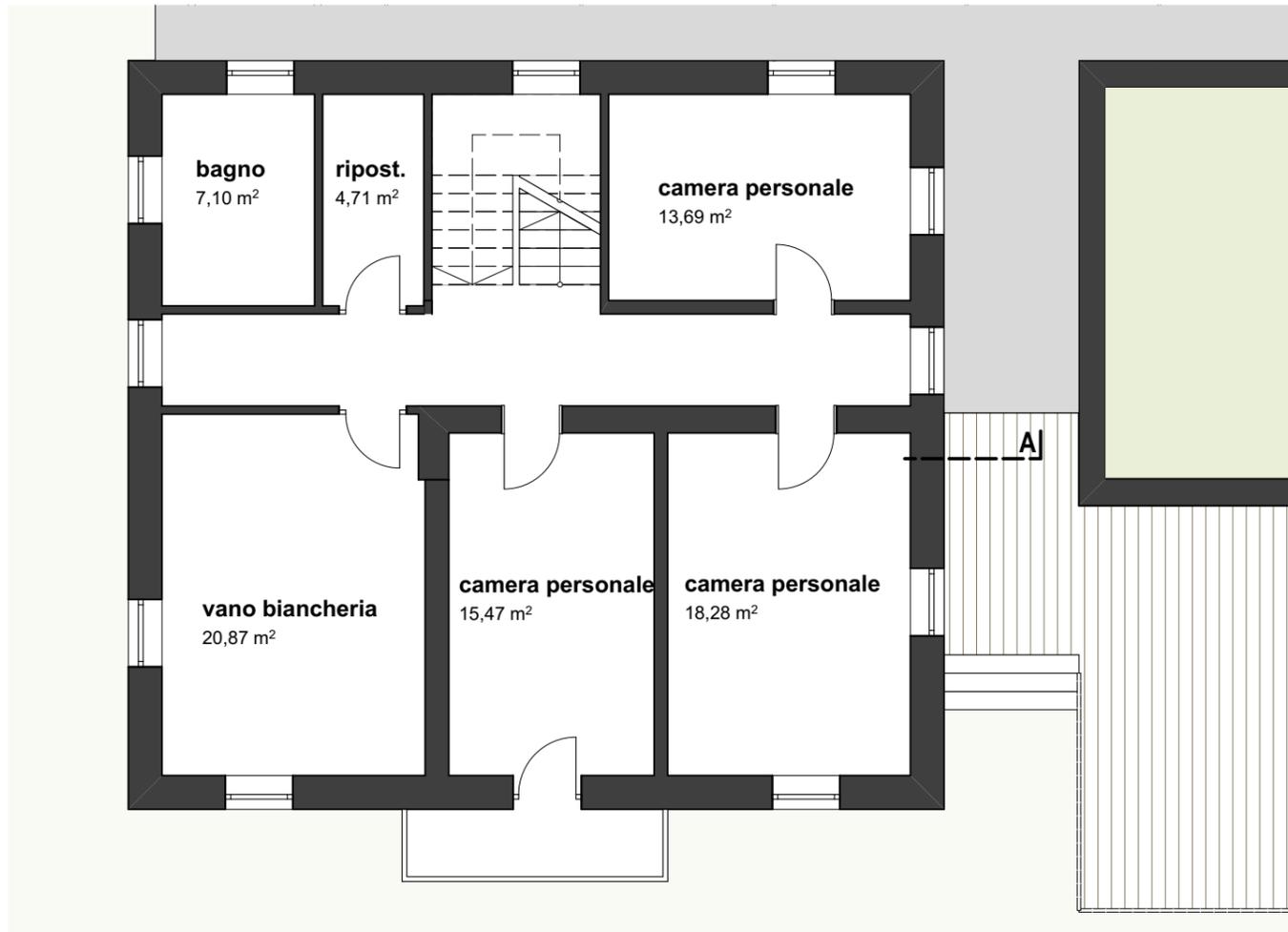
studio
esistente



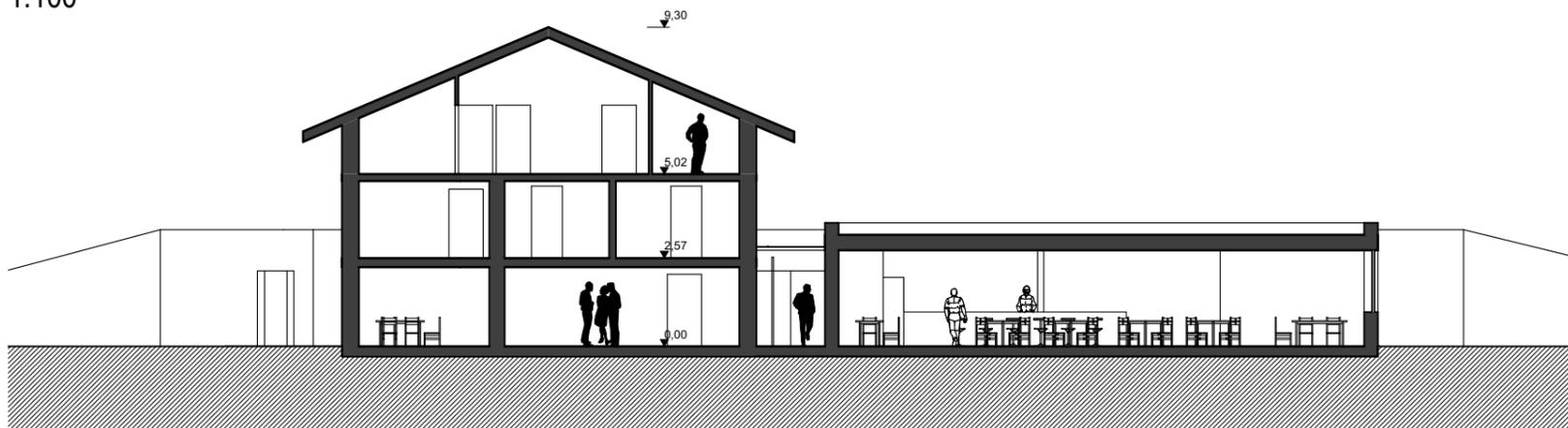
vista nord
1:100



