



# COMUNE DI POLINAGO

## Provincia di Modena

---

Ufficio del Sindaco                      Tel. 0536.46582  
Ufficio Tributi/Ragioneria              Tel. 0536.47008  
Ufficio Anagrafe/Polizia Municipale   Tel. 0536.46575

Ufficio Tecnico – Lavori Pubblici    Tel. 0536.47850  
Ufficio Edilizia – Urbanistica        Tel. 0536.46568  
Ufficio Segreteria / Servizi Sociali    Tel. 0536.47000

---

Allegato 1)  
al capitolato d'oneri

### **OGGETTO: VERIFICA REQUISITI DELLA STRUTTURA USO OSTELLO DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO OSTELLO DI GOMBOLA**

Si è operata la verifica di rispondenza dei tre edifici facenti parte della struttura denominata Ostello di Gombola ai requisiti previsti dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 2186/2005 che ha dato il seguente esito.

#### Premessa

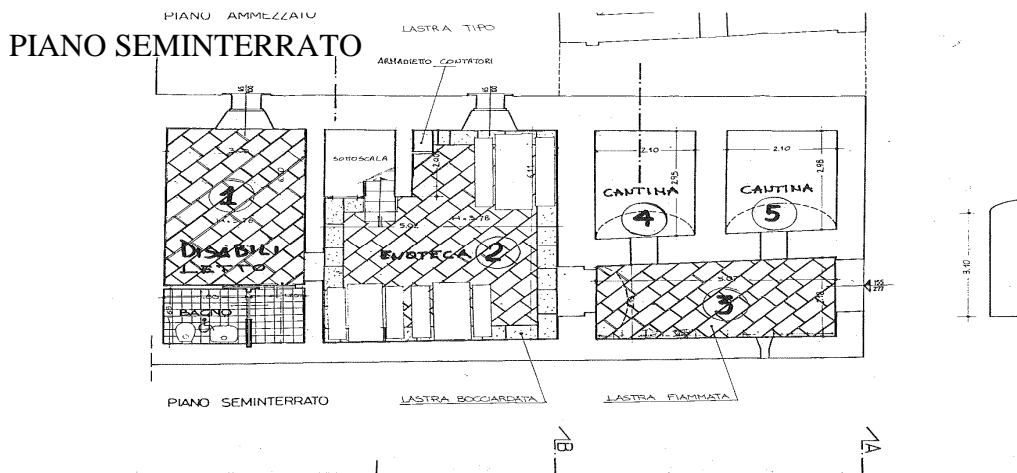
L'ostello di Gombola è una struttura formata da tre edifici, distinti e aventi ognuno un certo grado di autonomia.

L'edificio denominato Podesteria è da considerarsi "Casa Madre", di cui la Posta cavalli e l'ex scuola di Gombola sono "dipendenze" così come definito nel paragrafo "Normativa comune" di cui alla deliberazione sopra richiamata.

L'ex scuole di Gombola non rispetta il requisito della distanza dalla casa madre che non dovrebbe essere maggiore a 100 metri ma, sentiti gli uffici regionali, si ritiene derogabile in virtù del fatto che trattasi di struttura esistente e attiva da diversi anni e di fatto gestita con tale modalità.

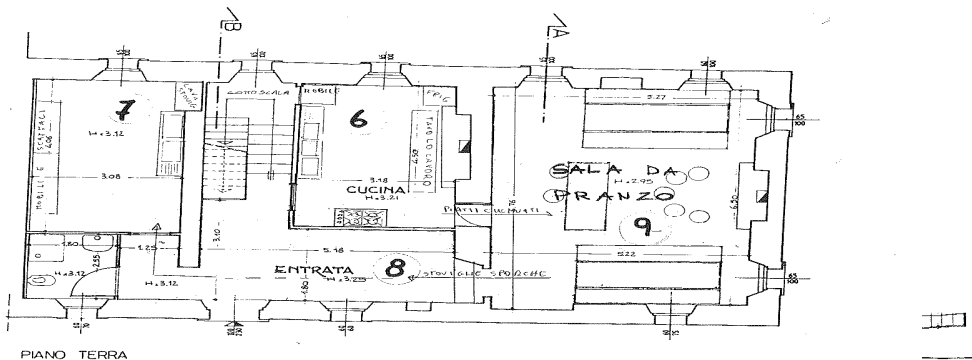
REQUISITI DA VALUTARSI PER SINGOLO EDIFICIO

