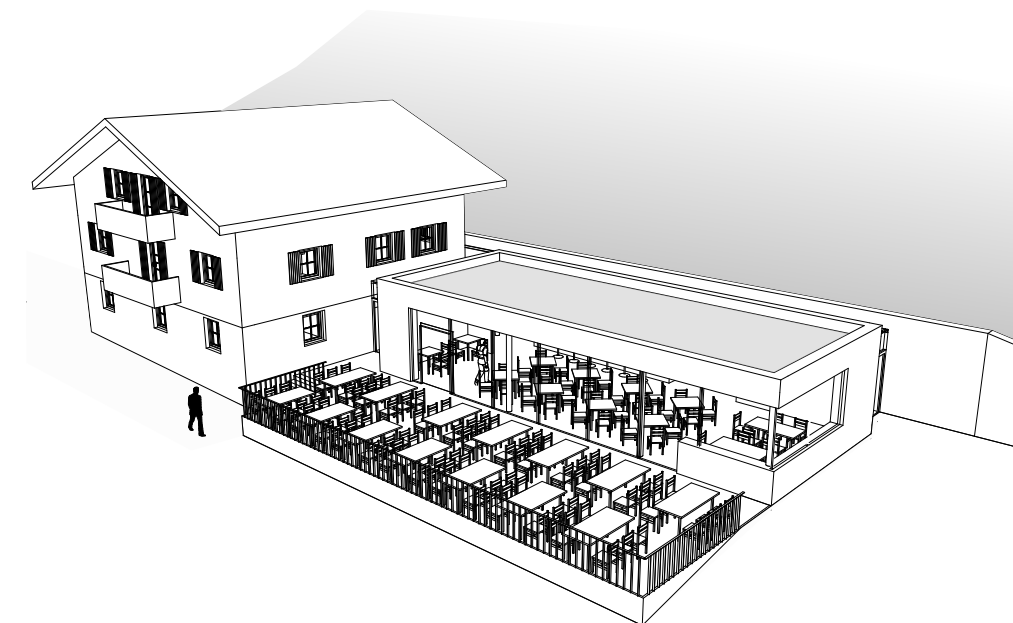


**R a u c h G a p p a r c h i t e t t i**

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 esistene - 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 piú "stube" interna: ca. 100 posti a sedere
- bar con banco
- nuovo reparto cucina con magazzini e celle frigorifere area ca. 130 m<sup>2</sup>
- magazzini
- nuovi impianti sanitari
- vano tecnico
- appartamento aziendale per il gestore: ca. 100 m<sup>2</sup> (3 camere da letto)
- camere per il personale: ca. 3 stanze
- ufficio: ca. 15 m<sup>2</sup>



studio

## situazione esistene - esigenze

## ripartizione funzionale senza rispettare l'edificio esistente

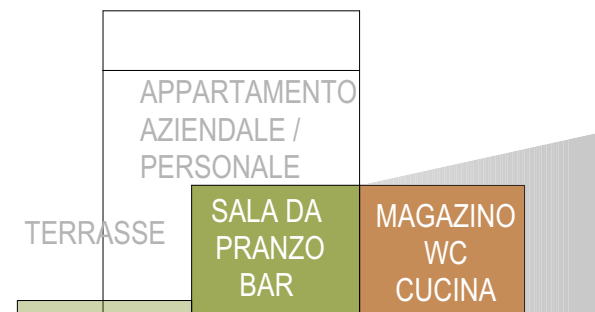
- terrazza frontale (direzione ideale sole/vista)
- sala da pranzo, bar e cucina collegate direttamente con la terrazza
- impianti sanitari vicino la sala da pranzo
- cucina, magazzini, bagni, e vani tecnici sono sotto terra nel pendio (conveniente e con cautela all'ambiente)
- magazzino sul lato nord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



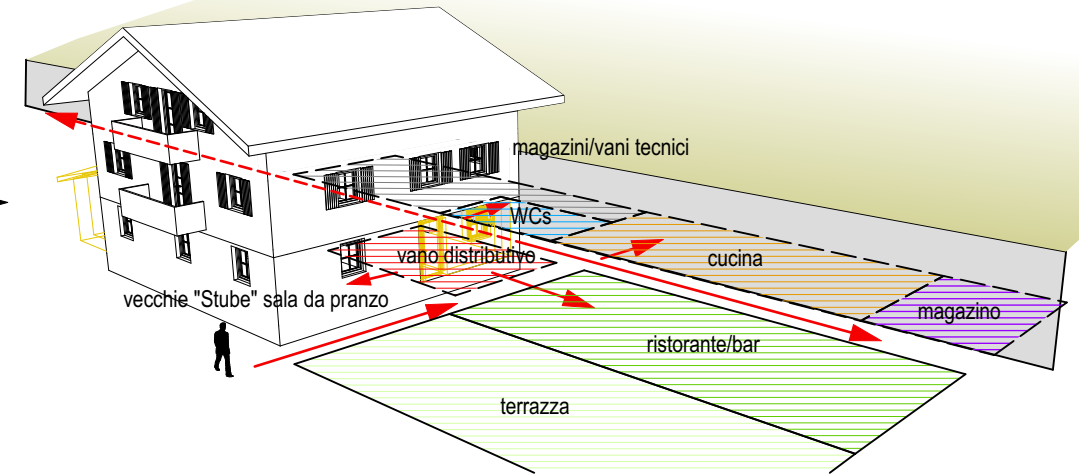
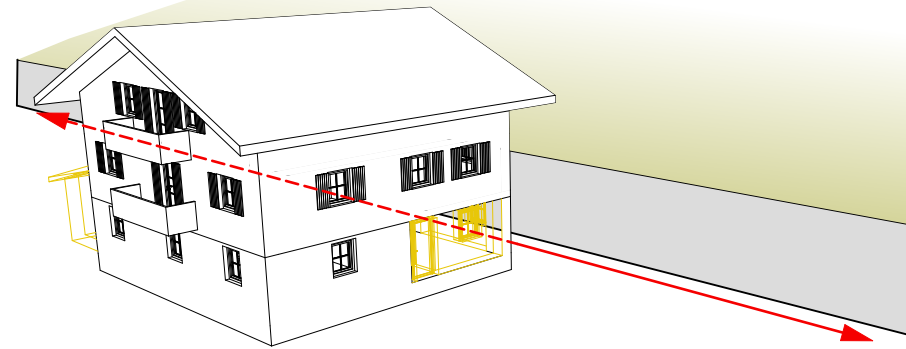
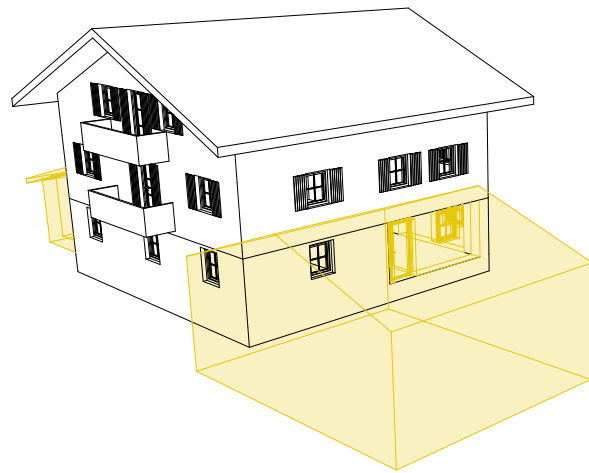
## proposta: integrazione dell'edificio esistente

