

COMUNE DI BRICHERASIO
(Provincia di Torino)

RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO
DELL'OSPEDALE CIVILE (CASA DI RIPOSO)
PROGETTO ESECUTIVO - 1° LOTTO

RELAZIONE GENERALE
AGGIORNAMENTO

Premessa

Nell'ambito del progetto di ristrutturazione ed ampliamento della Casa di Riposo è stato redatto un progetto generale che prevede una riqualificazione dell'edificio con l'inserimento di una zona di ampliamento con 40 posti letto complessivi.

Con la nuova distribuzione si prevede pertanto la realizzazione di due nuclei distinti per piano costituiti da 20 posti letto R.A. al piano terra e da 20 posti letto R.A.F. al piano primo.

In tale modo si consolidano i 10 posti letto R.A.F. esistenti da regime temporaneo a definitivo, trasformando inoltre ulteriori 10 posti letto R.A. in R.A.F. al fine di costituire un nucleo da 20 posti letto R.A.F.

Mentre i restanti 16 posti letto R.A. verrebbero incrementati di 4 unità per realizzare un corretto nucleo da 20 posti letto R.A.

Situazione iniziale	Situazione finale
10 posti letto R.A.F. temporanei	10 R.A.F. definitivi + 10 = 20 posti letto R.A.F.
26 posti letto R.A.	16 R.A. + 4 = 20 posti letto R.A.
Totale 36 posti letto	Totale 40 posti letto

Il progetto generale soddisfa le esigenze, i parametri e gli standard regionali previsti dalla Deliberazione della Giunta Regionale del 30.07.2012 n.ro 45-4248 "Il nuovo modello integrato di assistenza residenziale e semiresidenziale socio-sanitaria a favore delle persone anziane non autosufficienti. Modifica D.G.R. n. 25-12129 del 14.09.09 e D.G.R. n. 35-9199 del 14.07.08. Revoca precedenti deliberazioni" con la realizzazione di 2 nuclei distinti e annessi servizi di nucleo e di carattere generale.

Nell'ambito di una programmazione e delle disponibilità finanziarie dell' Ente si procede alla realizzazione di un primo lotto che consenta il miglioramento della situazione esistente e che

prevede la realizzazione del piano primo (2° fuori terra) nella configurazione finale del progetto generale ovvero con la realizzazione di n.ro 8 camere a 2 letti ed annessi servizi generali di nucleo, quali soggiorno, sala pranzo, depositi e servizi igienici, il tutto realizzato con piano pilotis al piano terra individuato sulla geometria del progetto generale.

E' evidente che il rispetto complessivo degli standard sarà soddisfatto con il progetto generale per il quale si richiede autorizzazione preventiva mentre per quanto riguarda l'intervento del primo lotto si è optato per l'inserimento di un nucleo più efficiente al piano primo per consentire in futuro il mantenimento della degenza senza disagi per gli ospiti durante gli interventi futuri di completamento al piano primo nella zona esistente. L' intervento risulta pertanto compatibile con il progetto generale e si presenta come unica soluzione fattibile per poter procedere ad un miglioramento della Casa di Riposo, ad una sua riqualificazione ed ad un suo parziale adeguamento.

Nella prima fase le nuove camere saranno con destinazione R.A. per non modificare i parametri attuali ed il numero dei posti letto nella situazione transitoria rimane inalterato in 36 unità uguale all'attuale pur con indubbi benefici in termini di umanizzazione della struttura. Quindi parte delle camere attuali (le più critiche) saranno trasformate in spazi a disposizione alleggerendo la parte esistente.

Inquadramento generale

La Casa di Riposo di Bricherasio attualmente ubicata in Via Bellville risulta costituita da un immobile a due piani fuori terra con 36 posti letto, di cui 10 posti letto R.A.F. E 26 R.A..