## EDIFICIO PODESTERIA



Il locale indicato come letto disabili non può essere destinato a posti letto in quanto nel bagno non è installata la doccia, inoltre rimarrebbero da verificare i rapporti areoilluminanti.

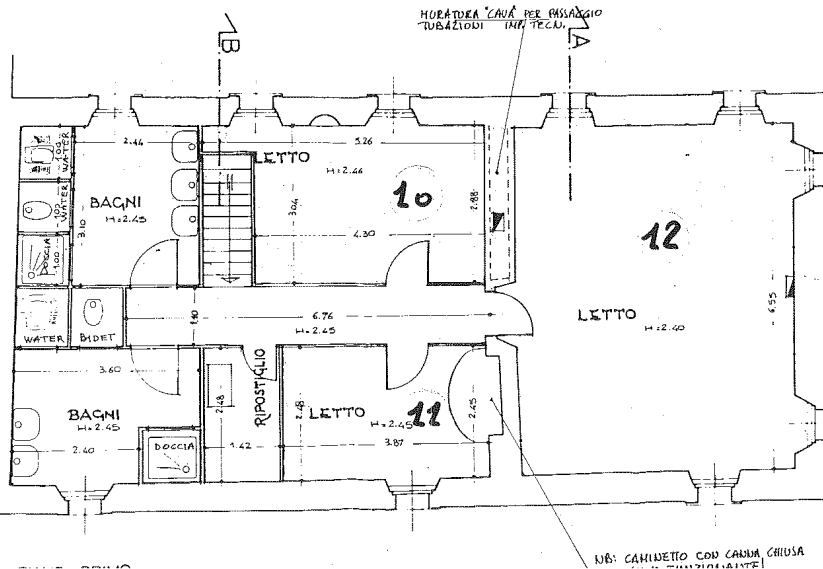
### PIANO TERRA



In questo piano non sono previsti posti letto



### PIANO PRIMO



Il piano primo è interamente adibito al pernottamento e servizi

n. locale	destinazione	Mettratura	n. posti letto
		<b>MQ</b>	
1	FORESTERIA	20	
2	ENOTECA	26	
3	INGRESSO	10	
4	CANTINA	6	
5	CANTINA	6	
6	CUCINA	15	
7	DISPENSA E LAVAGGIO	13	
8	ENTRATA	12	
9	SALA DA PRANZO	35	
10	LETTO	14	3
11	LETTO	10	2
12	LETTO	35	8

## POTENZIALITA' MASSIMA POSTI LETTO

13

### REQUISITI SERVIZI IGIENICI

Sono presenti servizi igienici al piano dei posti letto, requisito indispensabile, forniti degli impianti necessari e più che sufficienti in quantità, per i posti letto massimi ospitabili.

Al piano terra e piano seminterrato sono presenti altri servizi igienici in parte non obbligatori e quindi che forniscono un maggior grado di fruibilità rispetto a quelli obbligatori.

