

C1 – Progetto di recupero ambientale e valorizzazione del Comprensorio del Monte Alben

| |
|--|
| Codice e titolo intervento |
| C1 - Progetto di recupero ambientale e valorizzazione del Comprensorio del Monte Alben per la promozione dello sport outdoor |
| Costo e copertura finanziaria |
| <p>Costo totale: 2.270.000,00 €</p> <p>Copertura finanziaria:</p> <p>FESR Asse I: 0,00 €</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>FESR Asse II: 0,00 €</p> <p><input type="checkbox"/> O.S. RSO2.1. Azione 2.1.1. Sostegno a interventi di ristrutturazione e riqualificazione per l'efficientamento energetico di strutture e impianti pubblici</p> <p>FSE +: 0,00 €</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"/> Risorse regionali: 1.970.000,00 €</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Risorse proprie: 300.000,00 € (Comuni di Oltre il Colle e Serina)</p> |
| Oggetto dell'intervento |
| Bonifica dall'amianto, abbattimento dell'Ex-Albergo presente nella Conca dell'Alben e costruzione di un nuovo Centro Servizi polifunzionale per la promozione dello sport outdoor. Il nuovo edificio verrà edificato tenendo conto dei criteri ambientali e adottando principi di riduzione volumetrica e valutazione climatica. |
| Descrizione dettagliata dell'intervento |
| <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> |
| La Valle Serina si dirama dalla Val Brembana e si insinua fra le Prealpi Orobie a ridosso del massiccio dolomitico del Monte Alben (mt 2019) e del Pizzo Arera (mt 2512). In fondo a questa valle |

C1 – Progetto di recupero ambientale e valorizzazione del Comprensorio del Monte Alben

si trovano i **Comuni di Oltre il Colle e Serina**, due centri turistici rinomati per le loro peculiarità ambientali che li rendono ambita meta di villeggianti estivi ed invernali.

Per i comuni montani, il **turismo** rappresenta una risorsa fondamentale per creare **nuove opportunità lavorative e imprenditoriali** a favore di residenti attuali e futuri, riducendo la necessità di spostarsi a valle o emigrare per lavoro. Le condizioni di incertezza economico-politica attuali e la crescente attenzione ai cambiamenti climatici e alla sostenibilità ambientale, rendono inoltre necessario ripensare lo sviluppo locale dell'area, riducendo ad esempio il consumo di suolo in contesti naturalistici da tutelare e preservare attraverso **soluzioni e interventi sostenibili e innovativi**.

Nell'ultimo ventennio le amministrazioni di Oltre il Colle e Serina si sono impegnate particolarmente nella **valorizzazione delle vocazioni della Valle e nel rilancio turistico-sportivo del loro prezioso territorio** con l'obiettivo di generare nuovi servizi per cittadini e turisti, e conseguentemente nuove opportunità di occupazione. In questi anni, infatti, è stato sviluppato e concretizzato un programma d'interventi per il **rilancio degli impianti sciistici e delle strutture per il tempo libero**, il divertimento e lo sport, ricercando un equilibrio ideale fra popolazione attiva e presenze turistiche stagionali e giornaliera.

Nei comuni di Oltre il Colle e Serina, e nel territorio dell'Area Interna, **il turismo e lo sport** rappresentano non solo un'opportunità per i visitatori, ma anche una risorsa importantissima per coinvolgere e aggregare i giovani, da sempre impegnati nelle attività sportive tipiche della montagna (sci, arrampicata, escursionismo, skyrunning, ecc....). Lo sci, alpino e nordico, rappresentano l'attività sportiva prevalentemente praticata dai giovani del territorio, grazie alle piste che si snodano ai piedi del Monte Alben e alla particolare conformazione della conca che, protetta dal sole, è in grado di mantenere un clima freddo che favorisce la permanenza della neve.

Durante l'estate, queste aree si trasformano in sentieri ombreggiati e percorsi per mountain bike e equiturismo, offrendo un'esperienza unica per residenti e turisti. Il territorio dispone inoltre di strutture pubbliche come campi da calcio e da tennis, palestre e percorsi ciclopeditoni, integrando una rete di opportunità sportive che arricchisce la vita della comunità e valorizza ulteriormente l'identità della valle.

Più recentemente gli interventi che hanno coinvolto l'area della **Conca dell'Alben** sono stati i seguenti:

- nel **2019** i Comuni hanno potenziato l'impianto di innevamento artificiale;
- nel corso del **2020** si è proceduto alla riqualificazione della pista da sci nordico, con formazione di un anello agonistico da 2500 mt, ampliamento della rete d'innevamento artificiale e sostituzione della torre di raffreddamento per abbattere le temperature dell'acqua utilizzata per l'innevamento, con opere realizzate nell'autunno 2021 grazie al Finanziamento Regionale "Neve h48".

La gestione dell'area è attualmente affidata dai Comuni di Oltre il Colle e Serina tramite una **"Convenzione finalizzata alla gestione dell'impianto sportivo di sci nordico e alpino Monte Alben"** approvata dai rispettivi Consigli Comunali allo **Sci Club Valserina**, organizzazione senza fini di lucro che coordina le attività sportive nell'area, si occupa della gestione degli impianti e provvede all'innevamento artificiale e alla manutenzione delle piste. Quest'ultima manutenzione riguarda anche il taglio del verde durante l'intero arco dell'anno che fa sì che i percorsi della pista invernale siano destagionalizzati per un uso continuativo nelle 4 stagioni.

L'area, riqualificata e attrezzata, è facilmente accessibile in auto ed ospita inoltre numerose competizioni ed eventi sportivi di rilievo, tuttavia **manca di strutture di servizio, ristoro e soccorso**. Questi servizi sono fondamentali, soprattutto nelle giornate più fredde, per offrire un supporto essenziale all'utenza sportiva, ai visitatori e ai turisti.

