

<b>Codice e titolo intervento</b>
<b>A3 - Work and Live in the Mountains (W.L.M)</b>
<b>Costo e copertura finanziaria</b>
<p><b>Costo totale: 568.750,00 €</b></p> <p>Copertura finanziaria:</p> <p><b>FESR Asse I: 0,00 €</b></p> <p><input type="checkbox"/> O.S. RSO1.2. Azione 1.2.3. Sostegno all'accelerazione del processo di trasformazione digitale dei modelli di business delle PMI</p> <p><input type="checkbox"/> O.S. RSO1.3. Azione 1.3.3. Sostegno agli investimenti delle PMI</p> <p><b>FESR Asse II: 450.000,00 €</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>O.S. RSO2.1. Azione 2.1.1. Sostegno a interventi di ristrutturazione e riqualificazione per l'efficientamento energetico di strutture e impianti pubblici</b></p> <p><b>FSE +: 0,00 €</b></p> <p><input type="checkbox"/> O.S. ESO4.1. Azione a.2. Incentivi per l'occupazione</p> <p><input type="checkbox"/> O.S. ESO4.1. Azione a.3. Sostegno allo sviluppo delle imprese sociali</p> <p><input type="checkbox"/> O.S. ESO4.3. Azione c.1. Sostegno alla diffusione di sistemi di welfare aziendale</p> <p><input type="checkbox"/> O.S. ESO4.4. Azione d.1. Sostegno all'adattamento ai cambiamenti del mercato del lavoro</p> <p><input type="checkbox"/> O.S. ESO4.6. Azione f.2. Sostegno ai percorsi di istruzione post-secondaria</p> <p><input type="checkbox"/> O.S. ESO4.8. Azione h.1. Sostegno all'inclusione socio-lavorativa per le persone in condizioni di vulnerabilità o a rischio di marginalità</p> <p><input type="checkbox"/> O.S. ESO4.11. Azione k.2. Sostegno all'accesso ai sistemi di assistenza socio-sanitaria e socio-assistenziale</p> <p><input type="checkbox"/> O.S.12. Azione l.1. Sostegno a percorsi di accompagnamento per le persone a rischio di povertà ed esclusione sociale</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Risorse regionali: 118.750,00 €</b></p> <p><input type="checkbox"/> <b>Risorse proprie: 0,00 €</b></p>
<b>Oggetto dell'intervento</b>
Riqualificazione dell'immobile rurale "Canaloni" per la creazione di spazi multifunzionali per la residenzialità e il lavoro. Nello specifico si tratta di lavori di recupero e riqualificazione energetica di un immobile esistente totalmente in disuso.
<b>Descrizione dettagliata dell'intervento</b>
<i>Descrivere dettagliatamente le attività previste per l'attuazione dell'intervento, in relazione con i risultati attesi ed eventuali target di popolazione specifici ai quali l'intervento è rivolto</i>
<p>Albaredo per San Marco è un piccolo comune della provincia di Sondrio, incastonato tra le montagne della Valtellina, sul versante orobico delle Alpi. Situato a 903 metri di altitudine, il paese sorge lungo la strada provinciale che conduce al Passo San Marco, antico valico che da secoli collega la Valtellina con la Val Brembana.</p> <p>Il territorio è caratterizzato da pendii boscosi, pascoli d'alta quota e scorci panoramici che si inseriscono nel <b>Parco delle Orobie Valtellinesi</b>, un'area protetta di grande valore naturalistico. Qui,</p>

tra i rilievi attraversati dal torrente Bitto, si mantiene viva la tradizione dell'alpeggio e della produzione del celebre formaggio **Bitto DOP**, simbolo di un'economia locale ancora legata all'agricoltura di montagna e all'allevamento.

Dal 2010 ad oggi si è assistito ad un lento e progressivo calo della popolazione residente, che tende a spostarsi verso il fondovalle valtellinese più urbanizzato e dotato di maggiori servizi. Tuttavia, grazie agli sforzi dell'amministrazione comunale nella promozione turistica e territoriale, si sono registrati alcuni segnali positivi, come nuove nascite e l'arrivo di nuovi residenti. Nonostante ciò, la popolazione continua a invecchiare, anche a causa delle difficoltà che i giovani riscontrano nel trovare lavoro in loco e della loro tendenza a trasferirsi per motivi di studio, spesso senza fare poi ritorno.

L'esigenza prioritaria che il Comune di Albaredo per San Marco si pone all'interno della Strategia d'Area è quella di invertire questa tendenza e **"ringiovanire la montagna"**, facendo in modo che le presenze sul territorio **non si limitino solo ad un soggiorno temporaneo di tipo turistico**, ma che diventino **una componente fissa e strutturale della popolazione**, in grado di integrarsi e via via scoprire e apprezzare sempre di più la realtà locale. L'intervento promosso dal Comune è quindi ideato con l'intento di **dare vita ad un modello sperimentale e innovativo di offerta di servizi abitativi** che possa rappresentare un punto di avvio all'interno di un percorso di rilancio più ampio del territorio comunale e **dell'Area Interna**.

L'Amministrazione, nell'ambito della valorizzazione territoriale, intende dunque riqualificare una struttura in grado di ospitare **spazi per il coworking, l'aggregazione lavorativa e nuove unità abitative** al fine di incentivare le persone a vivere il paese insediandosi in maniera permanente, e creare al contempo infrastrutture in grado di migliorare la vivibilità della zona, offrendo maggiori servizi digitali e innovativi alla popolazione. La realizzazione di uno **spazio coworking** è infatti stata valutata in sede di Consiglio Comunale ed approvata da più parti per rilanciare il Comune di Albaredo al fine di attrarre non solo nuove tipologie di turisti e visitatori, ma soprattutto per offrire nuovi spazi di lavoro ai cittadini e attrarre nuovi residenti e nuovi lavoratori.

Il progetto mira a creare le condizioni ideali per attrarre **"remote worker"** e **"residenti temporanei"** e trattenerli sul territorio come residenti stabili: un percorso basato su una rinnovata offerta di soggiorno, attuata tramite la riattivazione di spazi in disuso e la creazione di spazi coworking accessibili e innovativi, finalizzati a rispondere alle forti esigenze di rigenerazione urbana e sociale dei borghi alpini.

Nello specifico il progetto prevede il recupero integrale e la riqualificazione energetica **dell'immobile rurale denominato "Canaloni"** sito nel Comune di Albaredo per SanMarco con l'obiettivo di realizzare un edificio accessibile, funzionale e il più possibile NZEB (net zero energy building).

La costruzione del fabbricato risale agli inizi del '900 quale immobile a destinazione residenziale di proprietà privata. La suddivisione in stanze è una caratteristica degli edifici alpini a concezione familiare in cui gli spazi privati si alternano a spazi comuni quali bagni e cucine. Il suo utilizzo è rimasto inalterato nel tempo accogliendo diverse famiglie, principalmente di agricoltori. Dagli anni 90 il fabbricato risulta non abitato e in stato di abbandono. Attualmente, considerando le normative odierne, l'immobile non può considerarsi abitabile e neppure agibile in virtù della mancanza dei servizi e dei requisiti igienico sanitari.



Figura 1: Immagine attuale del fabbricato  
"Canaloni"

Il progetto architettonico prevede il perseguimento dei seguenti obiettivi:

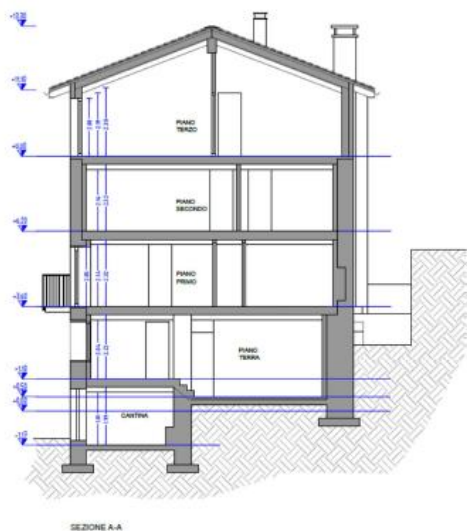
- Realizzare uno spazio dedicato al coworking che possa costituire un punto di appoggio per gli abitanti e che possa avvicinare le persone verso i territori più remoti dell'Area Interna, in particolare nell'abitato di Albaredo per San Marco, non solo con finalità turistiche, ma anche lavorative.
- Realizzare nuove unità abitative di media-piccola taglia da destinare a giovani famiglie al fine di incentivarne la permanenza sul territorio, contrastando così il fenomeno dello spopolamento dei borghi alpini.
- Limitare l'impatto estetico ed ambientale della struttura mantenendo intatte le murature esistenti ed innestando con materiali in continuità con la tradizione alpina.
- Realizzare una struttura efficiente, al passo con i tempi, in grado di dare evidenza della propria sostenibilità mediante materiali, tecnologie e forme.

### **DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

L'intervento in progetto rientra nella casistica di recupero architettonico ed ha come obiettivo primario il mantenimento del fabbricato esistente nelle sue parti esterne, rendendolo completamente integrato con il patrimonio edilizio esistente. L'innesto funzionale avviene internamente ed in sommità mediante lo svuotamento e demolizione delle strutture interne, l'isolamento termico, l'adeguamento igienico sanitario, l'adeguamento impiantistico ed il recupero del sottotetto esistente.

Si prevede un lieve sopralzo del sottotetto al fine di garantirne le altezze abitabili. Tale ampliamento è reso evidente con la distinzione di materiale in modo da presentare esplicitamente il nuovo intervento rispetto al vecchio.

L'intervento risulta ben inserito nel contesto e con un impatto positivo per il territorio in virtù della salvaguardia, rifunzionalizzazione, valorizzazione e riutilizzo di un edificio in disuso ed inagibile da parecchio tempo.



Sezione di progetto del fabbricato



Vista tridimensionale di progetto fabbricato "canaloni" dalla Piazza San Marco

Il fabbricato ha uno sviluppo prettamente verticale, caratteristica tipica delle abitazioni alpine, ed accoglierà ad ogni piano una differente funzione:

- **Piano terra (piano strada via Del Nero) – Quota +0,50 m:** unità abitativa residenziale (appartamento 1) con superficie calpestabile pari a 58 mq.

**A3 - Work and Live in the Mountains (W.L.M)**

- **Piano primo. Quota +3,60 m:** unità abitativa residenziale (*appartamento 2*) con superficie calpestabile pari a 68 mq.
- **Piano Secondo. Quota +6,20m:** N.3 stanze con bagno indipendente pensate per affitti di breve periodo, ideali per ospitare temporaneamente i fruitori dello spazio coworking.
- **Piano Terzo. Quota +8,80m.:** Spazio “coworking” costituito da ambiente open-space, n.2 uffici indipendenti e servizi igienici.

Tutti i piani saranno raggiungibili tramite rampe di scala ed ascensore.



L'intervento prevede il completo risanamento della struttura con lo svuotamento dei solai di interpiano, demolizione delle pareti interne ed il mantenimento delle murature originali perimetrali in pietra intonacata verso l'esterno. È altresì previsto il sopralzo del piano sommitale (piano terzo) con la posa di pareti prefabbricate in legno lamellare, secondo la tecnologia X-LAM. La nuova copertura del fabbricato sarà realizzata con travi e travetti in legno lamellare all'interno e travetti esterni in legno massiccio di colore scuro. La tecnologia in legno permetterà di limitare il peso gravante sulla struttura sottostante.



In seguito allo svuotamento delle partizioni interne (strutturali e non) è prevista la formazione di un pilastro centrale che avrà funzione portante sia per il sistema di travature dei vari solai di interpiano, sia per il sostegno della trave di colmo in legno.

I nuovi balconi verranno realizzati con travetti a sbalzo in legno massiccio incastrati alle pareti perimetrali esistenti in pietra. Il piano di appoggio dei balconi verrà realizzato in legno mediante tavole portanti in larice, disposte longitudinalmente, aventi spessore non inferiore a 4cm.

A destra dell'ingresso principale, posta sul fronte Ovest, si trova una **piccola cantina** accessibile dall'esterno sfruttando il caratteristico dislivello del terreno. Questo spazio si renderà utile sia come deposito condominiale sia per accogliere alcuni degli apparecchi tecnici necessari per il funzionamento del fabbricato quali quadri elettrici, inverter e batteria per l'impianto fotovoltaico.

Il locale **centrale termica** trova collocazione in prossimità del piano primo, a quota progettuale +3,60m con accesso dal retro seguendo lo stretto vicolo che si dirama dalla via Del Nero sul lato Est del fabbricato in oggetto. Si tratta di un piccolo deposito esistente realizzato in pietra ed utilizzato attualmente quale deposito attrezzi. È lo spazio ideale per accogliere la maggior parte delle installazioni tecniche impiantistiche quali: generatore di calore, collettori di distribuzione, pompe di circolazione, bollitori tank in tank e centraline tecniche.

#### **Obiettivi energetici dell'intervento:**

L'obiettivo è la realizzazione di un edificio NZEB (net zero energy building) attraverso:

- L'abbattimento della richiesta energetica del fabbricato mediante l'isolamento termico dell'involucro riscaldato ed un'accurata tenuta all'aria mediante la sigillatura di tutti i giunti, piccoli fori ed accostamento di materiali differenti, al fine di limitare le perdite d'aria mediante l'involucro;
- Favorire il guadagno termico solare mediante ampie superfici vetrate orientate ad Ovest, dove l'andamento delle montagne permette l'ingresso della radiazione solare, in abbinamento a sistemi di schermatura solare in grado di ridurre la radiazione durante i mesi estivi, evitando così il surriscaldamento degli ambienti;
- Favorire l'illuminazione naturale diurna mediante aperture finestrate in tutte le stanze avendo cura di gestire i fenomeni di abbagliamento;
- Utilizzare di fonti rinnovabili mediante la posa di pannelli solari fotovoltaici per la produzione di energia elettrica in grado di alimentare l'impianto termico costituito da pompa di calore;
- Installazione di un impianto di ventilazione meccanica controllata con recupero termico e batteria di pre-riscaldamento in grado di garantire un ambiente interno salubre, limitare le perdite di aria, raffrescare gli ambienti nel periodo estivo e al contempo di aiutare il riscaldamento degli ambienti nel periodo invernale;
- Garantire l'efficienza del sistema integrato edificio-impianto progettando l'impianto in relazione alle reali richieste dell'involucro edilizio riscaldato.

Si descrivono di seguito, in maniera più dettagliata, gli **interventi energetici previsti** in progetto:

- Posa di cappotto termico interno sulle pareti perimetrali esistenti in pietra al fine di salvaguardare l'immagine esteriore del fabbricato. Il cappotto si compone di pannelli isolanti in poliuretano espanso con lamina di alluminio incollato a tutta superficie sull'intonaco strutturale di nuova realizzazione, posa di telo igrovariabile senza soluzione di continuità con adeguata nastratura, posa di controparete interna in struttura metallica isolata mediante pannelli flessibili in fibra di canapa e doppia lastra in fibrogesso con idonea finitura e pitturazione.
- Posa di cappotto termico esterno realizzato in fibra di legno idoneamente tassellato ed incollato sulle pareti in legno X-LAM di nuova realizzazione del piano sottotetto. Esternamente si prevede la posa di un telo anti-vento color nero e successiva posa di sottostruttura lignea per realizzazione di facciata ventilata con rivestimento in legno di larice vaporizzato.
- Realizzazione di nuova copertura in legno isolata con pannelli in lana di roccia ed idoneamente protetta con freno a vapore inferiore e telo traspirante impermeabilizzante superiore. Il manto

di copertura è in lastre di serpentino della Valmalenco, lattoneria in alluminio preverniciato color grigio pietra.

- Sostituzione degli attuali serramenti a singolo vetro in legno con nuovi serramenti ad alte prestazioni energetiche caratterizzate da telaio in legno naturale e tripla vetrata basso emissiva con gas argon all'interno. La posa avverrà mediante l'ausilio di sigillature e nastrature autoespandenti per garantire la tenuta all'aria ed il comfort energetico ed acustico.
- Isolamento dei solai di interpiano mediante posa di pannello in sughero da 3cm. di spessore in grado di garantire coibentazione termica e soprattutto acustica al fine di limitare rumore da calpestio tra i piani.
- Posa di pannelli riscaldanti a pavimento a basso spessore per la climatizzazione invernale. La tecnologia si compone di lastre preformate in plastica su cui posare le serpentine radianti, successivo strato di massetto autolivellante e pavimentazione superiore in legno o piastrelle ceramiche. Lo spessore totale del sistema è di 3cm.
- Installazione di impianto di ventilazione meccanica controllata ad ogni piano costituito da macchina centralizzata posizionata in centrale termica, plenum distributivi posati in controsoffitto all'interno delle unità abitative e tubazioni che si diramano negli ambienti. L'impianto sarà dotato di piccola batteria per il controllo dell'umidità sia nei mesi invernali che estivi e di pannello di controllo ad ogni piano. I canali per l'immissione e l'estrazione dell'aria verranno inseriti nei due camini, non più utilizzati, posizionati sul fronte Est.
- Installazione di generatore di calore costituito da pompa di calore aria-acqua per la produzione di riscaldamento, raffrescamento e acqua calda sanitaria, composto da unità esterna ed unità interna.
- Installazione impianto fotovoltaico da 4,60 kW di potenza per la produzione di energia elettrica utile a coprire sia i carichi elettrici interni che i carichi termici della pompa di calore.

L'installazione dell'impianto fotovoltaico in copertura, oltre a soddisfare i requisiti minimi di legge per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile, consentirà di integrare la fornitura dell'alimentazione elettrica di base per gli impianti comuni (illuminazione, impianti meccanici, ecc.), permettendo di attuare un sistema integrato di risparmio energetico tra: impianti elettrici – impianti meccanici – involucro edilizio.