### REQUISITI DI DOTAZIONE DI ARREDI MINIMI INDISPENSABILI

N. 13 LETTI

N. 13 SEDIE SGABELLI ( 1 per ogni letto da tenere in camera)

N. 3 TAVOLI (1 per ogni camera)

N. 3 ARMADIETTI con parti per ciascun ospite (1 per ogni camera)

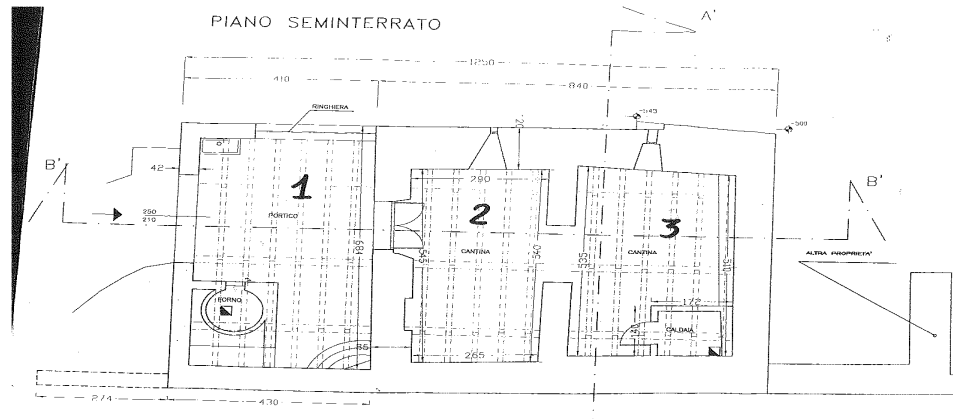
### DOTAZIONI E SERVIZI COMUNI

Sono presenti diverse sale ad uso comune, con dimensioni più che sufficienti per tutti gli alloggiati di tutta la struttura.

Tali locali però non possono essere trasformati in posti letto in quanto occorrerebbe adeguare i servizi igienici al piano.