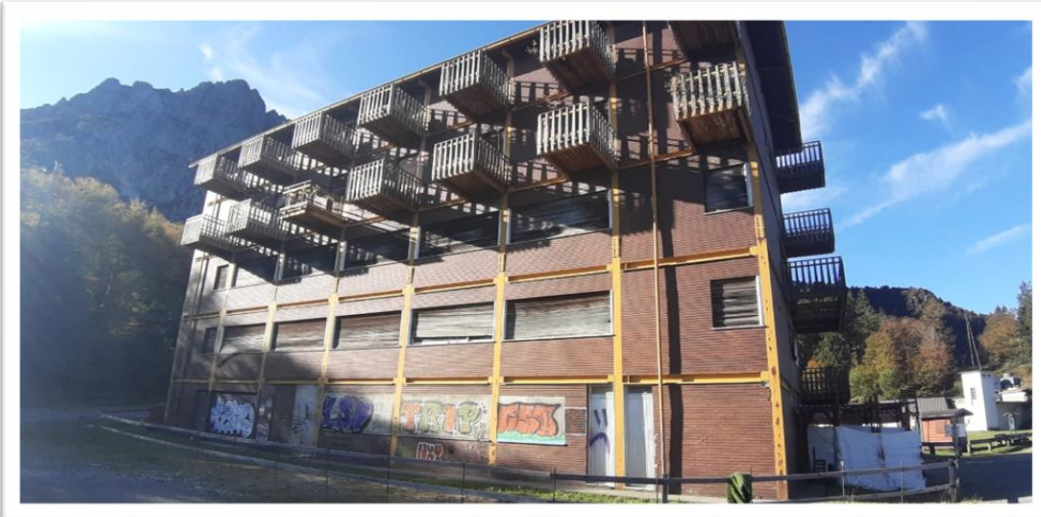
C1 – Progetto di recupero ambientale e valorizzazione del Comprensorio del Monte Alben

Nei pressi della Conca, negli anni '60, è stato edificato un **hotel** che è diventato in breve tempo un fiore all'occhiello dell'attività turistica invernale nella valle, guadagnando anche una certa riconoscibilità a livello internazionale. A seguito della cessazione e della successiva chiusura degli impianti, gli ultimi due piani dell'albergo sono stati trasformati con una nuova destinazione d'uso di tipo residenziale. Nel 1999 i primi 3 piani sono stati acquisiti dal Comune di Oltre il Colle e di Serina.

L'edificio è composto da 5 piani, ha un volume di circa 5000 m³ ed è stato **dichiarato inagibile** per i piani superiori ad eccezione del piano terra: la vetustà e lo stato di degrado di questo immobile è palese.

Le tecniche costruttive degli anni '60 avevano previsto di proteggere la struttura, in carpenteria metallica d'acciaio, con **amianto floccato**, a protezione passiva di travi e pilastri contro il rischio di incendio. Tale protezione, in forma di intonaco, giace oggi al di sotto di controsoffitti e tamponamenti, ma il suo stato di conservazione, unitamente a quello di altri Materiali Contenenti Amianto (MCA), procede verso un degrado che presuppone interventi urgenti di messa in sicurezza.

Sin dal 2011 l'edificio è riconosciuto come struttura **al primo posto tra i 45 siti lombardi con presenza di amianto in ordine di priorità per l'intervento di bonifica** a livello regionale.



DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il progetto nello specifico si concentra sulla **bonifica e sulla demolizione dell'edificio dell'Ex-Albergo**, prevedendo un intervento articolato e mirato alla riqualificazione dell'intera area:

- **Esproprio e acquisizione:** sarà necessario espropriare per pubblica utilità, o acquisire tramite accordo bonario, le ultime proprietà private che rappresentano i 78,49 millesimi di condominio dell'immobile: "Impresa Sociale AlpLife" e "Contatto e La Bonne Semence" hanno già manifestato in forma scritta la loro volontà alla cessione.
- **Bonifica dell'edificio:** La procedura è molto complessa perché si tratta di fare una bonifica mediante rimozione di materiali contenenti amianto (MCA) e fibre artificiali vetrose (FAV), la cui presenza è stata accertata all'interno dell'immobile. Si eseguirà uno strip-out preliminare alla bonifica e finale, da eseguirsi allo scopo di rimuovere tutte le presenze contaminate direttamente e/o indirettamente dalla presenza di materiali pericolosi rinvenuti all'interno dell'immobile in oggetto (comprese alcune demolizioni selettive necessarie alla rimozione dei manufatti contaminati e/o contaminanti). La definizione di strip-out, per tali opere preliminari, rappresenta un termine convenzionale che intende riunire l'asportazione, totale o parziale, di elementi impiantistici ed edilizi che si frappongono. Queste operazioni saranno eseguite in ambiente depressurizzato e monitorate da ATS durante tutta l'esecuzione dei lavori.
- **Demolizione:** una volta completata la bonifica, l'edificio sarà demolito per liberare l'area. Le putrelle in ferro che costituiscono il "telaio" dell'edificio saranno smaltite tramite riciclo di materiali ferrosi. Le matrici di carattere cementizio saranno trasformate in loco tramite campagna di frantumazione interna e riutilizzate per la formazione di massicciate e/o riempimenti.
- **Riqualificazione dell'area:** Il sedime dell'edificio sarà occupato dalla ricostruzione del nuovo centro servizi.
- **Costruzione di un nuovo edificio:** sull'area liberata verrà realizzata una nuova struttura di dimensioni ridotte con tecniche sostenibili e innovative, destinata a ospitare un centro servizi per turisti, sportivi e visitatori. Dagli attuali 5000 mc. che saranno demoliti si realizzerà un edificio di circa 1400 mc. Questa dimensione è pensata sulle necessità dei servizi che dovrà contenere per avere una struttura ottimizzata e quindi gestibile dal punto di vista economico.