A completamento dell'impianto verrà abbinato il sistema di accumulo dell'energia che avrà lo scopo di restituirla nel corso dell'utilizzo giornaliero. Un eventuale esubero di energia potrà essere utilizzato per la piazza pubblica posta nelle vicinanze.

QUADRO ECONOMICO GENERALE			(agg. Febbraio 2025)
Riqualificazione energetica di fabbricato esistente "Canaloni"			
OPERE RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA	Allestimento cantiere, installazione ponteggi, demolizioni, opere edili per l'efficientamento energetico del fabbricato, installazione serramenti, impianti idro-termo-sanitari, impianto elettrico, impianto fotovoltaico, finiture e rivestimenti interni		€ 415 000,00
OPERE EDILI	Opere edili e strutture, assistenze murarie		€ 45 000,00
Sommano OPERE			€ 460 000,00
SPESE TECNICHE	10% OPERE	Competenze tecnico professionali richieste da normativa	€ 46 000,00
Sommano			€ 506 000,00
IVA ESCLUSA			
I.V.A.	10%	su opere di ristrutturazione	€ 46 000,00
	22%	spese tecniche	€ 12 364,80
Imprevisti e arrotondamento			€ 4 385,20
TOTALE iva inclusa =			€ 568 750,00

Piano finanziario per tipologia di spesa		
VOCI DI SPESA	OPERE DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	OPERE EDILI
Costi del personale		
Spese tecniche	52.655,20 €	5.709,50 €
Opere civili	456.500,00 €	49.500,00 €
Opere di riqualificazione ambientale		0,00 €
Imprevisti	2.385,30 €	2.000,00 €
Oneri per la sicurezza		0,00 €
Acquisto terreni		0,00 €
Acquisto beni/forniture		0,00 €
Acquisizione servizi		0,00 €
Spese pubblicità		0,00 €
Spese notarili		0,00 €
<b>TOTALE PARZIALE</b>	<b>511.540,50 €</b>	<b>57.209,50 €</b>
<b>TOTALE LAVORI</b>	<b>568.750,00 €</b>	

<p><b>Modalità di gestione della struttura</b></p> <p>La gestione del <b>coworking space</b> e degli <b>spazi abitativi e residenziali</b> situati all'interno dell'edificio potrà essere strutturata attraverso diverse modalità, ognuna con caratteristiche specifiche al fine di rispondere alle esigenze della comunità e contribuire a valorizzare il territorio. In generale verrà attuata una <b>gestione diretta da parte del Comune</b>: l'amministrazione comunale si occuperà direttamente dell'organizzazione e dell'assegnazione delle postazioni di coworking e degli spazi abitativi. I beneficiari, che potranno fare richiesta degli spazi tramite un bando pubblico, verranno valutati da una Commissione di Valutazione e potranno accedere alle postazioni con diverse opzioni di frequenza a seconda del bisogno rilevato. L'assegnazione delle postazioni e delle soluzioni abitative potrà essere a carattere sperimentale e gratuito in fase iniziale o potrà prevedere fin da subito tariffe convenzionate e proporzionate alle necessità. L'intento è quello di garantire un accesso agevolato ai residenti stabili e temporanei e favorire la sperimentazione di nuove forme, spazi e modalità di lavoro e residenza per la comunità locale.</p>
<p><b>Localizzazione principale dell'intervento</b></p> <p><i>Provincia, Comune, Indirizzo, CAP</i></p> <p>Via Del Nero n.58, Comune di Albaredo per San Marco (SO)</p>
<p><b>Necessità di autorizzazioni ambientali, paesaggistiche o altri enti potenzialmente coinvolti</b></p> <p><i>Indicare le eventuali autorizzazioni ambientali, paesaggistiche o di altri enti potenzialmente coinvolti, necessarie per la realizzazione dell'intervento</i></p> <p>Il fabbricato è stato acquisito dal Comune di Albaredo da una precedente proprietà privata (diversi intestatari). Si trova in zona "centro storico" del vigente PGT comunale e, pur trattandosi di un edificio territorialmente identitario, non presenta vincoli di alcun genere se non quello del parere paesaggistico comunale.</p>
<p><b>Tipologia di intervento</b></p> <p><i>Descrivere sinteticamente a che tipologia/e fa riferimento l'intervento e la necessità di procedere con l'applicazione del principio DNSH e verifica climatica. Ad esempio: riqualificazione di un immobile, costruzione di un'infrastruttura ciclistica, acquisto di beni, realizzazione di un servizio ecc..</i></p> <p>In sede di progetto saranno verificati i contributi significativi ai DNSH "do no significant harm" e alle indicazioni del Rapporto di Valutazione Ambientale Strategica (Rapporto Ambientale) del PR FESR 2021-2027:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Criteri Ambientali Minimi (CAM) DM n. 256 del 23 giugno 2022 "Affidamento di servizi di Progettazione e affidamento di lavori per interventi edilizi" e ss.mm.ii.</li> <li>- Esame dell'impatto paesistico per soddisfare le disposizioni in materia di beni culturali e paesaggistici (edificio non soggetto a vincolo).</li> <li>- Verifica climatica di resilienza per ristrutturazione importante di edifici esistenti.</li> <li>- Realizzazione di sistema solare passivo di facciata ventilata.</li> <li>- Nessun consumo di suolo grazie al recupero di un fabbricato esistente.</li> <li>- Prevenzione e riduzione dell'inquinamento e dei consumi energetici.</li> <li>- Protezione e ripristino della biodiversità e degli ecosistemi.</li> <li>- Adattamento ai cambiamenti climatici.</li> <li>- Transizione verso un'economia circolare minimizzando l'utilizzo di nuove risorse e sfruttando il più possibile quelle esistenti.</li> </ul> <p>Nello specifico per l'attività oggetto di intervento non è prevista una specifica categoria, pertanto si riporta quanto previsto per la categoria "Edilizia e attività immobiliari" e, nello specifico, "Ristrutturazione di edifici esistenti".</p>



### Risultati attesi

*Descrivere in che modo il risultato dell'intervento è coerente con i risultati attesi dalla Strategia descritti nel paragrafo 2 nonché con gli ambiti tematici di intervento descritti nel punto 4 dell'Indice della Strategia*

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione e rifunzionalizzazione di un edificio pubblico attualmente inutilizzato, con l'obiettivo di trasformarlo in uno spazio dinamico e multifunzionale, a servizio della comunità e dei nuovi potenziali residenti.

Il progetto risponde alla necessità di ampliare l'offerta abitativa per i lavoratori del territorio, prevedendo soluzioni che possano attrarre anche remote worker e residenti temporanei. Sempre più professionisti scelgono di lavorare in contesti che offrono una qualità della vita elevata, buoni servizi e opportunità di socializzazione: il progetto punta a intercettare questa domanda, creando un ambiente favorevole all'insediamento di nuove persone che, nel tempo, potrebbero decidere di stabilirsi in modo definitivo.

L'iniziativa si propone di coniugare il recupero del patrimonio edilizio pubblico con la creazione di spazi innovativi dedicati al lavoro e alla vita sociale e collaborativa. L'edificio riqualificato sarà concepito come un centro multifunzionale, con aree destinate al coworking e all'aggregazione professionale, unità abitative per lavoratori e remote worker, nonché spazi di supporto alla comunità.

L'obiettivo è duplice: da un lato, migliorare la qualità della vita dei residenti attraverso nuove infrastrutture e spazi condivisi, moderni, connessi e accessibili; dall'altro, incentivare chi lavora sul territorio a sviluppare un legame più solido con la comunità locale, contribuendo così alla vitalità economica e sociale dell'area. La creazione di ambienti di lavoro collaborativi, affiancati da servizi abitativi moderni e funzionali, favorirà non solo l'attrattività del territorio, ma anche la sua capacità di trattenere talenti e nuove competenze, generando un impatto positivo e duraturo per l'intera collettività.

### Soggetto beneficiario/attuatore

**Soggetto beneficiario:** Comunità Montana Valtellina di Morbegno

**Soggetto attuatore:** Comune di Albaredo per San Marco

### Tempi di progettazione e di realizzazione

*Progettazione e affidamento: 6 mesi*

*Realizzazione: 18 mesi*

*Totale: 24 mesi*

#### Cronoprogramma delle attività

Fasi	Data inizio prevista	Data fine prevista
Fattibilità tecnica ed economica	<b>01/06/2025</b>	
Progettazione definitiva		
Progettazione esecutiva		31/08/2025
Pubblicazione bando / Affidamento lavori/servizi	01/09/2025	31/12/2025
Esecuzione	01/01/2026	30/04/2027
Collaudo / funzionalità /	01/05/2027	<b>31/07/2027</b>

rendicontazione		
<b>Cronoprogramma finanziario</b>		
<b>Trimestre</b>	<b>Anno</b>	<b>Spesa prevista</b>
<i>VI trimestre</i>	2025	50.000,00 €
<i>VI trimestre</i>	2026	345.800,00 €
<i>III trimestre</i>	2027	172.950,00 €
<b>TOTALE</b>		<b>568.750,00 €</b>



COMUNE DI ALBAREDO PER SAN MARCO  
Provincia di Sondrio

Progettista

Ing. Rinaldo Del Nero

Oggetto

RIQUALIFICAZIONE DELL'IMMOBILE RURALE "CANALONI"  
PER LA CREAZIONE DI SPAZI MULTIFUNZIONALI DI  
ACCOGLIENZA IN VIA DEL NERO N.58, COMUNE DI  
ALBAREDO PER SAN MARCO. FOGLIO 2, N.22.

Committente

Comune di  
Albaredo per San Marco

Data

19 Ottobre 2023

Collaboratore

Arch. Rachael Skye Sturm

Allegato

ELABORATI GRAFICI  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

04

## FOTO ESTERNE



*Vista dell'edificio dalla piazza*



*Vista dal basso del fronte Ovest*





*Facciata Sud*



*Facciata Est*





*Spazio esterno sul retro con edificio deposito*



*Facciata Nord con edificio adiacente*



## FOTO CANTINA



*Vista cantina*



*Vista cantina*

FOTO PIANO TERRA



*Vista atrio d'ingresso*



*Vista atrio d'ingresso*





*Vista atrio d'ingresso*



*Vista atrio d'ingresso*



*Vista camera*



*Vista cucina 1*





*Vista cucina 2*



*Vista cucina 2*

**FOTO PRIMO PIANO**



*Vista scala*



*Vista camera 1*





*Vista camera 2 verso balcone*



*Vista camera 3*



*Vista cucina*



*Vista cucina*



**FOTO PIANO SECONDO**



*Vista atrio piano secondo*



*Vista atrio piano secondo*



*Vista camera 1*



*Vista camera 2*



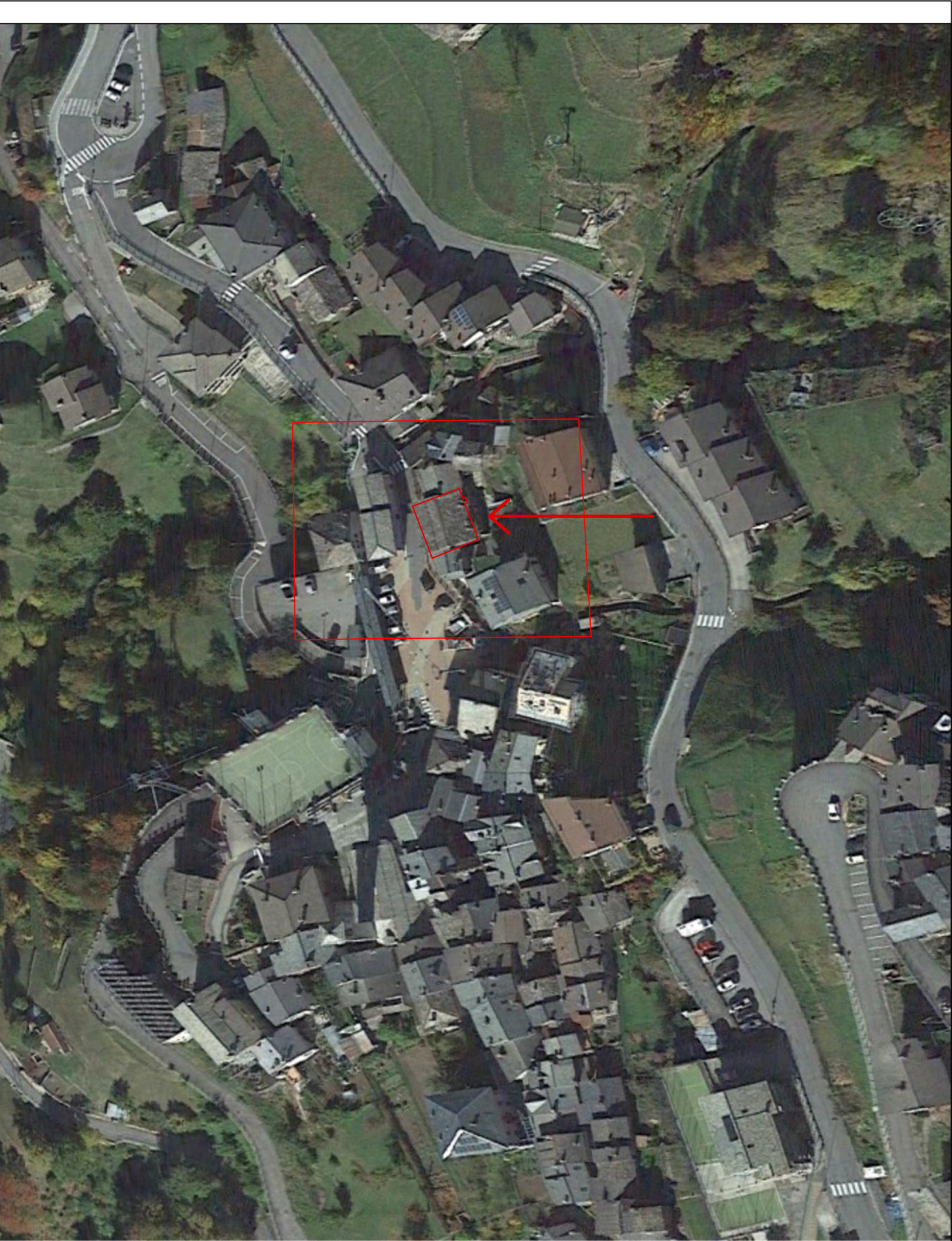
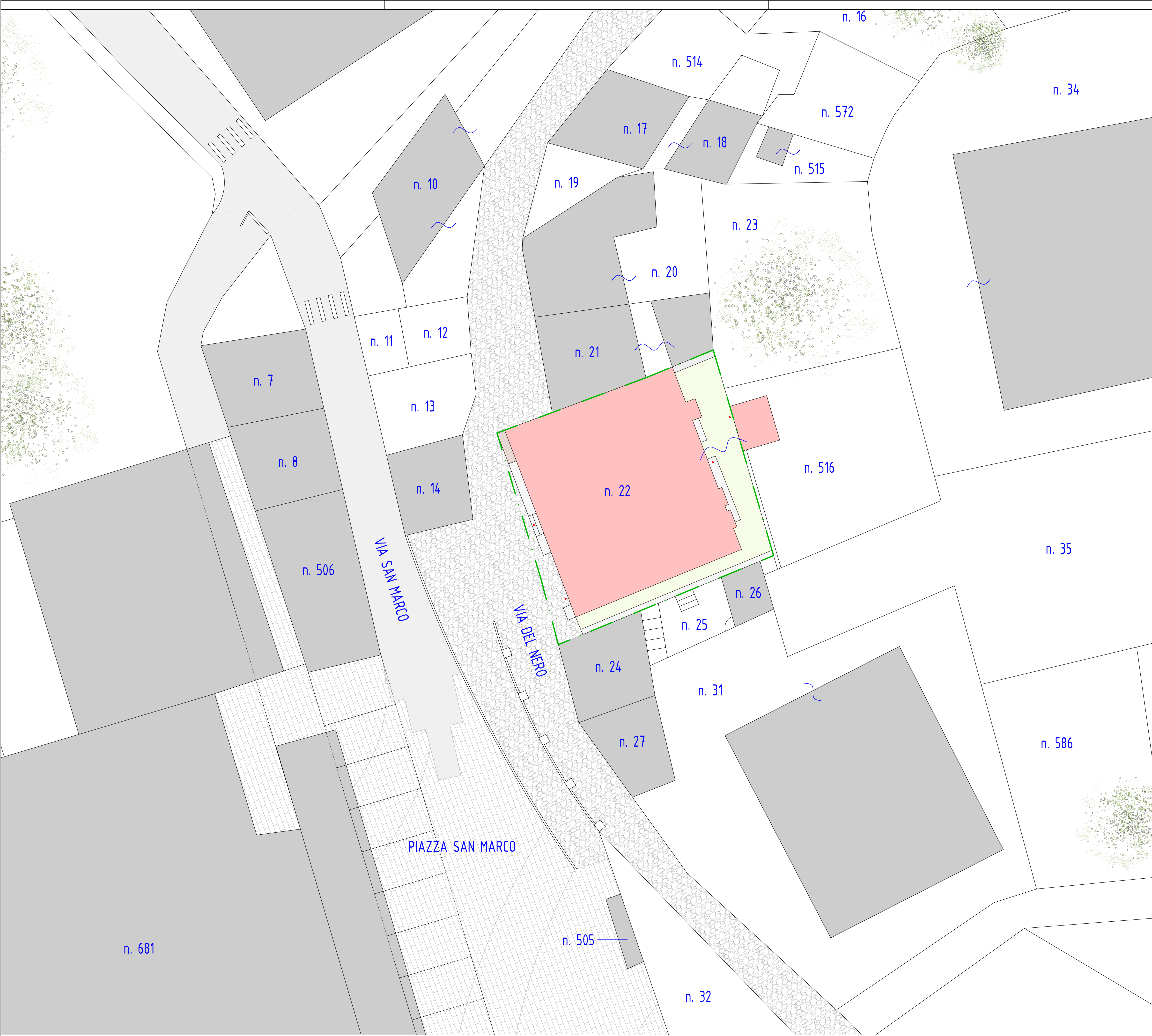


*Vista cucina*



*Vista cucina*





LOCALIZZAZIONE  
SCALA 1:1000



COMUNE DI ALBAREDO PER SAN MARCO  
Provincia di Sondrio

Progettista  
Ing. Rinaldo Del Nero

Oggetto  
RIQUALIFICAZIONE DELL'IMMOBILE RURALE "CANALONI"  
PER LA CREAZIONE DI SPAZI MULTIFUNZIONALI DI  
ACCOGLIENZA IN VIA DEL NERO N.58, COMUNE DI  
ALBAREDO PER SAN MARCO. FOGLIO 2, N.22.