studio
progetto piano terra

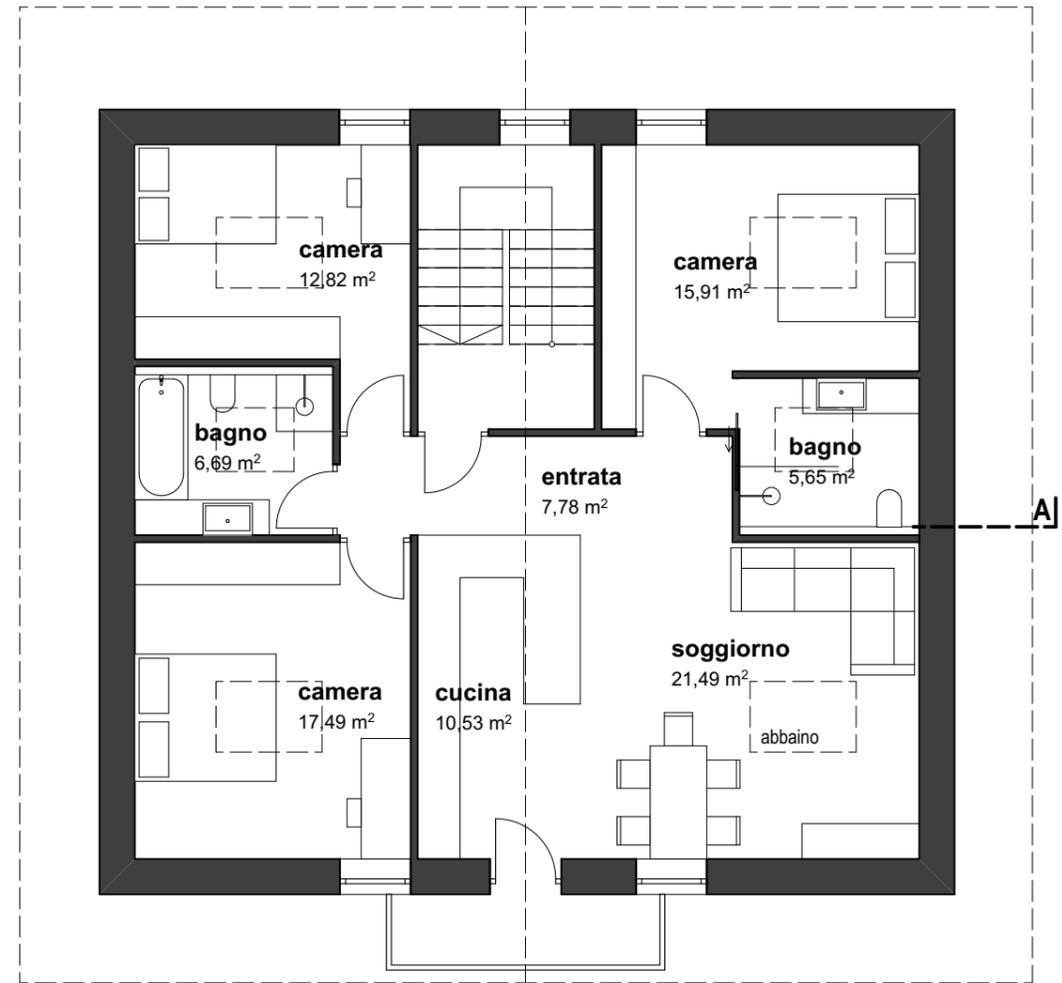


primo piano
 1:100

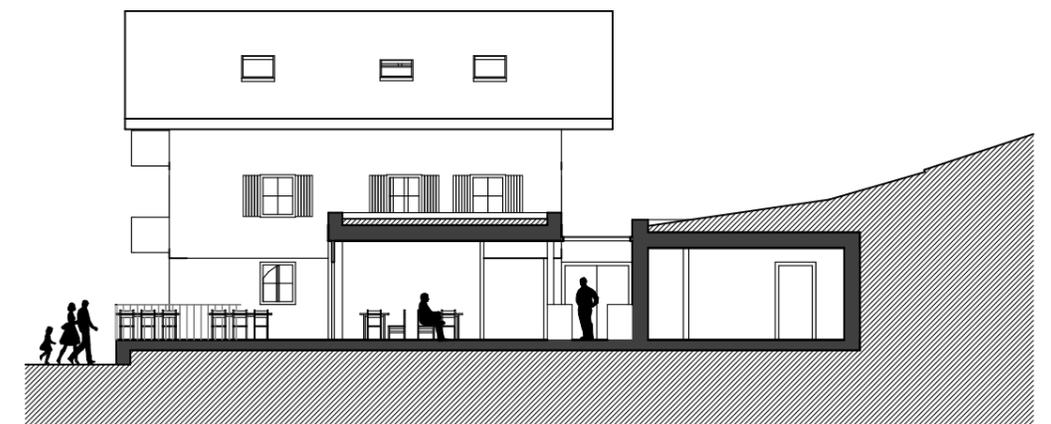