La **nuova costruzione**, posta in zona antropizzata, sarà costituita da tre piani di cui uno parzialmente interrato. La sagoma sarà visibile solo dalle aree ad essa circostanti: l'edificio avrà la massima altezza di mt. 10,00 contro i mt. 17,00 dell'ex albergo. Risulterà difficilmente percettibile da con visuali dei versanti antistanti, inoltre non è previsto il taglio di piante per la sua realizzazione.

Lo studio di fattibilità prevede la realizzazione di una superficie coperta limitata a circa 253 mq. rispetto ai 329 mq. esistenti. Il fabbricato sarà accessibile dal piazzale antistante e dotato dei seguenti servizi:

Piano strada (seminterrato):

Direttamente accessibile dal piazzale esistente, sono previsti:

- **Spogliatoi** per atleti, femmine e maschi. Dotati di servizi igienici e docce;
- **Locale dispensa, deposito/ magazzino** a servizio del bar;
- **Infermeria** con dotazione di primo soccorso;
- **Locale noleggio, deposito e preparazione delle attrezzature sportive** (es. sci, ciaspole, mountain bike, ...);
- **Servizi igienici.**

Piano superiore (piano primo rispetto al piazzale):

C1 – Progetto di recupero ambientale e valorizzazione del Comprensorio del Monte Alben

- **Locale ristoro dotato di bar e tavola calda**, con servizi igienici per il pubblico e, separati, per il personale, una piccola cucina e di una dispensa. Avrà una funzione polivalente anche per svolgere manifestazioni, premiazioni, per biglietteria, centro informazioni turistiche e accoglienza per gare ed eventi. Gli ambienti ad accesso pubblico verranno realizzati al fine di ospitare anche incontri, corsi ed eventi per la promozione del territorio e degli ambienti montani.
- **Servizi igienici**
- **Terrazza /solarium**

Piano primo (sottotetto):

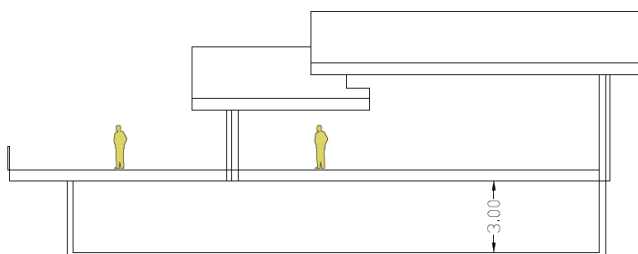
- **Locali a disposizione per i gestori e il personale**

L'edificio sarà realizzato nel rispetto delle normative regionali, in **classe energetica A** per ottenere un notevole risparmio energetico e la riduzione delle emissioni climalteranti. L'impianto sarà dotato di pompa di calore, caldaia a condensazione, impianto fotovoltaico con scambio sul posto, distribuzione a zone con contatore di calore e valvole termostatiche.

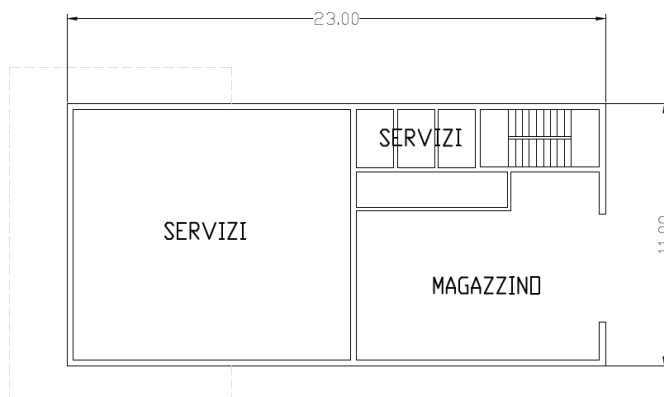
L'edificio è collegato nei livelli da scala interna, il superamento delle barriere architettoniche viene realizzato con un rimodellamento morfologico esterno dove il piano primo risulterà alla quota del piano di campagna e collegato al piazzale da una comoda rampa di accesso.

Sotto il profilo naturalistico la costruzione è ubicata in una zona già antropizzata, sotto il profilo paesaggistico e vedutistico, la sua altezza massima raggiunge i 10 metri rispetto ai 17 dell'edificio preesistente, mascherato dalla vegetazione adiacente e, quindi, poco percepibile dai punti visivi prospicienti.