Committente  
Comune di  
Albaredo per San Marco

Data  
19 Ottobre 2023

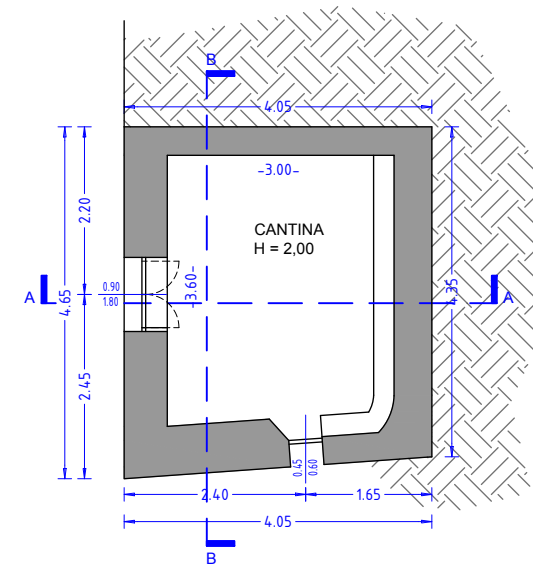
Collaboratore  
Arch. Rachael Skye Sturm

Allegato  
ELABORATI GRAFICI  
PLANIMETRIA GENERALE 1-100

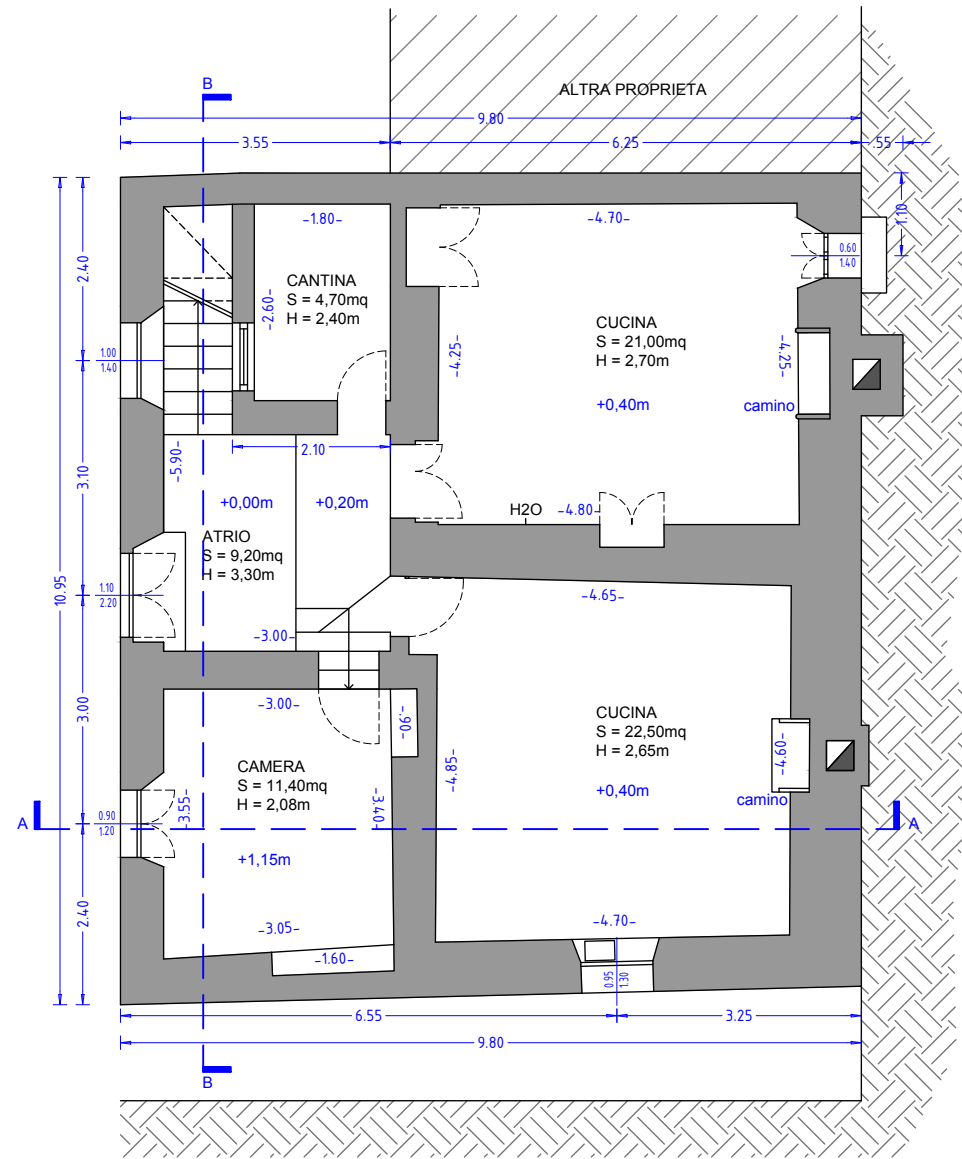
03



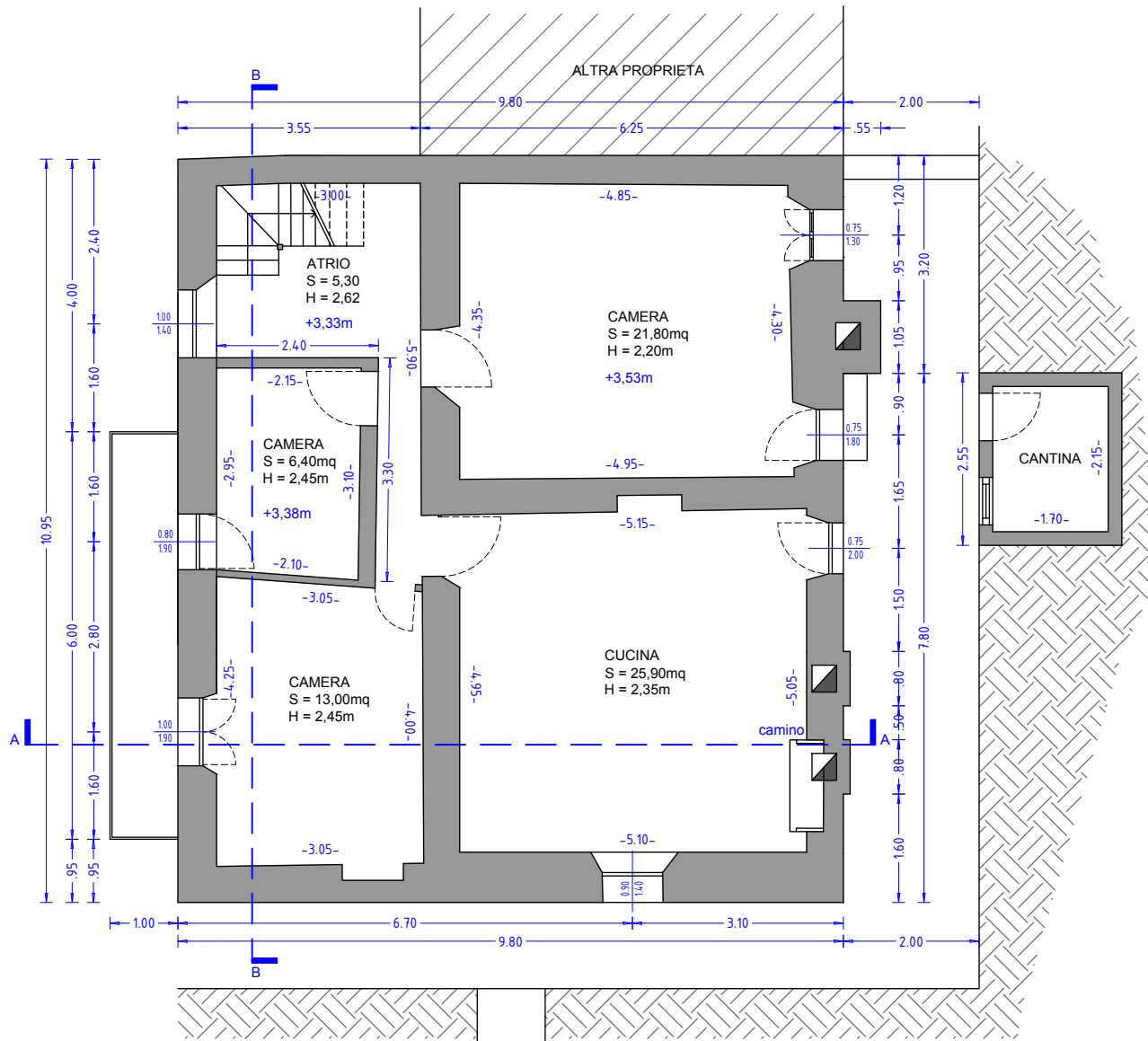




PIANO SEMINTERRATO



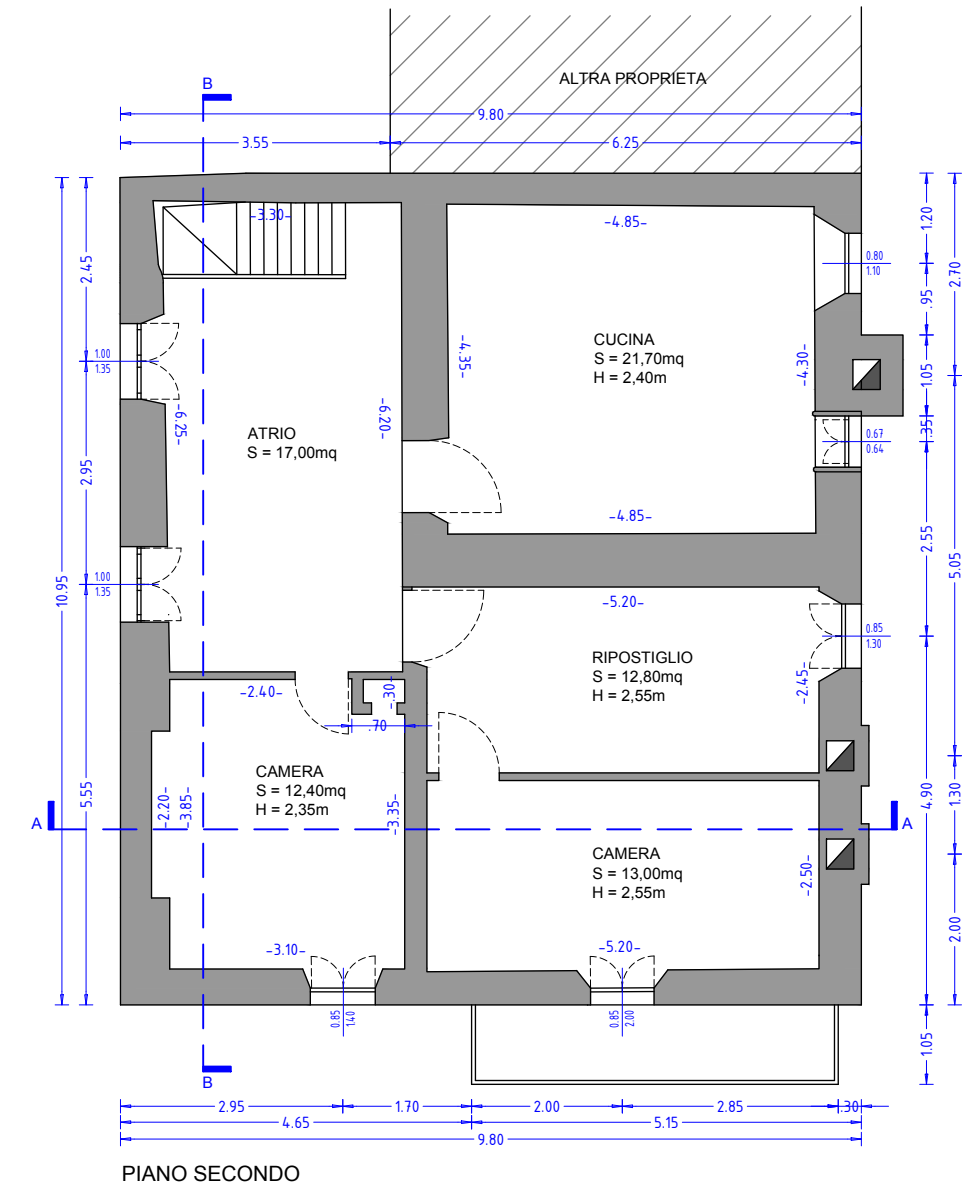
PIANO TERRA



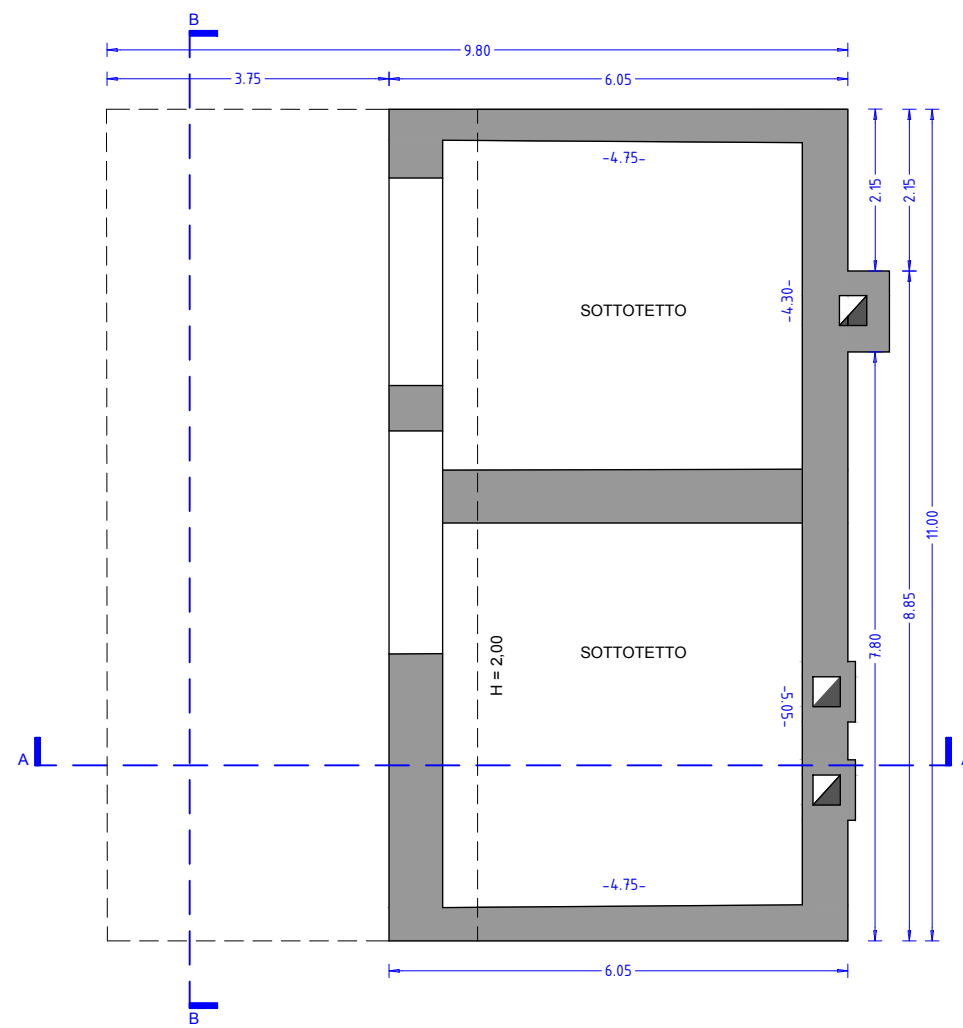
PIANO PRIMO



PROSPETTO SUD



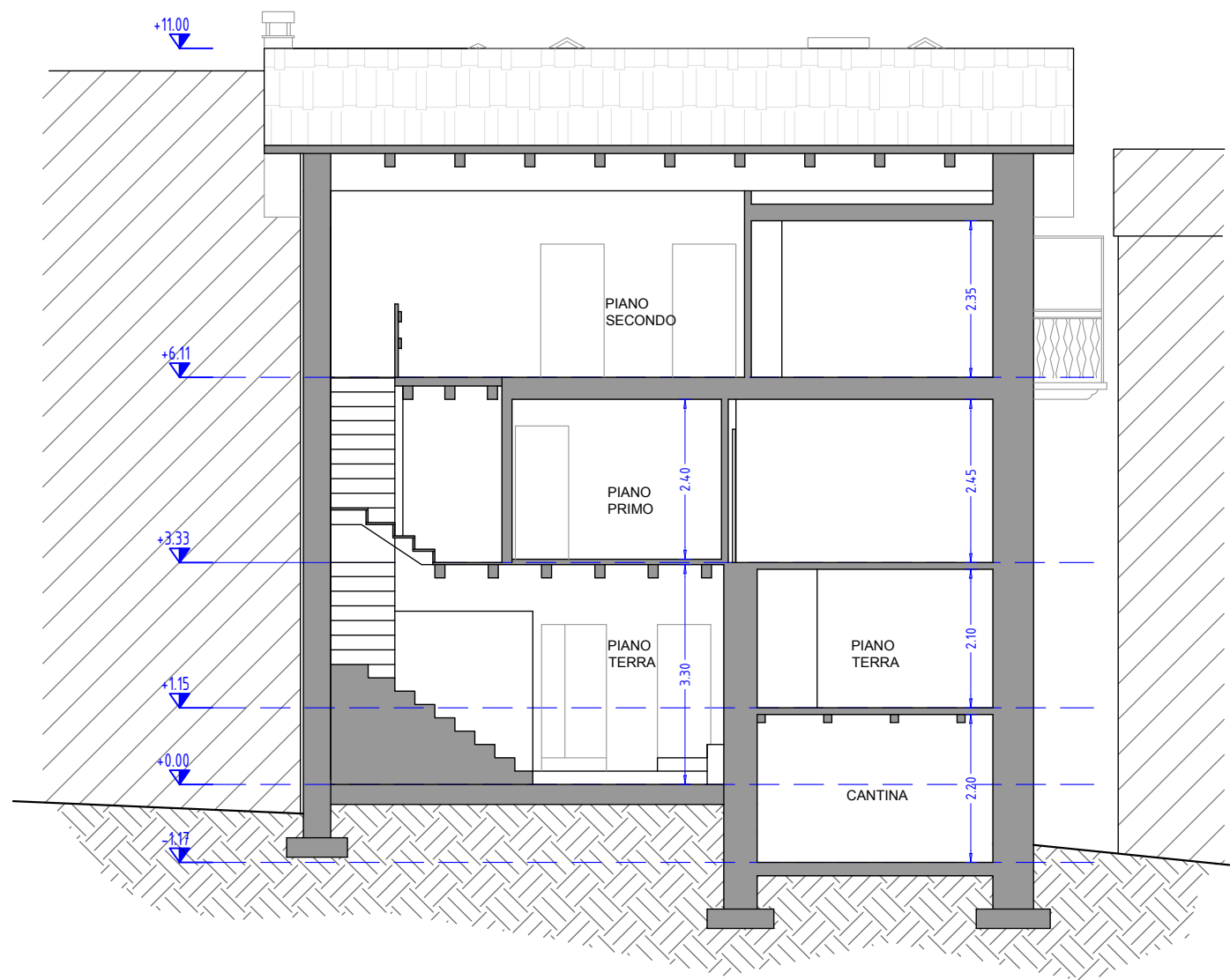
PIANTE FABBRICATO  
scala 1:100



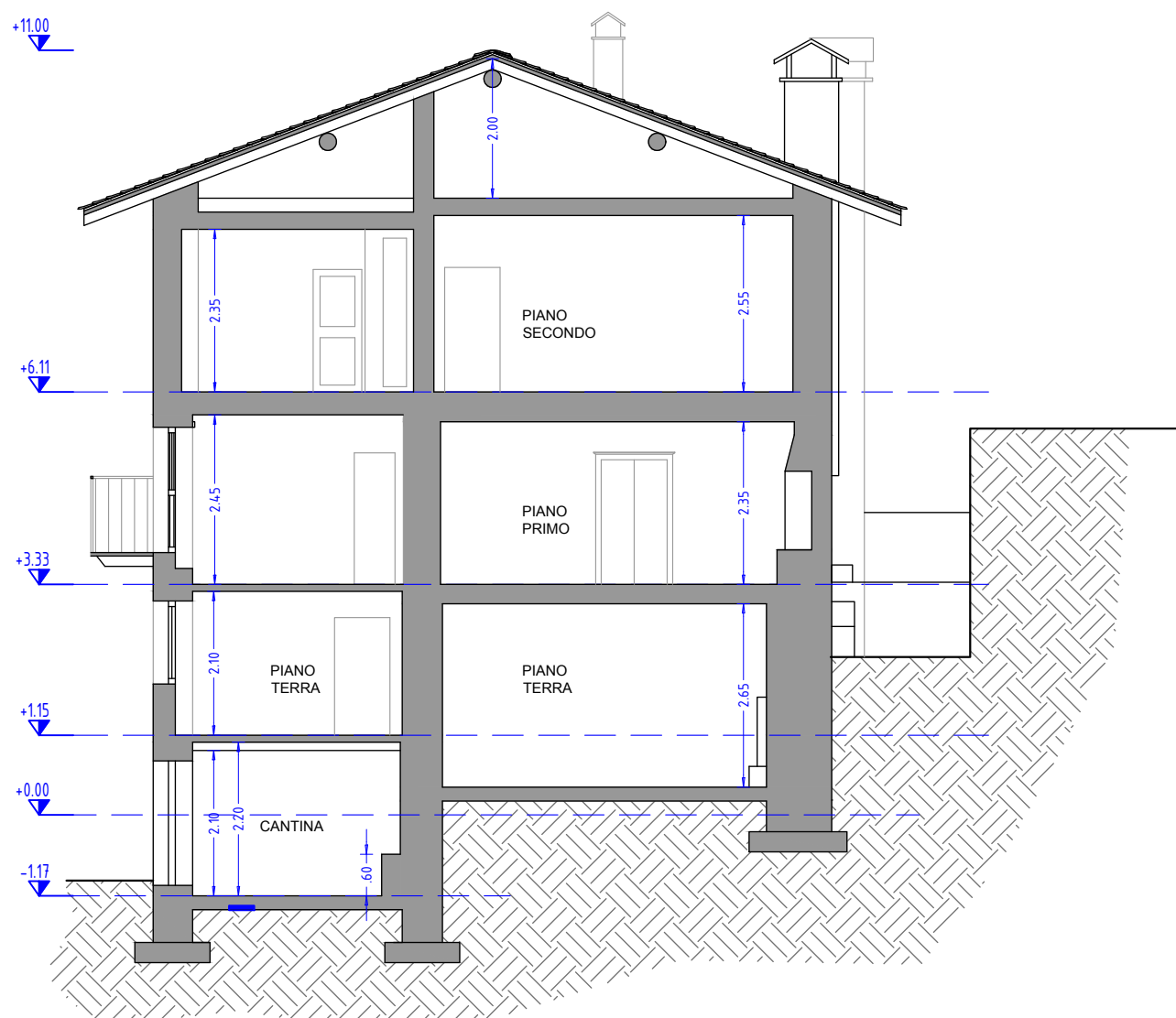
PIANO SOTTOTETTO



PROSPETTO EST



SEZIONE B-B



SEZIONE A-A



PROSPETTO OVEST

SEZIONI FABBRICATO  
scala 1:100

PROSPETTI FABBRICATO  