sezione A-A
 1:200

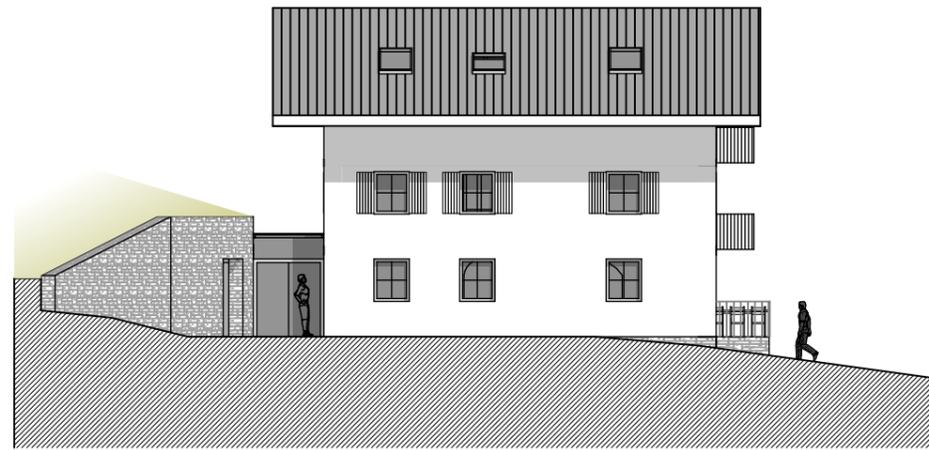
studio
 progetto piano primo e secondo - sezione



