

# COMUNE DI JESI

CIADIANCONAPROVINCIA DI ANCONA PROVINCIA DI ANCONA

## PROGETTO di

FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA PER LA RISTRUTTURAZIONE,  
ADEGUAMENTO NORMATIVO ED AMPLIAMENTO

Casa di Riposo e Residenza Protetta "Vittorio Emanuele II" Via Gramsci

Proprietà: COMUNE DI JESI

Piazza Indipendenza, 1 - 60035 - Jesi (AN)

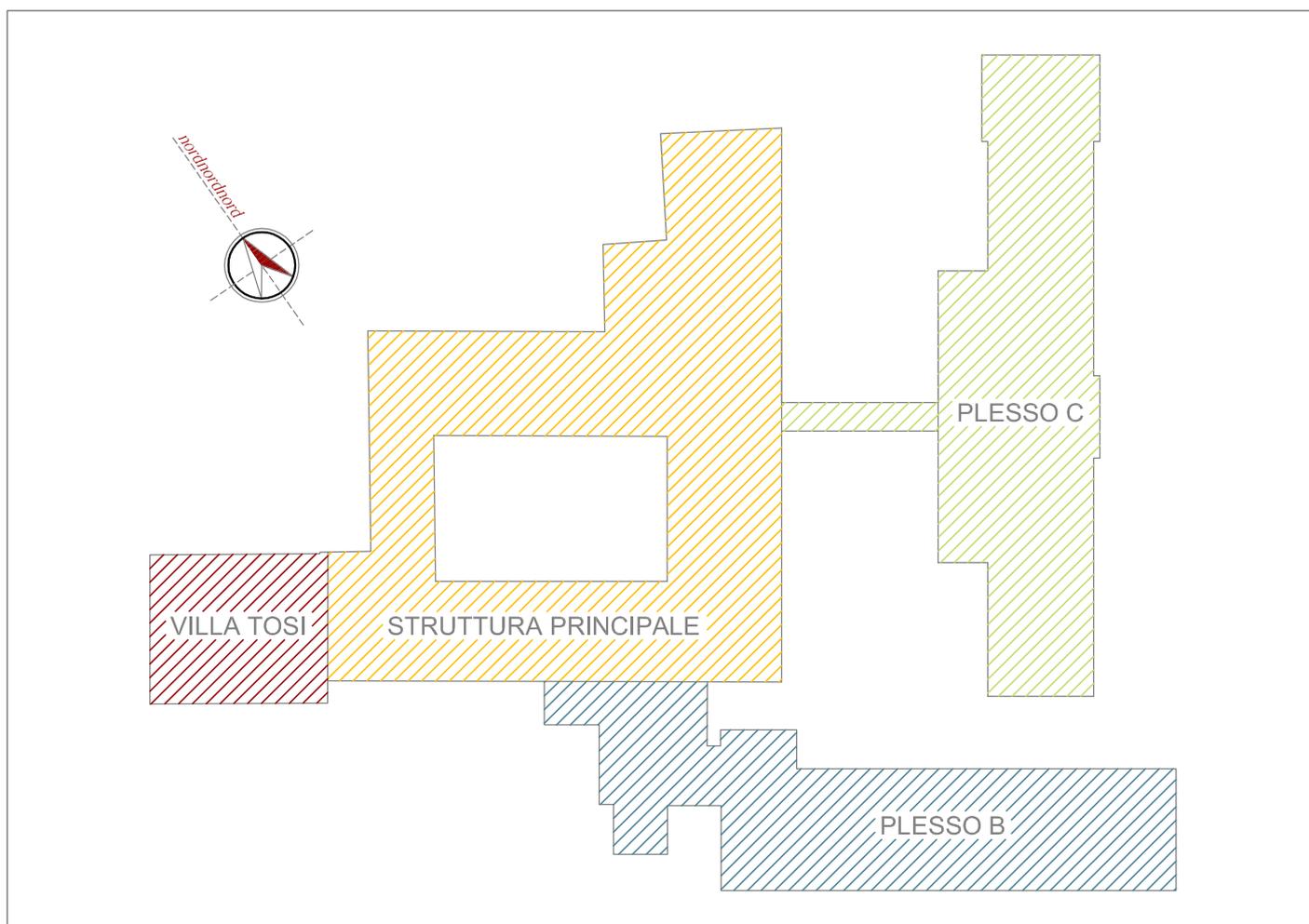
a cura di

INGEGNERE MARIO PROCACCINI, Ordine degli Ingegneri Prov. di Ancona n° A 1082

ARCHITETTO ANGELO LASCA, Ordine degli Architetti Prov. di Ancona n° 571

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DPR 207/2010 Art. 17 comma 1 a) - c)



# RELAZIONE ILLUSTRATIVA DPR 207/2010 Art.18

## INDICE

|   |      |    |
|---|------|----|
| ARCHITETTURA e TIPOLOGIA EDILIZIA dello STATO di FATTO  | Pag. | 2  |
| SCELTA delle ALTERNATIVE (Art. 18 comma 1A)   | Pag. | 5  |
| PROGETTO della SOLUZIONE SELEZIONATA (Art. 18 comma 1B)   |      |    |
| DESCRIZIONE ARCHITETTONICA e DISTRIBUTIVA DELLA SOLUZIONE SELEZIONATA   | Pag. | 6  |
| ESPOSIZIONE DELLA FATTIBILITÀ DELL'INTERVENTO, DOCUMENTATA ANCHE<br>ATTRAVERSO I RISULTATI DELLO STUDIO DI PREFATTIBILITÀ AMBIENTALE:   | Pag. | 7  |
| INDAGINI GEOLOGICHE-GEOTECNICHE, IDROLOGICHE E IDRAULICHE   | Pag. | 9  |
| INDAGINE SUL TRAFFICO   | Pag. | 9  |
| INDAGINI ARCHEOLOGICHE DI PRIMA APPROSSIMAZIONE DELLE AREE INTERESSATE  | Pag. | 9  |