scala 1:100



COMUNE DI ALBAREDO PER SAN MARCO  
Provincia di Sondrio

Progettista  
Ing. Rinaldo Del Nero

Oggetto  
RIQUALIFICAZIONE DELL'IMMOBILE RURALE "CANALONI"  
PER LA CREAZIONE DI SPAZI MULTIFUNZIONALI DI  
ACCOGLIENZA IN VIA DEL NERO N.58, COMUNE DI  
ALBAREDO PER SAN MARCO. FOGLIO 2, N.22.

Committente  
Comune di  
Albaredo per San Marco

Data  
19 Ottobre 2023

Collaboratore  
Arch. Rachael Skye Sturm

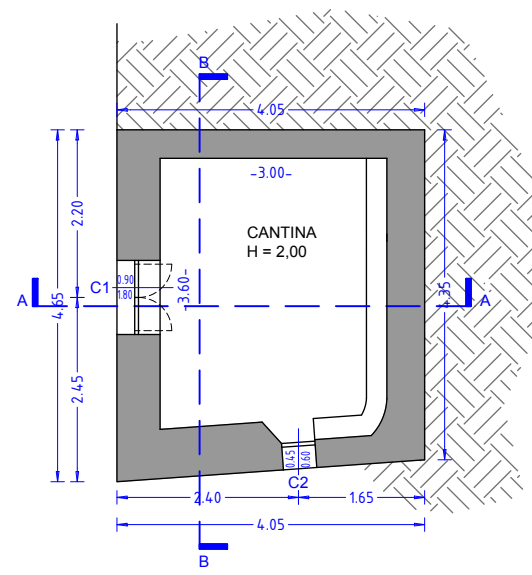
Allegato  
ELABORATI GRAFICI - ESISTENTE:  
PIANTE, PROSPETTI, SEZIONI

05

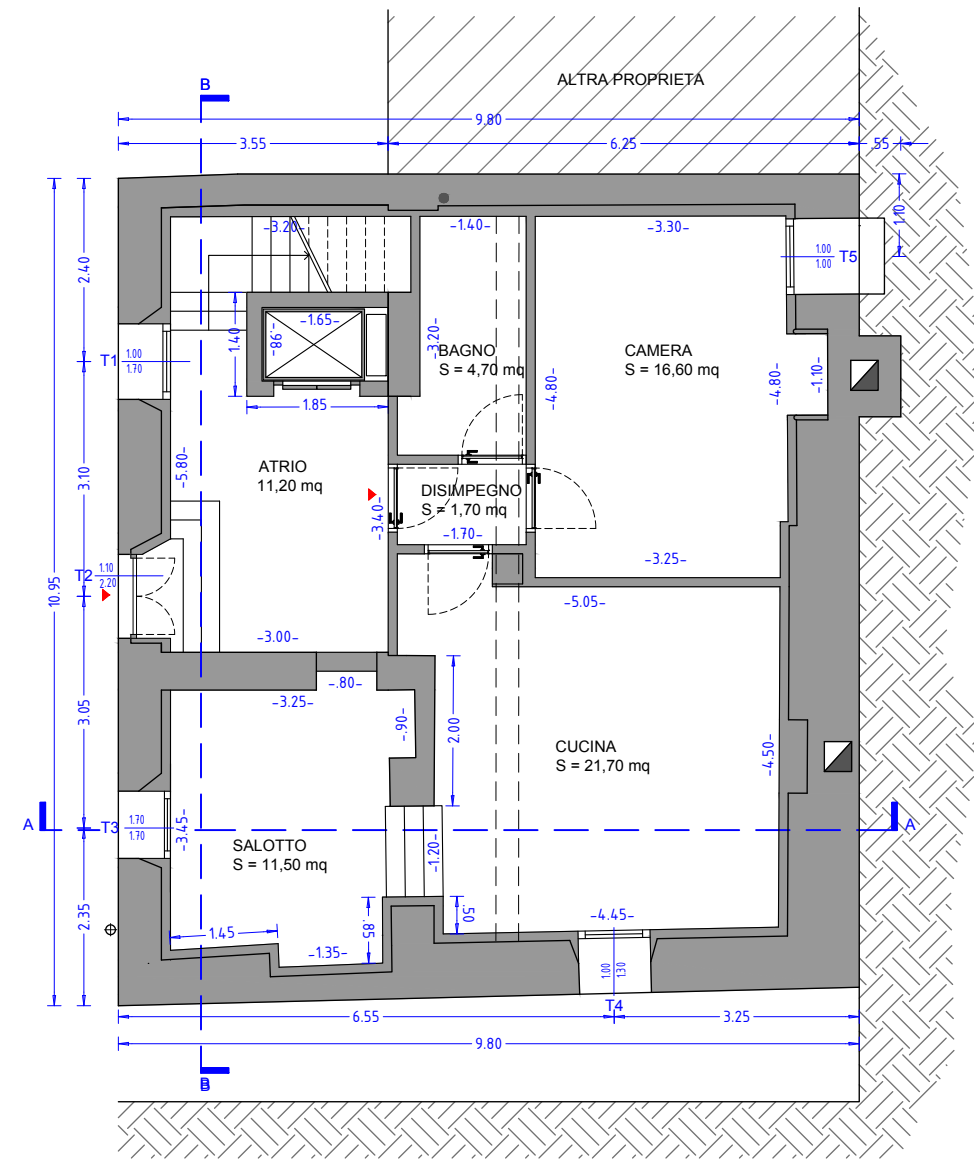


**RdN**STUDIO  
Via Caccia Dominioni, 47 - 23017 MORBEGNO - SO  
Tel. 0342 612080 - [www.rinaldodelnero.it](http://www.rinaldodelnero.it)

