

COMUNE DI RIVA DEL GARDA

PROVINCIA DI TRENTO

STRUTTURA RICETTIVA "CAMPEGGIO BRIONE"

Via Brione n°32_Riva d/G

**RELAZIONE SULLA CONSISTENZA E STATO DI
MANUTENZIONE**

COMMITTENTE : Lido di Riva Immobiliare
Riva del Garda

RELATORE: **p.i. Claudia Bonora**

IL TECNICO

Arco, novembre 2021



Premessa:

Allo scopo di predisporre la presente relazione in data 09 novembre 2021 ho effettuato sopralluogo nella struttura ricettiva all'aperto denominata "Campeggio Brione", situata in via Brione nr. 32 a Riva del Garda.

Scopo della relazione è delineare lo stato di conservazione e fruibilità della struttura destinata a campeggio a 4 stelle (tra i pochissimi in Trentino), posta ai piedi del Monte Brione sul versante Ovest. Immerso in un uliveto centenario, a pochi passi dal Lago di Garda, il campeggio è catastralmente contraddistinto dalle pp.edd. 3089 e 424 C.C.Riva, nonché dalle pp.ff. 3824/3 e 3838/1 C.C.Riva, con un'estensione totale di mq. 30816.



estratto mappa

Dal punto di vista urbanistico, lo spazio interessato dal campeggio ricade all'interno della zona H/D – CAMPEGGIO, art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione della P.R.G.I., mentre la casa colonica contraddistinta dalla p.ed. 424 C.C.Riva, risulta inserita nel "Perimetro nucleo storico" - art. 24 delle N.T.A.-



Estratto P.R.G.I.

Generalità:

La capacità ricettiva complessiva massima della struttura è fissata in nr. 400 persone come previsto nella “Dichiarazione di autoclassificazione degli esercizi ricettivi all’aria aperta” prot. PAT/699309 dd. 20/12/2016 – prot. Comunale n. 40928 dd.14/11/2017.

Il campeggio è caratterizzato da un’ampia parte pianeggiante nella quale sono ubicate le strutture fisse consistenti in una casa colonica posta in centro e nel cui piano terra sono collocati bar e minimarket, area esterna coperta, due blocchi servizi (posti a Nord e a Sud dell’area), bungalows e case mobili ubicate a Nord, palazzina reception all’ingresso, piscina e piazzole attrezzate. Nella parte più a monte, inserite nei terrazzamenti con olivi (balze) che caratterizzano le pendici del monte Brione, sono ubicate piccole piazzole per soli posti tenda.

Inaugurato nell’agosto del **1989**, il Camping Brione nel corso degli anni è stato oggetto di alcuni interventi di riammodernato e riqualificazione così riassumibili:

-nel **2006** dotazione di nuovi spazi ricettivi tramite l’inserimento di bungalows e case mobili nella parte Nord del campeggio.

-nel **2013** interventi a piano terra della casa colonica con riqualificazione degli spazi commerciali, rifacimento dei servizi igienici (blocco Nord e Sud) con posa di pannelli solari sulla copertura degli

stessi, risanamento piscina con adeguamento impianto di filtraggio, sostituzione della recinzione di delimitazione proprietà della zona a balze del campeggio, e sostituzione delle colonnine di distribuzione energia elettrica, acqua potabile e rete TV della piazzole attrezzate.



Inquadramento foto aerea

Stato di fatto

L'accesso alla struttura ricettiva avviene da via Brione, lungo la quale il campeggio è delimitato da ringhiera metallica su muretto in cemento mentre nella parte a monte lungo le balze è presente una recinzione in rete metallica a maglie romboidali con pali in ferro infissi nel terreno

La viabilità interna è caratterizzata da due direttrici principali ortogonali al vialetto d'ingresso aventi pavimentazione in conglomerato bituminoso, dalle quali si ha accesso alle piazzole di tipologia A per camper e roulotte poste nella parte pianeggiante, mentre sulle balze dell'olivaia sono poste le piazzole tipologia B, per tende di piccole e medie dimensioni e raggiungibili a piedi.

Le **piazzole A**, disposte nel settore pianeggiante del camping risultano in buono stato di conservazione, con una superficie di circa 80 mq. Sono attrezzate con corrente elettrica (6 amperè,

1.500 Watt), connessione TV, parcheggio privato. Sono suddivise in nr. 71 “piazze standard” con ricettività di nr. 284 persone e nr. 12 “piazze maxi”, 7 delle quali nella parte a Nord sono attrezzate con case mobili con ricettività complessiva di nr. 84 persone.