Nell'arco degli anni l'immobile ha affrontato alcuni interventi di ristrutturazione che principalmente hanno portato ad un parziale adeguamento della struttura della manica sinistra realizzando camere a due letti con relativi servizi igienici. Inoltre sono stati effettuati gli interventi a livello impiantistico, l'inserimento di un montalettighe per accesso al piano primo, e la realizzazione di scale di sicurezza esterne.

La situazione attuale impone tuttavia un rapido adeguamento agli standard e norme regionali per inserire nel contesto delle zone di residenza i necessari spazi comuni e collettivi richiesti. Inoltre per consentire una corretta gestione dell'immobile è necessario procedere ad un adeguamento dei posti letto formando 2 nuclei da 20 posti letto ciascuno per ottenere un'autonomia economico finanziaria in grado di affrontare i costi di gestione e la risposta all'utenza. Con queste finalità si è pertanto predisposta una soluzione di ampliamento della struttura realizzando, in prosecuzione della manica sinistra, un nuovo corpo di fabbricato a due piani fuori terra che consenta la dislocazione dei nuovi posti letto e la realizzazione dei servizi collettivi e distributivi di piano trasformando parte degli attuali posti letto in zona di

servizio collettivo nel rispetto degli standards. Non è infatti possibile con l'utilizzo delle attuali superfici disponibili ricavare all'interno delle stesse i servizi necessari e le camere di nucleo.

Opere in progetto

L'area di ampliamento si sviluppa su una pianta di circa 577,00 mq. a due piani fuori terra, con struttura portante in c.a. che verrà dimensionata e realizzata in conformità alla normativa sismica vigente (D.M. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni") dal momento che la nuova zonizzazione del territorio ha inserito il Comune di Bricherasio nella zona sismica II.

L'esigenza dell'ampliamento, al di là della oggettiva necessità di recuperare gli spazi nel rispetto degli standards collettivi e di nucleo, consente il mantenimento funzionale della struttura durante l'esecuzione dei lavori. Infatti non si procede ad una diminuzione degli ospiti (attuali 36), durante i lavori di ampliamento che possono avvenire in modo disgiunto.

Dopo l'ultimazione delle opere in ampliamento e la consegna provvisoria delle stesse, gli ospiti potranno essere trasferiti nella nuova parte consentendo gli interventi di ristrutturazione dell'edificio esistente principalmente dedicato nell'ala destra agli spazi collettivi e di nucleo. In tal modo la gestione non avrà sofferenze economiche per riduzione di posti letto durante i lavori.

I servizi collettivi vengono individuati in base al numero di posti letto effettivi e quindi nel rispetto degli standards come risulta dalle tabelle allegate. Si è optato inoltre per la realizzazione di nuclei distinti per piano per evitare difficoltà gestionali, trattandosi inoltre di nuclei a destinazione diversa.

In particolare si precisa che ogni camera sarà dotata di servizi igienici, sono previste camere a uno o due posti letto, mentre gli spazi comuni risultano superiori ai limiti minimi indicati dagli standard regionali. La tabella allegata indica che risultano rispettate le superfici minime richieste nel rispetto degli standards previsti, solo in alcuni casi si procede all'utilizzo per altro consentito dei parametri ridotti del 20% per ristrutturazione dell'edificio. Dal punto di vista costruttivo il nuovo immobile sarà dotato di una scala di accesso con funzioni anche di sicurezza ed impianto ascensore in modo tale da consentire l'accesso al piano primo tramite montalettighe e ascensore.

Il nuovo fabbricato risulterà inserito nell'area già di proprietà dell'ente mantenendo un'area verde a favore degli ospiti usufruibile soprattutto nel periodo estivo.

La zona di ampliamento concepita con criteri costruttivi meno invasivi prevede corridoi a maggior larghezza e camere che consentono la sistemazione a uno o due posti letto unitamente alla rotazione e manovra delle persone diversamente abili.

Risulta garantita la complanarità dei corridoi non essendo presenti barriere architettoniche che limitano la movimentazione delle carrozzelle, inoltre l'accesso al piano primo è garantito dalla presenza di ascensore e montalettighe, tutti i servizi igienici e gli accessi alle camere sono idonei alle persone con ridotta mobilità.