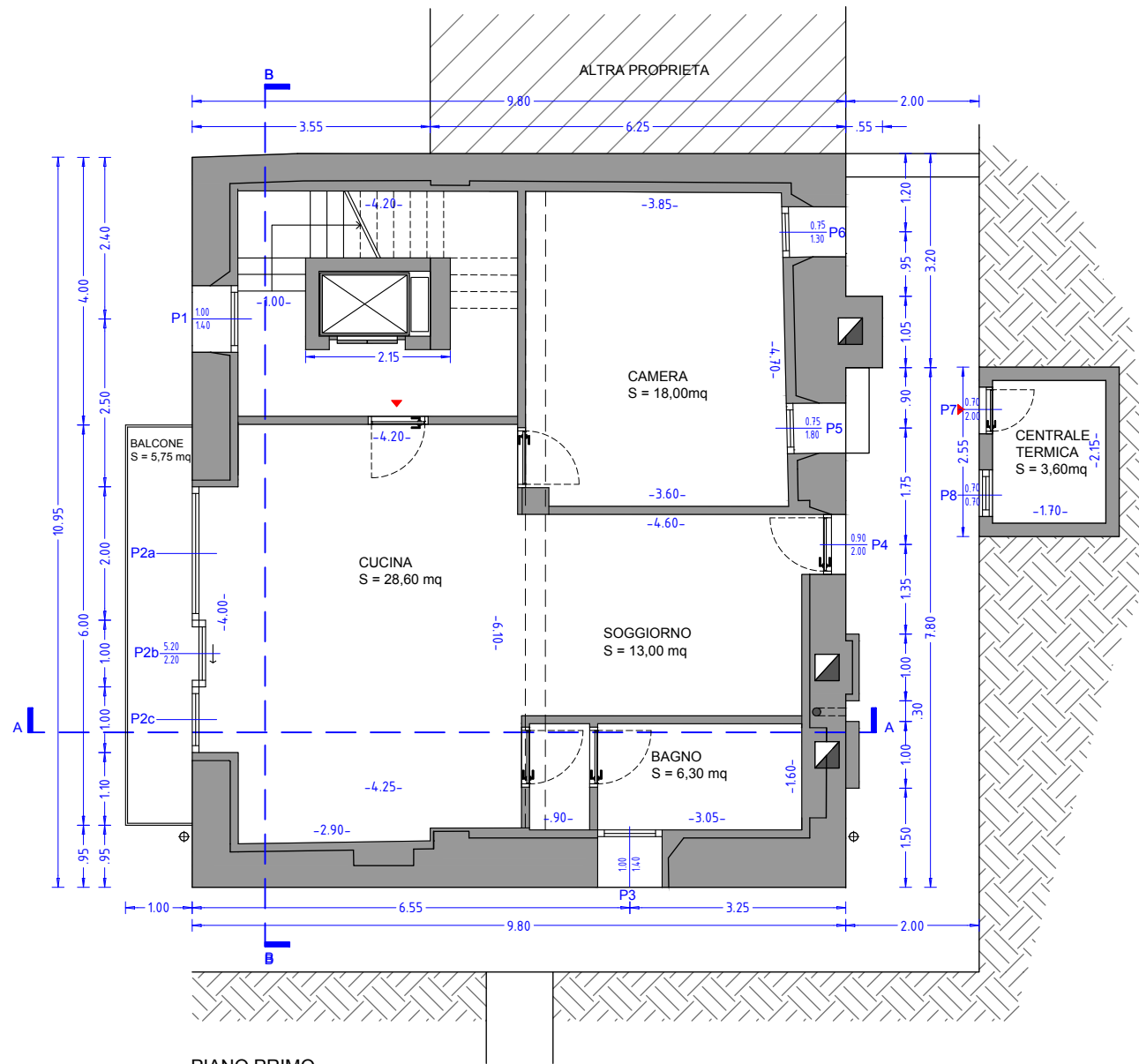




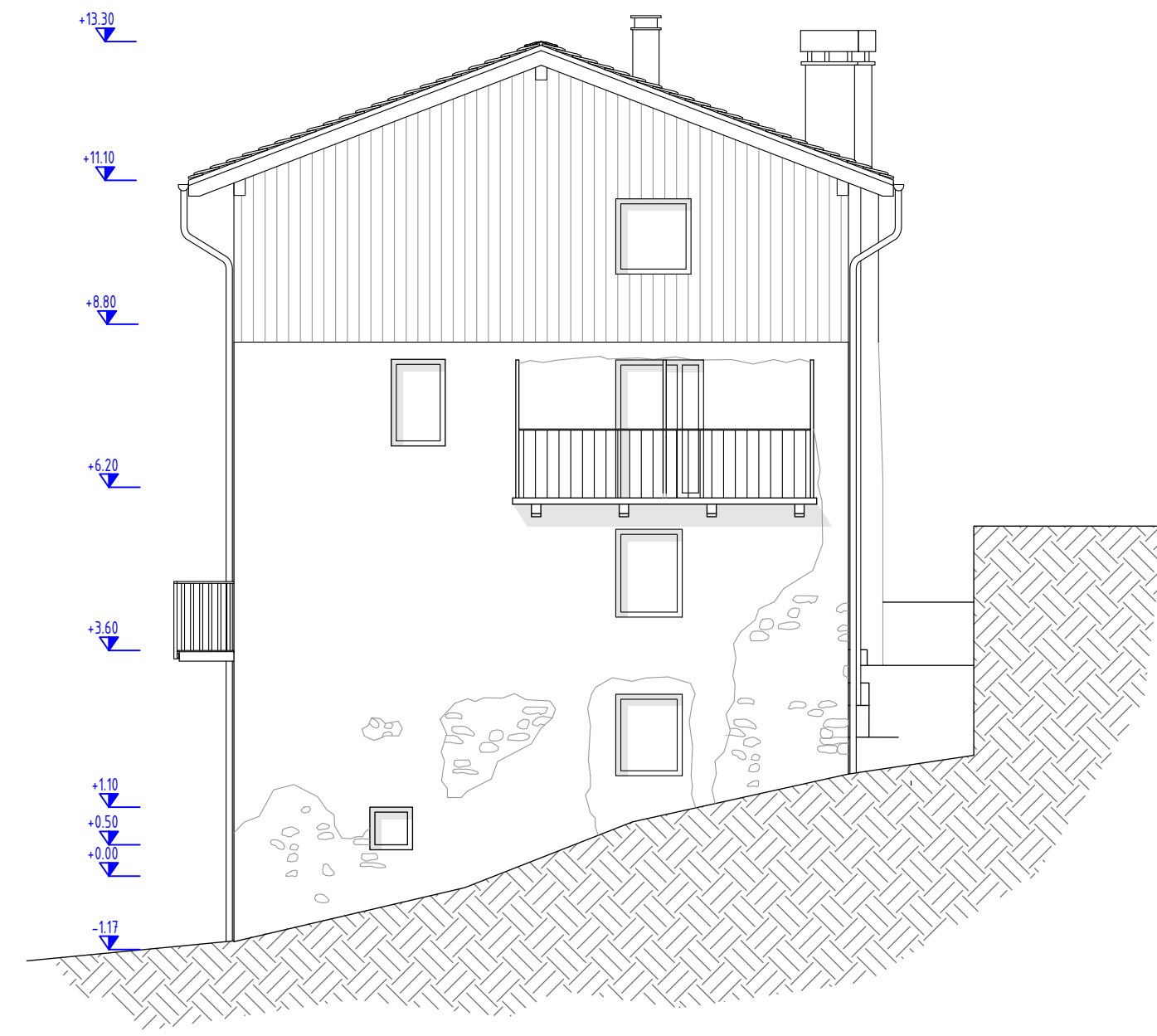
PIANO SEMINTERRATO



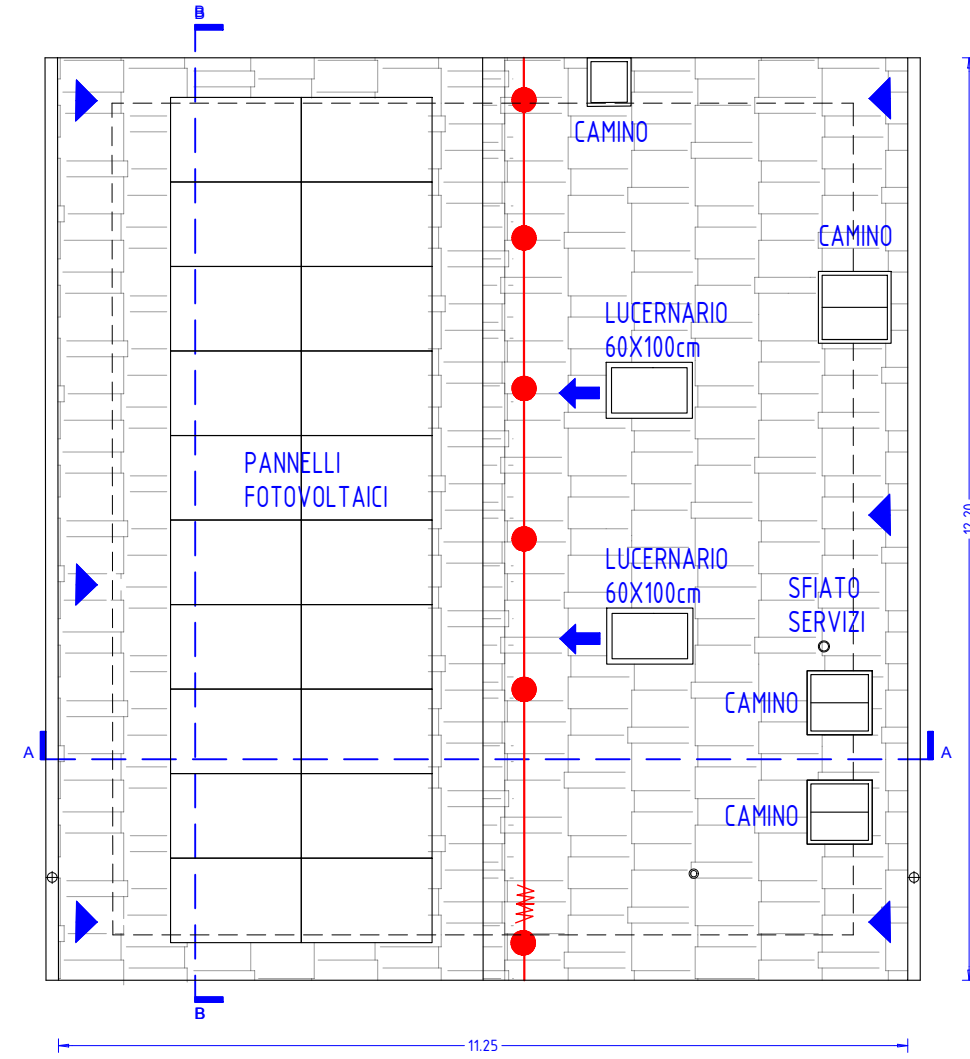
PIANO TERRA



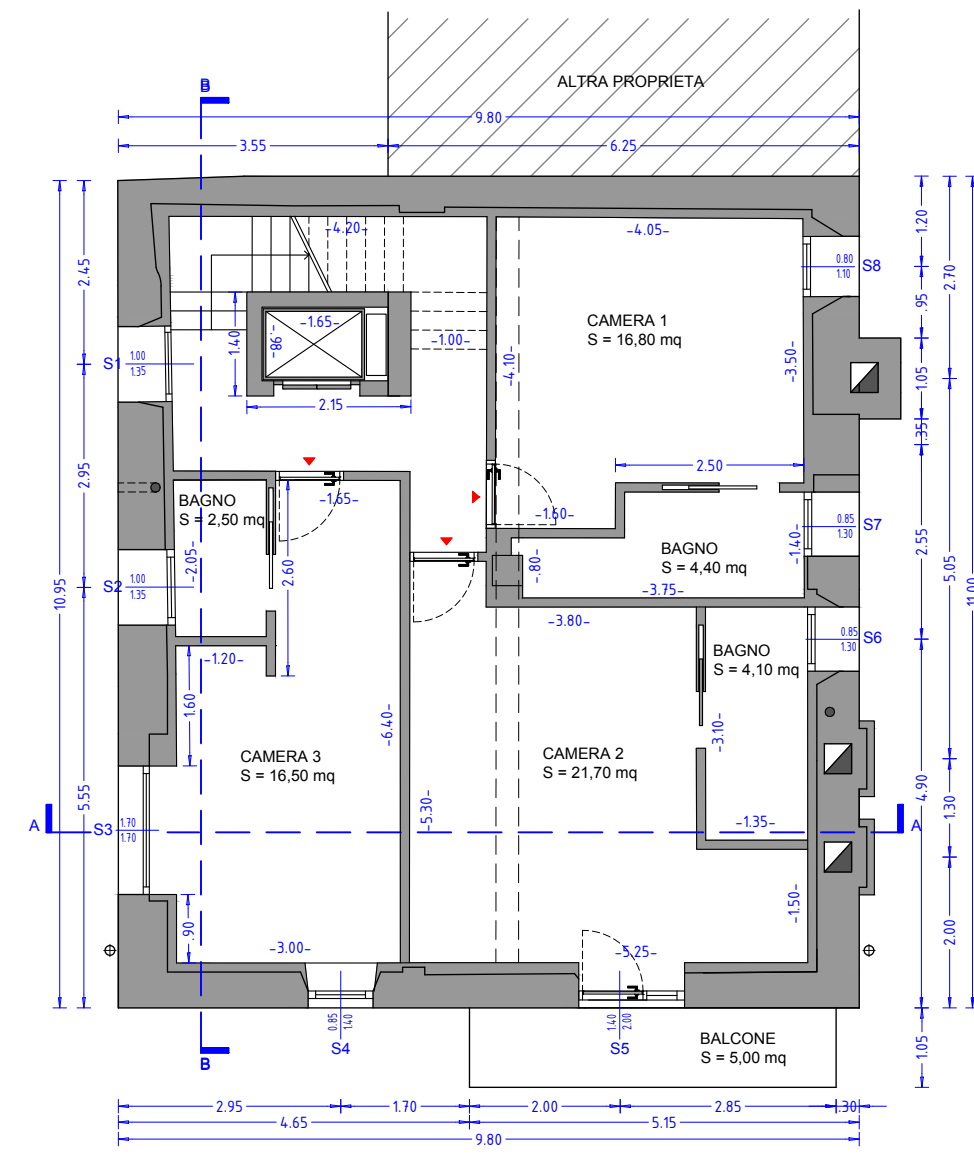
PIANO PRIMO



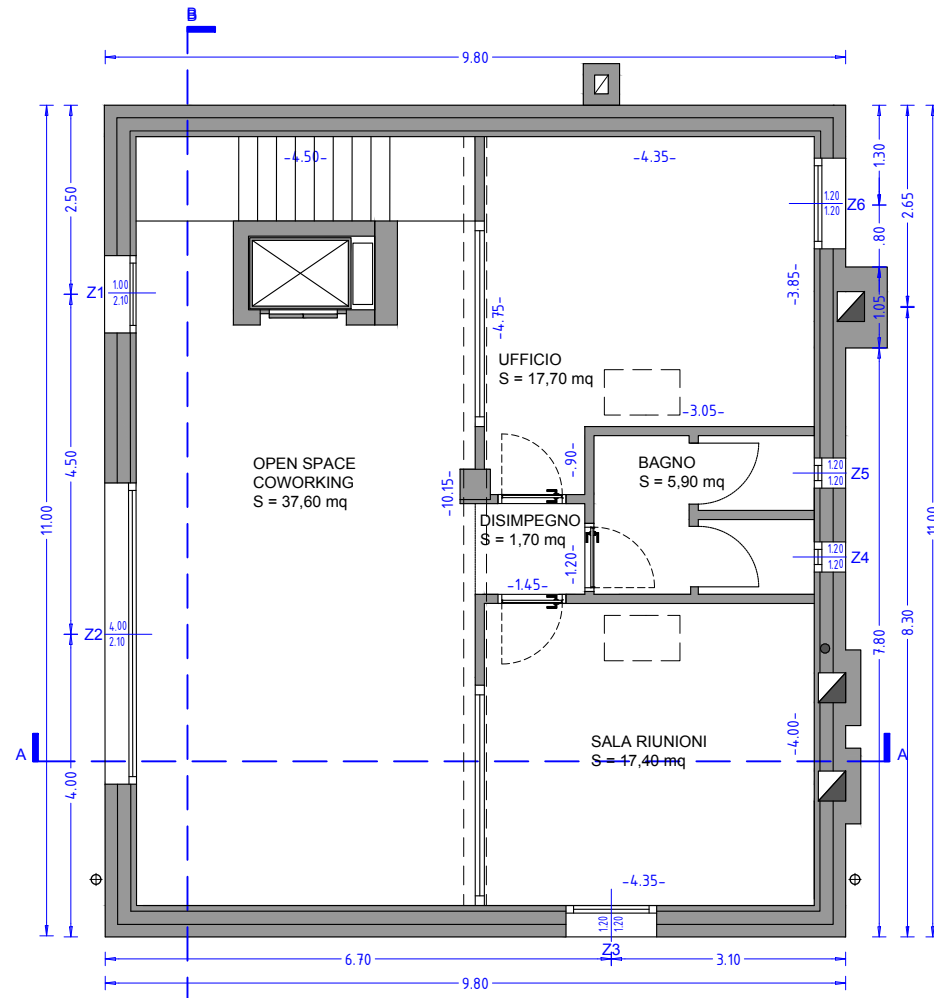
PROSPETTO SUD



PIANO COPERTURA



PIANO SECONDO

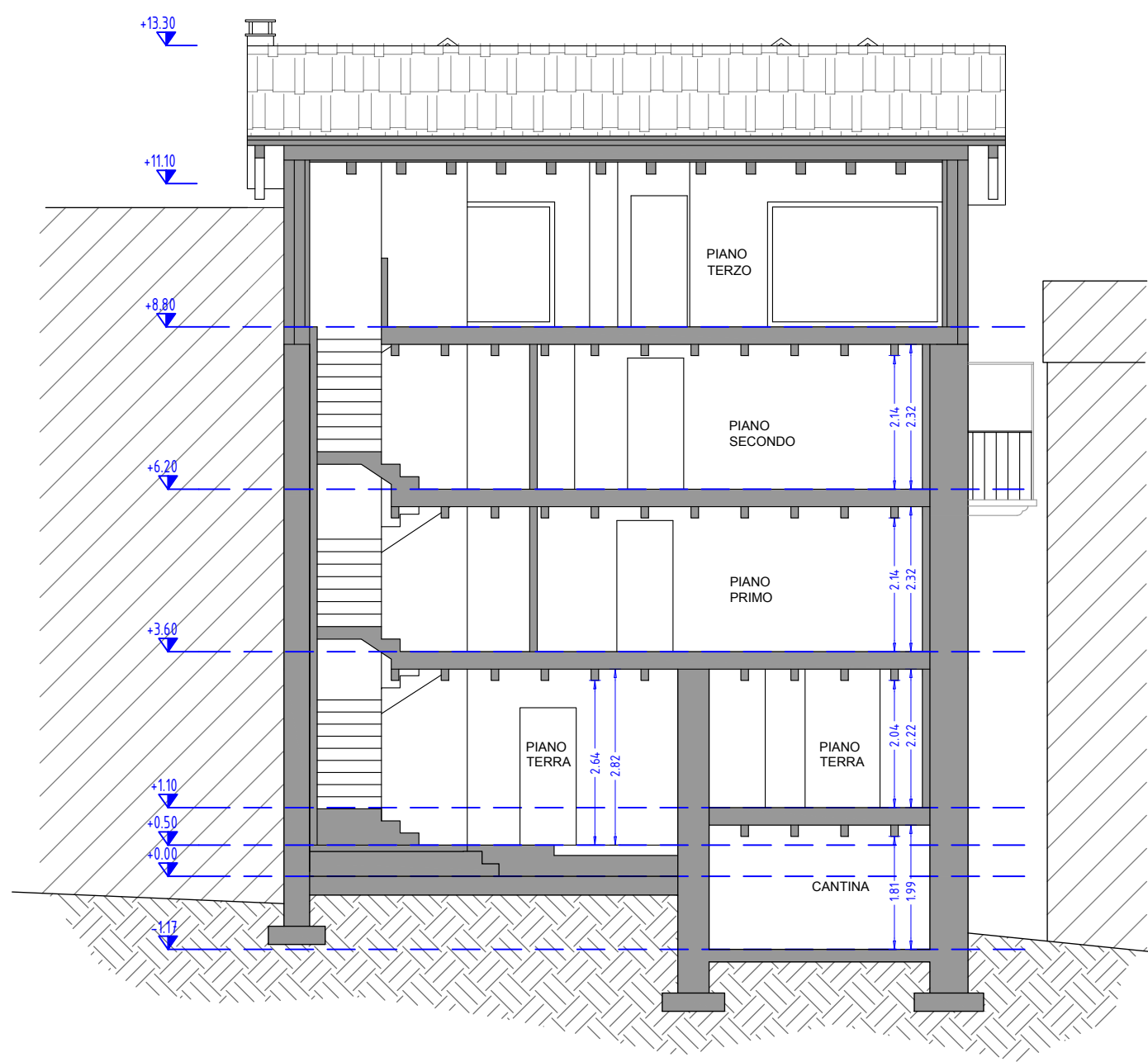


PIANO TERZO

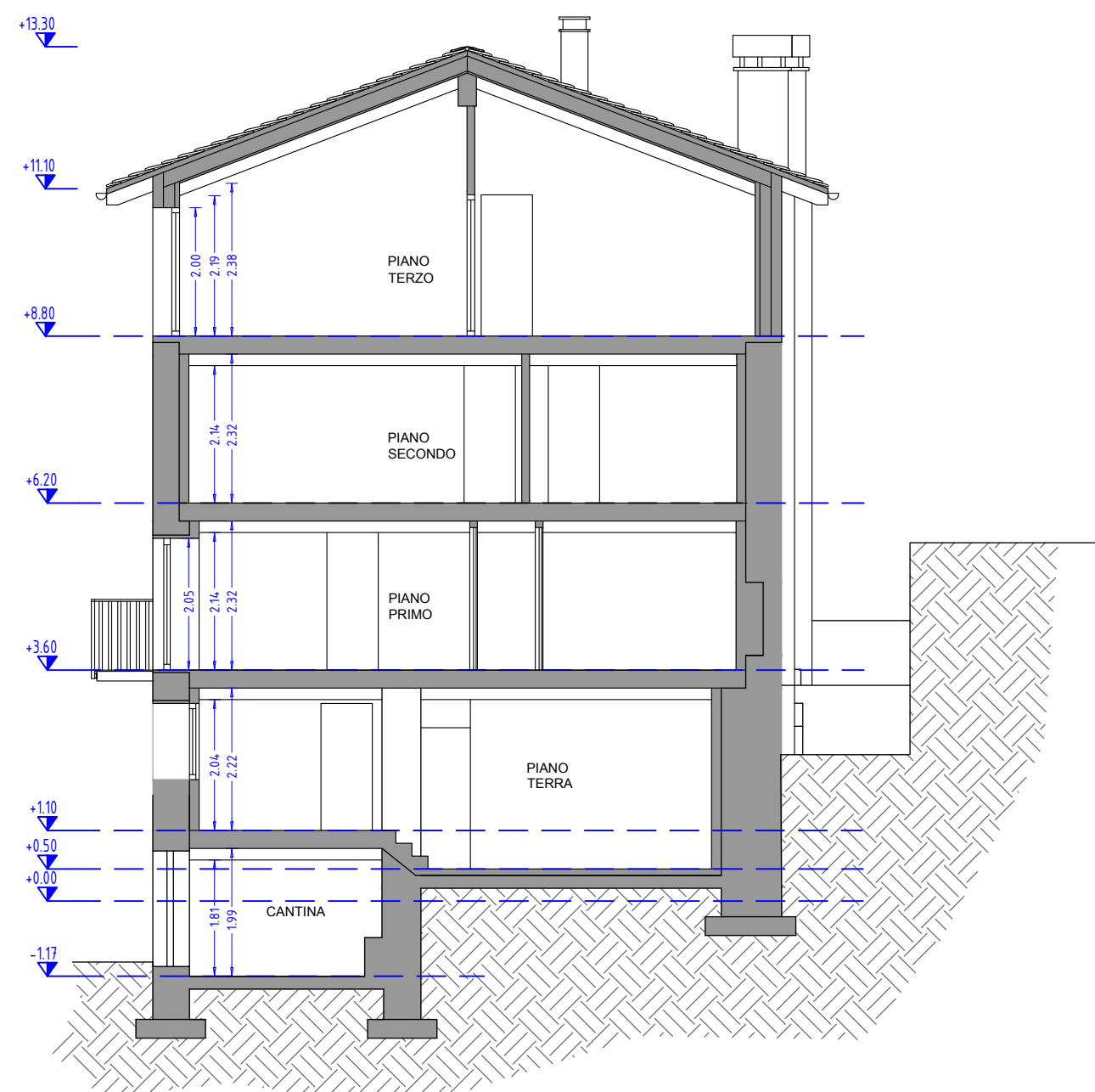


PROSPETTO EST

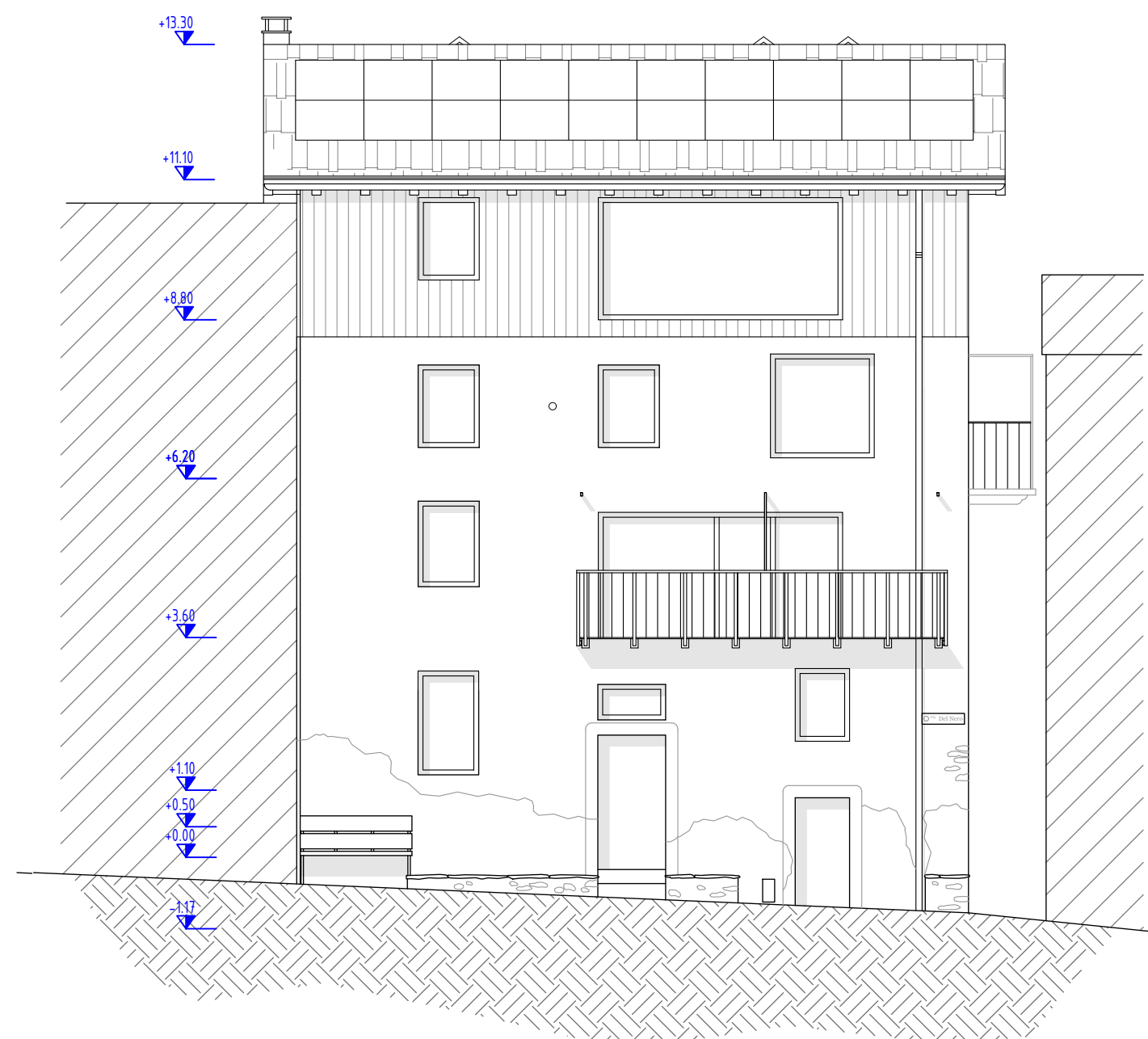
PIANTE FABBRICATO  
scala 1:100



SEZIONE B-B



SEZIONE A-A



PROSPETTO OVEST

SEZIONI FABBRICATO  
scala 1:100

PROSPETTI FABBRICATO  
scala 1:100

ELENCO DEI D.P.I. NECESSARI

- Imbracatura anticaduta "CE" a norma UNI EN361 con due anelli di aggancio di cui uno dorsale ed uno laterale
- Doppio cordino a norma UNI EN 354 della lunghezza di 2,00m con due moschettoni alle estremità
- Due moschettoni

- Scarpe di sicurezza con suola in gomma antiscivolo di tipo flessibile per garantire la sensibilità del piede all'appoggio

- Altri eventuali dispositivi di protezione necessari in relazione all'intervento dovuto (guanti, cuffie antirumore, occhiali, casco)

