



# Comune di RONDISSONE

Città Metropolitana di Torino



Oggetto:

**CASA DI RIPOSO PER ANZIANI "LA RONDINELLA" – R.S.A.**  
**Conversione del Centro Diurno Integrato del Piano Rialzato in:**  
**Residenza Sanitaria Assistenziale R.S.A. (nr. 22 posti letto)**

Ubicazione:

**Rondissone (TO) - Via Marconi nr. 53/A**

## **PROGETTO DI FATTIBILITA' - Finanza di Progetto**

(ai sensi dell'art. 183 e seguenti del D. Lgs 50/2016 – Nuovo Codice degli Appalti)

(art. 23, comma 2 del D. Lgs. 50/2016 – art. 17 del D.P.R. 207/10)

### **RELAZIONE TECNICA e ILLUSTRATIVA**

Proponente:

**COOPERATIVA SOCIALE UNO**

Sede Amm.va:

**Corso Re Umberto, 73 - Torino**

Timbro e firma

Proprietà dell'Immobile:

**COMUNE DI RONDISSONE (TO)**

**Via Cesare Battisti nr. 1 - 10030 Rondissone (TO)**



***Dott. MAGNONE Ing. Antonio***

Studio tecnico di Ingegneria

Via XX Settembre 57/p - 10030 Rondissone TO

Tel/fax 011-9183058 Cell. 334-9175130

P.I. 07549770019 C. F. MGN NTN 71E26 L219K

e-mail: [studiomagnoneantonio@alice.it](mailto:studiomagnoneantonio@alice.it)

pec: [antonio.magnone.@ingpec.eu](mailto:antonio.magnone.@ingpec.eu)

sito: [www.studiomagnoneantonio.com](http://www.studiomagnoneantonio.com)

Progettazione Strutturale – Energetica e Certificazioni – Sicurezza Cantiere  
Direzione dei Lavori – Acustica – Pratiche VVFF - Consulenze Edilizie Imprese

Timbro e firma

## Indice

<b><u>A. RELAZIONE ILLUSTRATIVA</u></b> (art. 18 del D.P.R. 207/2010)	pag. 2
1. Premessa	pag. 3
2. Localizzazione e caratteristiche dell'area e degli edifici esistenti	pag. 3
3. Caratteristiche dell'opera e ragioni delle soluzioni prescelte	pag. 4
4. Fattibilità dell'intervento (art. 20 del D.P.R. 207/2010)	pag. 9
5. Indicazioni per la redazione del progetto definitivo-esecutivo	pag. 9
6. Fasi attuative	pag. 10
 <b><u>B. RELAZIONE TECNICA</u></b> (art. 19 del D.P.R. 207/2010)	pag. 11
1. Premesse generali	pag. 11
2. Descrizione tecnica dell'intervento	pag. 11
3. Esigenze da soddisfare, prestazioni da fornire	pag. 13
4. Fattibilità tecnica	pag. 14
5. Determinazione della spesa	pag. 13

## **A. RELAZIONE ILLUSTRATIVA** (art. 18 del D.P.R. 207/2010)

### **1. Premessa**

Attualmente la struttura sociosanitaria denominata "LA RONDINELLA" sita in Rondissone, Via Marconi 53/A è articolata su tre piani fuori terra: al piano terreno sono ubicati i locali tecnologici e di servizio, il piano rialzato è destinato a Centro Diurno Integrato (C.D.I.) da 25 posti ed è tutt'ora inutilizzato, al primo piano è insediata la Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.) con 20 posti letto e relativi servizi.

L'intera struttura è stata autorizzata con determina n° 0034 del 22 ottobre 2007 e accreditata con Delibera del Direttore Generale dell'ASL TO4 n° 277 del 11/02/2009.

L'edificio, nel suo complesso manifesta una distribuzione dello spazio coerente e funzionale alle attuali destinazioni d'uso; sotto l'aspetto manutentivo i locali interni si presentano in buone condizioni d'uso mentre l'involucro esterno presenta un generalizzato stato di degrado dei rivestimenti esterni dovuto principalmente ad infiltrazioni meteoriche e a risalita capillare dal piano marciapiede e all'azione del gelo/disgelo.