- 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

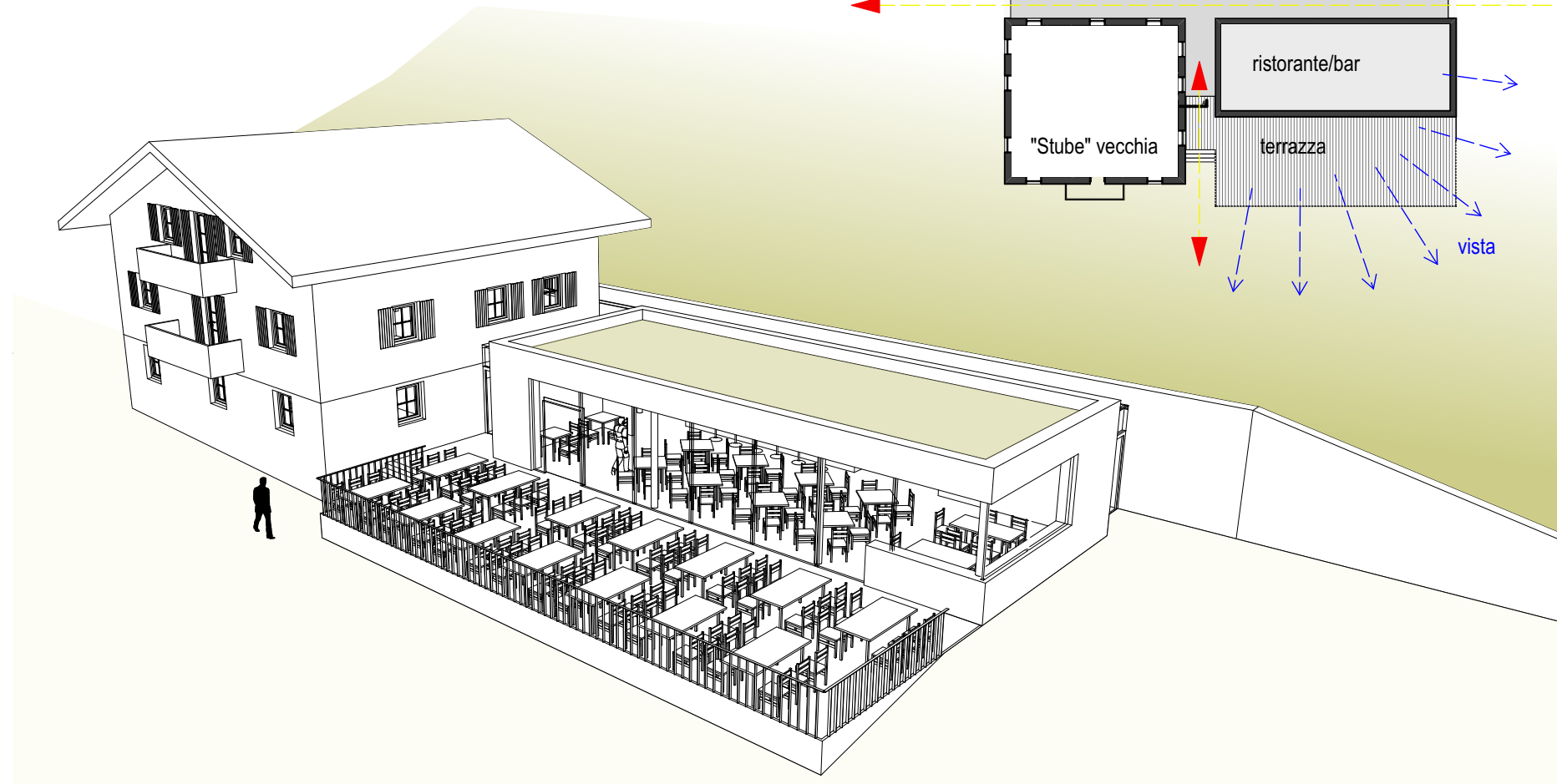
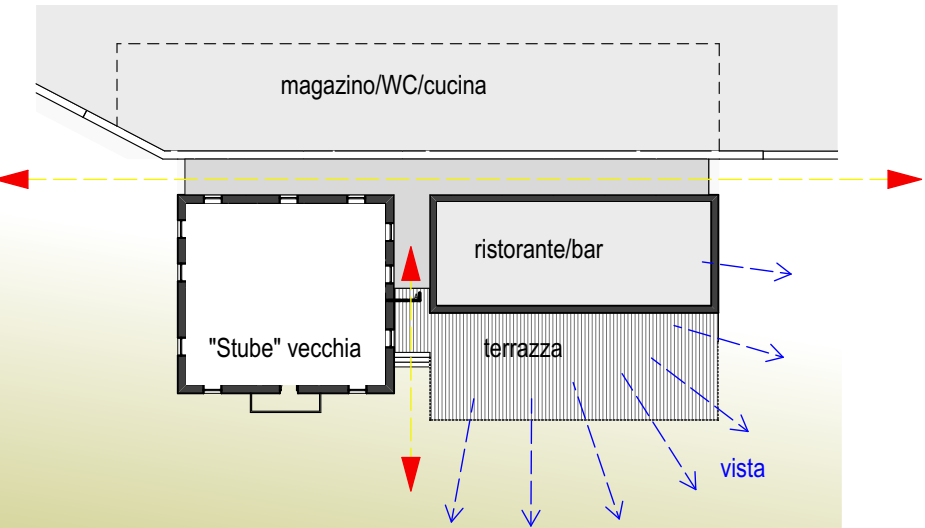
- vista - tanta luce
- allacciamento alla cucina
- terrazza davanti
- elementi in vetro grandi e apribili

#### l'edificio esistente viene risanato (coibentazione termica interna)

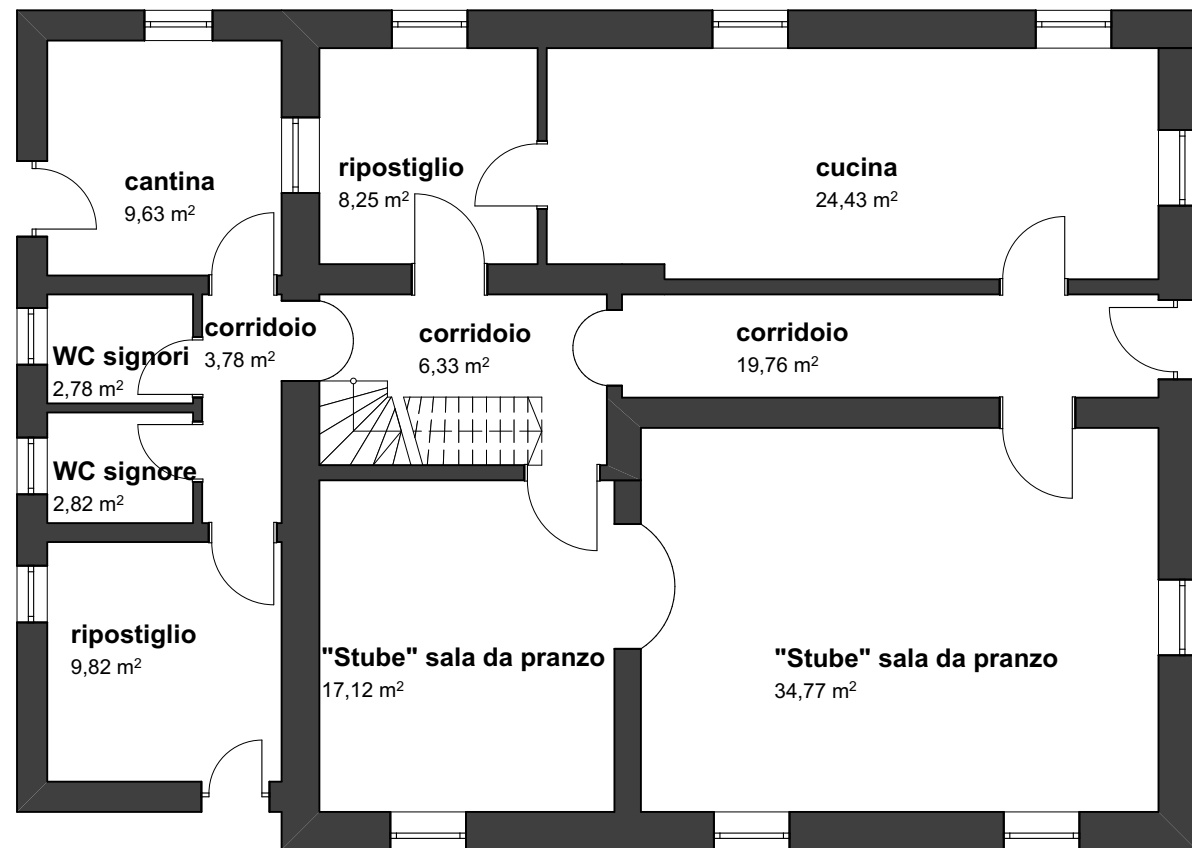
- il concetto della "Stube" rimane
- i vani interni vengono rinnovati
- camere per il personale nel primo piano
- l'appartamento aziendale nel sottotetto