| ASPETTI FUNZIONALI E BISOGNI DA SODDISFARE (Art. 15 comma 6 lett. C)  | Pag. | 9  |
| SUDDIVISIONE DEI LAVORI IN STRALCI FUNZIONALI   | Pag. | 10 |
| DISPONIBILITÀ DELLE AREE ED IMMOBILI DA UTILIZZARE; RELATIVE MODALITÀ DI<br>ACQUISIZIONE CON I PREVEDIBILI ONERI  | Pag. | 10 |
| DISPONIBILITÀ DEI PUBBLICI SERVIZI E DELLE MODALITÀ DEI RELATIVI ALLACCIAMENTI  | Pag. | 11 |
| INDIRIZZI PER LA REDAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO  | Pag. | 11 |
| CRONOPROGRAMMA DELLE FASI ATTUATIVE, CON L'INDICAZIONE DEI TEMPI MASSIMI<br>DI SVOLGIMENTO DELLE VARIE ATTIVITÀ DI PROGETTAZIONE, APPROVAZIONE,<br>AFFIDAMENTO, ESECUZIONE E COLLAUDO | Pag. | 11 |
| INDICAZIONI SU ACCESSIBILITÀ, UTILIZZO E MANUTENZIONE DELLE OPERE, DEGLI<br>IMPIANTI E DEI SERVIZI ESISTENTI  | Pag. | 11 |
| ASPETTI ECONOMICI e FINANZIARI (Art. 18 comma 1C)   |      |    |
| CALCOLI ESTIMATIVI GIUSTIFICATIVI DELLA SPESA   | Pag. | 12 |
| L'EVENTUALE ARTICOLAZIONE DELL'INTERVENTO IN STRALCI FUNZIONALI   | Pag. | 12 |
| QUADRO ECONOMICO  | Pag. | 15 |
| SINTESI DELLE FORME E FONTI DI FINANZIAMENTO PER LA COPERTURA DELLA SPESA;<br>RISULTATI DEL PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO   | Pag. | 15 |
| NOZIONI GENERALI NON RISCOINTRABILI NEGLI ELABORATI TECNICI<br>(Art. 18 comma 2)  | Pag. | 15 |