In considerazione al mancato avvio dell'attività del Centro Diurno Integrato e alla conseguente disponibilità dei locali al piano rialzato, con il presente progetto, la **COOPERATIVA SOCIALE UNO** intende proporre uno **studio di fattibilità (Finanza di Progetto)** in merito a diversi interventi finalizzati alla trasformazione dei 25 posti utente del C.D.I. del piano rialzato in R.S.A. per 20+2 posti letto. Inoltre lo studio di fattibilità ha preso in considerazione anche un generalizzato intervento di manutenzione straordinaria delle parti esterne e la fornitura degli arredi delle 11 camere e bagni, il tutto come meglio di seguito descritto.

### **2. Localizzazione e caratteristiche dell'area e edificio esistente**

Attualmente la Casa di Riposo permette di ottenere una stretta relazione con la cittadinanza ed è ben integrata con il sistema residenziale. L'ubicazione quasi centrale e il facile raggiungimento attraverso Via Marconi, fa sì che l'area non sia interessata da attività rumorose e/o che prevedono esalazioni moleste e nocive, né da attrezzature urbane che possano arrecare disagi. Tutto ciò contribuisce a creare un ambiente confortevole per gli ospiti della struttura.

L'attuale Casa di Riposo sorge su un'area di circa 5250 mq, distinta al foglio 7, mapp. 1203, su cui insiste un edificio costituito da un piano terra, piano rialzato e piano primo, completamente recintata e dotata di ampio giardino e parco. All'interno della stessa area è presente un immobile con corpo a se stante che viene adibito per le attività di volontariato del Comune di Rondissone (sede di AVIS e VITA TRE). L'area è accessibile da passo carraio e pedonale di Via Marconi e da ulteriore accesso di emergenza lato Sud.

Il piano terreno è costituito da tutti i servizi che necessitano ad una R.S.A.; sono presenti servizi sanitari e spogliatoi per personale, locale parrucchiere, ampia palestra con relativi spogliatoi a sesso separato, area cucina dotata di locali per deposito/dispense, servizi igienici e spogliatoi cucina, locale stireria con relativo deposito, depositi

***Casa di Riposo "LA RONDINELLA" – Comune di Rondissone (TO)***

---

per materiali igienici, locale per prestazioni ambulatoriale e fisioterapia, area deposito salme con relativo servizio, locale quadri elettrici e centrale termica con accesso dall'esterno.



Il piano rialzato, adibito a Centro Diurno Integrato, attualmente è poco utilizzato in quanto non vi sono ospiti. Lo stesso piano viene utilizzato solo come ufficio amministrativo. Il piano è dotato di un ampio soggiorno comune con relativi servizi igienici separati per sesso, locale culto, locale attività occupazionale, servizi igienici per visitatori separati per sesso, bagno assistito, locale ambulatorio, nr. 2 uffici amministrativi con relativo bagno, nr. 2 guardaroba, cucinotta/tisaneria, spazi aperti per sala riposo/lettura/bar e sala riunione. L'intero piano descritto ha una superficie lorda di circa 662 mq escluso vano scala e ascensori interni, balconi, terrazzi e scale di emergenza esterne.

Il piano primo è il piano che attualmente è riservato alla Residenza Assistenziale Sanitaria dotato di 20 posti letto (10 camere doppie) a cui si aggiunge una camera singola per emergenze. Ogni camera è stata studiata per ospitare due posti letto con relativo bagno riservato. Al piano sono presenti anche il locale tisaneria che è servito da montavivande, deposito biancheria pulita e sporca, ampio locale soggiorno con relativi bagni per visitatori separati per sesso, locale del personale con relativo bagno, bagno assistito. Lo stesso piano ha la superficie di circa 662 mq come il piano rialzato.

Entrambi i piani sono raggiunti da una scala interna, da un ascensore e da un monta lettighe, oltre che da due scale di sicurezza/emergenza esterne poste a nord e a sud dello stabile.

Il sottotetto attualmente è a nudo tetto non utilizzabile; le scale interne e gli ascensori raggiungono lo stesso piano.

### **3. Caratteristiche dell'opera e ragioni della soluzione scelta**

Partendo dal presupposto che il piano rialzato destinato a Centro Diurno Integrato per anziani non ha mai avuto ospiti, salvo in numero veramente limitato ( 1 o al massimo 2) dall'apertura della stessa, considerando che l'amministrazione comunale ha interesse di ampliare e rendere sempre più efficiente l'intera struttura sfruttando l'intero potenziale della stessa, la parte proponente intende trasmettere il seguente progetto di fattibilità per la trasformazione del piano rialzato in Residenza Assistenziale Residenziale con 11 camere a due posti letto cadauna.