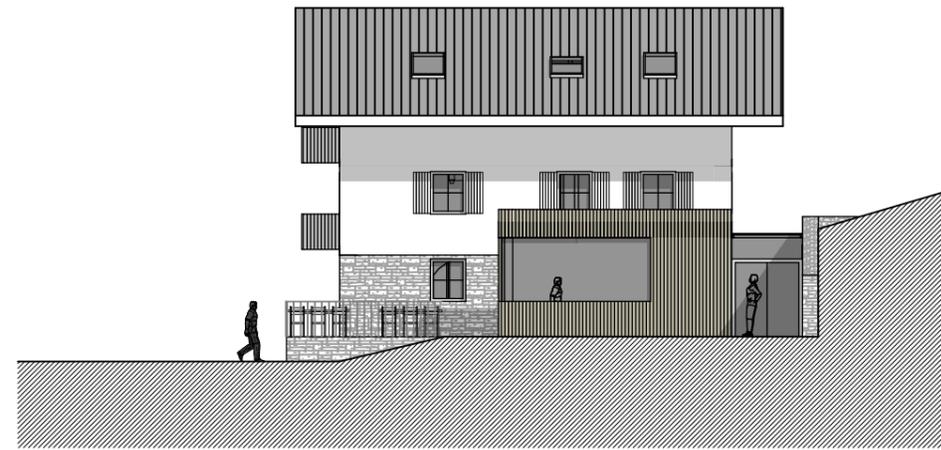
sottotetto
 1:100



sezione B-B
 1:200



vista nord (stato finale)
1:200

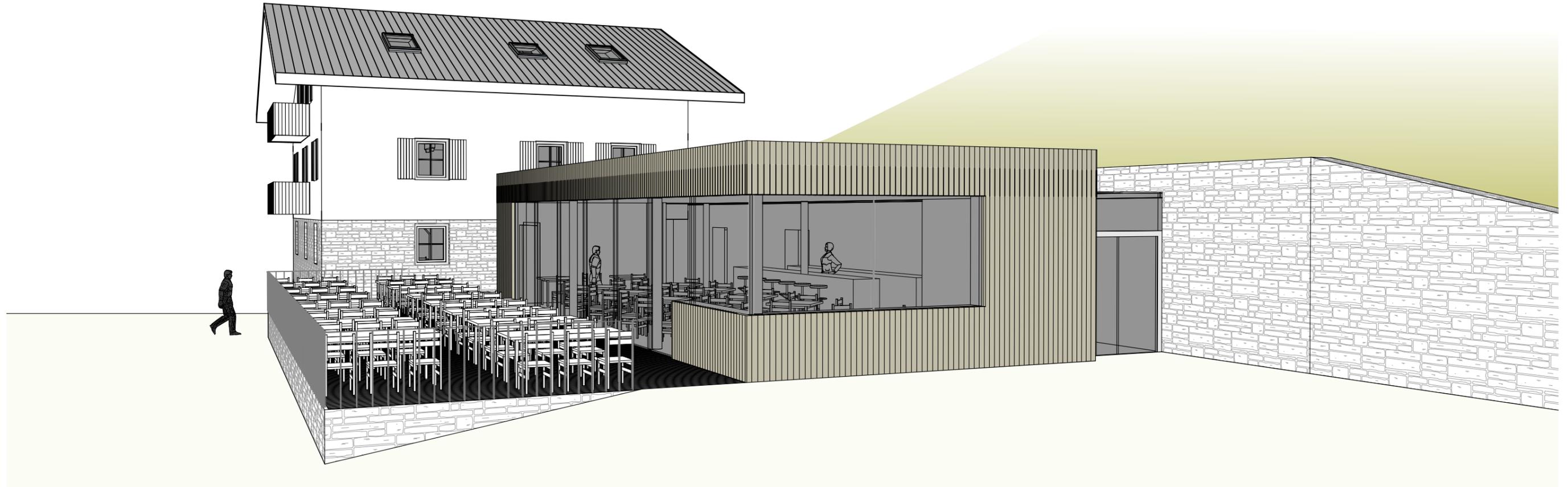


vista sud (stato finale)
1:200



vista ovest (stto finale)
1:200

studio
progetto viste



studio
prospetti

cirmolo

"Stube" cassetata nuova
nell'edificio esistente



larice

rivestimento esterno della nuova