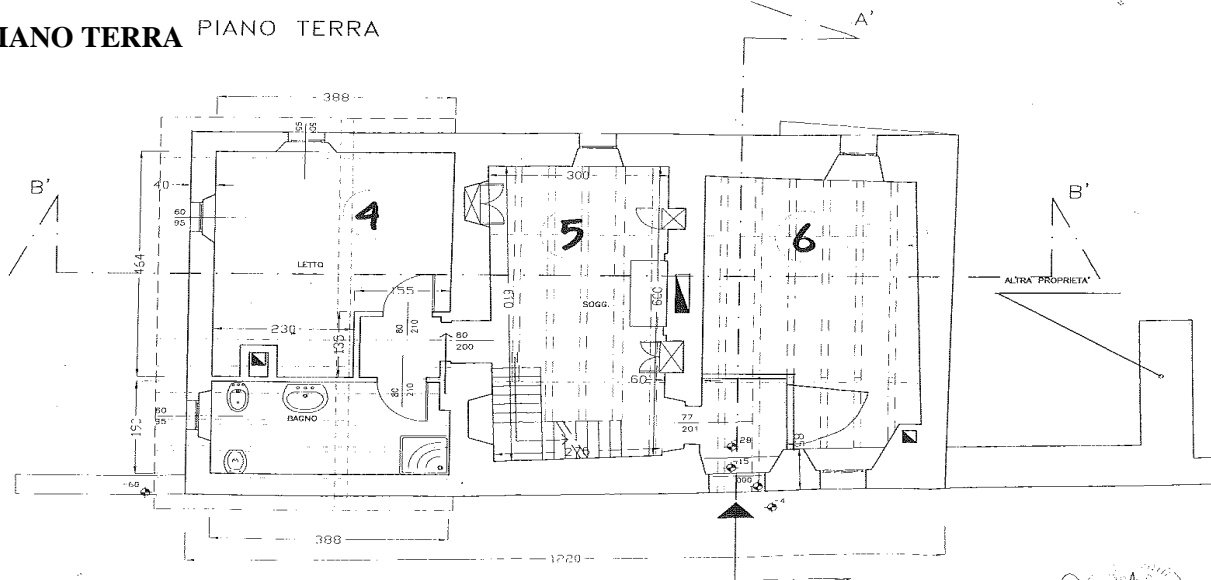
# EDIFICIO POSTA CAVALLI

## PIANO SEMINTERRATO



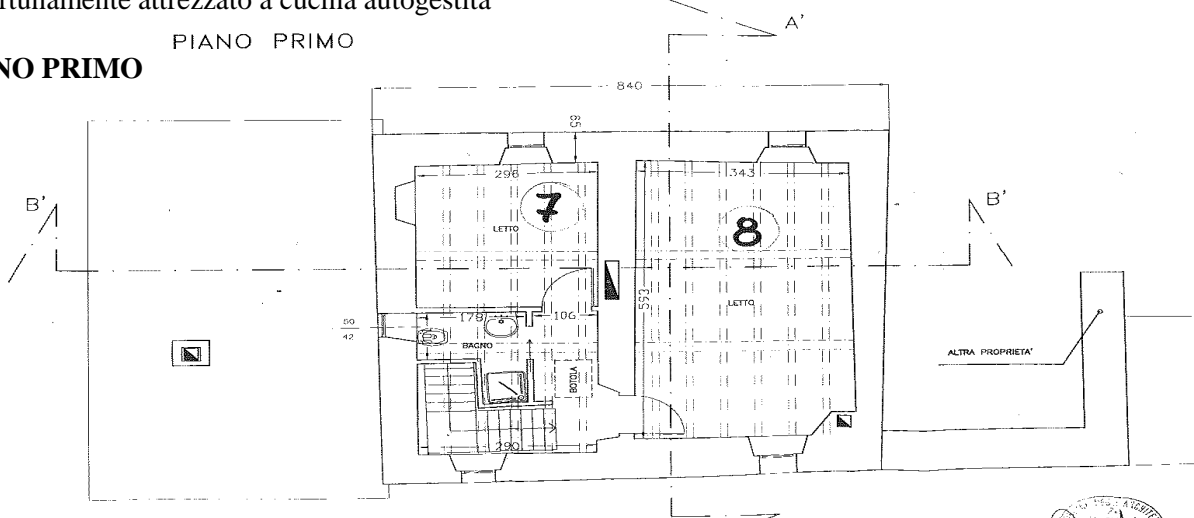
Interamente destinato a servizi e non abitabile

## PIANO TERRA



La presenza di un unico lavabo limita i posti letto ad un massimo di 5, il vano 5 può essere destinato, opportunamente attrezzato a cucina autogestita

## PIANO PRIMO



La presenza di un unico lavabo limita i posti letto ad un massimo di 5.



## REQUISITI SERVIZI IGIENICI

Sono presenti servizi igienici ai piani abitabili, requisito indispensabile, forniti degli impianti necessari e sufficienti in quantità tale (un unico lavabo per ogni bagno) da limitare i posti letto massimi ospitabili a 5 per piano.