Da una prima valutazione preliminare e da sopralluoghi, si è convenuto che la trasformazione in RSA del piano risulta essere più conveniente rispetto allo stato di fatto; nello studio di fattibilità allegato alla presente in seguito ad una ridistribuzione funzionale sono stati progettati:

- nr. 11 camere da due posti letto e nr. 11 bagni riservati alle stesse;
- locale tisaneria sempre asservito dal monta vivande esistente;
- locale del personale con bagno;
- area deposito pulito e sporco;
- bagni per visitatori;
- deposito carrozzine e attrezzature;
- soggiorno di nucleo;
- locale pranzo

Per quanto attiene alle caratteristiche tipologiche e dimensionali di ogni singolo locale, si sono seguiti i criteri e gli standards dimensionali contenuti nella D.G.R. 30 luglio 2012 della Regione Piemonte, il tutto soddisfacendo i parametri suddetti.

Il piano terra viene solo parzialmente modificato sia per soddisfare gli standard richiesti dalla suddetta DGR, sia per rendere più funzionale i servizi richiesti. Per questo motivo al piano terreno vengono proposte le seguenti modifiche:

- il locale parrucchiere sarà trasformato in ufficio amministrativo in quanto di facile accesso e vicino all'ingresso principale dell'intera struttura;
- il locale magazzino verrà trasformato in locale parrucchiere;
- il locale fisioterapia sarà anche adibito a locale per prestazione ambulatoriale, servizio di fisiochinesi, servizio di podologia;
- parte del locale deposito della stireria verrà adibito a dispensa per la cucina con spostamento di porta nel corridoio.

Con lo studio di fattibilità effettuato, l'intera casa di riposo risulterà essere dotata di 43 posti letto RSA (nr. 20 p.l. + 1 di emergenza già esistenti al piano primo, nr. 20+2 in progetto al piano rialzato), il tutto consentito dalla DGR nr. 45-4248. Infatti il punto B "Requisiti Aree Funzionali" dell'allegato 2 (requisiti strutturali) prevede che le strutture devono essere organizzate in nuclei singoli da 10 p.l. o da 20 p.l. (posti letto). E' possibile realizzare fino ad un massimo di 4 p.l. in più per nuclei di 20 posti letto.

**Casa di Riposo "LA RONDINELLA" – Comune di Rondissone (TO)**

Di seguito viene riportata una tabella laddove vengono specificati gli standard funzionali richiesti e definiti nel progetto di fattibilità, tenendo conto che ai sensi dell'art. a.5.9 dell'allegato 2 della stessa DGR, in caso di ristrutturazione edilizia, così come definita dall'art. 3 lettera D) del DPR 380/2001, di presidi socio-sanitari sono ammesse misure in difetto entro il 20% degli standard dimensionali, ad esclusione di quelli definiti standard minimi.

<b>Standard residenziale di nucleo</b>			
<b>DESCRIZIONE DEGLI SPAZI</b>	<b>STANDARD</b>	<b>SUP. MIN. RICHIESTA (mq)</b>	<b>SUP. IN PROGETTO</b>
CAMERA DUE POSTI LETTO	Min. 18 mq	Min. 18 mq	La camera più piccola è 18.09 mq >> 18 mq
SERVIZIO IGIENICO	1 servizio igienico fino ad un massimo di 4 p.l.	Bagno 1,80x1,80 m Porta 90 cm	Tutti i bagni hanno una larghezza minima di 1.80 e lunghezza superiore. Inoltre hanno porte scorrevoli o apribili verso l'esterno – larg, min. 90 cm
SOGGIORNO DI NUCLEO	2 mq /utente	2x22 = 44 mq	mq 46 > 44 mq
TISANERIA	Sup. minima di 10 mq per 1 nucleo	Mq 10	mq 11.37 > 10 mq
SALA DA PRANZO DI NUCLEO	2 mq /utente	2x22 = 44 mq	mq (73.08+10.95)=84.03 > (44+33) = 77 mq Qualora non venisse conteggiato il corridoio, lo standard è verificato applicando il -20%
SOGGIORNO COMUNE E SALE POLIVALENTI	1.5 mq/utente	1.5x22=33 mq	
BAGNO ASSISTITO	Min. 12 mq	Min. 12 mq	mq 17.65 > 12.00 mq
LOCALE DEL PERSONALE INFERMERIA	Min. 9 mq escluso servizio igienico	Min. 9 mq	mq 18.19 > 12 mq
DEPOSITO BIANCHERIA PULITA	nessuno	nessuno	mq 11.56
DEPOSITO BIANCHERIA SPORCA	nessuno	nessuno	mq 6.14
DEPOSITO CARROZZINE E ATTREZZATURE	Min. 12 mq	Min. 12 mq	Nr. 3 locali distribuiti sul piano per una sup. totale di 12.68 mq
LOCALE VUOTATOIO E LAVAPADELLE	Min. 3 mq	Min. 3 mq	mq 3.00