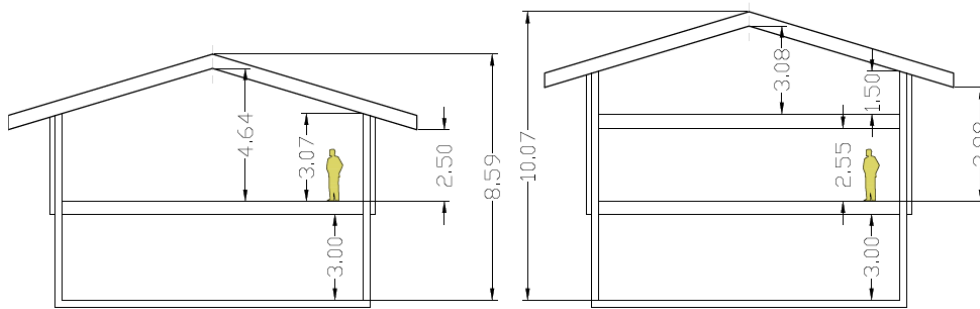
Sezioni



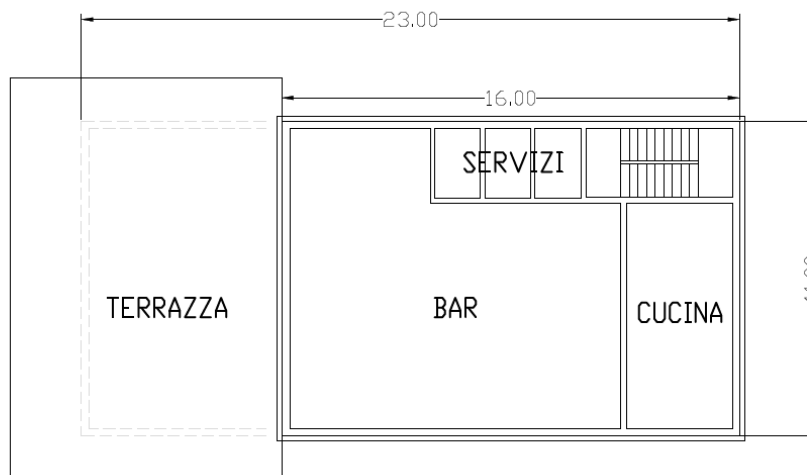
Piano TERRA



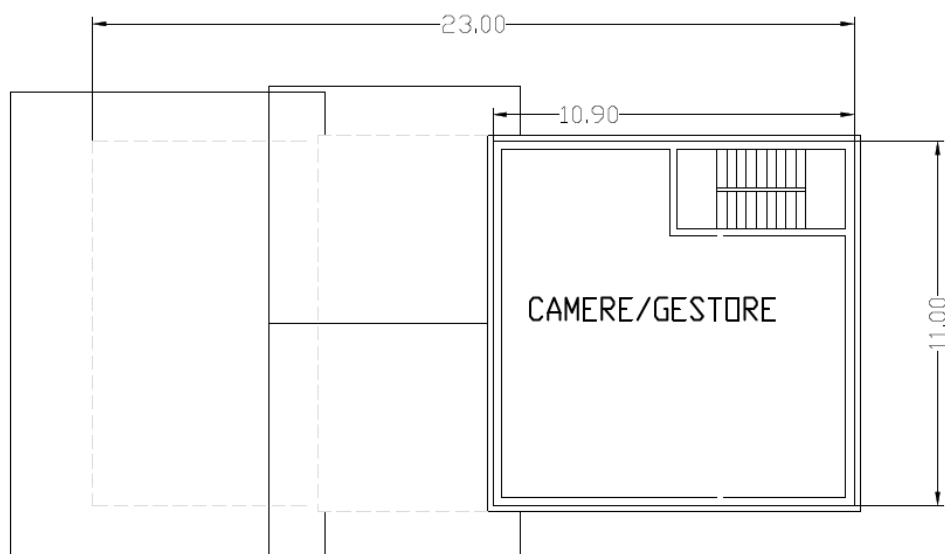
C1 – Progetto di recupero ambientale e valorizzazione del Comprensorio del Monte Alben

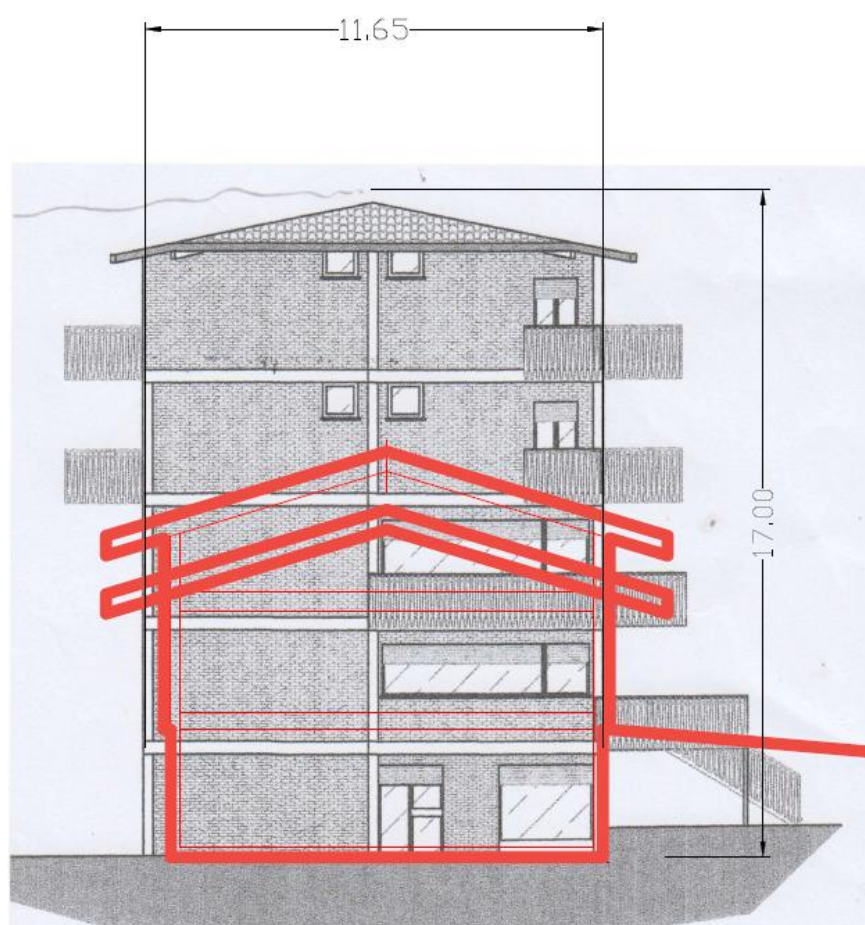
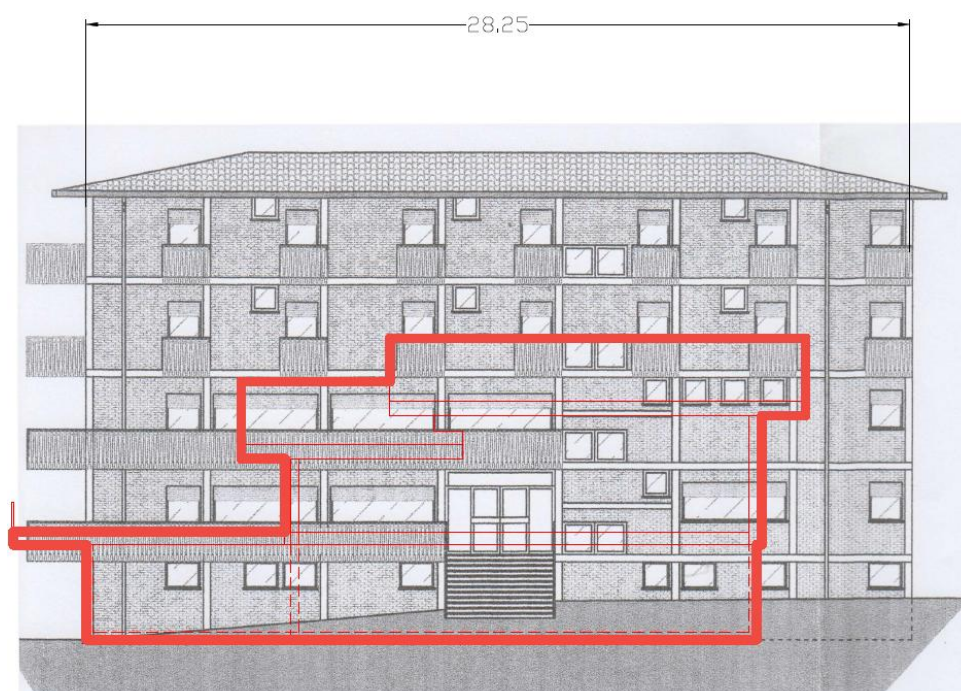