- ▼ Punto di ancoraggio in classe A2
- Linea di ancoraggio in classe C
- Punto di ancoraggio strutturale in classe C
- W Assorbitore di energia
- ◀ Accesso alla copertura

Soluzione tecnica: adatta per esigenze di grande libertà di movimento con più operatori contemporaneamente sulla copertura con linea vita UNI EN 795 in classe C ed ancoraggi puntuali sottotegola per evitare l'effetto pendolo e per il percorso, entrambi in UNI EN 795 in classe A2



COMUNE DI ALBAREDO PER SAN MARCO  
Provincia di Sondrio

Progettista

Ing. Rinaldo Del Nero

Oggetto

RIQUALIFICAZIONE DELL'IMMOBILE RURALE "CANALONI" PER LA CREAZIONE DI SPAZI MULTIFUNZIONALI DI ACCOGLIENZA IN VIA DEL NERO N.58, COMUNE DI ALBAREDO PER SAN MARCO. FOGLIO 2, N.22.

Committente

Comune di Albaredo per San Marco

Data

19 Ottobre 2023

Collaboratore

Arch. Rachael Skye Sturm

Allegato

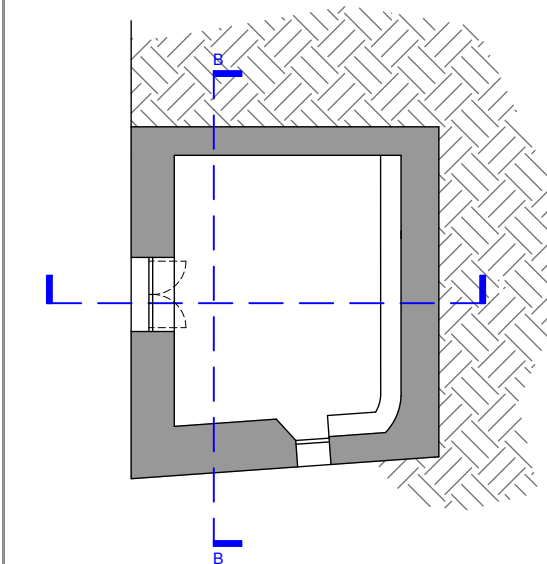
ELABORATI GRAFICI - PROGETTO:  
PIANTE, SEZIONI, PROSPETTI



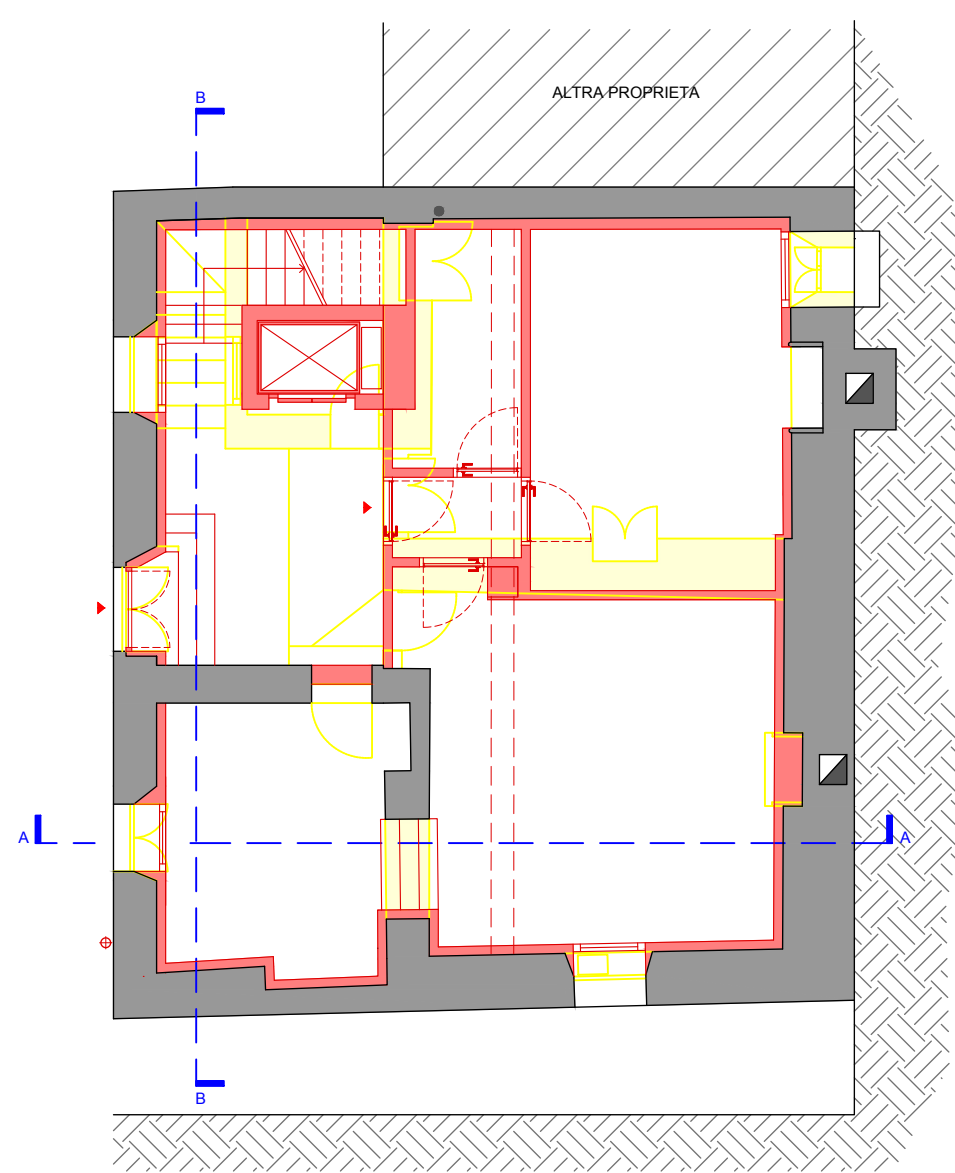
RdNSTUDIO

Via Caccia Dominioni, 47 - 23017 MORBEGNO - SO  
Tel. 0342 612080 - [www.rinaldodelnero.it](http://www.rinaldodelnero.it)