studio

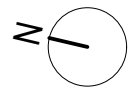
### idea del progetto



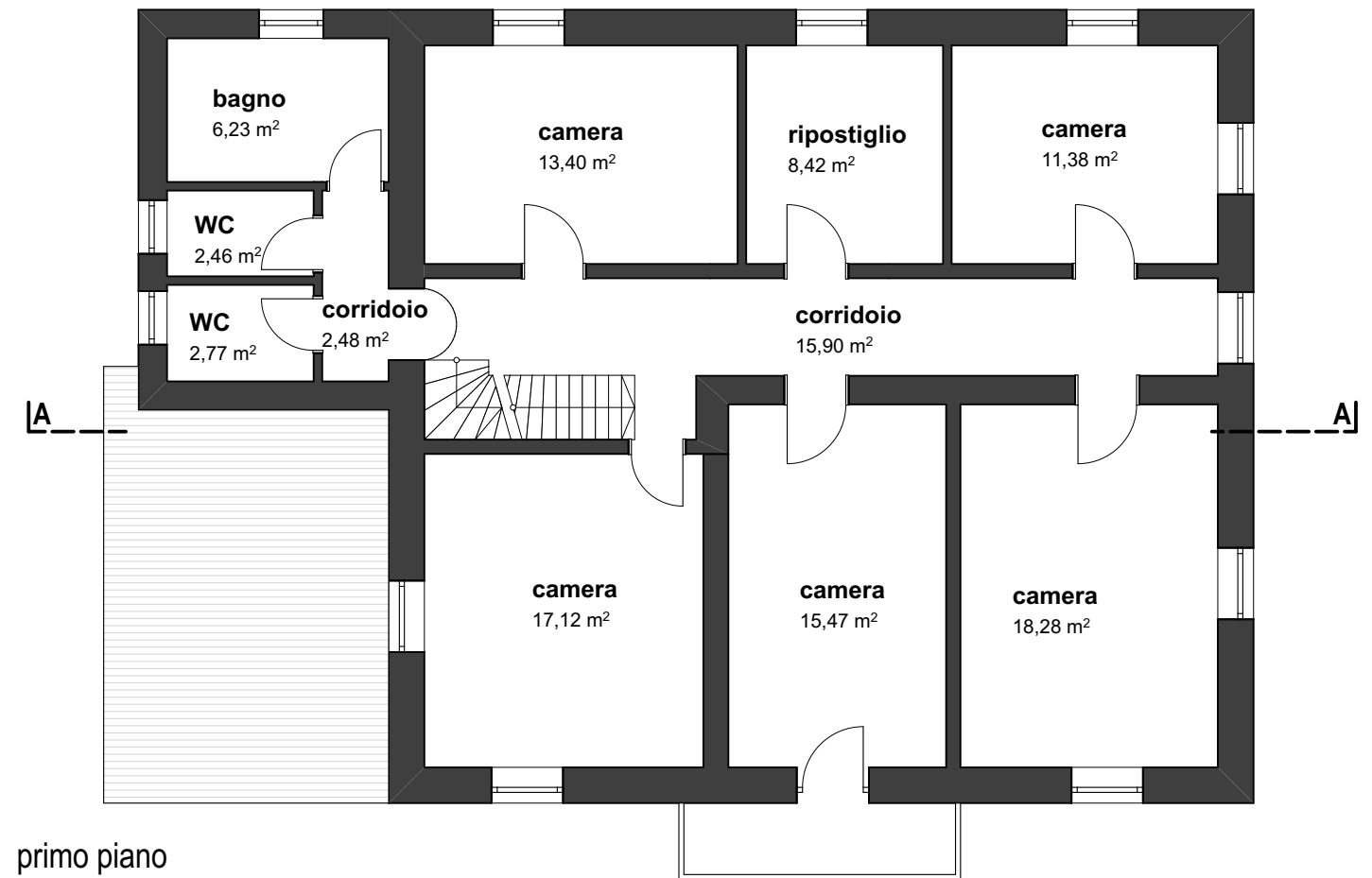




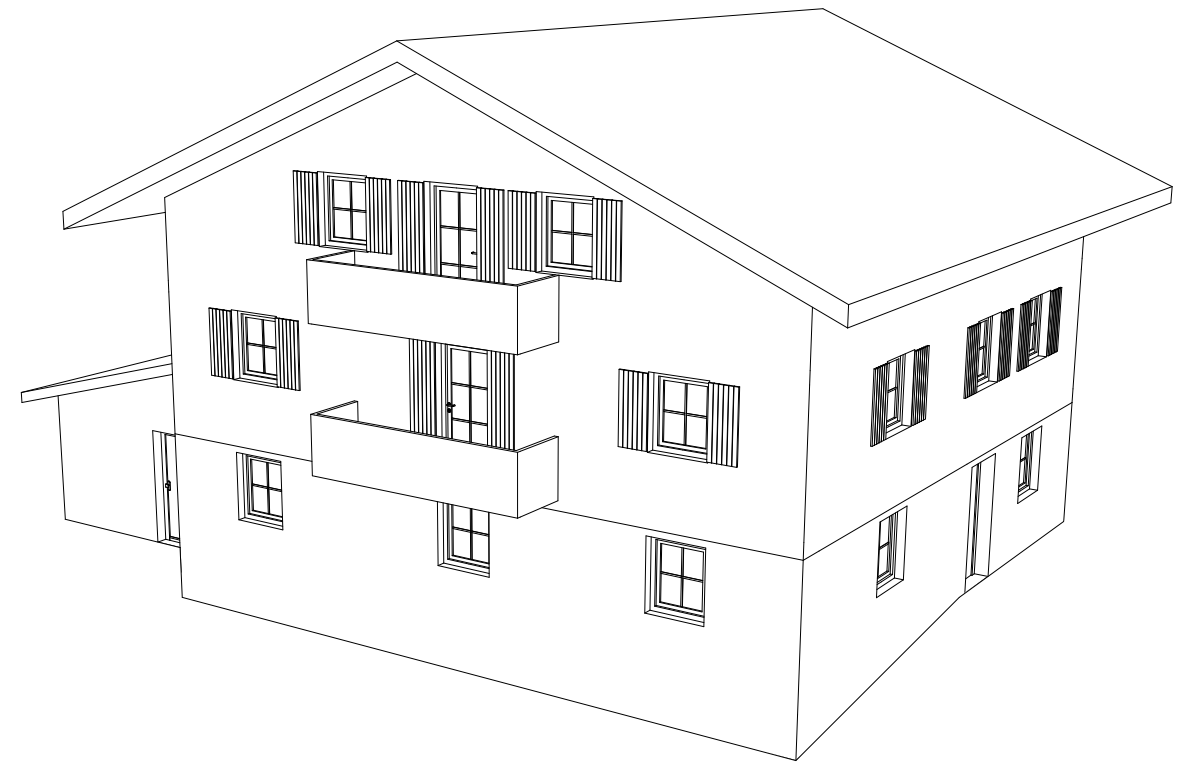
piano terra  
1:100



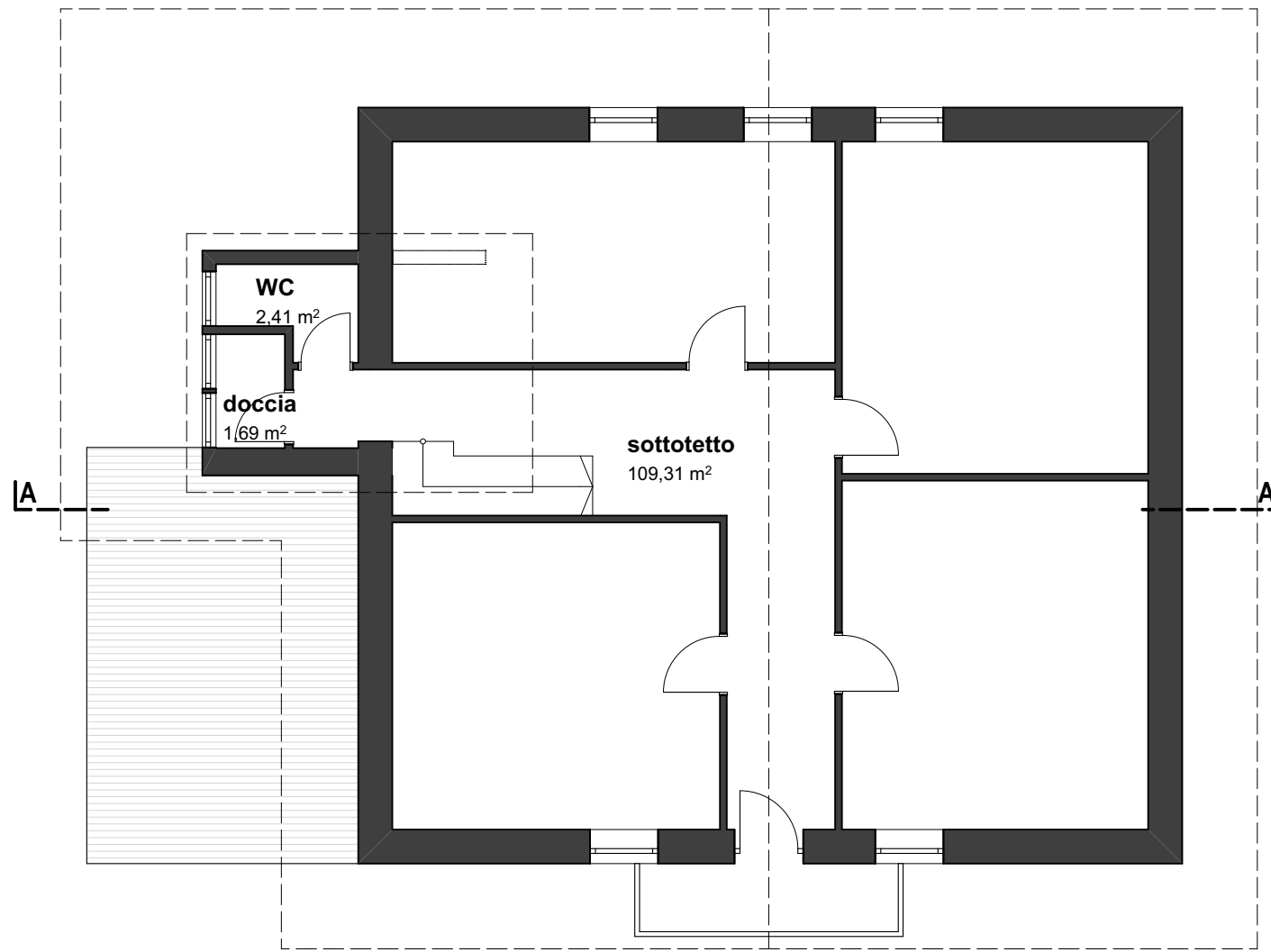