Sempre a Nord sono ubicate nr. 8 unità abitative (*bungalows*) con ricettività di nr. 26 persone. Ogni abitazione è composta da un salottino con angolo cottura, una stanza matrimoniale, una stanza con un letto singolo e un letto a castello, un bagno con doccia e WC e un giardino esterno arredato. Il giardino di ogni abitazione è delimitato da una siepe e provvisto di una veranda con tavolo e sedie. I bungalow possono ospitare fino a 5 persone. Delle otto unità, due hanno i requisiti e risultano attrezzate per ospitare persone con disabilità. Le singole unità abitative sono dotate al loro interno di TV, cassaforte, aria condizionata, riscaldamento, cuscini e coperte, frigo, fornello a gas, microonde, stoviglie e tutto il necessario per cucinare.

Le unità si presentano in buon stato di manutenzione, evidenziando in alcuni parti la necessità di provvedere a delle opere di manutenzione ordinaria quali la tinteggiatura delle parti in legno. Nella casa mobile contraddistinta dal n.19 la pompa di calore non è funzionante per guasto delle schede elettroniche di potenza e comando, ordinate ma non ancora consegnate.



Le *piazzole B*, immerse nell'uliveto in collina, raggiungibili solamente a piedi, non dispongono di allacciamento di corrente elettrica sul posto. Le minipiazzole sono nr. 30 con ricettività di nr. 62 persone.



I manufatti presenti all'interno della struttura consistono in :

- 1) Casa Colonica con bar e mini Market a piano terra;
- 2) Area coperta con zona pic-nic, sala lettura, noleggio bici e bike box, area giochi e divertimento.
- 3) Area sportiva con piscina e solarium;
- 4) Palazzina Reception
- 5) Due blocchi servizi igienici posti a Nord e a Sud dell'area;

Casa colonica

- La Casa colonica, contraddistinta catastalmente dalla p.ed. 424 C.C.Riva, è un edificio storico che si sviluppa su 4 piani: terra, primo, secondo e sottotetto. L'edificio risulta utilizzato solo al piano terra dove si trovano il mini market, il bar , alcuni magazzini, servizi igienici di pertinenza e locale centrale termica. Il rimanente volume non è utilizzabile e risulta essere inaccessibile. L'intero immobile avrebbe bisogno, infatti, di un intervento di ristrutturazione integrale, pure il piano terra che, anche se attualmente utilizzato, si presenta in un discreto stato manutentivo.

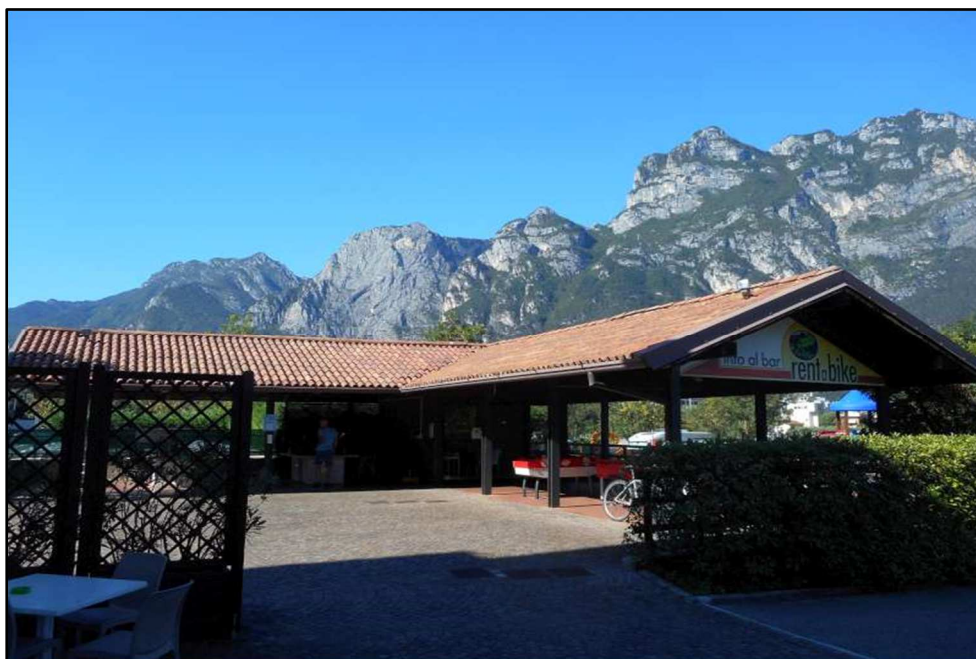


Area coperta con zona pic-nic, sala lettura, noleggio bici e bike box, area giochi e divertimento.

