

Allegato numero 3: elementi per la redazione della proposta gestionale

Procedura per la riqualificazione dell'ex albergo ristorante Paradiso, situato a San Pellegrino Terme, località Paradiso (BG).

Il Comune bergamasco di San Pellegrino Terme, situato nel cuore della Val Brembana, rappresenta una meta turistica affermata sin dal XIX secolo. Negli ultimi anni, tuttavia, si è assistito ad un ulteriore incremento dell'attenzione di visitatori sia nazionali che stranieri.

Secondo il rapporto provinciale sull'andamento del turismo 2019, gli arrivi nella Provincia di Bergamo hanno registrato un **+68,7%** negli ultimi 10 anni. I flussi turistici del Comune di San Pellegrino Terme hanno andamento concorde con il trend provinciale per molteplici ragioni. Sono presenti, infatti, vari attrattori che permettono di identificare questo come contesto ideale per lo sviluppo turistico territoriale:

- vicinanza ad aeroporti internazionali (29km dall'aeroporto internazionale di Orio al Serio, che rappresenta il terzo scalo italiano in termini di numero di passeggeri e che nel 2022 ha registrato oltre 13 milioni di passeggeri);
- presenza della struttura termale *QC Terme S. Pellegrino* (oltre 6.000 mq e circa 200.000 ingressi annui, nazionali e internazionali), che include l'edificio storico del Casinò;
- contesto architettonico unico, legato allo stile Liberty.
- tour enogastronomico grazie alle varie aziende agricole presenti sul territorio e alla varietà di formaggi locali (Strachitunt, Taleggio, Formai de Mut, Bitto, Branzi e l'Agri di Valtorta).
- possibilità di praticare vari tipi di sport come trekking, escursionismo, ciclismo, free climbing, canoa e rafting e vari sport invernali come sci, sci alpinismo e sci di fondo, per vicinanza agli impianti;
- Varie attività culturali come visite guidate, musei, le *Grotte del Sogno*.

Si può affermare che il turismo in questa zona sia iniziato durante la seconda metà dell'800 grazie al centro termale, al Grand Hotel e all'affascinante Casinò, e che negli anni stia mutando in base alle esigenze degli ospiti. Oggigiorno i turisti e visitatori sono attratti dalle *QC Terme* e si trattengono in valle alla ricerca di esperienze da abbinarvi. Tuttavia, nonostante il territorio di San Pellegrino Terme offra varie attività di natura culturale, non sono tante le opportunità di godersi un'esperienza immersiva nella natura o un pernottamento avvolti tra boschi, laghi e fiumi.

È in questo contesto che si inserisce il progetto di riqualificazione dell'**area Paradiso** (Figura 1). Un'area elegante e raccolta, collocata immediatamente al di sopra del Casinò di San Pellegrino Terme (BG), raggiungibile tipicamente a piedi dal centro abitato di San Pellegrino Terme o in auto, mediante un piccolo percorso pedonale dalla località Aplecchio. Il suo slancio naturale verso il panorama sottostante permette di godere di una vista esclusiva e completa del paese. Sull'area insistono due edifici storici, noti ai più come "Ristorante e albergo Paradiso" (Figura 2). Il primo dei due edifici, di dimensioni maggiori, sembra essere stato in funzione già da fine Ottocento (Figura 3), mentre il secondo è probabilmente frutto di un successivo intervento di ampliamento e ristrutturazione. L'ultimo intervento sulla struttura risale all'anno 1962.

Si tratta di una zona completamente immersa e circondata dalla natura, un punto di incontro tra alcuni dei vari sentieri che si diramano in tutta la Val Brembana.



Figura 1 - Area Paradiso, vista panoramica.



Figura 2 - Area Paradiso, edifici storici esistenti.



*San Pellegrino Terme
Ricordi Raccolta
(di Paolo Colleoni)*

Figura 3 - Ristorante Paradiso, foto storica della raccolta di Paolo Colleoni

L'area Paradiso inoltre rappresenta un'area particolarmente sensibile per la protezione delle sorgenti dell'acqua *S.Pellegrino*, trovandosi all'interno dell'area di protezione della sorgente storica. Per tale motivo, il gruppo Sanpellegrino S.p.A. propone un intervento di riqualificazione dell'area Paradiso, intervenendo su un recupero degli edifici storici e delle aree esterne limitrofe, in modo da garantire il più possibile il mantenimento della naturalità del luogo e, di conseguenza, assicurare la salvaguardia delle sorgenti.