studio  
esistente



primo piano  
1:100

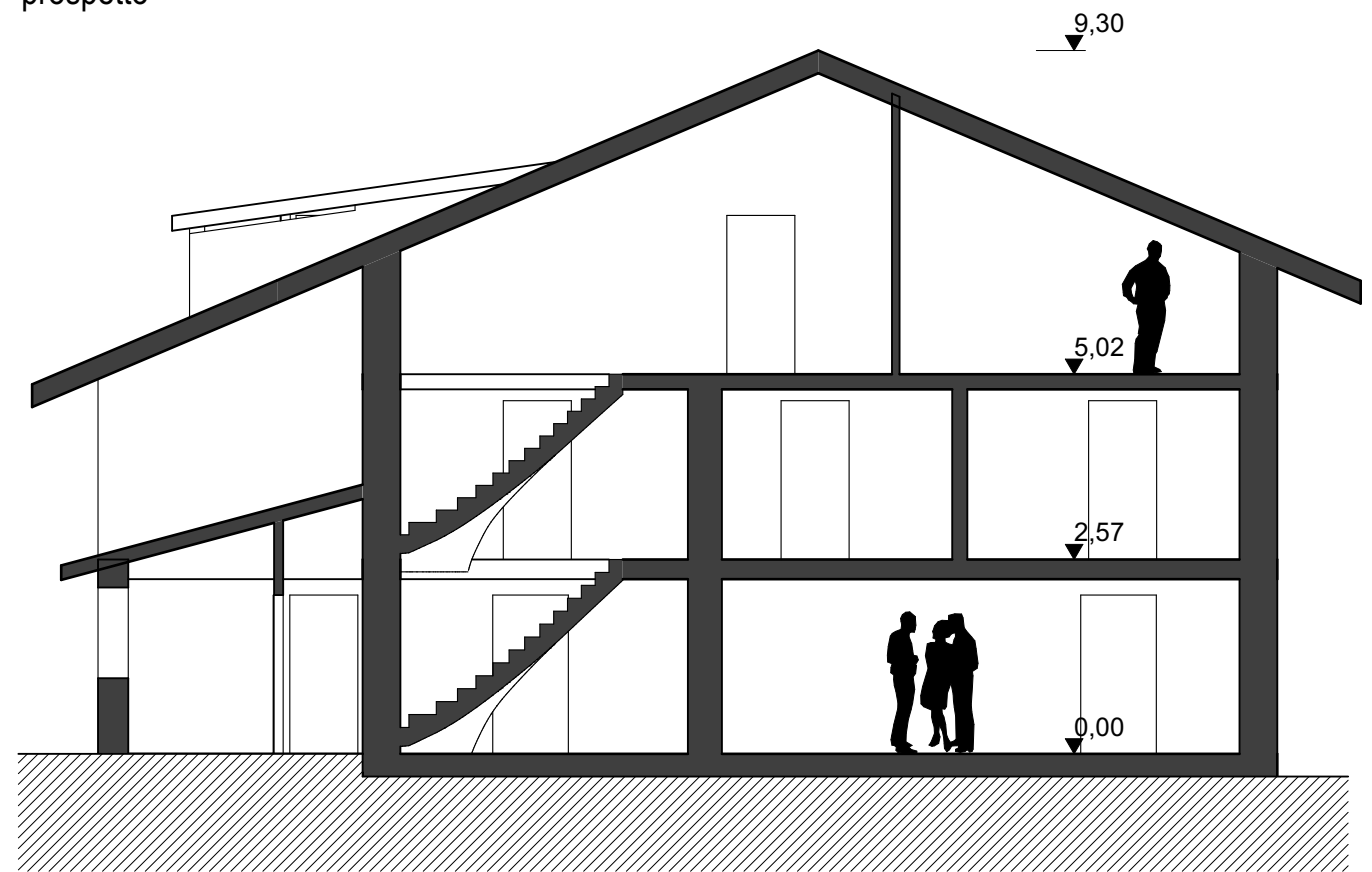


prospetto



sottotetto  
1:100

studio  
esistente



sezione  
1:100

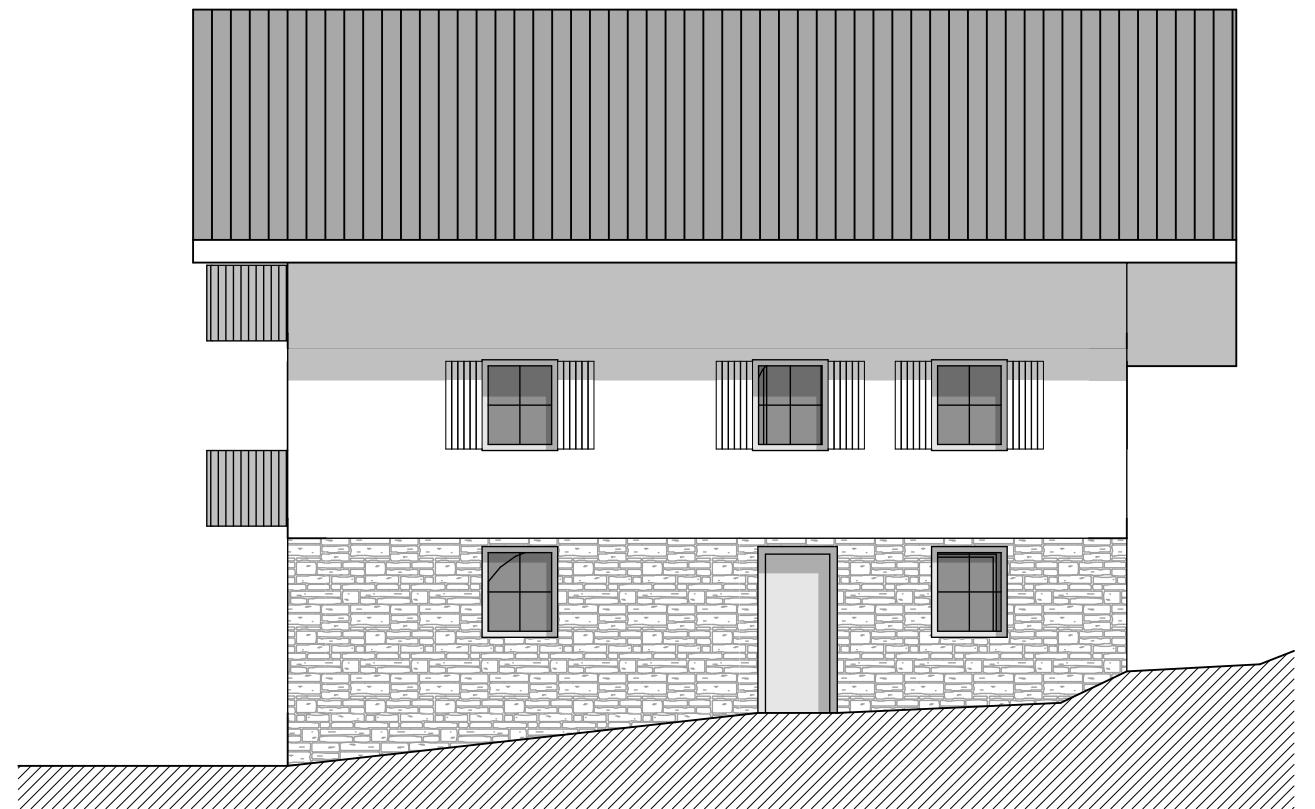


vista ovest  
1:100