sala da pranzo e bar



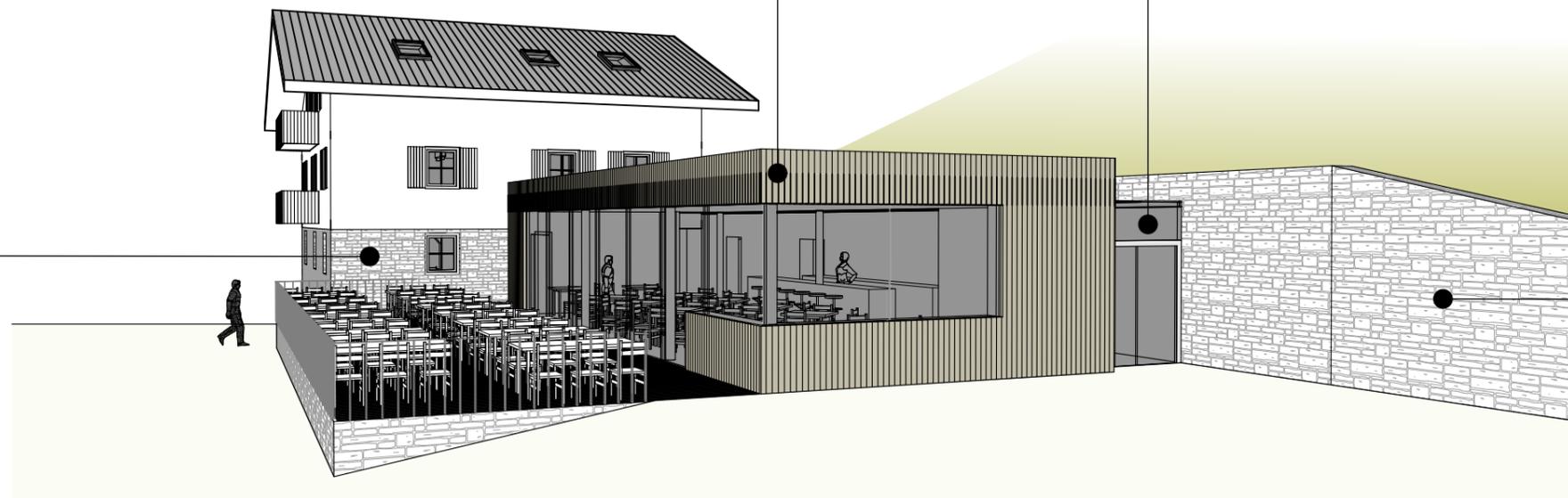
elementi in vetro

vetrature grandi nella sala da
pranzo e sopra il corridoio di
allacciamento

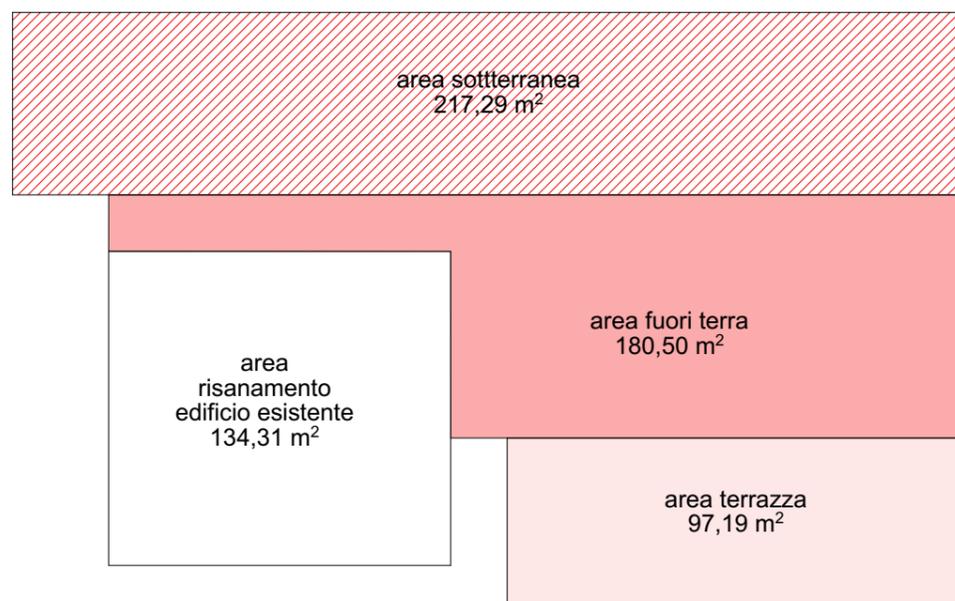


muro in pietra naturale a vista

il muro di consolidamento centrale tra
sala da pranzo e cucina viene eseguito
in pietra naturale a vista