## REQUISITI DI DOTAZIONE DI ARREDI MINIMI INDISPENSABILI

N. 10 LETTI

N. 10 SEDIE SGABELLI ( 1 per ogni letto da tenere in camera)

N. 4 TAVOLI (1 per ogni camera)

N. 4 ARMADIETTI con parti per ciascun ospite (1 per ogni camera)

A seguito di tale dotazione i posti letto sono così limitati ed individuati

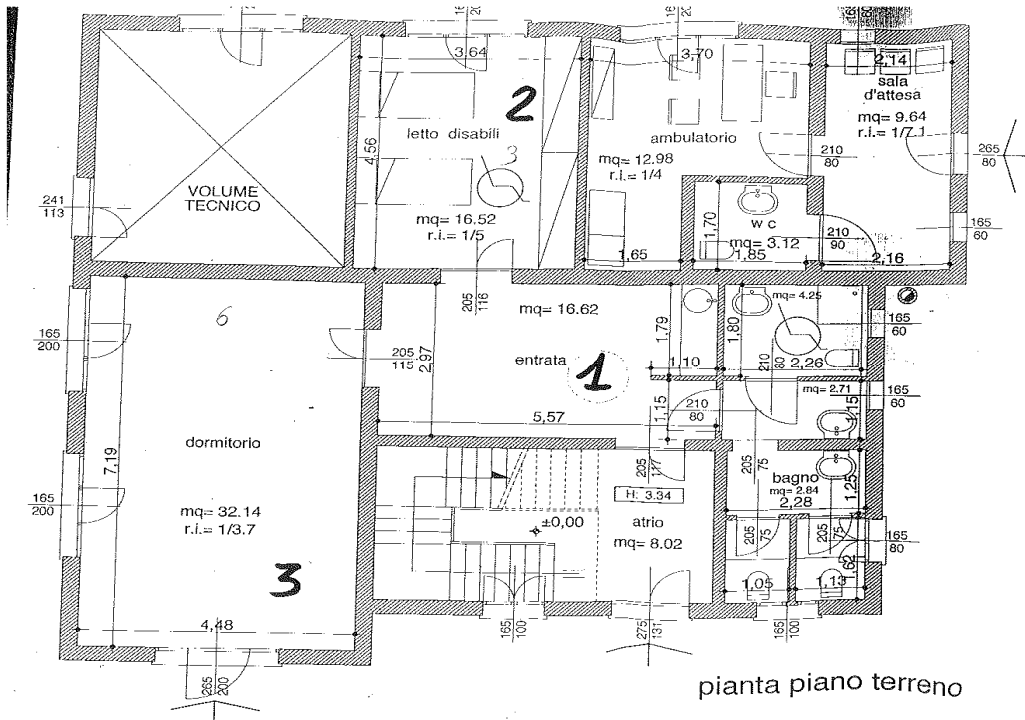
n. locale	destinazione	metratura	n.posti letto
		<b>MQ</b>	
1	PORTICO	22	
2	CANTINA	15	
3	CANTINA	15	
4	LETTO	15	2
5	SOGGIORNO	18	
6	LETTO	18	3
7	LETTO	10	2
8	LETTO	19	3

**POTENZIALITA' MASSIMA POSTI LETTO**

**10**

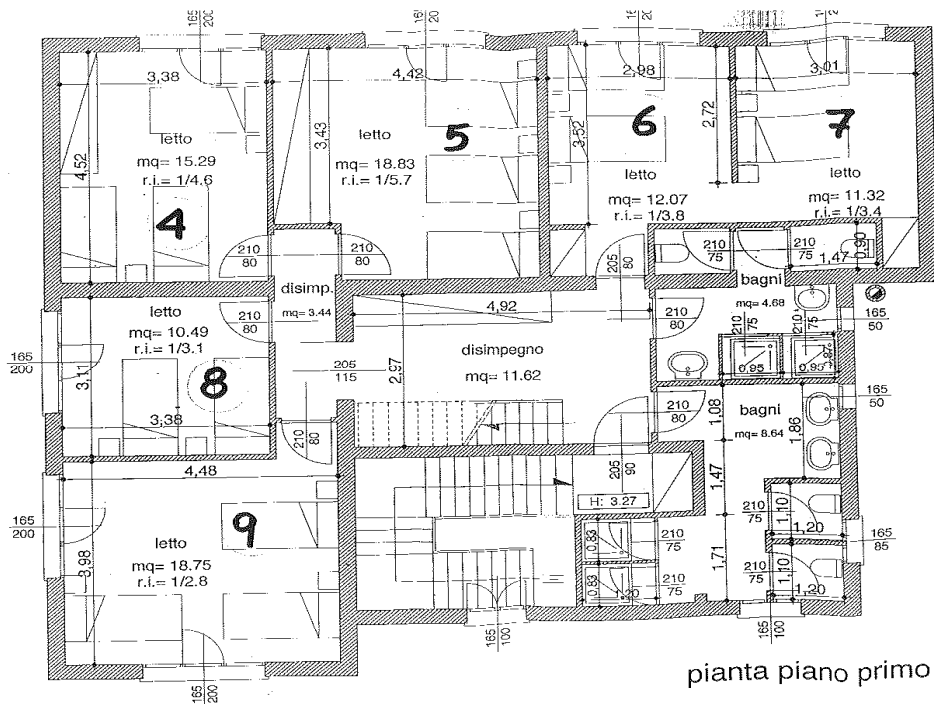
# EDIFICIO EX SCUOLE GOMBOLA

## PIANO TERRA



La presenza di una sola doccia limita ad un massimo di 8 posti letto, il vano 1 può essere adibito e attrezzato per essere una cucina autogestita

## PIANO PRIMO



La dotazione dei servizi e la dimensione dei vani consentono uno sfruttamento ottimale dello spazio

## REQUISITI SERVIZI IGIENICI

Sono presenti servizi igienici ai due piani abitabili, requisito indispensabile, forniti degli impianti necessari.