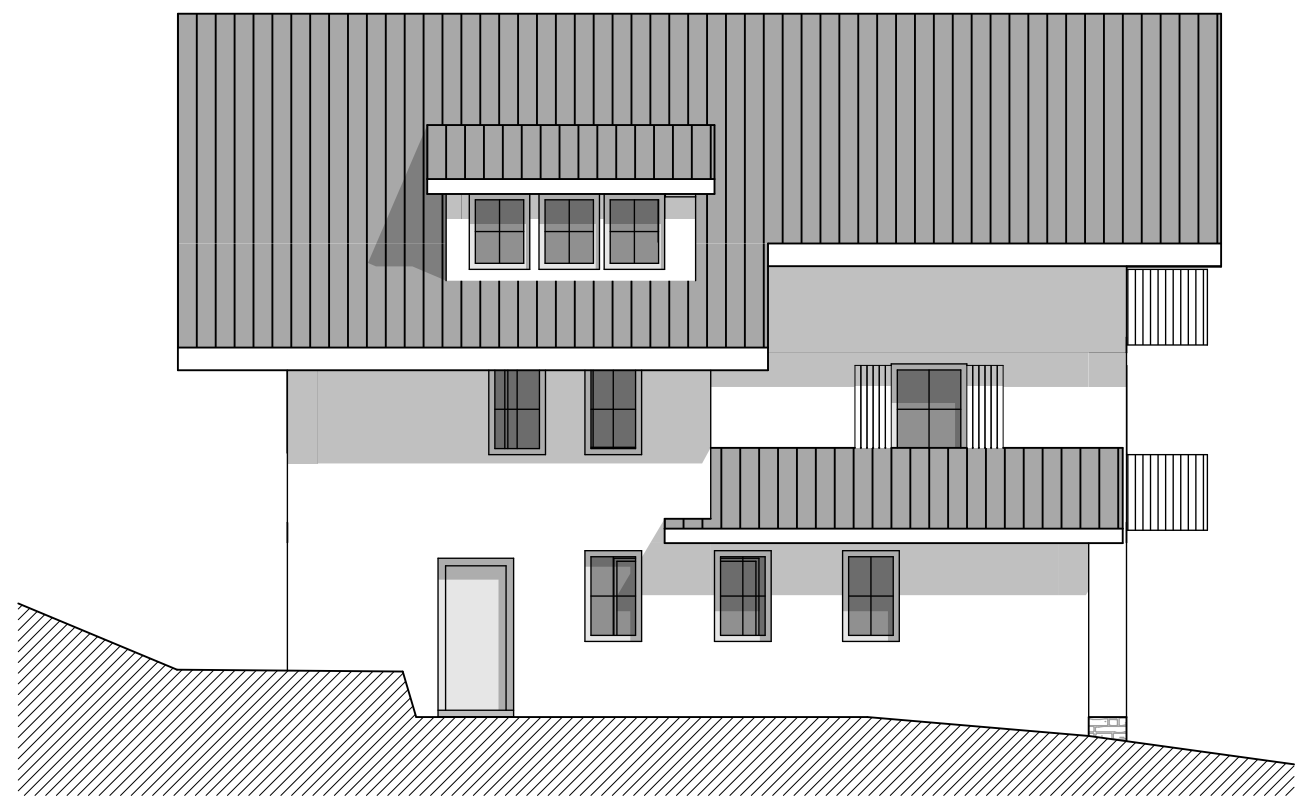


vista est  
1:100

studio  
**esistente**



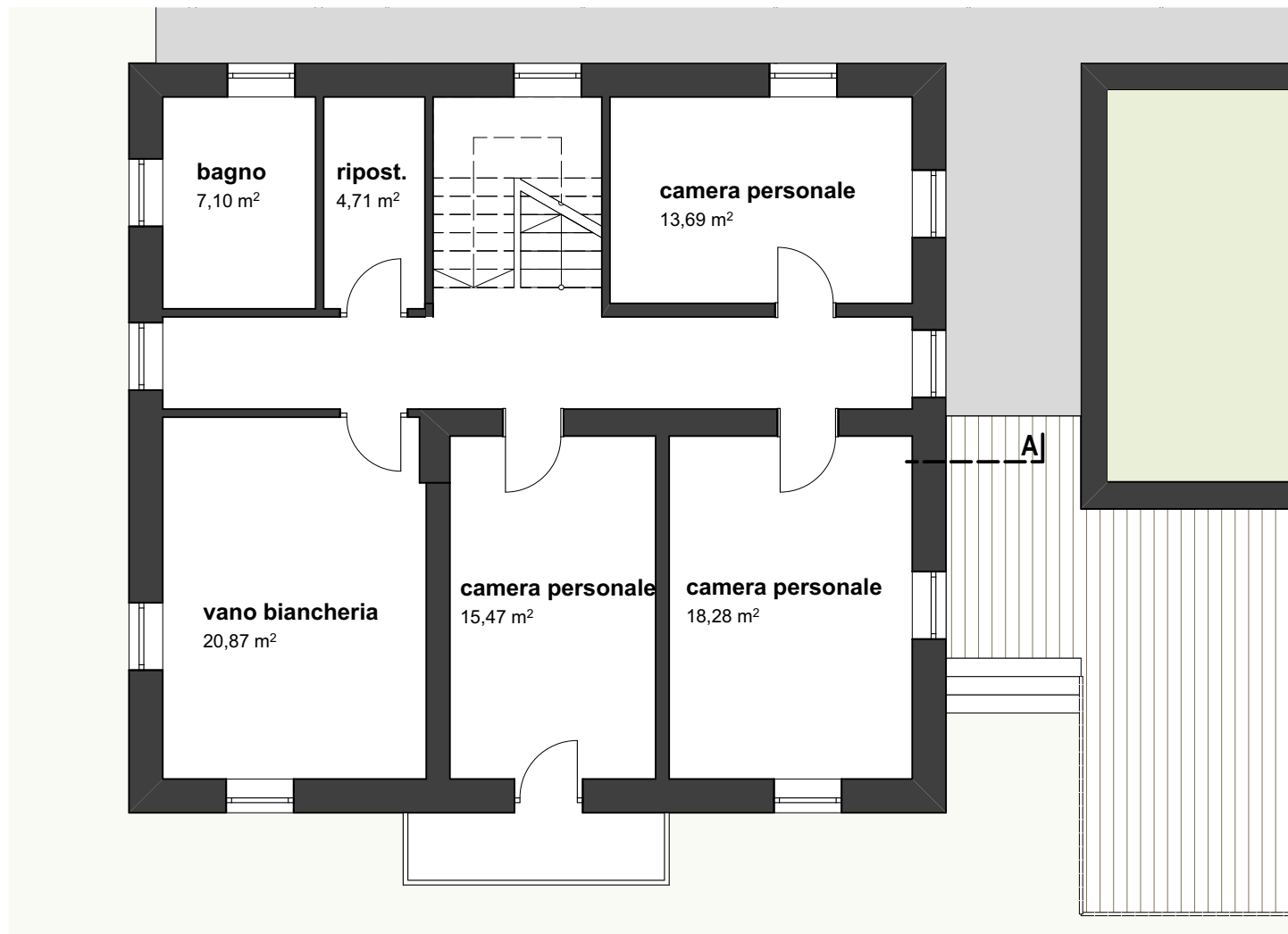
vista sud  
1:100



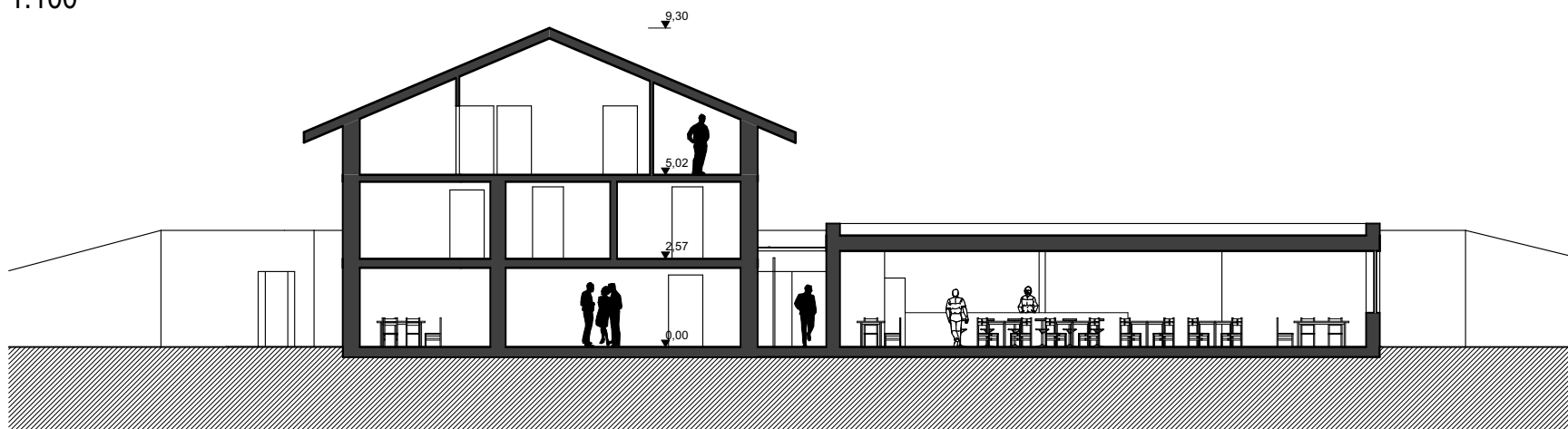
vista nord  
1:100