### Standard residenziale di struttura

Aree destinate alla valutazione e alle terapie			
DESCRIZIONE DEGLI SPAZI	STANDARD	SUP. MIN. RICHIESTA (mq)	SUP. IN PROGETTO
LOCALE PER PRESTAZIONE AMBULATORIALE	Min. 15 mq	Min. 15 mq	Locale unico a piano terreno Mq 33.10 > (15+10) mq
SERVIZIO DI FISIOTERAPIA – SERVIZIO DI PODOLOGIA	Min. 10 mq	Min. 10 mq	
PALESTRA – SPOGLIATOI – DEPOSITO – SERVIZI IGIENICI	Min. 40 mq Deposito attrezzi Servizi dedicati distinti per sesso	Min. 40 mq	Piano terra mq 47 > 40 mq deposito attrezzi serv. igienici dedicati e distinti per sesso

### Area di socializzazione

DESCRIZIONE DEGLI SPAZI	STANDARD	SUP. MIN. RICHIESTA (mq)	SUP. IN PROGETTO
SOGGIORNO COMUNE E SALE POLIVALENTI, ANGOLO BAR	---	---	Computato precedentemente
LOCALE PER IL CULTO	Fino a 40 p.l. può essere omesso	40 mq	Piano rialzato Ubicato nel soggiorno di nucleo
PARRUCCHIERE, BARBIERE, PEDICURE	Min. 12 mq	Min. 12 mq	Piano terra mq 13.28 > 12 mq
SERVIZI IGIENICI AD USO COLLETTIVO	Previsti per ogni piano	Previsti per ogni piano	Presenti ad ogni piano distinti per sesso

### Aree generali di supporto

DESCRIZIONE DEGLI SPAZI	STANDARD	SUP. MIN. RICHIESTA (mq)	SUP. IN PROGETTO
INGRESSO CON SERVIZIO DI PORTINERIA	---	---	Piano terra Presente
UFFICI PER LA DIREZIONE E AMMINISTRAZIONE	Al piano terra in prossimità dell'atri principale	30 mq	Piano terra Mq 20.60 – richiesta di deroga

***Casa di Riposo "LA RONDINELLA" – Comune di Rondissone (TO)***

LOCALE PER ESPOSIZIONE SALME	----	----	Piano terra Mq 24.96
CUCINA, ZONA LAVAGGIO, CELLA FRIGORIFERA, DISPENSE, ZONA FILTRO, LOCALE STOCCAGGIO	----	-	Piano terra Tot. Mq 110.6 circa
LAVANDERIA STIRERIA	Se presente appalto esterno, min. 20 mq	---	Piano terra Mq 38.46
SPOGLIATOI DEL PERSONALE	---	---	Piano terra Separati per sesso con servizio igienico e doccia. Mq. 18.70 cadauno escluso serv. igien.
SPOGLIATOIO PERSONALE CUCINA	----	----	Piano terra Distinto per sesso e distinto da quello del personale Mq 5.20 cadauno escluso serv. igienico
MAGAZZINI E DEPOSITI MATERIALI IGIENICI	----	----	Piano terra Mq 20.20

Della localizzazione e degli aspetti funzionali in relazione alle caratteristiche ambientali e alla situazione complessiva della zona si è già ampiamente trattato nei paragrafi precedenti; restano pertanto da evidenziare le ragioni delle scelte progettuali operate, che hanno portato alla definizione dell'organismo architettonico e della funzionalità interna del piano rialzato e piano terra della Casa di Riposo, da intendersi come soddisfacimento dei bisogni legati al corretto svolgimento delle attività ospitate.