Tale riqualificazione, dunque, avrà come risultato da un lato la valorizzazione di un'area comunale oggi abbandonata e dall'altro la salvaguardia di un'area naturale particolarmente sensibile per la sostenibilità dell'azienda. Pertanto, tale intervento permetterà di contribuire contestualmente a migliorare sia l'immagine del Comune di San Pellegrino Terme che del *Gruppo Sanpellegrino*.

L'obiettivo sarà quello di realizzare una struttura che possa ospitare eventi legati al *Gruppo Sanpellegrino* ed eventi pubblici, con la possibilità di far sperimentare ai visitatori un'esperienza esclusiva di *Fine Dining*.

Il contesto territoriale in cui è calata l'intera struttura la rende idonea ad ospitare esperienze esclusive privilegiando il contatto con la natura, valorizzando il capitale naturale dell'area, con un occhio attento alla sostenibilità e la biodiversità. Si propone quindi una soluzione conservativa dei luoghi in oggetto ai fini di tutelare l'ambiente ad ampio raggio.

Affinché sia garantito l'ottimale sviluppo dell'area, il Gruppo Sanpellegrino si riserva scegliere tra una gestione diretta oppure delegata a terzi. Inoltre, si impegna a mantenere la struttura aperta al pubblico per un numero minimo di 180 giorni l'anno.

Lo stato attuale degli edifici e del territorio circostante è mostrato in Figura 4.

Il progetto di riqualificazione prevede la realizzazione di una strada di accesso ad una sola corsia, con ridotta interferenza con l'ambiente circostante, e un parcheggio per 10/15 auto. Si preferirà, per l'accesso all'area, l'utilizzo di mezzi dolci e/o sostenibili, favorendo il cicloturismo e garantendo l'opportunità di godersi una passeggiata nella natura, che sarà parte integrante dell'*esperienza Paradiso*.

Si propone un progetto che prevede i seguenti spazi: hall reception, ufficio amministrativo, spazio eventi e meeting, zone relax, ristorante, cucina, dispensa, servizi su ogni piano, bar interno ed esterno, camere, spazi di deposito e servizio, vani tecnici per impianti e infine percorsi e spazi esterni per sport, arte e architettura naturalistica.

Nella Figura 5 si osserva un confronto tra lo stato di fatto e il progetto in essere. Nelle figure a seguire (Figura 6, Figura 7, Figura 8, Figura 9, Figura 10) sono mostrati i rendering sviluppati durante il progetto preliminare.

In particolare, si intende mantenere l'ingombro dei due edifici storici esistenti valorizzando il perimetro circostante e il capitale naturale dell'intera area. Gli edifici verranno in questo testo nominati edificio A e B (Figura 8). L'edificio A comprende un totale di 6 piani, divisi in:

- piano interrato,
- piano P-1,
- piano terra P0,
- piano primo P1,
- piano secondo P2
- sottotetto.

L'edificio B ha dimensioni ridotte, e si sviluppa su 4 livelli:

- P-1,
- P0,

- P1,
- P2.

Il progetto prevede l'estensione della struttura tramite l'aggiunta di un nuovo volume a sud, immediatamente di fianco agli edifici, che verrà utilizzato per ospitare eventi di varia natura e portata, che sarà completamente indipendente rispetto ai due edifici principali. Tale struttura sarà perfettamente integrata con l'ambiente naturale circostante al fine di non perturbarne l'equilibrio. La vegetazione sarà curata in modo tale da avvolgere tutto il complesso.

L'intera struttura permetterà un'esperienza immersiva nella natura durante tutte le stagioni dell'anno, grazie all'utilizzo di ampie vetrate che renderanno lieve, se non inesistente, il confine tra spazi interni ed esterni. Il tema dell'acqua sarà il filo conduttore di tutta la struttura, e renderà il distacco con l'ambiente circostante meno netto.

Con il mantenimento della pergola esterna, si intende inoltre realizzare una terrazza dalla quale si aprirà un'ampia vista panoramica su San Pellegrino Terme.

Si prevede il mantenimento e la valorizzazione dei percorsi pedonali esistenti, al fine di far vivere agli ospiti un profondo contatto con la natura.



Figura 4 - Sistema degli edifici, stato attuale.



Figura 5 - Confronto tra stato attuale e rendering progettuale.



Figura 6 - Rendering - vista da sud.



Figura 7 - Rendering, vista da nord.