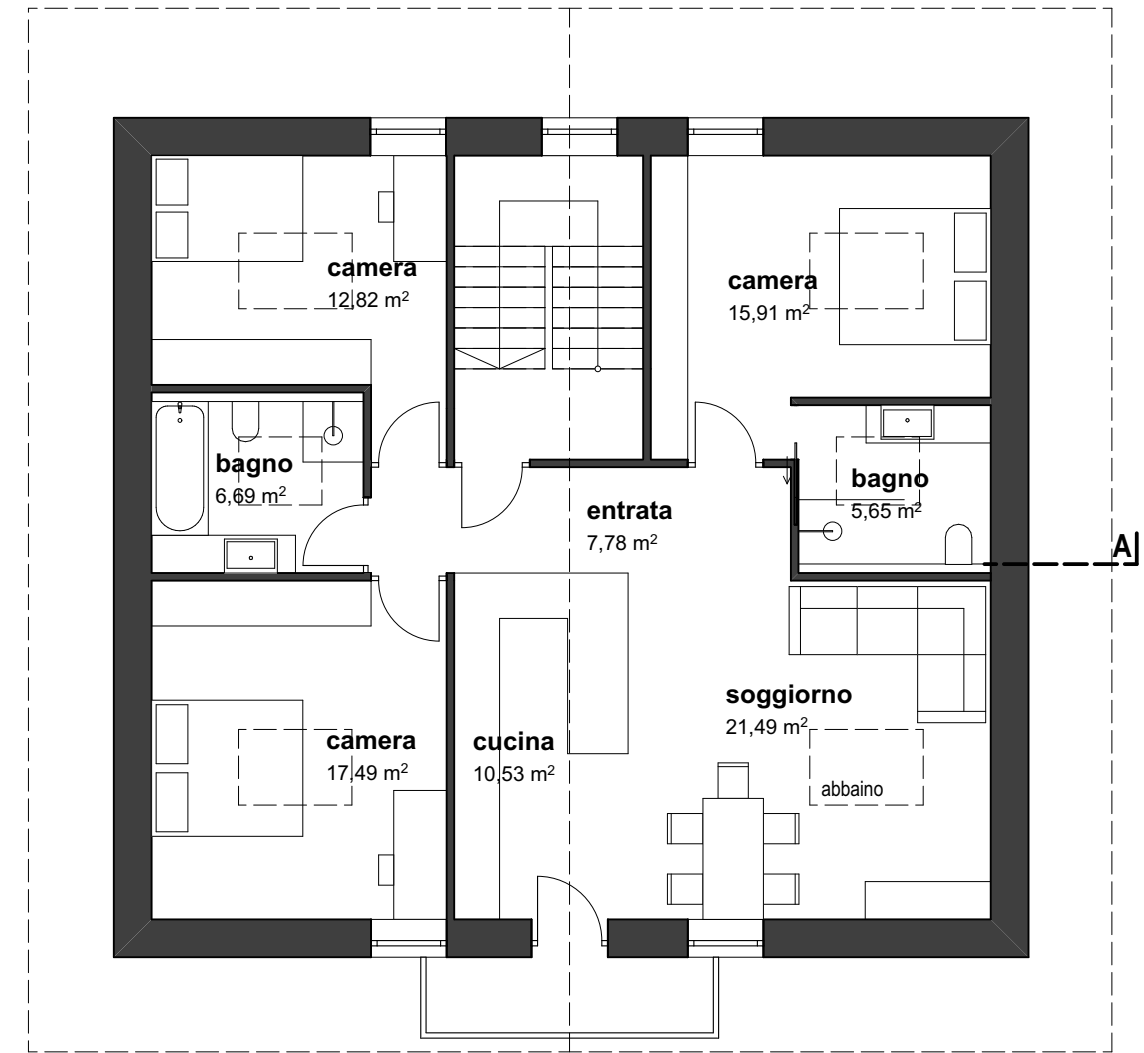


primo piano  
 1:100

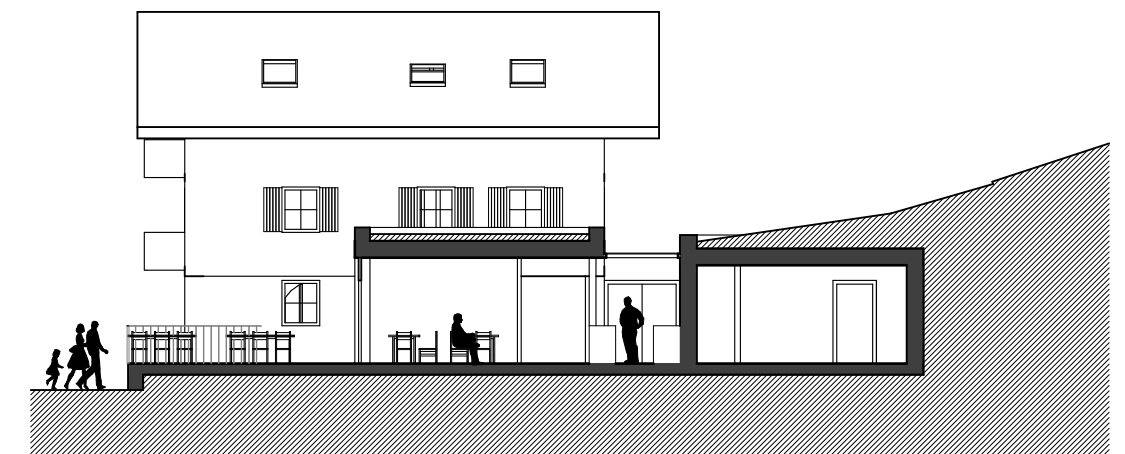


sezione A-A  
 1:200

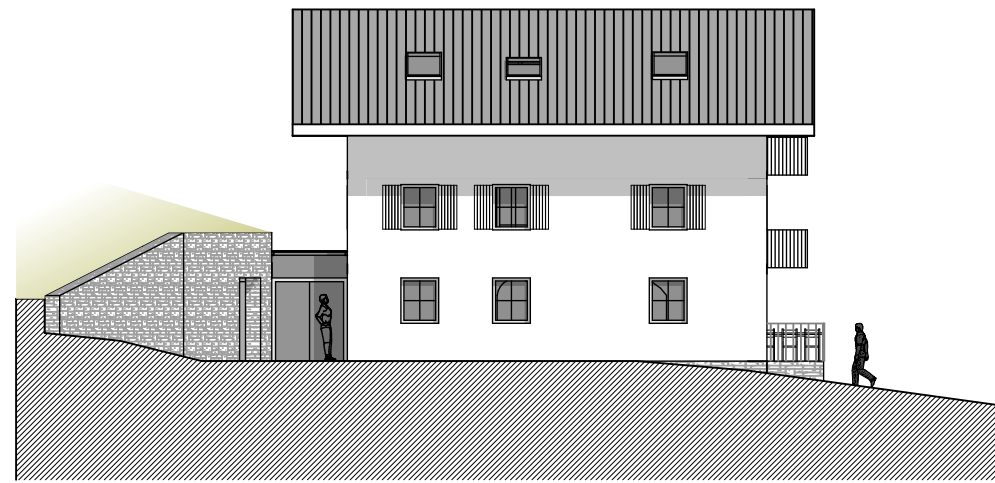
studio  
 progetto piano primo e secondo - sezione