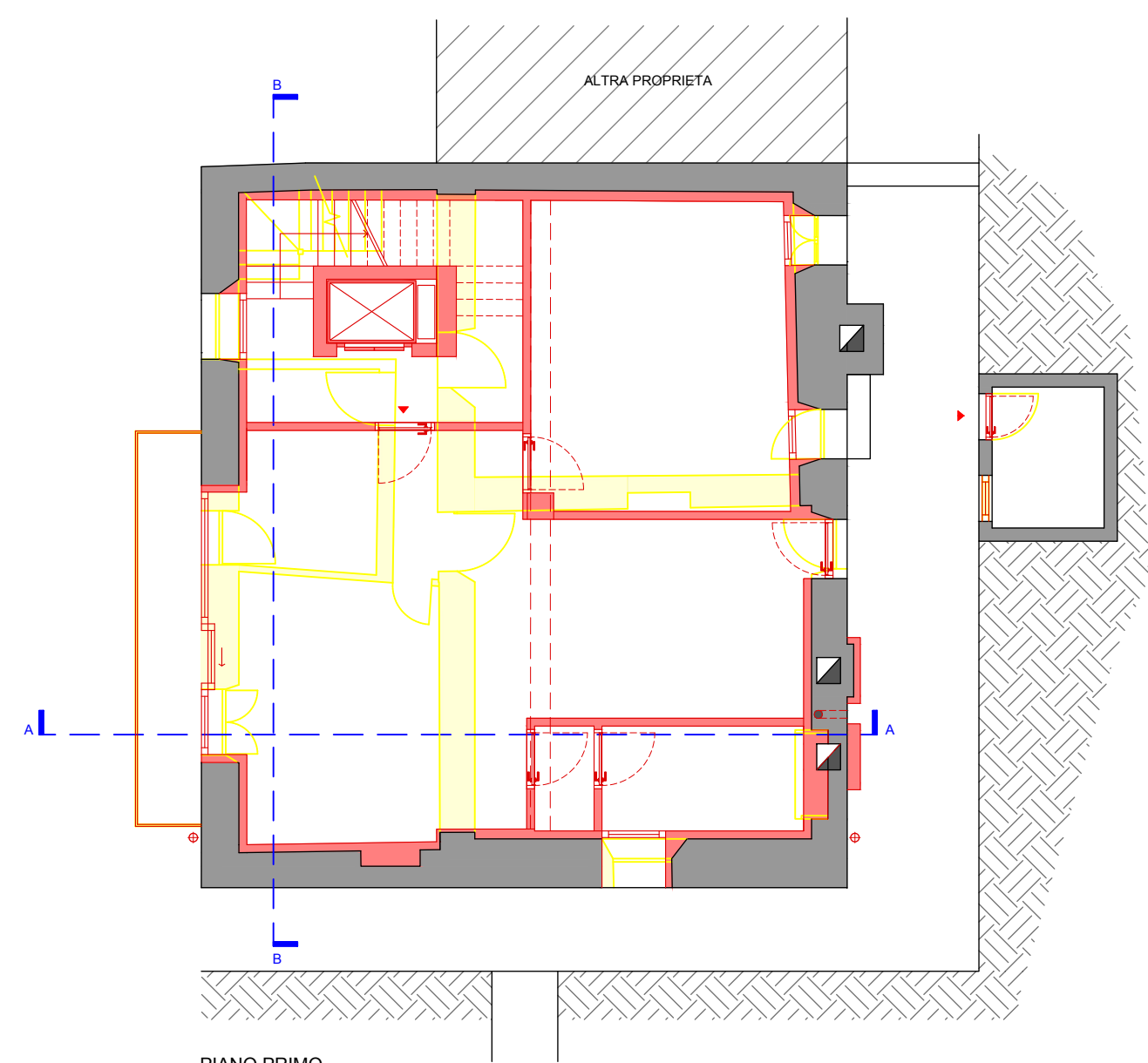




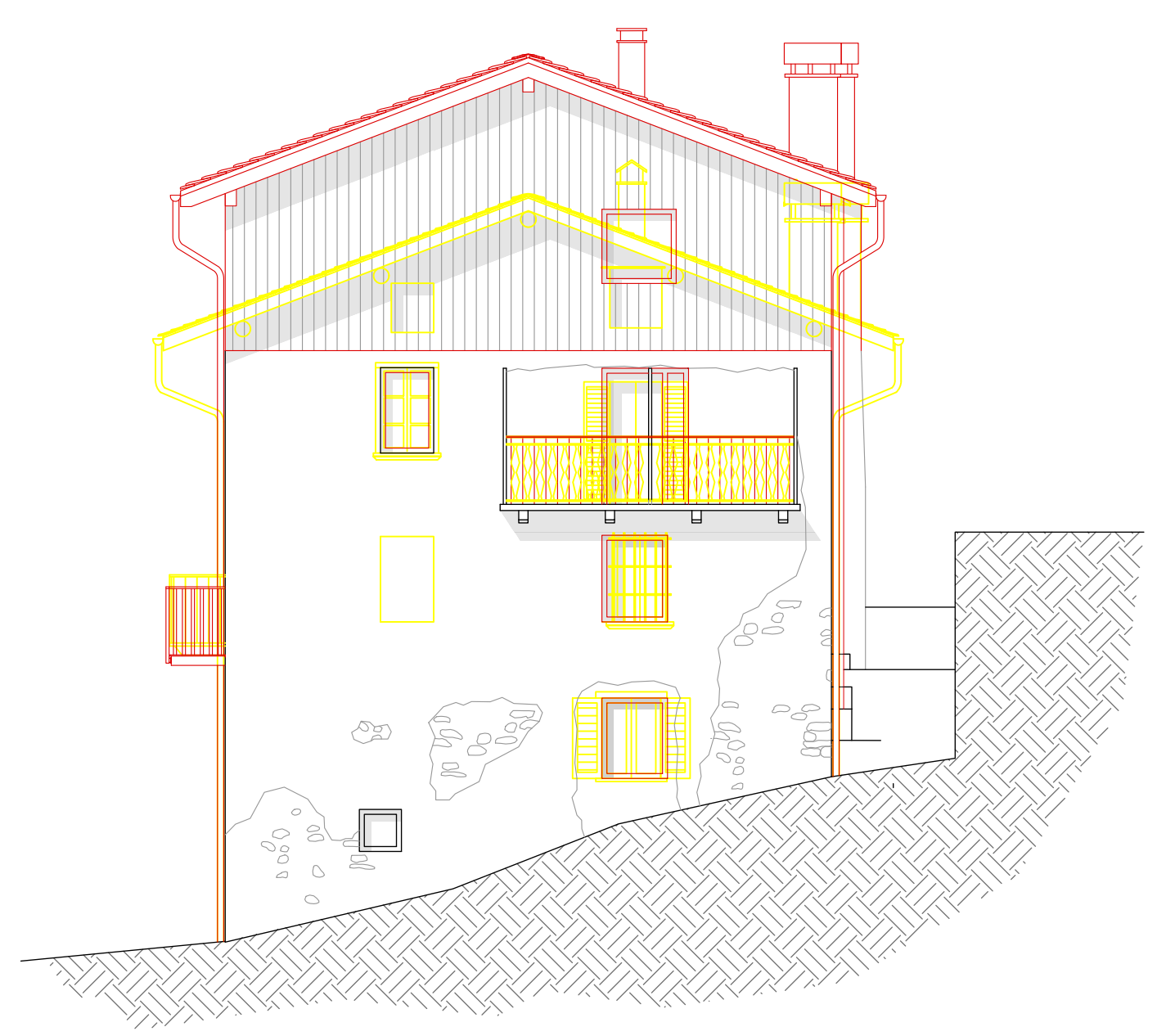
PIANO SEMINTERRATO



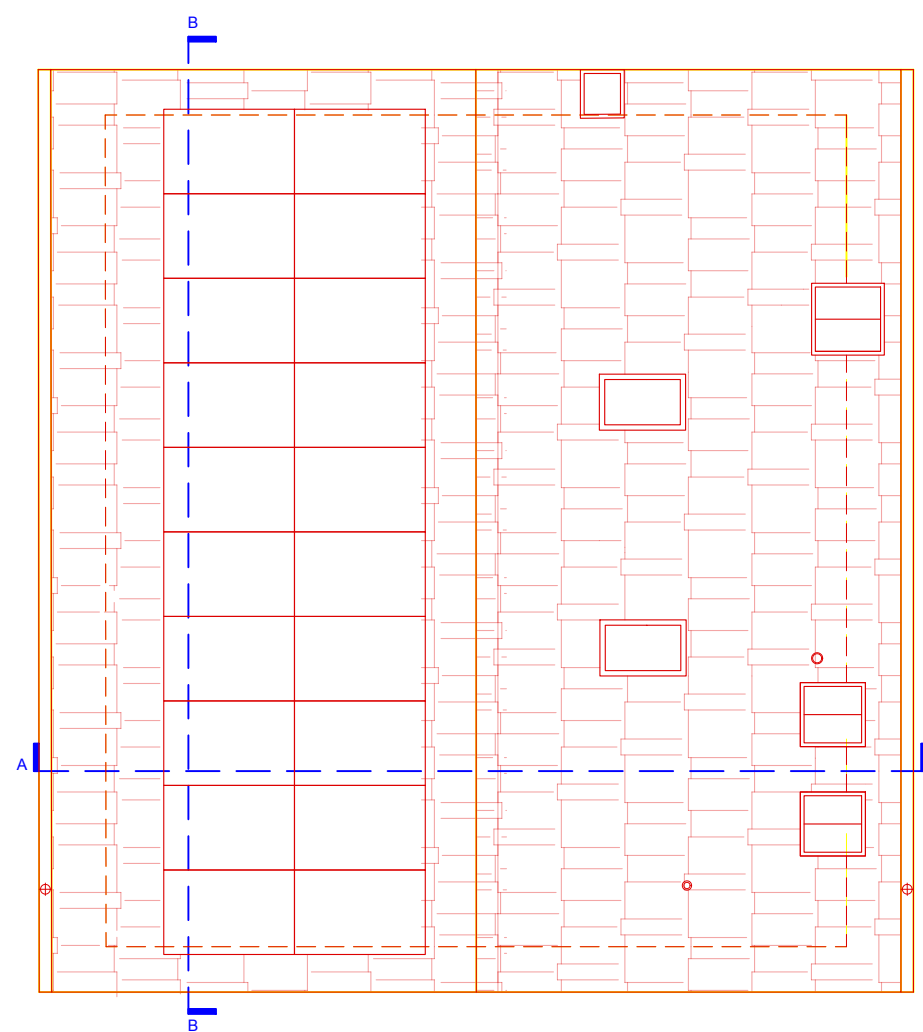
PIANO TERRA



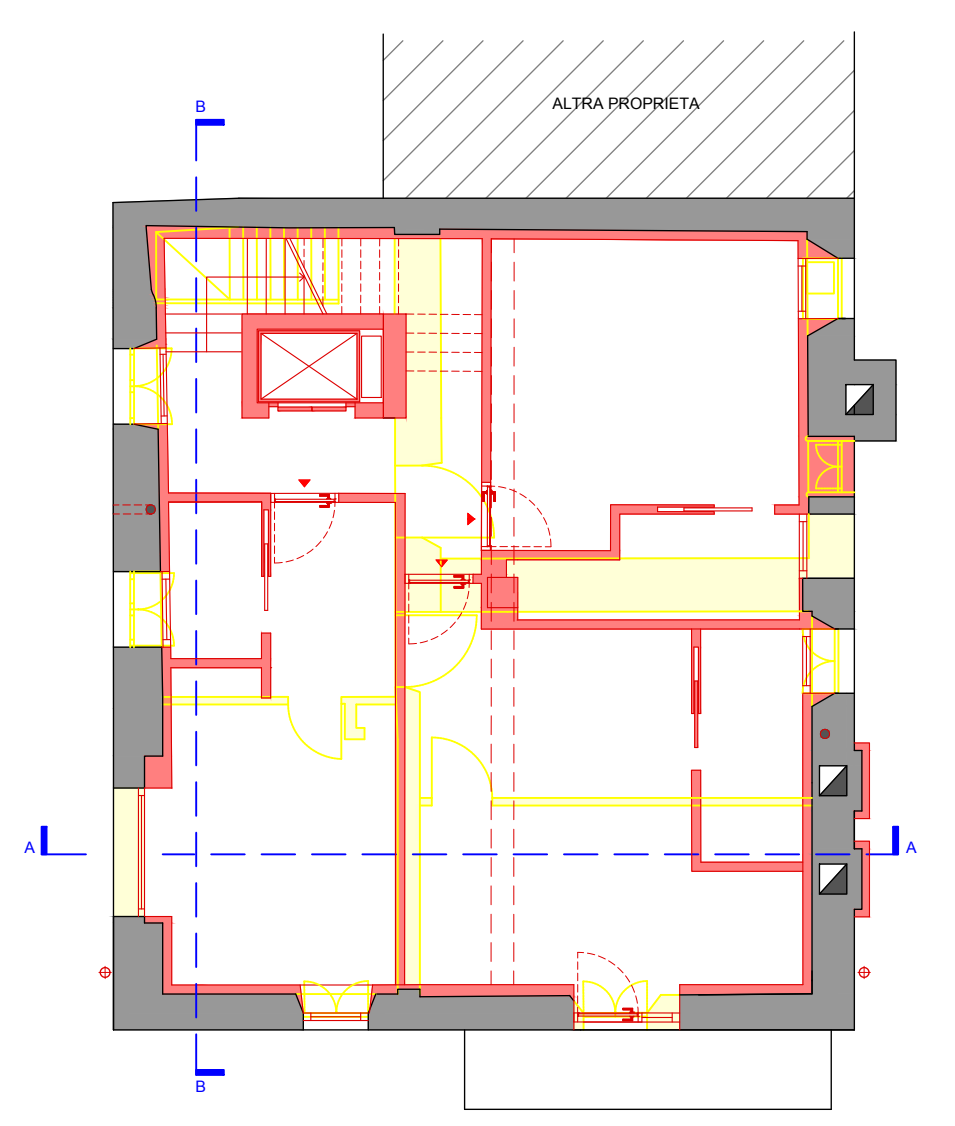
PIANO PRIMO



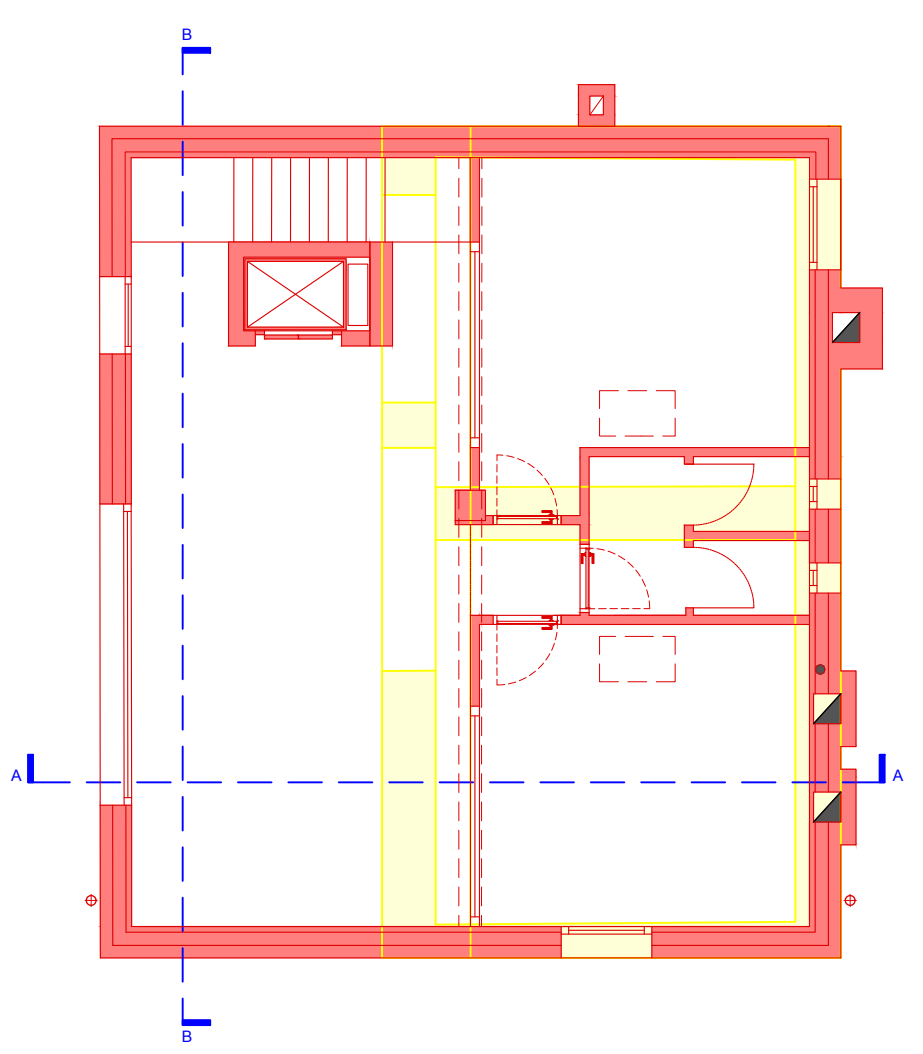
PROSPETTO SUD



PIANO COPERTURA



PIANO SECONDO

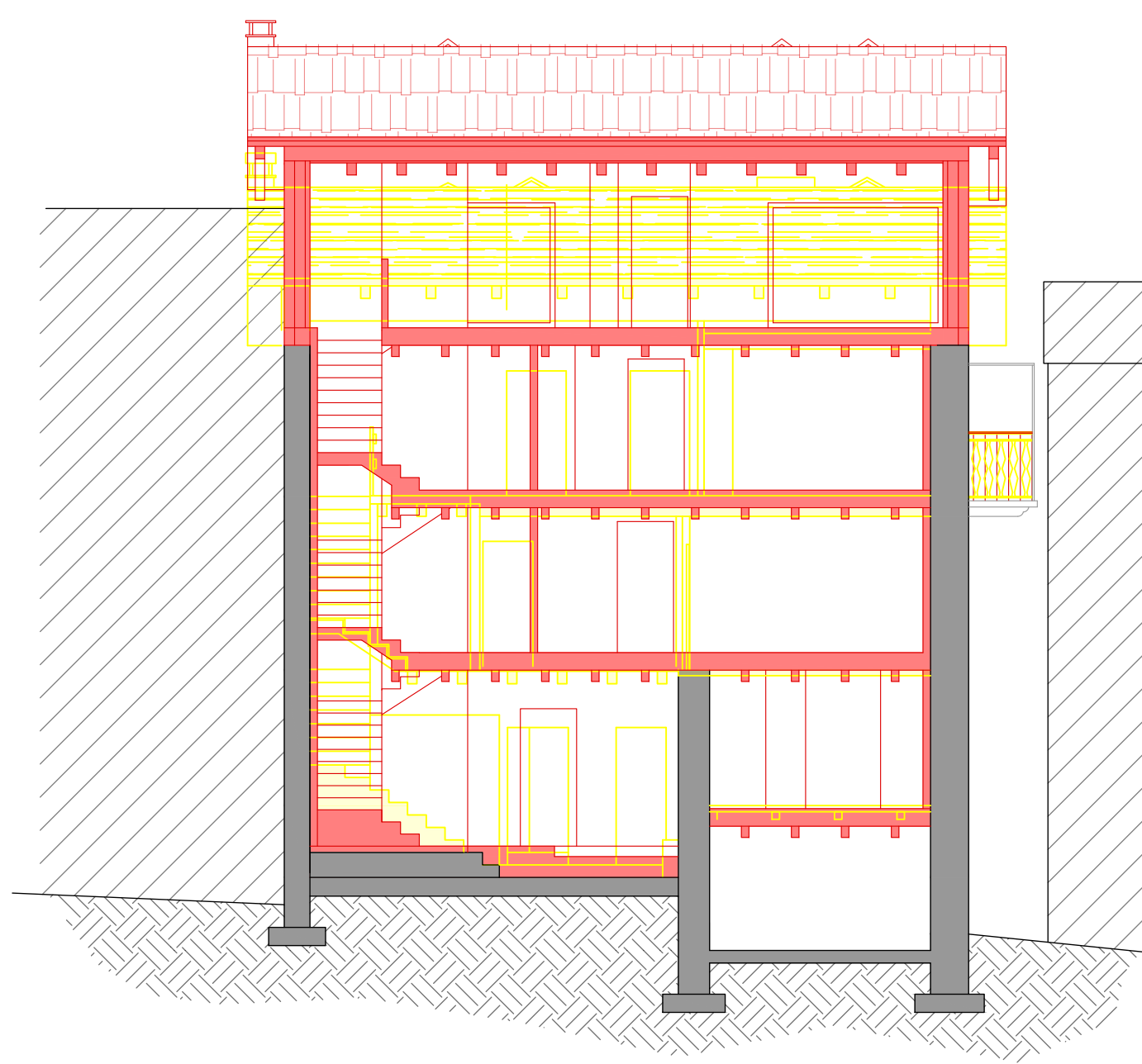


PIANO TERZO

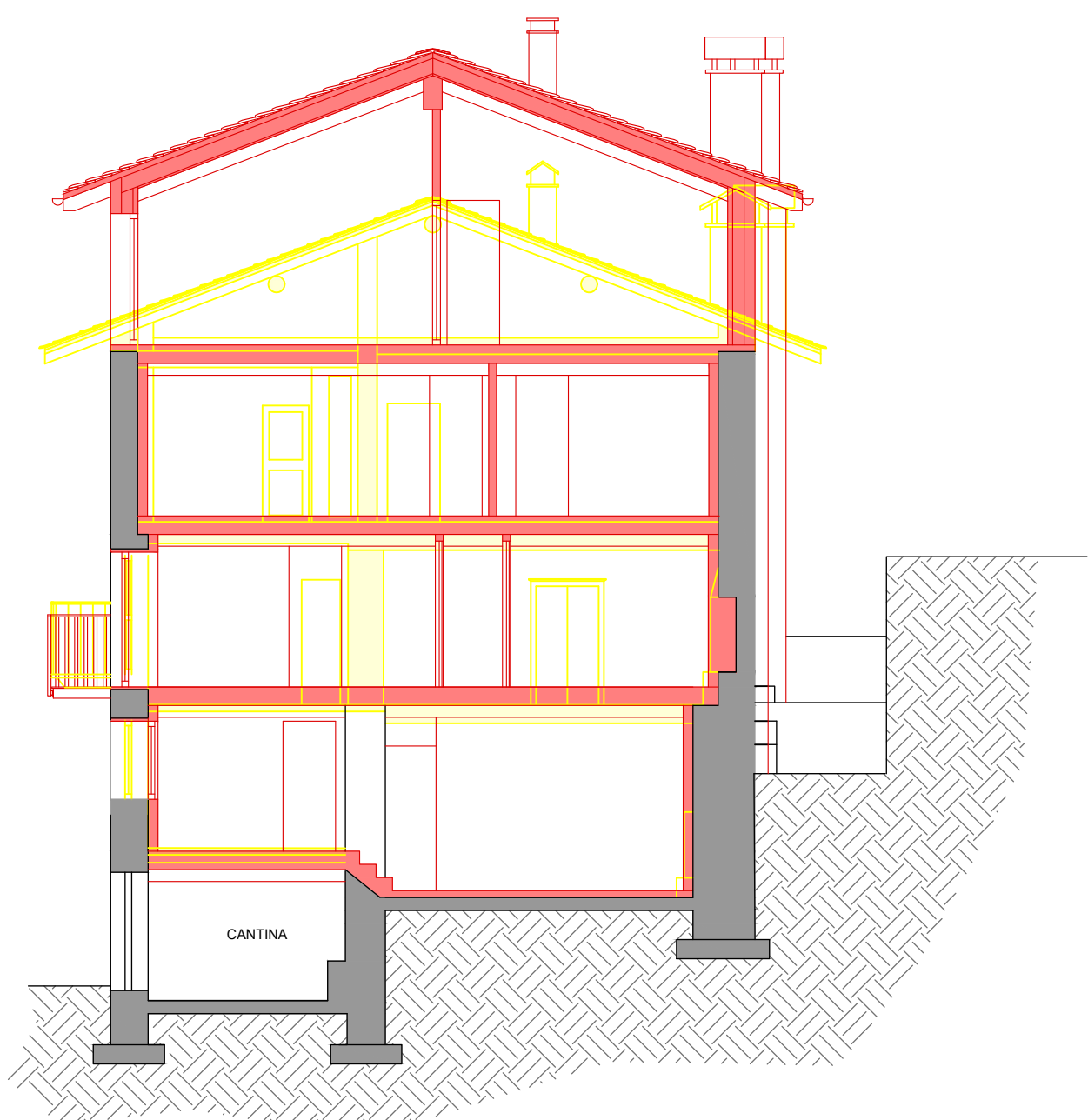


PROSPETTO EST

PIANTE FABBRICATO  
scala 1:100



SEZIONE B-B



SEZIONE A-A



PROSPETTO OVEST

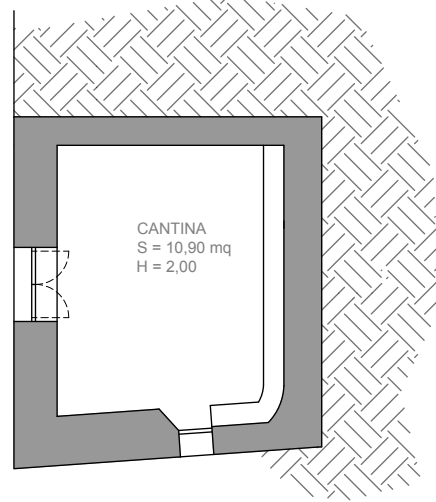
SEZIONI FABBRICATO  
scala 1:100

PROSPETTI FABBRICATO  
scala 1:100

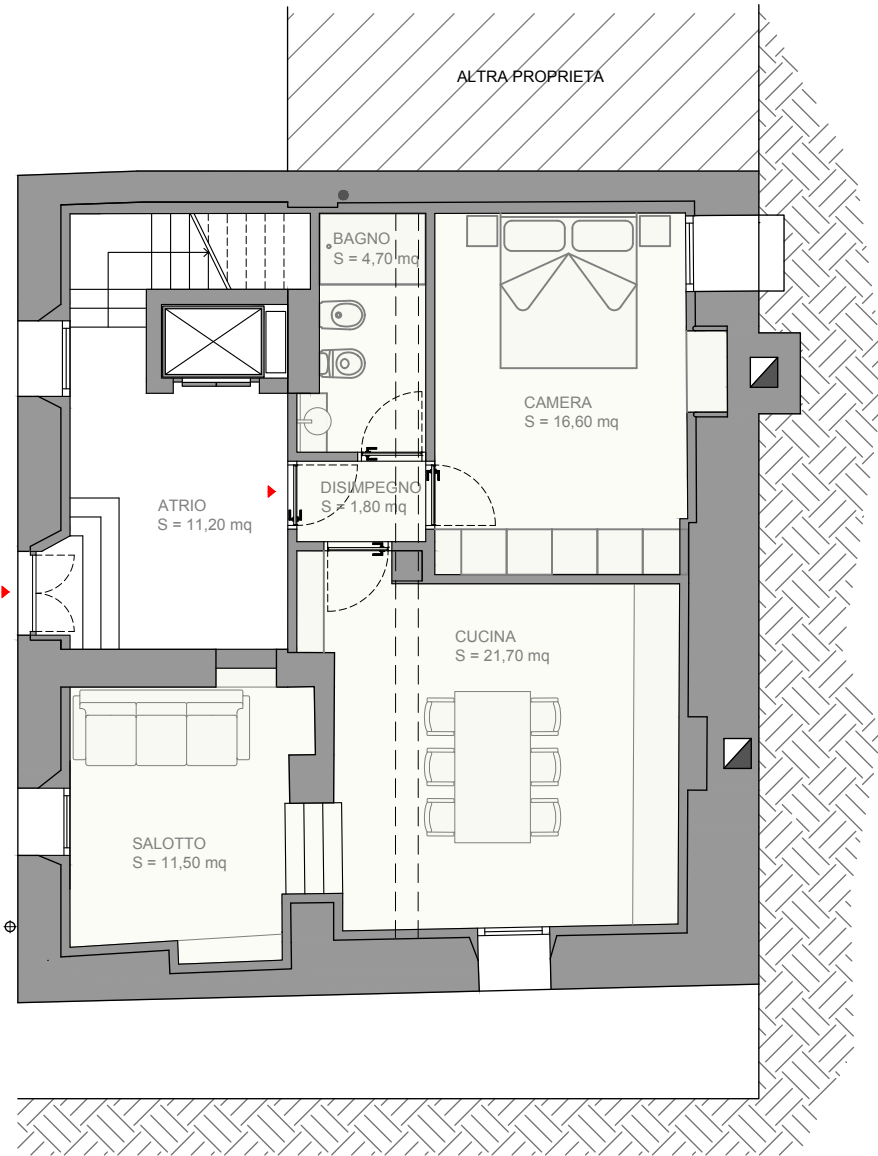


COMUNE DI ALBAREDO PER SAN MARCO  
Provincia di Sondrio

Progettista Ing. Rinaldo Del Nero		Oggetto RIQUALIFICAZIONE DELL'IMMOBILE RURALE "CANALONI" PER LA CREAZIONE DI SPAZI MULTIFUNZIONALI DI ACCOGLIENZA IN VIA DEL NERO N.58, COMUNE DI ALBAREDO PER SAN MARCO. FOGLIO 2, N.22.	
Collaboratore Arch. Rachael Skye Sturm		Committente Comune di Albaredo per San Marco	Data 19 Ottobre 2023
Allegato ELABORATI GRAFICI - RAFFRONTO: PIANTE, SEZIONI, PROSPETTI		06	

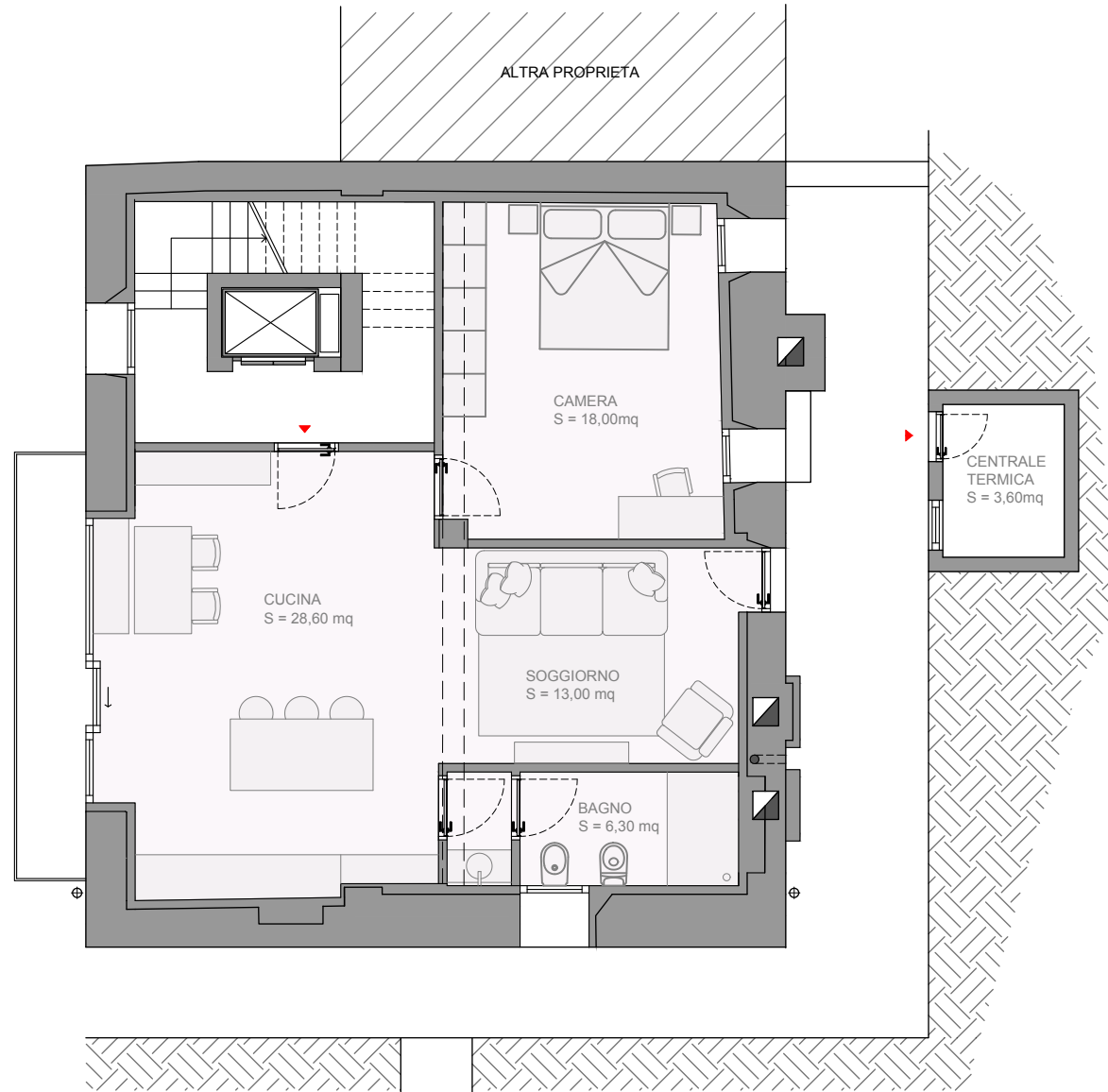


PIANO SEMINTERRATO



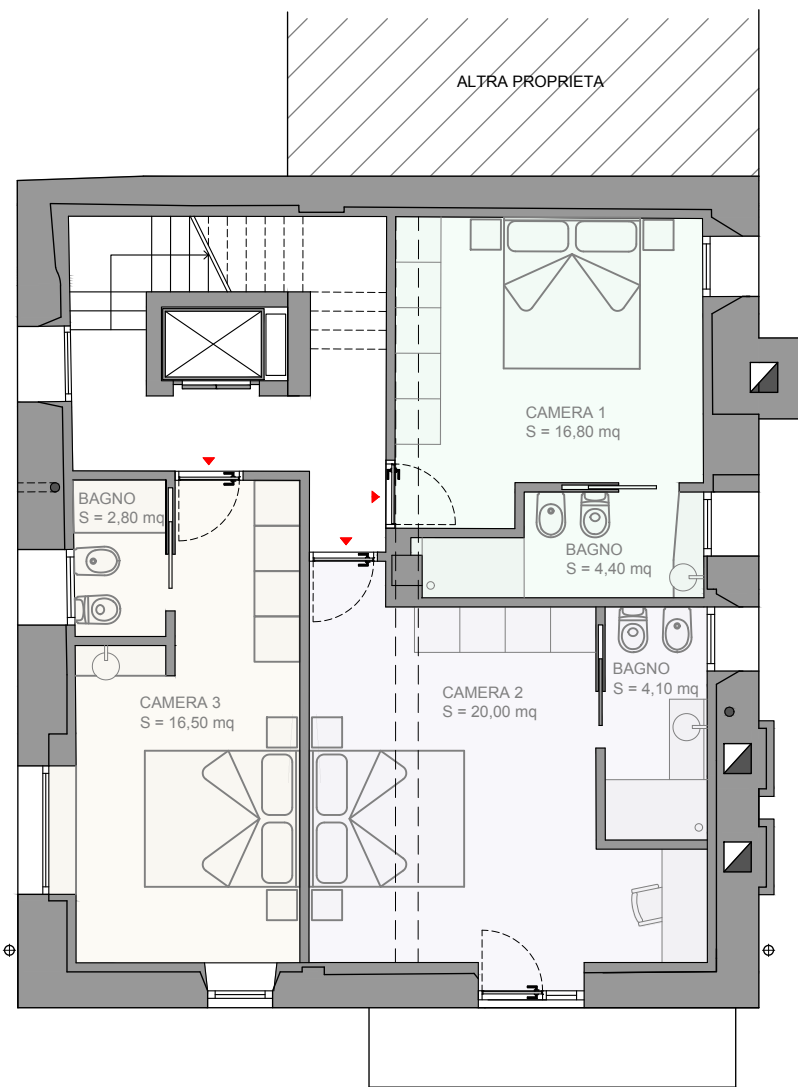
PIANO TERRA

APPARTAMENTO 1  
S = 58,00 mq



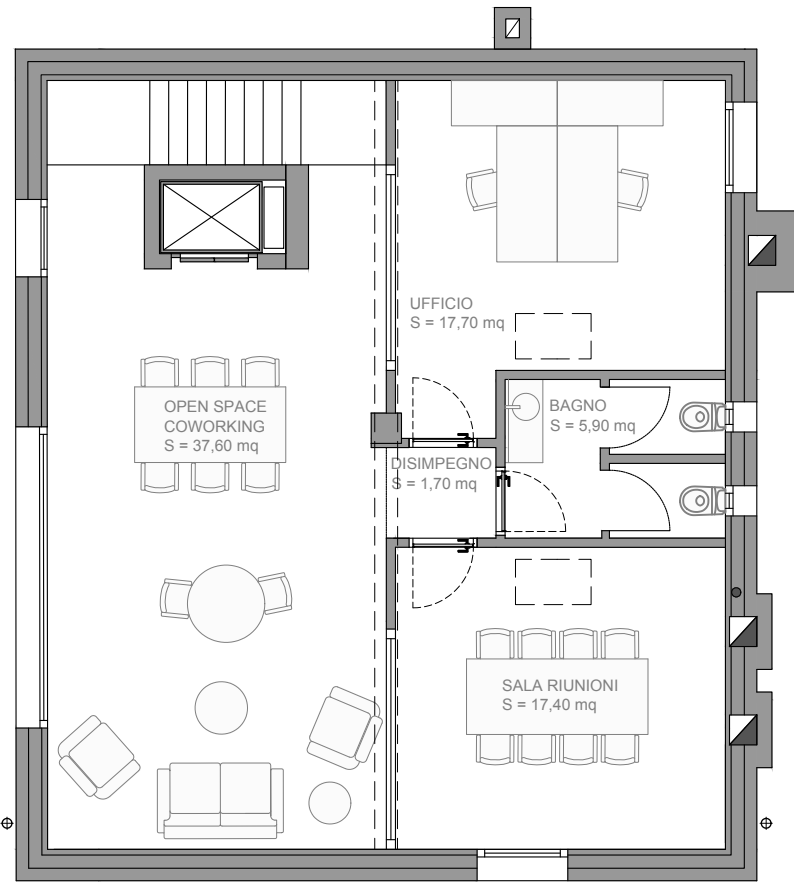
PIANO PRIMO

APPARTAMENTO 2  
S = 68,00 mq