La struttura Vittorio Emanuele II, che di seguito chiameremo per convenzione **CASA di RIPOSO**, è ubicata a Jesi in via Gramsci, nella parte urbana a nord-est della città, che si caratterizza per una consistente espansione edilizia degli ultimi cinquanta anni, dove sono presenti importanti preesistenze, costituite da palazzine nobiliari e/o edifici di uso collettivo e religioso, quali conventi e centri religiosi.

L'edificio si presenta con varie stratificazioni edilizie, risultanti da diverse epoche di costruzione, racchiuse da un recinto murato nella parte sud e confinante a nord con una area verde, da campi sportivi e da orti di discreto pregio.

### **Plesso A Struttura principale**

Da una generale lettura edilizia-tipologica, sembrerebbe che il nucleo principale più vecchio, sia costituito dall'edificio centrale, caratterizzato da una corte interna; esso risulta fortemente rimaneggiato con tratti di relativa recente edificazione.

Il tipo edilizio collima con la figura di una struttura "conventuale con chiostro", a perimetro del quale è posto un porticato sopraelevato di due piani in epoca recente, con le quattro facciate composte da ampie vetrate lungo il corridoio-distributore principale della struttura.

### **Villa Tosi**

Un'aggregazione successiva è rappresentata dalla parte denominata villa Tosi, palazzina di tre piani, che presenta all'esterno facciate ancora riconoscibili come villa di fine settecento, avente un interno ristrutturato completamente e privo di qualsiasi riferimento originale.

Attualmente il piano terra funge da ingresso principale alla intera struttura, sebbene presenti spazi limitati, non adeguati come Ingresso-ricezione.

### **Aggregazioni anni 50**

L'unione fra le due parti è rappresentata da una costruzione risalente al dopoguerra, in dissonanza formale con le strutture precedenti, la copertura piana ne rende riconoscibile il volume proprio.

In egual modo è stato aggregato un terminale edilizio di tre piani nel lato est del complesso, attualmente usato al piano terra dalla cucina e come loggia-terrazzo nei due piani superiori.

### **Plesso B**

Questo è stato costruito intorno agli anni settanta scorsi, in cemento armato e si presenta con una architettura modernista di buon livello ricco di uno studio accurato dei vuoti e pieni volumetrici e con proporzioni adeguate, nonostante unito al plesso principale con una "violenza" compositiva inorganica ed artificiosa.

### **Plesso C**

Tale edificio di inizio secolo scorso si attesta nell'ala est-sud della struttura principale, si pone, parallelamente ad essa, con architettura molto riconoscibile, di garbato pregio, nonostante ad esso siano stati "appiccicati" successivamente dei volumi impropri ed abbia perduto un pezzo terminale per far posto alla edificazione del plesso B, nuovo degli anni settanta.

Si nota, nell'intera struttura, una generale riorganizzazione edilizia avvenuta nel tempo, come si riscontra dal raffronto di vecchie mappe catastali (*allegato 1 Catasto del 1815 e allegato 2 Catasto pre bellico*) e lo stato attuale (*allegato 3 Planimetria generale Aerfoto*).

Negli anni di metà 900 è avvenuta una radicale trasformazione che ha variato la volumetria e la sintassi architettonica generale, con il risultato finale di un edificio di complessa forma, alquanto rivisitato in chiave edilizia con aggregazioni nel tempo, come tradizione consolidata del nostro patrimonio architettonico.

Il complesso ha un uso di ospitalità che, fra l'altro, ha tenuto costante nel tempo.