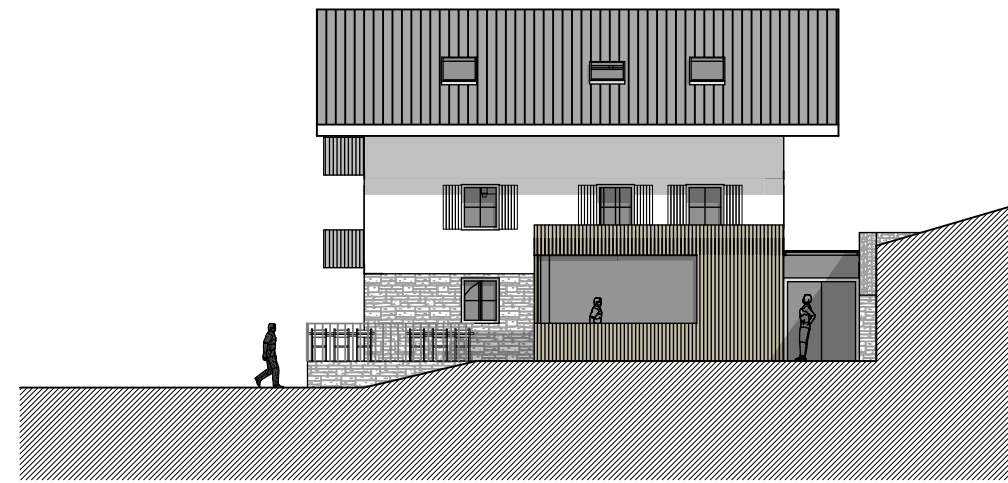
sottotetto  
 1:100



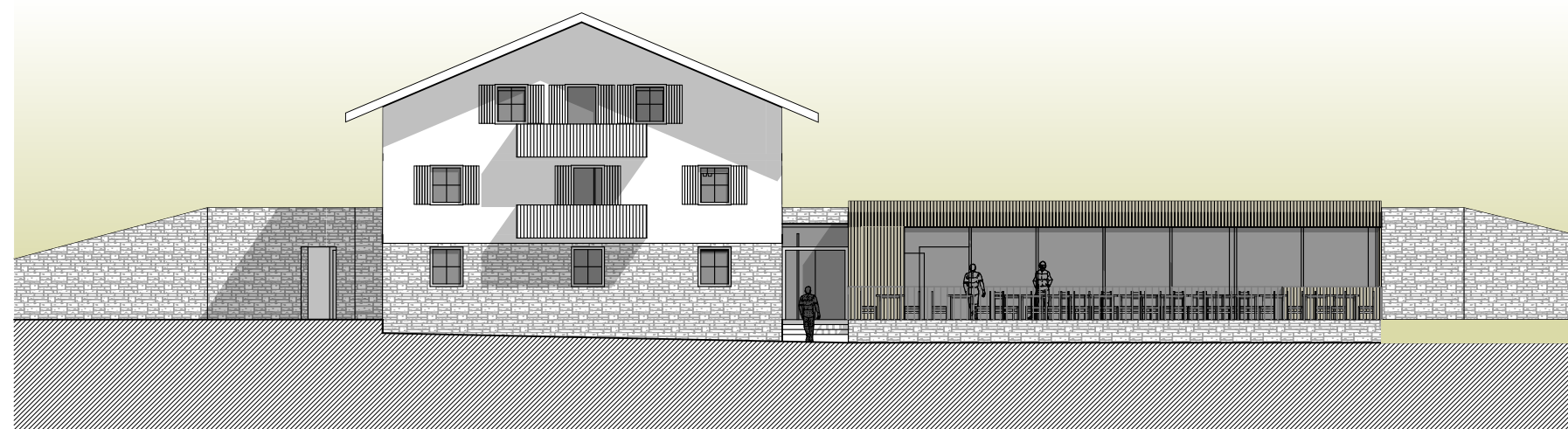
sezione B-B  
 1:200



vista nord (stato finale)  
1:200



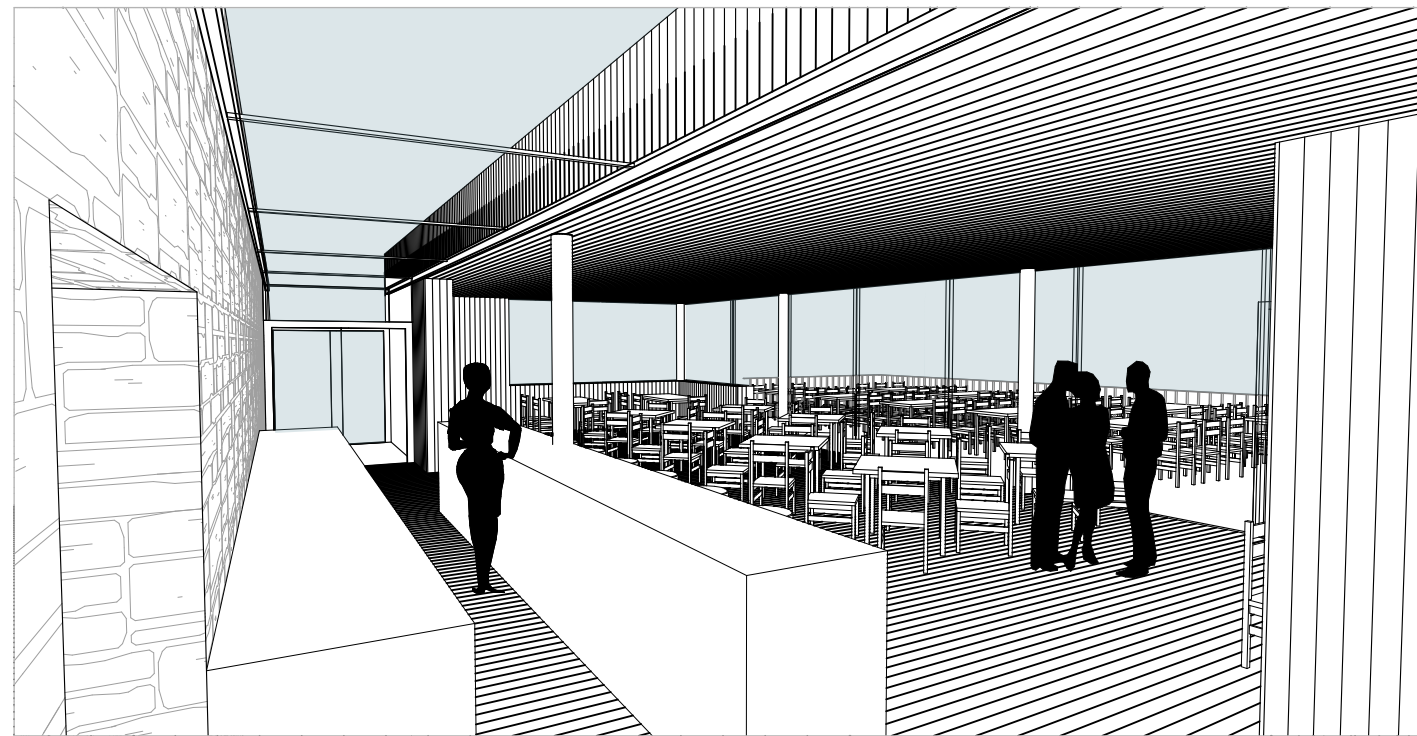
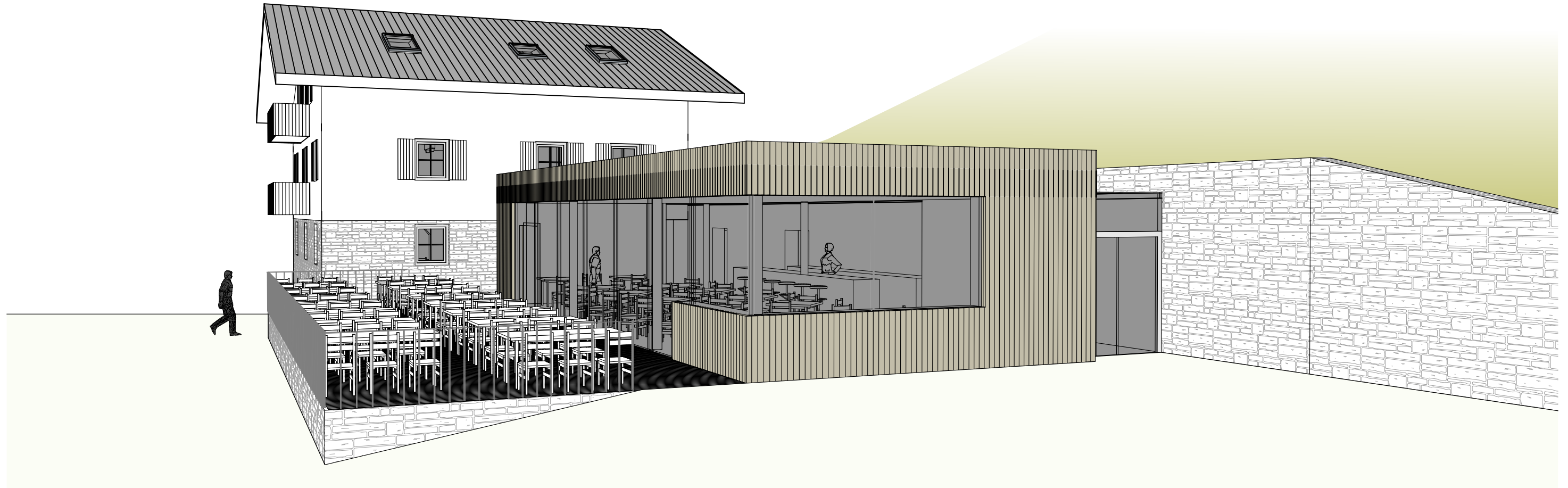
vista sud (stato finale)  
1:200