Le opere nello specifico riguarderanno pertanto il piano terreno a livello di fondazione e pilotis, il piano primo con la realizzazione della configurazione finale con camere e servizi il tutto con finizioni di seguito riportate, il tutto nel rispetto delle normative e standard vigenti.

Le seguenti opere riguardano l'ampliamento dell'edificio esistente sul lato ovest.

Il grado di finizione risulta coerente con la parte esistente riproponendo i medesimi materiali ovvero:

esterno:

- rivestimento esterno a cappotto con pannello isolante spessore cm 12, con relativa per esterni e tinteggiature ai silicati colore uguale all'esistente;
- serramenti in legno verniciato colore noce scuro spessore mm. 75 con vetrate isolanti e persiane in legno verniciato colore noce scuro;
- balconi con ringhiere in ferro pieno colore nero antracite;
- coperture in coppi alla piemontese con passafuori in legno su orditura lignea con relativi pannelli fotovoltaici integrati e solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria;
- la sistemazione a verde manterrà il manto erboso sul perimetro dell'edificio con essenze arboree di media grandezza mantenendo la piantumazione esistente per le parti non interferenti l'edificio;

interno:

- intonaco completo a civile sulle pareti e soffitti con tinteggiatura ai silicati, zoccolo perimetrale altezza cm. 1,50;
- pavimento in linoleum per camere, corridoi e spazi comuni;
- gradini in pietra di Luserna fiammata;
- porte interne in legno tamburato con finizione in laminato plastico colore blu;
- pavimento e rivestimento in piastrelle 20*20 per i servizi igienici;
- impianto di riscaldamento a termosifoni;
- impianto elettrico ad incasso;
- accessori idrosanitari in vetrochina bianca idonei alle persone portatrici di handicap;

Inserimento urbanistico

L'area su cui sorge l'edificio risulta distinta a catasto al Foglio 23 mappali N. 68 – 69 – 845 - 851 ed è inserita nel vigente Piano Regolatore Generale di Bricherasio in zona S2 – S3 con destinazione "Aree per attrezzature a servizi comunali" con le seguenti caratteristiche:

- **Caratteri dell'area:** aree libere od edificate in cui sono esistenti o previste attrezzature e servizi pubblici di cui all'art. 21 L.R. 56/77;
- **Indici urbanistici ed edilizi:** ampliamenti e nuove costruzioni sono soggetti solo alle norme sulle distanze. Per quanto riguarda gli indici quantitativi valgono le prescrizioni di legge nazionale e regionale di settore.

Pertanto l'intervento di ampliamento previsto, rispetta le distanze dai confini e risulta compatibile con le prescrizioni di P.R.G.

Inquadramento ambientale

L'intervento prevede un ampliamento in adiacenza all'edificio esistente utilizzando analoghi criteri costruttivi con l'uso di serramenti in legno, copertura a tegole e finitura a civile. In particolare le camere saranno pavimentate in linoleum, mentre i bagni ed i servizi generali sono previsti in piastrelle gres. L'aspetto architettonico si inserisce nel contesto edificato esistente e l'area già dotata di parcheggio esterno risulta inoltre facilmente accessibile dal concentrico.

Aspetti strutturali

La struttura portante del fabbricato in ampliamento verrà dimensionata e realizzata in conformità alla normativa sismica vigente (D.M. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni") dal momento che la nuova zonizzazione del territorio ha inserito il Comune di Bricherasio nella zona sismica II; in particolare la nuova struttura sarà costituita da fondazioni dirette a travi continue in c.a., dimensionate in funzione della capacità portante del terreno in sito e secondo quanto indicato in via preliminare nella citata relazione geologica – geotecnica di fattibilità, struttura intelaiata in elevazione costituita da travi e pilastri in c.a. e solai in laterocemento, con copertura in legno e manto in coppi.