Gli obiettivi alla base della progettazione di fattibilità consistono nel garantire una corretta esposizione degli ambienti in funzione della loro specifica destinazione, nel limitare gli spazi di connettivo a favore di spazi di socializzazione fruibili, nell'ottenere una razionale disposizione dei percorsi e dei collegamenti, nell'intervenire nel modo meno invasivo possibile sulla struttura esistente limitando il più possibile l'interferenza con l'attività del piano primo e del piano terreno a causa dei lavori. Gran parte di quanto suddetto è già presente nell'intero complesso, in quanto lo stesso fu studiato e realizzato tentando di prevedere nel futuro un ampliamento e/o modifica. Per questo motivo gli spazi di collegamento intesi come scale di accesso interne e scale di emergenza esterne, ascensori e monta lettighe, sono già presenti in ampi spazi a servizio di ogni piano.

La realizzazione di un nuovo nucleo al piano rialzato, distinto dall'attuale nucleo presente al piano primo, è stato progettato garantendo relativa autonomia dei servizi di ciascun nucleo, salvaguardando tutti gli aspetti di riservatezza personale e, nel contempo, offrendo occasioni di socializzazione spontanea all'interno del nucleo e nelle relazioni tra nuclei.

In relazione alle risorse disponibili, sia per quanto riguarda il costo di realizzazione, ma anche e soprattutto per quanto riferibile ai futuri costi di gestione, sono stati posti obiettivi di razionale utilizzazione delle stesse. Nello specifico, nello studio del piano rialzato e nella ridistribuzione degli spazi interni, si è tenuto conto della possibilità di salvaguardare l'area culto, anche riducendo il locale precedentemente utilizzato in modo tale che



attraverso la porta scorrevole, il locale culto e il nucleo di soggiorno sia temporaneamente annessi formando così un unico ambiente che può ospitare tutti gli utenti della struttura durante la celebrazione delle messe.

La distribuzione delle camere è stata progettata in analogia di quelle presenti al piano primo ma soprattutto nel rispetto delle colonne di scarico presenti. Inoltre si è optato di non toccare il bagno assistito di piano in modo da limitarne i costi. Come al piano primo, sarà presente un locale tisaneria che ha funzione di ridistribuzione dei pasti e della colazione. Tale locale è sempre servito dal monta vivande che consente l'arrivo dei pasti e della colazione a partire dalla cucina posta al piano terreno.

Il locale del personale coincidente con il locale infermeria è stato disposto in zona centrale della casa di riposo, nella stessa posizione del locale del personale del piano primo.

Lo studio del nuovo nucleo soddisfa i relativi standard richiesti dalla D.G.R. 45-4248 in termini di superficie richiesta per ogni utente. Probabilmente il soggiorno di nucleo dovrebbe essere diviso dal locale sala pranzo, così come richiesto dalla norma; tale suddivisione potrà avvenire anche con arredi e/o pareti mobili. Nelle tavole progettuali tale divisione non viene riportata in quanto sarà oggetto di studio con ASL di competenza.

Il piano terreno è parzialmente interessato alla ridistribuzione dei locali. Facendo un sopralluogo e parlando direttamente con gli operatori della cucina, si è notato la mancanza di spazio per dispense e celle frigo; per questo motivo si è optato nello studio di fattibilità, alla riduzione dell'ampio deposito stireria a servizio del locale lavanderia, al fine di creare un ulteriore locale di deposito per la cucina e successivamente ridistribuire le disposizioni dei locali attinenti alla cucina. Inoltre, seguendo il consiglio previsto dalla stessa DGR, si è optato di ubicare l'ufficio amministrativo immediatamente a ridosso della portineria trasferendo il locale parrucchiere nel locale magazzino attualmente inutilizzato. L'ufficio amministrativo è l'unico locale che non soddisfa lo standard richiesto, lo stesso potrebbe essere ampliato con parte del locale portineria rientrando così nei parametri, ma il tutto potrà essere oggetto di discussione con addetti ASL al fine di trovare un compromesso o deroga in merito.

#### **4. Fattibilità dell'intervento**

La situazione generale attinente le condizioni al contorno dell'intervento si delinea come favorevole alla realizzazione dell'opera. L'intera struttura è già integrata nel tessuto edilizio e la ristrutturazione del piano non prevede un aumento o miglioramento delle stesse in quanto la precedente struttura era stata studiata per ospitare fino a 45 utenti di cui 25 diurni e 20 in RSA. Quindi l'infrastruttura, la rete dei servizi, l'accessibilità ed il tessuto urbanistico - edilizio consentono di sviluppare un progetto di immediata fattibilità senza impatto anomalo.