PIANO SECONDO

CAMERE B&B  
S = 66,00 mq



PIANO TERZO

COWORKING  
S = 80,00 mq

PIANTE FABBRICATO  
scala 1:100



COMUNE DI ALBAREDO PER SAN MARCO  
Provincia di Sondrio

Progettista  
Ing. Rinaldo Del Nero

Oggetto  
RIQUALIFICAZIONE DELL'IMMOBILE RURALE "CANALONI"  
PER LA CREAZIONE DI SPAZI MULTIFUNZIONALI DI  
ACCOGLIENZA IN VIA DEL NERO N.58, COMUNE DI  
ALBAREDO PER SAN MARCO. FOGLIO 2, N.22.

Committente  
Comune di  
Albaredo per San Marco

Data  
19 Ottobre 2023

Collaboratore  
Arch. Rachael Skye Sturm

Allegato  
ELABORATI GRAFICI - PROGETTO:  
PIANTE CON ARREDO

08



**RdNSTUDIO**

Via Caccia Dominioni, 47 - 23017 MORBEGNO - SO  
Tel. 0342 612080 - [www.rinaldodelnero.it](http://www.rinaldodelnero.it)





VISTA INTERNA - SPAZIO COWORKING 1



VISTA INTERNA - SPAZIO COWORKING 2



VISTA INTERNA - SPAZIO COWORKING 3



VISTA ESTERNA 1



VISTA ESTERNA 2



COWORKING - PIANTA 3D

		COMUNE DI ALBAREDO PER SAN MARCO Provincia di Sondrio	
Progettista Ing. Rinaldo Del Nero	Oggetto RIQUALIFICAZIONE DELL'IMMOBILE RURALE "CANALONI" PER LA CREAZIONE DI SPAZI MULTIFUNZIONALI DI ACCOGLIENZA IN VIA DEL NERO N.58, COMUNE DI ALBAREDO PER SAN MARCO. FOGLIO 2, N.22.		
	Committente Comune di Albaredo per San Marco	Data 19 Ottobre 2023	
Collaboratore Arch. Rachael Skye Sturm	Allegato ELABORATI GRAFICI - PROGETTO: VISTE TRIDIMENSIONALI		10