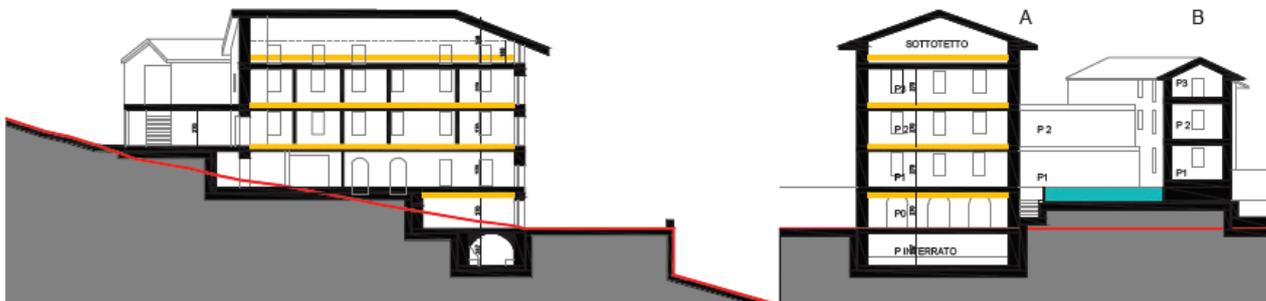


Figura 8 - Struttura Paradiso, distribuzione dei piani.

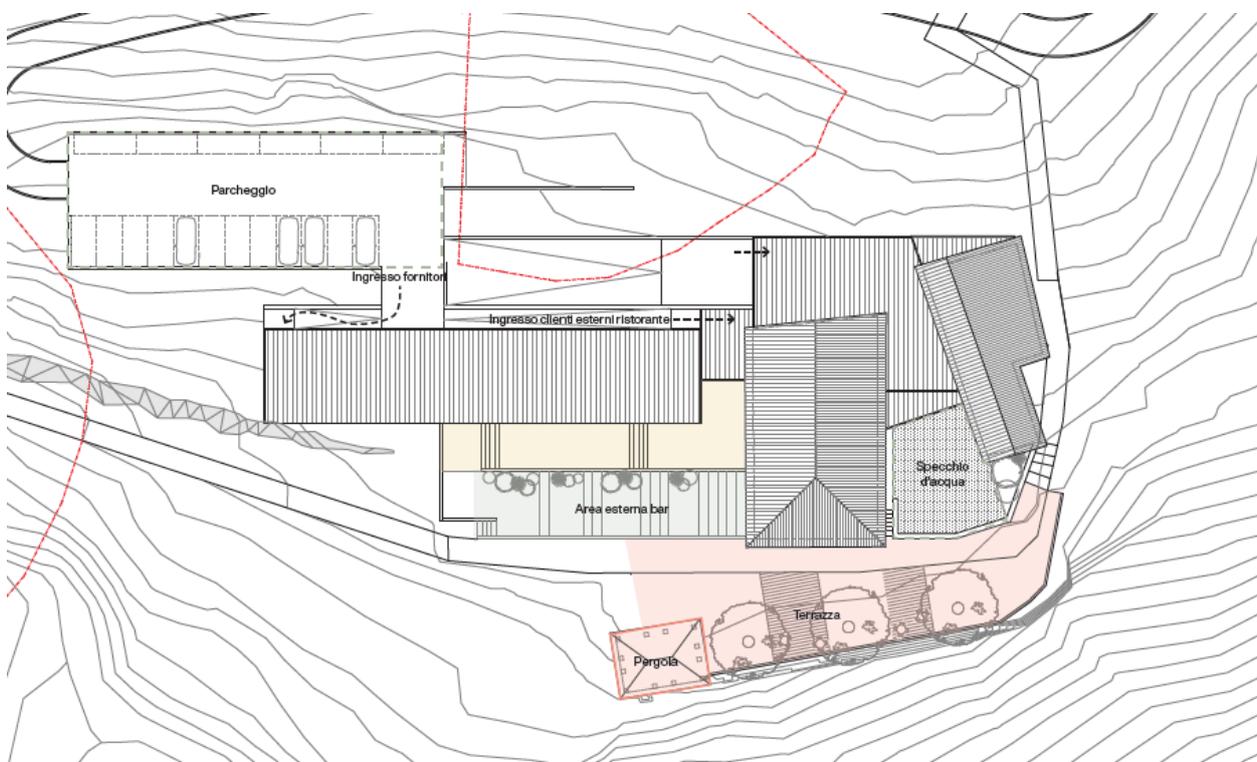


Figura 9 - Progetto, vista dall'alto.



Figura 10 - Rendering: ristorante Paradiso.