□

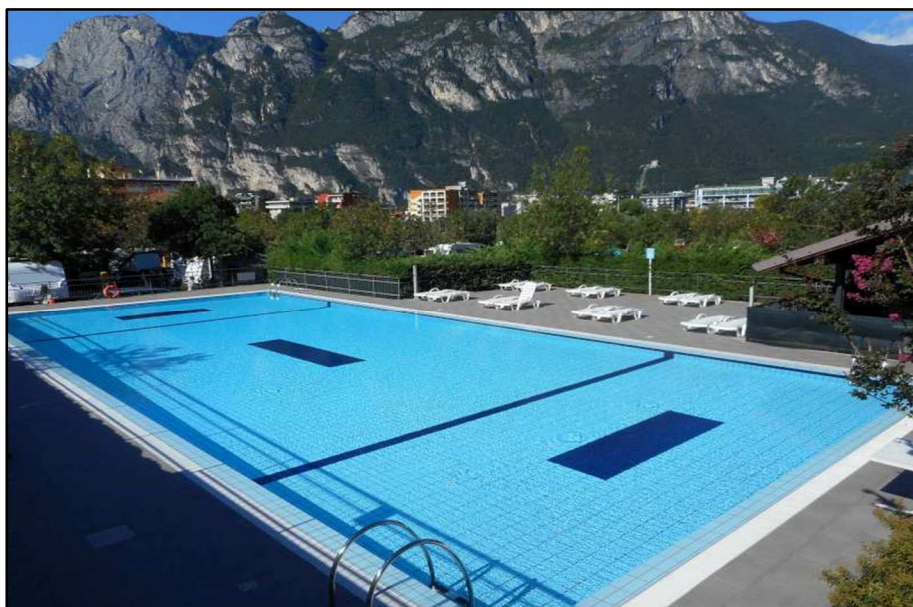
- L'area è collocata tra la zona Reception e la Casa colonica ed è caratterizzata dalla presenza di due tettoie con struttura in legno e copertura a due falde in buono stato di manutenzione, sotto le quali è collocata un'area attrezzata con tavoli e panche, tavoli da ping pong e calcetto, una sala lettura, un locale ritrovo bambini, una zona noleggio bici.

Adiacente a questa zona coperta è ubicata un'area giochi all'aperto per bambini con tappeto anti caduta.



Area sportiva

- A Sud della Casa colonica è collocata una piscina semi-olimpionica, dotata di sistema di pompe (locale rivisto nel 2019) e filtraggio (anno 2013). Nonostante l'adeguamento e le regolari manutenzioni, l'impianto ora necessita di un intervento di sistemazioni delle pompe. A bordo vasca ed a piano rialzato è collocata una zona solarium con sdraio e lettini in buono stato di manutenzione. A monte della piscina si trova un campo da minigolf e sulle balze fra gli olivi area barbecue con tavoli e panche.



Reception

- La reception posta all'ingresso della struttura ricettiva, è collocata in manufatto in muratura di circa mq. 40, in buono stato di conservazione.
- Oltre al servizio di reception nella struttura sono collocati un ufficio, un internet point e un servizio igienico. Qui trova collocazione anche il quadro elettrico che nonostante abbia superato una Verifica nel febbraio scorso, risulta ormai obsoleto e necessita di un intervento di sostituzione.



Servizi igienici (Blocco Nord e Sud)

- I blocchi dei servizi igienici rivisti e sistemati nel 2013, sono dislocati a Nord e a Sud dell'area ricettiva. Sono due blocchi con struttura in c.a. e copertura piana sulla quale sono stati collocati dei pannelli solari che permettono di ottenere l'acqua calda per blocchi servizi, bungalows e case mobili, oltre a contribuire all'innalzamento della temperatura dell'acqua della piscina nel periodo primaverile e tardo estivo.

I servizi igienici sono divisi in maschili/femminili e privati sono dotati di wc e servizi per persone diversamente abili, lavandini con specchi e docce con asciugacapelli, baby room con bagno per neonati e fasciatoio, zona lavanderia zona frigoriferi privati a noleggio, zona per lavaggio stoviglie. Nella zona lavanderia sono dislocate delle lavatrici a gettoni (ora difficilmente reperibili) funzionanti ma datate, così come i frighi per utilizzo privato collocati nell'apposito locale, che si presentano in discreto stato manutentivo. Nei blocchi sono collocati i locali caldaia (in ognuno 2 caldaie recentemente sostituite) e impianto sanificazione legionella .

Arco, 12 novembre 2021

IL TECNICO
(Claudia Bonora)