Pur avendo verificato, in fase progettuale di fattibilità, la rispondenza alla normativa sanitaria in vigore, si auspica il confronto con i tecnici dell'ASL competente prima della stesura del progetto definitivo-esecutivo.

La soluzione prospettata risulta fattibile sotto l'aspetto amministrativo in quanto nello stato di fatto l'immobile è una Casa di Riposo autorizzata, accreditata e di proprietà comunale.

#### **5. Indicazioni per la redazione del progetto definitivo-esecutivo**

Questo progetto di fattibilità permette di delineare in maniera adeguatamente approfondita le esigenze, i criteri, i vincoli, gli indirizzi e le indicazioni necessarie alla redazione del progetto definitivo. In particolar modo definisce in maniera univoca l'assetto distributivo, gli aspetti funzionali, tecnologici, economici e gestionali dell'opera.

Gli elaborati di progetto sono stati redatti ad una scala adeguata all'individuazione degli elementi di maggior rilievo, quali l'assetto distributivo dei locali, l'orientamento, l'illuminazione naturale, l'accessibilità, ed in linea generale tutti quei fattori riguardanti gli aspetti prestazionali richiesti, che dovranno essere sviluppati nelle successive fasi procedurali. Il progetto di fattibilità fornisce anche gli indirizzi di natura economica, contenuti nel preventivo sommario di spesa dove, in luogo di una valutazione parametrica globale, si fornisce una valutazione piuttosto dettagliata di ogni lavorazione, anche se non definitiva-esecutiva.

Questo permetterà, in sede di progettazione definitiva, di meglio valutare ed operare scelte riguardanti i principali fattori tecnici ed architettonici e gli elementi significativi anche in termini economici, in relazione al costo complessivo dell'opera.

## **6. Fasi attuative**

I tempi previsti per la redazione dei progetti definitivi ed esecutivi, sono da definire da parte dell'Amministrazione o del promotore del presente progetto di finanza, che dovrà pertanto dar corso alle necessarie procedure.

Il presente progetto di fattibilità, ai sensi dell'art. 183 del nuovo codice degli appalti, costituisce quindi base di studio per consentire agli eventuali promotori la formulazione e lo sviluppo di proposte progettuali per la realizzazione e la gestione dell'opera in oggetto.

La parte promotrice prevede che la fase progettuale e la realizzazione delle opere edili si concluda nei primi due anni di gestione.

## **B. RELAZIONE TECNICA** (art. 19 del D.P.R. 207/2010)

### **1. Premessa**

La finalità fondamentale del progetto di fattibilità (che con il nuovo codice degli appalti sostituisce il progetto preliminare), in linea anche con gli indirizzi normativi del D.P.R. 207 del 05.10.2010 ancora in parte in vigore, è quella di permettere la realizzazione di un intervento di qualità e tecnicamente valido, che ottemperi anche alla necessità di ottimizzare il rapporto tra i benefici e i costi globali di costruzione, manutenzione e gestione. La progettazione è informata ai principi di minimizzazione dell'impegno di risorse materiali, di massimo riutilizzo delle risorse naturali impegnate dall'intervento, di massima durabilità dei materiali e dei componenti, di sostituibilità degli elementi, di compatibilità dei materiali e di agevole controllabilità delle prestazioni dell'intervento nel tempo.

### **2. Descrizione tecnico dell'intervento**

Il progetto di fattibilità – finanza di progetto - trasmesso a nome del proponente "COOPERATIVA SOCIALE UNO" illustrato in questa relazione è relativo alla ristrutturazione del piano rialzato con trasformazione dello stesso da Centro Diurno Integrato in Residenza Sanitaria Assistenziale dotata di 20+2 posti letto.

Lo studio tecnico del piano rialzato, come precedentemente accennato, è stato effettuato prendendo in considerazione dei punti cardine di fondamentale importanza;

- ridistribuzione degli spazi interni cercando di ottenere la massima efficienza nell'utilizzo degli stessi, sia nel rispetto degli ospiti che dei lavoratori dipendenti;
- contenimento dei costi senza che ciò possa inficiare sulla funzionalità del nucleo;
- studio dello stato di fatto al fine di mantenere inalterate le distribuzioni di alcuni locali esistenti e indispensabili per il rispetto degli standard normativi. Per questo motivo sia il bagno assistito che i servizi igienici del soggiorno di nucleo non sono stati toccati, così come la posizione del locale tisaneria;
- le camere e i relativi servizi igienici sono stati posizionati anche in funzione delle colonne di scarico.