Al fine di chiarire in maniera univoca l'ingombro dell'intera struttura, di seguito si riportano i mappali che interesseranno gli interventi di riqualificazione strutturale e naturalistica:

- Foglio n. 16, Mappale n. 279, intestato al Comune di San Pellegrino Terme;
- Foglio n. 16, Mappale n. 4 - intestato al Comune di San Pellegrino Terme;
- Foglio n. 15, Mappale n. 119 - intestato al Comune di San Pellegrino Terme;
- Foglio n. 15, Mappale n. 120 - intestato al Comune di San Pellegrino Terme;
- Foglio n. 15, Mappale n. 117 - intestato al Comune di San Pellegrino Terme;
- Foglio n. 16, Mappale n. 3 - intestato al Comune di San Pellegrino Terme;
- Foglio n. 16 Mappale n. 1 e n. 2 - intestati al Comune di San Pellegrino Terme;
- Foglio n. 17 Mappale n.1 - intestato al Comune di San Pellegrino Terme;

- Foglio n. 15 Mappale n. 85 – intestato alla *Sanpellegrino S.p.A*;
- Foglio n. 15 Mappale n. 86 – intestato alla *Sanpellegrino S.p.A*;
- Foglio n. 16 Mappale n. 16 – intestato alla *Sanpellegrino S.p.A*;
- Foglio n. 16 Mappale n. 280 – intestato alla *Sanpellegrino S.p.A*;
- Foglio n. 17 Mappale n. 4 – intestato alla *Sanpellegrino S.p.A*;
- Foglio n. 17 Mappale n. 324 – intestato alla *Sanpellegrino S.p.A*.

L'azienda prevede il coinvolgimento di un team di progetto dedicato all'investimento in oggetto. Il team sarà composto da diverse figure professionali, che coinvolgeranno la parte tecnico-ingegneristica, la parte legale, il reparto marketing e infine il settore sostenibilità, per garantire una copertura completa ed esaustiva durante le varie fasi progettuali.

Il Contratto ha per oggetto "CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DELL'AREA PARADISO DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI SAN PELLEGRINO TERME FINALIZZATA ALLA RIVALORIZZAZIONE DELL'AREA E ALLA RISTRUTTURAZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI COMPRESA LA SUCCESSIVA GESTIONE E MANUTENZIONE DEL COMPLESSO." Ivi compresa la

progettazione esecutiva e direzione lavori e la realizzazione della strada carrabile ad una sola corsia di connessione con le aree dell'ex Albergo Paradiso, avente le caratteristiche tipologiche compatibili con il concetto di protezione delle aree potenzialmente vulnerabili e avente le dimensioni minime indispensabili per garantire il corretto funzionamento del complesso recuperato.

A seguito del completamento delle opere edilizie è previsto lo svolgimento di attività connesse o complementari all'attività di ristorazione tra le quali, a titolo non esaustivo, il servizio bar e ricettivo, organizzazione di eventi, attività con finalità commerciali e culturali nonché tutte quelle attività che abbiano una finalità turistica o sociale o di sviluppo della clientela. Nello svolgimento di dette attività non sono ammesse interferenze da parte del Concedente.

I percorsi nell'area di stretta pertinenza della struttura recuperata potranno avere un'accessibilità gestita dal concessionario a propria discrezione, mentre un nuovo sentiero di accesso pubblico potrà essere ricollocato a valle del muro di contenimento della terrazza esterna verso est, a totale carico del Concessionario che mette a tal fine a disposizione aree di sua proprietà.

Il valore dell'investimento complessivo stimato è pari a euro di 7.187.965,13 € oltre IVA, L'importo dei Lavori accessori, che risulterà dal quadro economico dei progetti definitivi/esecutivi approvati dal Concedente, e ogni altro onere connesso è da intendersi minimo, nessun onere verrà posto in carico al Concedente Comune di San Pellegrino.

Si stima un totale di 2.688,00 mq per l'intervento totale per un totale di 7.187.965,13 € stimati.

Suddivisi in:

- INTERVENTI EDIFICI E AREE ESTERNE EX PARADISO;
- REALIZZAZIONE STRADA E MOVIMENTI TERRA;
- SPESE TECNICHE E ACCESSORIE;
- SPESE TECNICHE E ACCESSORIE PER REDAZIONE DELLO STUDIO DI FATTIBILITA'.

I costi di gestione del personale, delle materie prime e delle forniture dell'intero edificio (idrauliche, elettriche, ecc.) sono a carico della società Sanpellegrino S.p.A.

Il Concessionario è libero nell'applicazione e nella variazione delle tariffe e dei prezzi.