studio
materiali



cubatura:

cubatura risanamento = $134,31 \text{ m}^2 \times 7,50 \text{ m} + 134,31 \text{ m}^2 \times 2,60 \text{ m} / 2$
= **ca. 1.200 m³**

cubatura sotterranea = area x altezza
= $217,29 \text{ m}^2 \times 3,35 \text{ m}$
= **ca. 730 m³**

cubatura fuori terra = area x altezza
= $180,05 \text{ m}^2 \times 3,55 \text{ m}$
= **ca. 640 m³**

area terrazza = **ca. 100 m²**

stima costi di costruzione:

cubatura sotterranea	= $730 \text{ m}^3 \times 350 \text{ €/m}^3$	= 255.500 €
cubatura fuori terra	= $640 \text{ m}^3 \times 550 \text{ €/m}^3$	= 352.000 €
terrazza	= $100 \text{ m}^2 \times 600 \text{ €/m}^2$	= 60.000 €
risanamento esistente	= $1.200 \text{ m}^3 \times 350 \text{ €/m}^3$	= <u>420.000 €</u>

= ca. 1.120.000 €

stima arredamento

arredamento cucina	= ca. 150.000 €
bar banco	= ca. 35.000 €
tavoli e sedie	= ca. 65.000 €
rivestimento "Stube" in legno	= ca. <u>50.000 €</u>
somma	= 1.120.000 €

quadro economico

costi di costruzione	= 1.120.000 €
costi arredamento	= 300.000 €
IVA. 10 %	= 142.000 €
spese tecniche 15%	= 213.000 €
IVA. su spese tecniche 22 %	= <u>47.000 €</u>
costo totale	= 1.822.000 €

studio
quadro economico

realizzazione: possibili fasi di costruzione

possibilità 1:

- tutto in una fase - in questo periodo il ristorante rimane chiuso

vantaggi:

- in somma meno costoso
- più facile da coordinare
- fase di realizzazione più breve
- senza disturbo per gli ospiti (perché è chiuso)

svantaggi:

- finanziamento più alto in una volta
- si perde una stagione

possibilità 2:

- fase 1 : cucina, sala da pranzo, bar, magazzini, servizi igienici
- nel frattempo l'attività del ristorante può continuare
- fase 2: risanamento dell'edificio principale esistente

vantaggio:

- non si perde una stagione -
- finanziamento in due etappe

svantaggio:

- più complicato da coordinare
- costi più alti
- fase di costruzione più lunga
- c'è un certo disturbo acustico per gli ospiti nella fase di costruzione

solo una fase di costruzione:

risanamento e costruzione della parte nuova nello stesso periodo



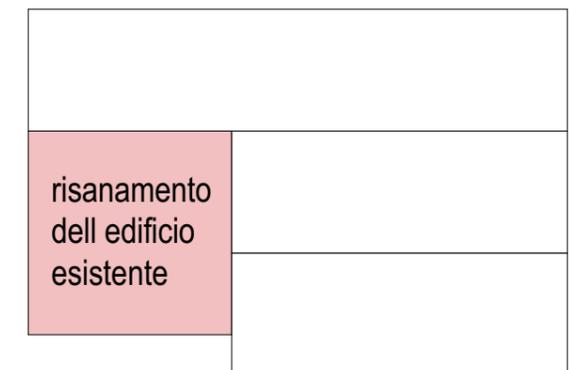
fase di costruzione 1:

per primo i reparti nuovi
(nel frattempo l'attività del ristorante può andare avanti)



fase di costruzione 2:

risanamento dell'edificio esistente
(l'attività del ristorante si svolge nella parte nuova)



studio

realizzazione: possibili fasi di costruzione