Piano PRIMO



Piano SECONDO





C1 – Progetto di recupero ambientale e valorizzazione del Comprensorio del Monte Alben



Figure: vedute e prospetti

La **proprietà della nuova struttura e la sua gestione** saranno in capo ai Comuni di Oltre il Colle e Serina, in pari quota.

Per quanto riguarda i servizi attinenti all'**attività sciistica e sportiva** verranno affidati all'**Associazione Sportiva Dilettantistica Sci Club Valserina**, come da attività già in corso a seguito della "Convenzione finalizzata alla gestione dell'impianto sportivo di sci nordico e alpino Monte Alben" approvata dai rispettivi Consigli Comunali allo Sci Club Valserina e attualmente in essere.

Le attività di bar-ristoro e quella di noleggio attrezzature sportive verranno affidate tramite procedura di bando pubblico, a gestori privati e/o enti del terzo settore specializzati. Per l'affidamento dei servizi e degli spazi a soggetti privati, i Comuni di Oltre il Colle e Serina, di concerto con lo Sci Club, provvederanno alla predisposizione di un capitolato con regolamentazione, con prescrizioni sulla durata del contratto, sugli orari minimi di apertura, sui prezzi praticati, sull'attività di servizio, oneri a carico del concessionario, utenze, personale corrispettivo, modalità di espletamento delle attività,

C1 – Progetto di recupero ambientale e valorizzazione del Comprensorio del Monte Alben

assicurazione, ispezioni e controlli, penalità e risoluzione del contratto, riconsegna dei locali, foro competente.

I comuni incaricheranno un responsabile per il controllo della gestione delle varie attività, per la verifica dei rendimenti energetici e della manutenzione dell'edificio.

| Piano finanziario per tipologia di spesa | | |
|--|--|---------------------|
| VOCI DI SPESA | DESCRIZIONE | VALUTA |
| Costi del personale | | 0,00 € |
| Spese tecniche | Studi, progettazioni, d.l., collaudi ec. | 120.000,00 € |
| Opere civili | Costruzione del nuovo centro servizi | 975.000,00 € |
| Opere di riqualificazione ambientale | Bonifica e demolizione dell'ex albergo | 875.000,00 € |
| Imprevisti | | 60.000,00 € |
| Oneri per la sicurezza | | 50.000,00 € |
| Acquisto terreni | Acquisizione degli appartamenti | 180.000,00 € |
| Acquisto beni/forniture | | 0,00 € |
| Acquisizione servizi | | 0,00 € |
| Spese pubblicità | | 0,00 € |
| Spese notarili | Gestione degli acquisti | 10.000,00 € |
| TOTALE | | 2.270.000,00 |

Nota: Voci di spesa già comprensive di IVA

La riqualificazione dell'ex-Albergo della Conca dell'Alben rappresenta un'iniziativa di ampio respiro e interesse, con un impatto significativo **sia a livello locale che sovracomunale**. L'intervento promosso dai Sindaci dei Comuni di Oltre il Colle e Serina, **gode infatti del patrocinio di tutti i Comuni della Valle Serina, del Consorzio del bacino Imbrifero Montano** del Lago di Como, fiumi Brembo e Serio e della **Comunità Montana Valle Brembana**.

Il progetto mira a **rilanciare il comprensorio turistico-sportivo della Conca del Monte Alben**, minimizzando l'impatto ambientale e inserendosi all'interno di una **strategia di sviluppo locale sostenibile e integrata** che punta ad aumentare l'attrattività del territorio, sia come meta turistica che come luogo di residenza e lavoro.