Al piano terra la presenza di una sola doccia limita i posti letto ad un massimo di 8.

Al piano superiore tutti gli impianti sono in abbondanza.

Pertanto il limite a 25 posti letto è il massimo concesso senza dover dotare l'edificio di certificazione di prevenzione incendi.

## REQUISITI DI DOTAZIONE DI ARREDI MINIMI INDISPENSABILI

N. 25 LETTI

N. 25 SEDIE SGABELLI ( 1 per ogni letto da tenere in camera)

N. 7 TAVOLI (1 per ogni camera)

N. 7 ARMADIETTI con parti per ciascun ospite (1 per ogni camera)

A seguito di tale dotazione i posti letto sono così limitati ed individuati

n. locale	destinazione	metratura	n.posti letto
		<b>MQ</b>	
1	ENTRATA	17	
2	LETTO DISABILI	16	3
3	DORMITORIO	32	5
4	LETTO	15	3
5	LETTO	18	4
6	LETTO	12	4
7	LETTO	12	
8	LETTO	10	2
9	LETTO	19	4

**POTENZIALITA' MASSIMA POSTI LETTO**

**25**

## VALUTAZIONI GENERALI SU TUTTA LA STRUTTURA

### SERVIZIO DI PREPARAZIONE E SOMMINISTRAZIONE DI BEVANDE E ALIMENTI

La Podesteria è dotata di cucina e sale per la preparazione e somministrazione agli alloggiati, loro ospiti e per coloro che sono ospitati nella struttura in occasione di manifestazioni e convegni organizzati.

La dotazione della cucina e locali ad essi annessi è ritenuta sufficiente per un servizio di menù unico da somministrare ai soli ospiti dell'ostello, così come espresso dal parere igienico sanitario dell'Ausl del 29.08.2000, prot. n. 468/2000 GE/eg, acquisito con prot. n. 2795 del 01.09.2000, si ritiene che il menù possa essere ampliato ma previa acquisizione di parere favorevole dell'Ausl.

La posta cavalli e le ex scuole di Gombola sono dotate di spazi idonei all'utilizzo come cucina e già dotati di parziali attrezzature, pertanto possono essere completate per essere utilizzate come cucine autogestite dagli ospiti dell'edificio.

### DOTAZIONE DI ARREDI DI TUTTA LA STRUTTURA

Gli arredi di proprietà comunale presenti all'interno della struttura non consentono di raggiungere la capienza massima della struttura.

Gli arredi presenti previsti e prescritti dalla delibera regionale sono:

Letti a castello n. 13 : posti letto 26

Sgabelli e seggiole n. 29: per posti letto 29

Tavoli per le camere + basi considerate valide anche come tavoli n.7: per 7 camere

Armadi sia a due che a tre ante n. 16: per 17 camere.

La dotazione di arredi minima mancante per rendere massima la capacità ricettiva della struttura risulta pertanto essere:

Letti per un totale di 22 posti letto, con almeno sei letti singoli per arredare le camere con capienza dispari.

Sgabelli o seggiole in numero di almeno 19.

Tavoli di dimensioni adeguate alle camere in numero di almeno 8.

Armadi sufficienti gli esistenti.

La cucina posta nell'edificio denominato podesteria, risulta dotato di: lavandino in acciaio inox, cucina a sei fuochi con doppio forno, cappa aspirante, frigorifero con capacità di 700 litri, lavastoviglie professionale, banco di lavoro in acciaio con cassettera.