I lavori possono essere descritti per punti come segue, distinguendo gli stessi in lavori interni, esterni e fornitura degli arredi. In modo analogo sono state eseguite le stime sommarie di spesa.

#### **LAVORI INTERNI: lavori del piano terreno:**

- Al piano terreno viene realizzato un locale dispensa a servizio della cucina riducendo il locale deposito biancheria pulita. La separazione è preventivata con muratura REI. Inoltre viene spostata la porta REI di separazione nel corridoio con la cucina in modo che anche il nuovo locale dispensa precedentemente creato rientra nell'ambito dell'area cucina;
- Realizzazione dell'ufficio amministrativo in sostituzione del locale parrucchiere. Lavori di smantellamento delle piastrelle perimetrali con relativa rasatura e finitura delle pareti, rimozione del lavandino presente con recupero; realizzazione di linea dati.
- Realizzazione del locale parrucchiere in sostituzione del locale magazzino inutilizzato. Realizzazione di adduzione dell'acqua e scarico (da bagno adiacente), di parete piastrellata fino ad altezza di 2 m, di punti luce di adeguamento per il locale.

- **LAVORI INTERNI: lavori del piano rialzato:**

- Spostamento degli arredi esistenti in locali che non interessati all'intervento;
- Lavori di smantellamento delle murature divisorie, bagni visitatori vicino la bagno assistito, cucinotta, smantellamento con recupero del materiale di porte interne, sanitari etc..
- Smantellamento dei rivestimenti relativi al nuovo locale tisaneria, ex locale ambulatorio compreso relativo intonaco, rasatura dello stesso;
- Smantellamento di finestra esterna lato nord e chiusura in muratura a cassa vuota;
- Demolizione di pavimenti interni nelle posizione dei nuovi bagni, parte della camera 9, locale vuotatoio;
- Realizzazione di tracce a pavimento e parete per lo spostamento degli impianti termici-idraulici e allaccio nuovi scarichi wc. Si è optato per questo sistema al fine di non dover demolire interamente la pavimentazione di piano. Il ripristino delle tracce verrà effettuato con piastrelle simili, ma non certamente identiche in quanto impossibile trovarle sul mercato a distanza di oltre 10 anni dalla prima esecuzione; posa del relativo zoccolino;
- Spostamento di radiatori e integrazione degli stessi con posa di mensole e valvole;
- Costruzione delle nuove murature divisorie, relativo intonaco e posa delle relative mascherine e porte interne precedentemente recuperate e/o nuove;
- Realizzazione di nuovi bagni completi di punti di adduzione, scarico, piastrellatura, sanitari, portasaponi, specchi etc.
- Realizzazione di nuova controsoffittatura del corridoio lato sud (parte mancante nell'attuale sala riunione);
- Tinteggiatura dei locali;
- Posa nuovi corrimano e fasce paracolpi con ricollocazione delle esistenti;
- Realizzazione di nuovo impianto elettrico per ogni camera, per nuova tisaneria, per corridoio in ampliamento, completi di quadretti, derivazioni varie, punto TV, plafoniere, corpi illuminanti, testaletto, impianto di chiamata, sensore fumo, linea di terra etc...;
- Realizzazione di canalizzazione per areazione forzata nei locali privi di areazione naturale (bagni e depositi vari);
- Rimodulazione degli impianti di chiamata, antincendio etc...
- Pulizia generale del cantiere;

- **LAVORI ESTERNI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Gli interventi di revisione e messa in sicurezza delle parti esterne comprendono un generale ripristino degli intonaci ammalorati dall'umidità causata dalla risalita capillare nelle murature con conseguente distacco delle zoccolature in pietra disposte al piano terreno, sostituzione dei rivestimenti ceramici delle scale di sicurezza.

Il risanamento e la messa in sicurezza delle facciate comporta il rifacimento di ampie porzioni di intonaco sulle diverse facciate previa rimozione delle parti ammalorate e non più solidali alle murature. Considerata la molteplicità degli interventi si prevede il rifacimento completo delle tinteggiature esterne.