La zona, già frequentata da sciatori, escursionisti, ciclisti e amanti della natura, può diventare un **punto di riferimento** per un ampio pubblico di utenti: famiglie, sportivi e turisti di ogni età. La realizzazione di un **centro servizi** ecocompatibile non solo garantirebbe un'assistenza adeguata, ma permetterebbe anche di organizzare eventi sportivi di rilievo nazionale e internazionale, amplificando l'interesse per il territorio. Questo intervento **non si limita a rispondere a esigenze temporanee o immediate**, come la bonifica dall'amianto e la riduzione del degrado ambientale, ma rafforza il ruolo della valle nel contesto turistico regionale, promuovendo un modello di sviluppo sostenibile che rispetti l'identità naturalistica del luogo e ne valorizzi il potenziale. Altrettanto importante è la **destagionalizzazione** dei flussi che si intende perseguire attraverso la realizzazione di una struttura a servizio per le 4 stagioni e sempre accessibile per i fruitori di queste zone di pregio ambientale.

C1 – Progetto di recupero ambientale e valorizzazione del Comprensorio del Monte Alben

| |
|--|
| <p>Localizzazione principale dell'intervento</p> <p><i>Provincia, Comune, Indirizzo, CAP</i></p> |
| <p>Località Conca dell'Alben, Comune di Oltre il Colle, 24013, Provincia di Bergamo</p> |
| <p>Necessità di autorizzazioni ambientali, paesaggistiche o altri enti potenzialmente coinvolti</p> <p><i>Indicare le eventuali autorizzazioni ambientali, paesaggistiche o di altri enti potenzialmente coinvolti, necessarie per la realizzazione dell'intervento</i></p> |
| <p>L'edificio è censito catastalmente al foglio 35 mappale 3815 e suddiviso in 25 subalterni, denominato "Condominio ALBEN" di Località Conca dell'Alben n°1.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ I primi tre piani (sub.701 e 702) di proprietà dei Comuni di Oltre il Colle e Serina, e altri sei appartamenti di proprietà del Comune di Oltre il Colle portano la quota millesimale già nelle disponibilità dei Comuni a 659,65 millesimi. ○ 12 appartamenti sono di proprietà di "Impresa Sociale AlpLife" e "Contatto e La Bonne Semence" per le quali i rispettivi presidenti Faggioli Giovanni e Maino Bruno Vittorio hanno già manifestato in forma scritta in data 20 febbraio 2024 la propria disponibilità alla cessione in via bonaria, per una quota di 261,85 millesimi. ○ Le ultime quattro unità abitative di cui ai sub. 704,706,723 e 725 sono intestate a privati e le Amministrazioni di Oltre il Colle e Serina hanno avviato una ricerca per acquisirle in via bonaria, oppure <i>in extrema ratio</i> tramite esproprio per pubblico interesse data la valenza del progetto. <p>L'area di sedime del fabbricato oggetto di rigenerazione ricade nel P.G.T. vigente nel piano delle regole in "Ambito - comparti a destinazione alberghiera T2" (art. 55 bis.) mentre l'area esterna adiacente ricade nel Piano dei Servizi "SERVIZI 92S Attrezzature sportive".</p> <p>Cartografie varie dal PTCP della provincia di Bergamo: in base alle tavole del PTCP di Bergamo le aree ricadono in Vincolo Idrogeologico (art.1 R.D. 3267 del 30/12/1923), non interessano il Reticolo Idrico Principale (DGR 7/13950 del 01/08/2003), sono classificate come Boschi e Foreste D.Lgs. 490/99 art 146, non sono comprese in Parchi, Riserve Naturali, Monumenti Naturali, Area di Rilevanza ambientale, Parchi Locali di interesse Sovracomunale, nella cartografia Paesaggio e Ambiente le aree sono classificate come Aree ad Elevata Naturalità di cui all'art.17 del PTPR (art.53).</p> <p>Demanio Sciabile: Con deliberazione n° XII/3338 seduta del 11/11/2024 con l'assistenza del Segretario Giovanni Leo, su proposta del Presidente Attilio Fontana di concerto con l'Assessore Massimo Sertori è stata approvata "L'individuazione ai sensi dell'art.13, comma2, della L.R. 1 ottobre 2014, n°26 dell'Area Sciabile Attrezzata nei Comuni di Oltre il Colle (Bg) e Serina (Bg), nel territorio della Comunità Montana Valle Brembana.</p> <p>Ambiti di Rigenerazione Urbana: Con deliberazione n°55 del 17-12-2021 del Consiglio Comunale di Oltre il Colle l'immobile oggetto di queste richieste è stato inserito negli Ambiti della rigenerazione urbana e territoriale (art.8 bis L.R.12/2005), "Ambito 2 CONCA DELL'ALBEN".</p> <p>Dai primi studi e analisi effettuati le nuove opere sembrano essere interessate solo dal Vincolo Idrogeologico, per il quale sarà necessario ottenere specifiche autorizzazioni. Si ritiene che l'intervento sia compatibile sotto il profilo urbanistico ed ambientale.</p> <p>I Comuni di Oltre il Colle, atteso quanto sopra, propongono quindi di costruire il Centro Servizi sul sedime dell'Albergo che verrà demolito. La scelta è dettata ancora una volta dalla politica di rispetto ambientale che i Comuni intendono perseguire.</p> |