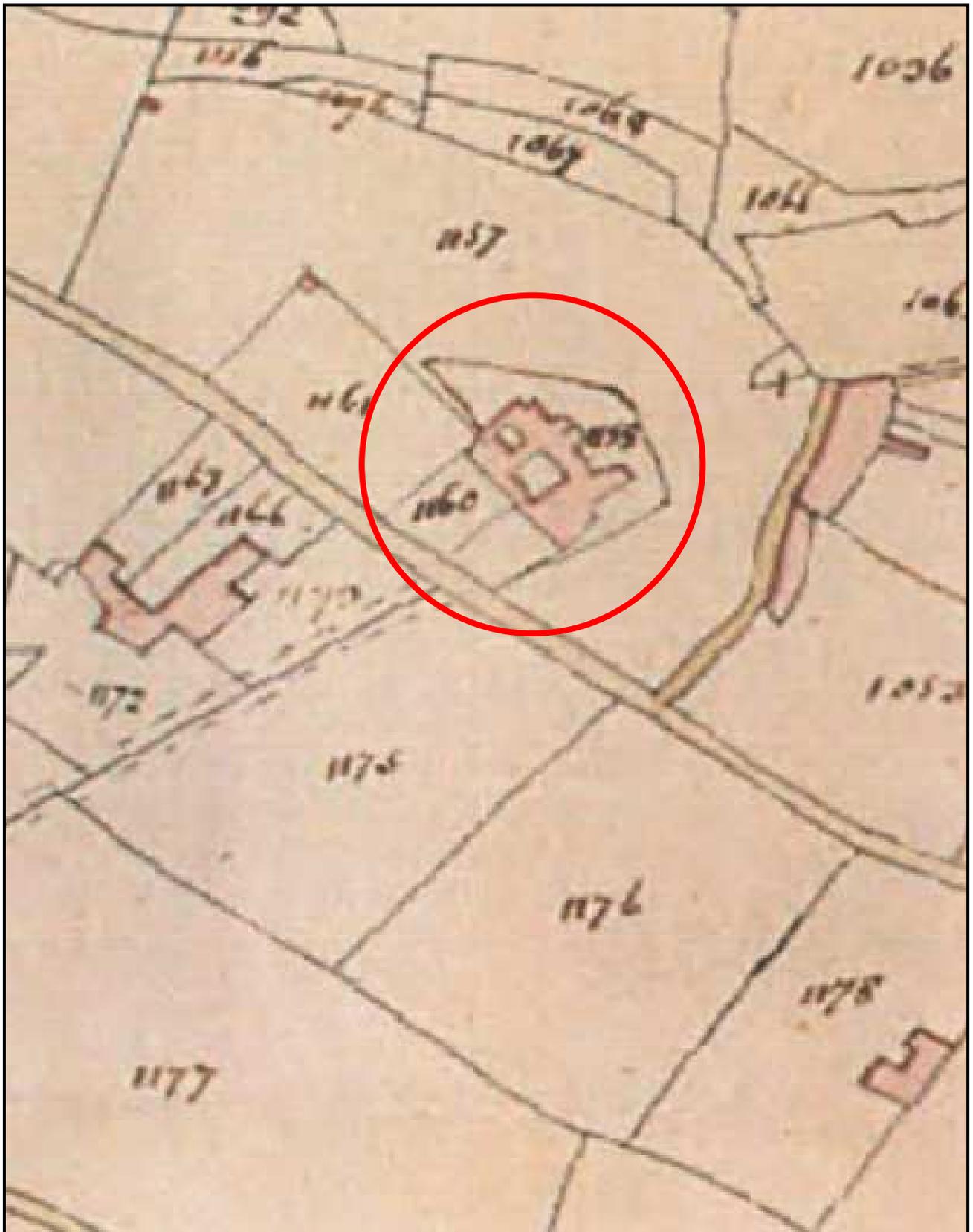
La struttura al lordo delle murature esterne ha una superficie così riportata.

Struttura principale (compreso edificio anni 50): MQ 4080 suddivisi su 3 piani.