vista ovest (stto finale)  
1:200

studio  
progetto viste





studio  
prospetti

**cirmolo**

"Stube" cassetata nuova  
nell'edificio esistente



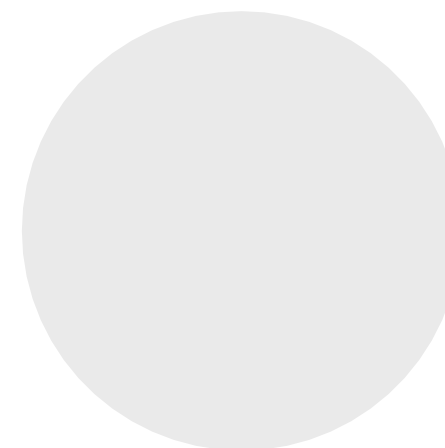
**larice**

rivestimento esterno della nuova  
sala da pranzo e bar



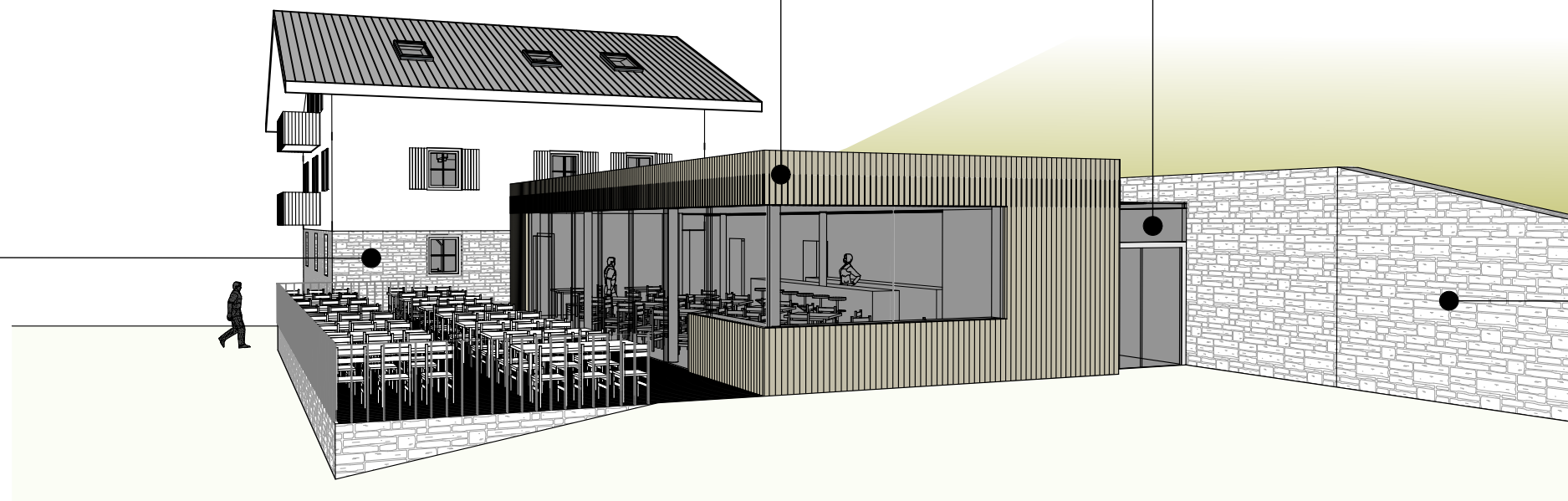
**elementi in vetro**

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

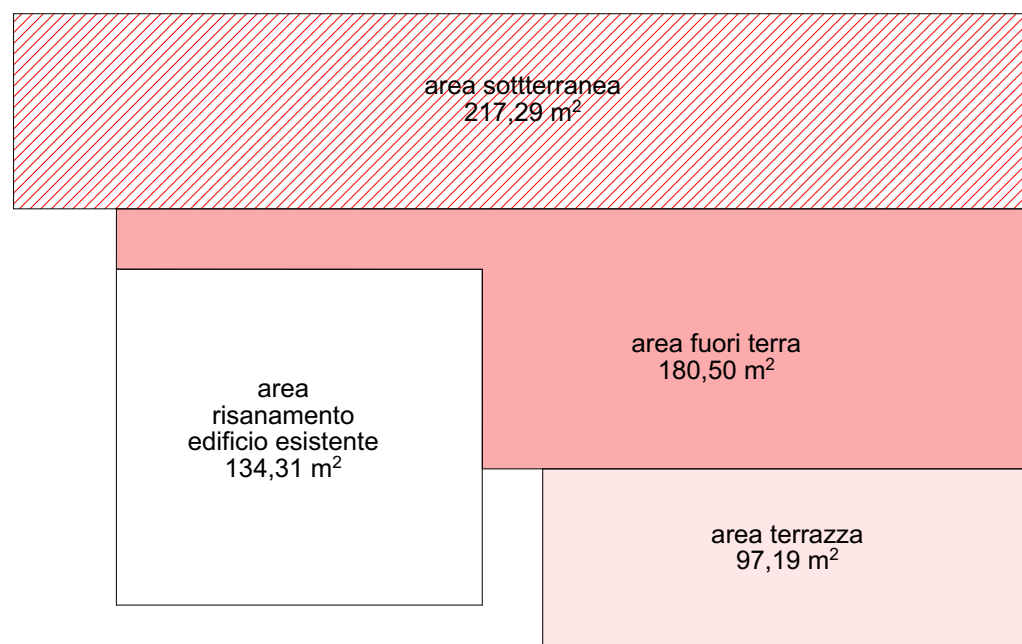
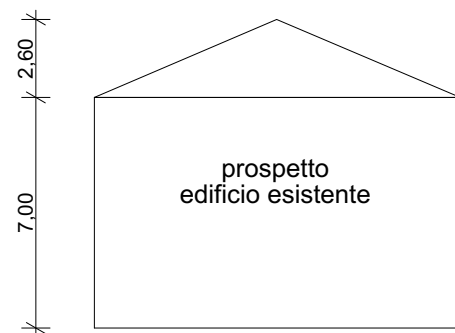


**muro in pietra naturale a vista**

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



studio  
**materiali**



#### cubatura:

$$\begin{aligned} \text{cubatura risanamento} &= 134,31 \text{ m}^2 \times 7,50 \text{ m} + \\ & 134,31 \text{ m}^2 \times 2,60 \text{ m} / 2 \\ &= \text{ca. } 1.200 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{cubatura sotterranea} &= \text{area} \times \text{altezza} \\ &= 217,29 \text{ m}^2 \times 3,35 \text{ m} \\ &= \text{ca. } 730 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{cubatura fuori terra} &= \text{area} \times \text{altezza} \\ &= 180,05 \text{ m}^2 \times 3,55 \text{ m} \\ &= \text{ca. } 640 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

$$\text{area terrazza} = \text{ca. } 100 \text{ m}^2$$

#### stima costi di costruzione:

|                       |   |                    |
|-----------------------|---|--------------------|
| cubatura sotterranea  | = 730 m <sup>3</sup> x 350 €/m <sup>3</sup>   | = 255.500 €        |
| cubatura fuori terra  | = 640 m <sup>3</sup> x 550 €/m <sup>3</sup>   | = 352.000 €        |
| terrazza              | = 100 m <sup>2</sup> x 600 €/m <sup>2</sup>   | = 60.000 €         |
| risanamento esistente | = 1.200 m <sup>3</sup> x 350 €/m <sup>3</sup> | = <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> |
| <b>somma</b>                  | <b>= 1.120.000 €</b>  |

#### 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>    |
| <b>costo totale</b>         | <b>= 1.822.000 €</b> |

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

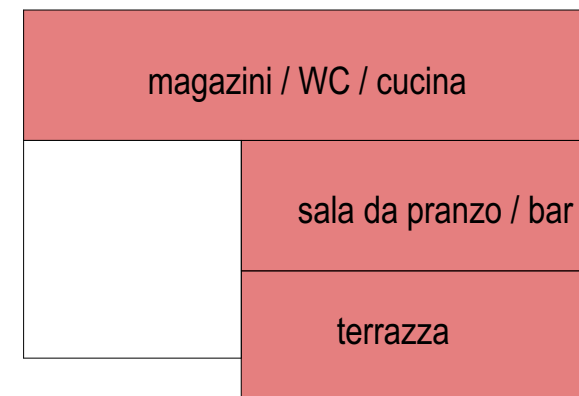
### **solo una fase di costruzione:**

risanamento e costruzione della parte nuova nello stesso periodo



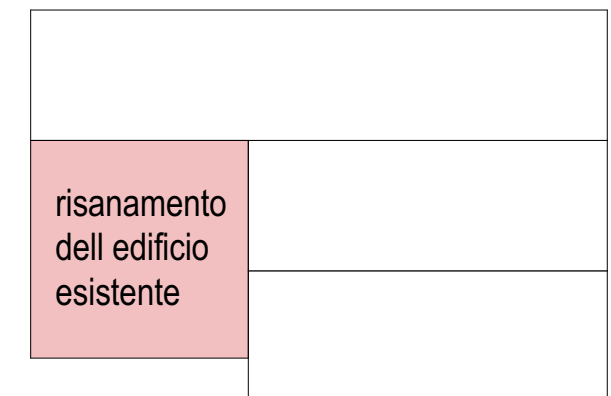
### **fase di costruzione 1:**

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