C1 – Progetto di recupero ambientale e valorizzazione del Comprensorio del Monte Alben

| |
|--|
| <p>Il livello progettuale attualmente a disposizione è di uno studio di fattibilità discusso con una serie di professionisti che lo vedono realizzabile nell'opera così come pensata con un quadro economico generale di € 2.270.000,00.</p> <p>L'approfondimento attualmente in atto riguarda come acquisire le proprietà ancora in capo ai privati per essere pronti alle successive fasi (accordo bonario e in ultimo con esproprio per pubblica utilità). Utile ricordare che 6 appartamenti negli anni scorsi sono stati donati al Comune di Oltre il Colle proprio per la presa di coscienza dei proprietari che questo edificio stante le condizioni in cui si trova non potrebbe avere altro futuro se non con l'operazione che adesso si andrà a concretizzare. La progettazione inizierà non appena avuto certezza del finanziamento.</p> |
| <p>Tipologia di intervento</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>“Costruzione di nuovi edifici”: la tipologia si applica a qualsiasi investimento che preveda la costruzione di nuovi edifici, interventi di demolizione e ricostruzione e/o ampliamento di edifici esistenti residenziali e non residenziali (progettazione e realizzazione) e alle relative pertinenze (parcheggi o cortili interni, altri manufatti o vie di accesso, etc.).</p> <p>L'intervento contribuisce all'obiettivo ambientale 5 “Prevenzione e controllo dell'inquinamento”.</p> <p>Trattandosi di nuova costruzione l'edificio risponderà a pieno a tutti i criteri di valutazione ambientale e verifica climatica previsti da normativa. La riqualificazione dovrà necessariamente estendersi e tenere conto del contesto territoriale con particolare attenzione alla naturalità dei luoghi.</p> <p>Si precisa e si rileva quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> • il comparto sciistico del Monte Alben si sviluppa sui territori dei comuni di Oltre il Colle e Serina; • l'intero comparto è classificato come “demanio sciabile” nell'azonamento del PGT dei due comuni; • i terreni su cui si sviluppa il comparto e le relative infrastrutture sono di proprietà di due comuni (Oltre il Colle e Serina cointestati); • l'attività sportiva del comparto (sci da fondo e sci alpino) ha origini negli anni settanta ed ha avuto un forte incremento alla fine degli anni novanta, con la realizzazione di nuove piste da fondo e da discesa, con impianto per l'innevamento di alcuni tratti di pista; • le opere in progetto si ricadono totalmente sul territorio di Oltre il Colle; • il nuovo edificio è compatibile con la destinazione urbanistica della zona, classificata comparto sciabile e servizi annessi; • l'inserimento nella scarpata limita drasticamente la volumetria fuori terra, mentre l'altezza dell'edificio è oltremodo contenuta; • Per gli scarichi reflui è previsto il pretrattamento di degrassatura (cucina) e di depurazione biologica con nelle r • Gli scarichi meteorici rispetteranno il principio dell'invarianza idraulica come dal Regolamento Regionale N. 07 del 2017; |
| <p>Risultati attesi</p> <p><i>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</i></p> |

C1 – Progetto di recupero ambientale e valorizzazione del Comprensorio del Monte Alben

| |
|---|
| <p>La completa demolizione dell'Ex-Albergo e la riqualificazione dell'area rappresentano una vittoria sociale e ambientale. Si tratta di un intervento che, tra quelli inseriti all'interno della Strategia, emerge come un punto ad elevata attenzione e che richiede un intervento urgente.</p> <p>Oltre alla presenza di una struttura contaminata in stato di degrado avanzato, la contaminazione da amianto, costituisce una minaccia sia per l'ambiente circostante sia per la salute dei residenti e dei visitatori. La presenza di questa sostanza nociva rende l'area non sicura, creando potenziali rischi di esposizione e di diffusione di agenti inquinanti nell'aria e nel suolo. Di conseguenza, è fondamentale intervenire tempestivamente per bonificare e riqualificare l'edificio, eliminando i materiali pericolosi e rendendo l'area sicura per la comunità locale e per i turisti che desiderano soggiornare sul territorio ed esplorare la Valle.</p> <p>Oltre ai problemi ambientali e di sicurezza per i fruitori dell'area, non è possibile non evidenziare il notevole impatto paesaggistico indotto dalla presenza di un'imponente struttura abbandonata all'interno di un contesto prevalentemente ancora naturale e caratterizzato da un paesaggio di eccezionale rilevanza. Il progetto rappresenta dunque un'opportunità concreta per trasformare un'area degradata in un polo attrattivo di livello sovracomunale, capace di coniugare tutela ambientale, sviluppo economico e miglioramento della qualità della vita per residenti e visitatori.</p> <p>L'intervento sull'ex-Albergo mira a produrre risultati tangibili e duraturi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Riqualificazione ambientale e paesaggistica: l'eliminazione dell'"ecomostro" e la bonifica dell'amianto permetteranno di restituire un'area sicura, salubre e valorizzata sotto il profilo naturalistico e paesaggistico. La nuova struttura, realizzata con tecnologie eco-friendly, ridurrà l'impatto ambientale e contribuirà alla conservazione del paesaggio naturale. 2. Nuovi servizi e destagionalizzazione dell'offerta turistica: il nuovo centro servizi offrirà attività e servizi (ristorazione, servizi igienici, primo soccorso, ecc.) in grado di rispondere alle esigenze dei diversi target di utenti che fruiscono dell'area durante tutto l'anno, dalle attività sportive invernali come lo sci alpino e nordico, a quelle estive come trekking, arrampicata, mountain bike, equitazione, skyrunning ecc. 3. Incremento dell'attrattività territoriale: Il potenziamento del comprensorio turistico-sportivo contribuirà a promuovere l'area come meta ideale per eventi sportivi di richiamo nazionale e internazionale. Al tempo stesso, offre numerose opportunità per sviluppare un'offerta turistica innovativa, con iniziative dedicate al benessere psicofisico, come forestoterapia, ippoterapia e yoga all'aperto, oltre a corsi di formazione, aggiornamento ed eventi di carattere ambientale e culturale. Queste attività permetteranno ai visitatori di vivere esperienze che uniscono uno stile di vita attivo e salutare alla scoperta di un contesto naturalistico unico, generando ricadute economiche positive per l'intera comunità locale. 4. Sviluppo sostenibile e inclusivo: l'intervento contribuirà a promuovere un turismo sostenibile, offrendo nuove opportunità economiche e occupazionali per i residenti, in particolare per i giovani, che potranno impegnarsi in attività legate alla gestione e promozione del territorio. |
| <p>Soggetto beneficiario/attuatore</p> |
| <p>Soggetto beneficiario: Comuni di Oltre il Colle (Capofila)</p> <p>Soggetto attuatore: Comune di Oltre il Colle (Capofila)</p> |
| <p>Tempi di progettazione e di realizzazione</p> |
| <p>TOT: circa 36 mesi</p> <p>Tempi per procedure e progettazione: 9 mesi (dalla comunicazione del finanziamento)</p> <p>Tempi per la realizzazione: 27 mesi</p> |