Arredi e attrezzature

Per quanto riguarda gli arredi e attrezzature in questa prima fase si ipotizza l'utilizzo degli arredi esistenti, rimandando a successivi provvedimenti in funzione delle disponibilità economiche l'eventuale cambio o integrazione di arredi vetusti.

Autorizzazioni

Il progetto ha ottenuto il Permesso di Costruire, successivamente scaduto e attualmente in corso di rinnovo.

Il parere igienico sanitario favorevole dell'A.S.L. TO3 in data 22.02.2013 Prot. n.ro 0021362/Tit.6.2.2.

Il parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici rilasciato in data 12.09.2013 Prot. n.ro 22609 CL.34.16.08/141.1.

Adeguamento prezzi

Il progetto esecutivo originario è stato redatto in data 15.01.2014 con l'applicazione del prezziario della Regione Piemonte anno 2013, successivamente per problemi economici l'intervento è stato sospeso.

Allo stato attuale si prevede la ripresa dell'iter di appalto, tuttavia non si procede all'aggiornamento dei prezzi, di per sé modesto, in quanto le condizioni di mercato consentono l'assorbimento degli aumenti verificatesi nell'arco temporale da gennaio 2014 a agosto 2017 riducendo la limite il ribasso formulabile dalle imprese partecipanti.

Trattandosi di nuova costruzione, i ribassi medi formulati in questo periodo sono in grado di assorbire i modesti incrementi riscontrabili sul prezziario regionale.

Dalle considerazioni di cui sopra, in accordo con l'Amministrazione della Casa di Riposo, non si procede pertanto all'aggiornamento dei prezzi ritenendoli tutt'ora congrui alle condizioni attuali di mercato.

Di tale indicazione si darà notazione all'atto dell'appalto al fine di informare correttamente le imprese partecipanti.

Il quadro economico, su cui per altro è stato richiesto il finanziamento, rimane pertanto inalterato.

Inoltre non risulta necessario procedere all'aggiornamento degli elaborati grafici in quanto le esigenze e il quadro normativo non è mutato, da cui ne consegue che gli elaborati si possono ritenere quale progetto esecutivo per l'appalto.

Si allega il riepilogo di spesa.

N.ro	Articolo Regione Piemonte 2013 Agg. Dicembre 2012	Descrizione dei lavori	Unità di DI MISURA	Prezzo unitario (€)	Manod. lorda	% Manod.	QUANTITA'		ART. DI ELENCO	Importo (€)	Totale manodopera (€)
							PARZIALI	TOTALI			
		Riepilogo di spesa:									
		<u>Opere in appalto soggette a ribasso d'asta:</u>									
		Importo forniture								357.265,55	
		Spese generali e utile d'impresa (24,30%) relativi alla manodopera								113.570,76	
		A) Opere in appalto soggette a ribasso d'asta								470.836,31	
		<u>Opere in appalto non soggette a ribasso d'asta:</u>									
		Costo manodopera al netto delle spese generali e utile d'impresa								353.798,64	
		Oneri specifici per la sicurezza								19.000,00	
		B) Totale opere in appalto non soggette a ribasso d'asta								372.798,64	
		A) + B) IMPORTO TOTALE OPERE								843.634,95	
		Somme a disposizione dell'Amministrazione:									
		I.V.A. 10% su opere in appalto								84.363,49	
		Spese tecniche di progettazione, direzione lavori, contabilità, compresa C.N P.A.I.A.								67.600,00	
		Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori, compresa C.N P.A.I.A.								16.900,00	
		I.V.A. 22% su spese tecniche								18.590,00	
		Spese tecniche per certificato di collaudo opere strutturali I.V.A. 22% compresa								2.400,00	
		Spese tecniche pratica prevenzione incendi, versamenti - I.V.A. 22% compresa								5.680,00	
		Imprevisti e allacciamenti								831,56	
		TOTALE DI PROGETTO								1.040.000,00	