Una definitiva risoluzione delle problematiche causate da umidità e risalita capillare riscontrabili su tutta la zona inferiore della muratura perimetrale dell'edificio rende necessaria la rimozione della pavimentazione a cubetti per una larghezza di 30-40 cm, scavo fino ad una profondità di circa 20 cm, spicconatura dell'intonaco esistente per una altezza di circa 150 cm dal piano di scavo, trattamento delle murature umide soggette a risalita con materiali specifici sia per il rinzafo che per l'intonaco. Posa della zoccolatura di serizzo precedentemente recuperata distanziata dal muro .

Le pavimentazioni delle scale di sicurezza lato nord e sud sono state in parte risistemate a carico dell'Amministrazione Comunale; il progetto prevede il completamento degli interventi mediante la sostituzione delle pedate in ceramica ancora presenti con lastre in serizzo a piano sega. Si evidenzia che la posa delle lastre comporta l'adattamento dei parapetti metallici in quanto l'attuale posizionamento "a raso struttura" non consente l'inserimento delle nuove soglie fornite di gocciolatoio.

### **3. Esigenze da soddisfare, prestazioni da fornire**

Per la parte scrivente, le soluzioni prospettate risolvono la necessità di migliorare qualitativamente e quantitativamente il servizio reso alla collettività rivitalizzando gli spazi attualmente inutilizzati al piano rialzato in quanto il Centro Diurno Integrato da tempo non viene utilizzato.

Inoltre sono state analizzate anche quelle opere di manutenzione esterne volte a risanare e mantenere l'intero involucro in condizioni di efficienza e funzionalità, oltre che al mantenimento delle condizioni di sicurezza generale.

Partendo dal presupposto che la richiesta della committenza è stata quella di trasformare la struttura assistenziale del piano rialzato al fine di riutilizzare al meglio gli spazi inattivi, le soluzioni proposte risolvono le richieste prestazionali sostanzialmente riconducibili, per le parti interne, alla miglior fruibilità della struttura e alla ottimizzazione degli spazi.

Gli obbiettivi alla base della progettazione di fattibilità hanno consistito nel garantire una corretta esposizione e riutilizzo degli ambienti in funzione della loro specifica destinazione, nel distribuire gli spazi fruibili e nell'utilizzare la disposizione dei percorsi e dei collegamenti esistenti, il tutto intervenendo nel modo meno invasivo possibile su una struttura esistente. Contemporaneamente la progettazione ha dovuto tenere conto dell'impiantistica generale della struttura, dei locali esistenti cercando di mantenere la stessa impronta di distribuzione e di funzionalità della parte di struttura socio assistenziale attualmente utilizzata.

Per quanto riguarda le parti esterne, lo studio progettuale è stato finalizzato al miglioramento delle condizioni di sicurezza, alla durabilità dei materiali impiegati e alle conseguenti implicazioni relative agli interventi manutentivi.

### **4. Fattibilità tecnica**

Sotto l'aspetto tecnico non si prevedono particolari difficoltà nell'esecuzione delle opere previste in quanto si prevede l'impiego di tecnologie tradizionali ormai consolidate e materiali ampiamente diffusi e di facile approvvigionamento. Le condizioni al contorno dell'intervento si delineano favorevoli alla realizzazione dell'opera e

l'infrastruttura, la rete dei servizi, l'accessibilità e il tessuto urbanistico – edilizio consentono di sviluppare un progetto di immediata fattibilità.

## **5. Determinazione della spesa**

La stima degli interventi in progetto è stata determinata mediante computo metrico estimativo redatto con riferimento al Prezzario Regionale delle Opere Pubbliche 2015; eventuali lavorazioni non contemplate nel suddetto prezzario sono state stimate mediante analisi prezzi o desunte da quotazioni di mercato.

Si precisa che il calcolo della spesa, riportata nei diversi computi metrici estimativi, oltre ad essere stata frazionata tra opere interne ed opere esterne e arredi, è ripartita per capitoli d'opera; rispetto a quanto richiesto da un progetto di fattibilità, la stima dei lavori è stata leggermente più approfondita nel suo sviluppo in modo da ottenere una spesa presunta più reale possibile. In ogni caso si evidenzia che il costo preciso delle opere da realizzarsi è possibile affinarlo esclusivamente in seguito ad un progetto definitivo laddove con lo studio dei particolari, dei vincoli e quant'altro è possibile predisporre un computo metrico estimativo molto più dettagliato.

Sono stati predisposti i quadri economici e anch'essi sono stati frazionati per corpi d'opera e tra lavori interni esterni della struttura, compreso arredo.

Rondissone, 05 aprile 2017.

Il proponente:

---

Il professionista incaricato:

---