C1 – Progetto di recupero ambientale e valorizzazione del Comprensorio del Monte Alben

| Cronoprogramma delle attività | | |
|--|----------------------|--------------------|
| Fasi | Data inizio prevista | Data fine prevista |
| Fattibilità tecnica ed economica | - | - |
| Progettazione definitiva | 01/06/2025 | 31/07/2025 |
| Progettazione esecutiva | 01/08/2025 | 31/12/2025 |
| Pubblicazione bando / Affidamento lavori/servizi | 01/01/2026 | 28/02/2026 |
| Esecuzione | 01/03/2026 | 31/03/2028 |
| Collaudo/funzionalità/ Rendicontazione | 01/04/2028 | 30/06/2028 |

| Cronoprogramma finanziario | | |
|----------------------------|------|-----------------------|
| Trimestre | Anno | Spesa prevista |
| <i>IV trimestre</i> | 2025 | 100.000,00 € |
| <i>IV trimestre</i> | 2026 | 900.000,00 € |
| <i>IV trimestre</i> | 2027 | 900.000,00 € |
| <i>IV trimestre</i> | 2028 | 370.000,00 € |
| TOTALE | | 2.270.000,00 € |

Egr. Sindaci
Comune di Oltre il Colle
Sig. Ferruccio Ghilardi
Comune di Serina
Arch. Michele Villarboito

Copia Conoscenza
pivot territoriale ANCI Lombardia
Strategia regionale Aree Interne 'Agenda del
controesodo'
Dott.ssa Michela Serpietri.

Oggetto: impegno relativo a porzione dell'immobile presso la Conca dell'Alben a Oltre il Colle.

Il sottoscritto Giovanni Faggioli, presidente e legale rappresentante della scrivente ALP LIFE – Impresa Sociale, Soc. Coop. Sociale, proprietaria di n. **8** appartamenti nel Condominio denominato Alben Hotel in Località Conca dell'Alben n. 1 in comune di Oltre il Colle, identificati al catasto fabbricati foglio 35 n.3815 sub.**709/711/713/714/719/722/716/718**, con la presente

SI IMPEGNA

- a cedere gli appartamenti sopra citati ai comuni di Oltre il Colle e di Serina, al fine di realizzare il progetto oggi in itinere; la cessione può avvenire senza limiti temporali;
- in subordine, a partecipare alla co-progettazione per la realizzazione del progetto, in collaborazione con i comuni di Oltre il Colle e di Serina e degli altri comuni della Val Serina;
- a partecipare alla prossima asta relativa alle unità immobiliari appartenenti a soggetti privati, con l'obiettivo di acquisirli e di metterli a disposizione del progetto con le modalità di cui sopra.

Si rimane a disposizione per tutti i chiarimenti del caso

Distinti saluti.

Serina, 20/02/2024

Il Presidente
Giovanni Faggioli





Egr. Sindaci
Comune di Oltre il Colle
Sig. Ferruccio Ghilardi
Comune di Serina
Arch. Michele Villarboito

Copia Conoscenza
pivot territoriale ANCI Lombardia
Strategia regionale Aree Interne 'Agenda
del controesodo'
Dott.ssa Michela Serpietri.

Oggetto: impegno relativo a porzione dell'immobile presso la Conca dell'Alben a Oltre il Colle.

Il sottoscritto Maino Bruno Vittorio, presidente e legale rappresentante della scrivente Contatto Bonne Semence – Impresa Sociale, Soc. Coop. Sociale, proprietaria di n. 4 appartamenti nel Condominio denominato Alben Hotel in Località Conca dell'Alben n. 1 in comune di Oltre il Colle, identificati al catasto fabbricati foglio 35 n.3815 sub.**712/720/717/715**, con la presente

SI IMPEGNA

- a cedere gli appartamenti sopra citati ai comuni di Oltre il Colle e di Serina, al fine di realizzare il progetto oggi in itinere; la cessione può avvenire senza limiti temporali;
- in subordine, a partecipare alla co-progettazione per la realizzazione del progetto, in collaborazione con i comuni di Oltre il Colle e di Serina e degli altri comuni della Val Serina;
- a partecipare alla prossima asta relativa alle unità immobiliari appartenenti a soggetti privati, con l'obiettivo di acquisirli e di metterli a disposizione del progetto con le modalità di cui sopra.

Si rimane a disposizione per tutti i chiarimenti del caso

Distinti saluti.

Serina, 20/02/2024

Il Presidente

Maino Bruno Vittorio

Contatto & La Bonne Semence Soc. Coop. Soc. Via Val Parina, 6 - 24017 Serina (BG) C.F./P.IVA: 02478310168 Tel.0345 56207
Registro Imprese REA: 292394 Iscrizione Albo soc. coop. a mutualità prevalente N. A113980 Aderente a Confcooperative Bergamo

 **contatto**
per l'inclusione lavorativa

ContattoTech - Pulizie - Giardinaggio
www.contatto.coop
info@contatto.coop



La Bonne Semence 
per la salute mentale

Comunità terapeutiche - Residenzialità Leggera
www.labonnesemence.org
info@labonnesemence.org