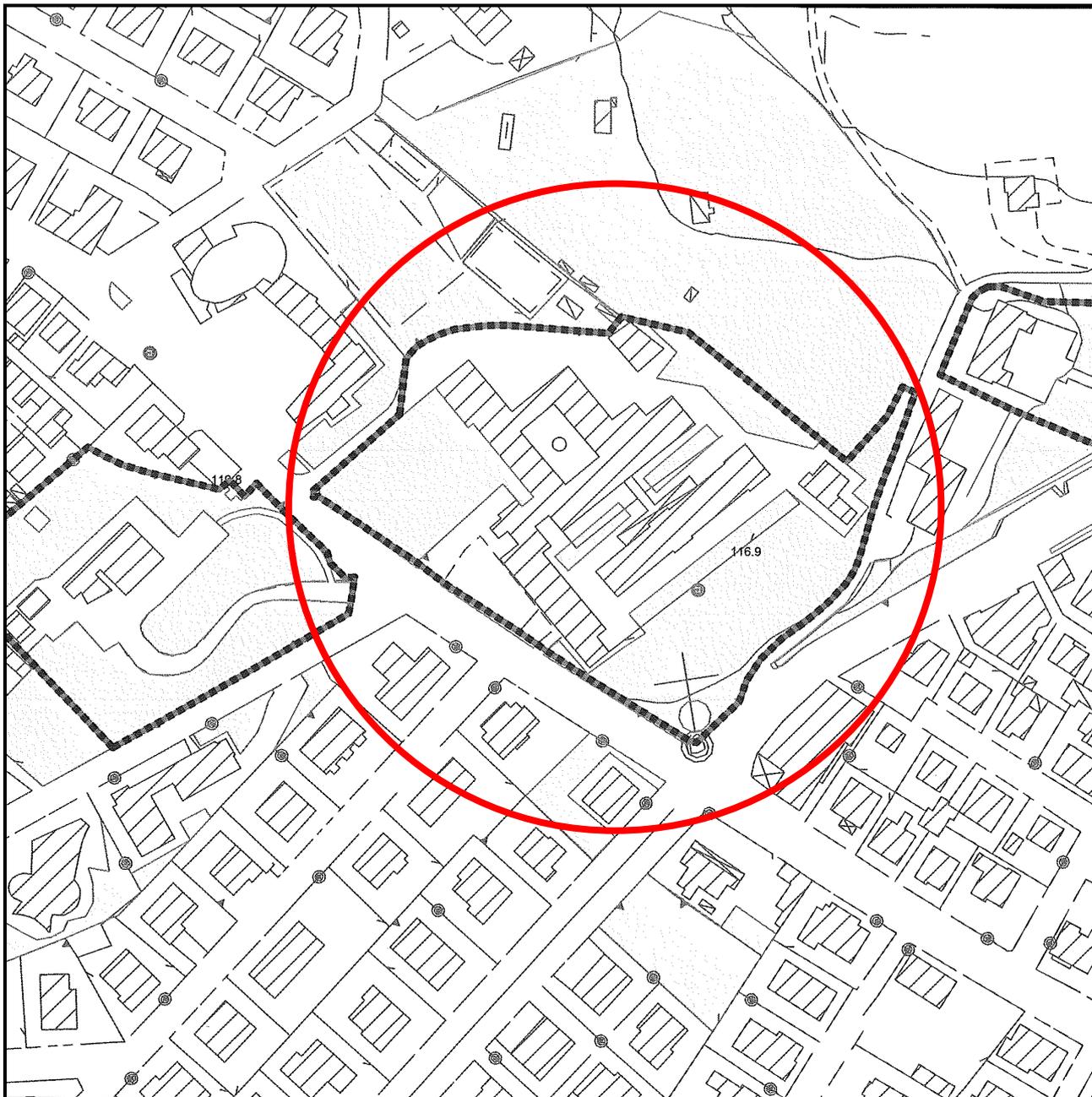
Villa Tosi: MQ 753 suddivisi su 3 piani.

Plesso B: MQ 1784 (piano primo seminterrato, piano terra e piano primo) e MQ 675 (piano secondo seminterrato).

Plesso C: MQ 640 (unico piano).







### SCELTA delle ALTERNATIVE

L'Amministrazione Comunale di Jesi ha acquisito, con precedente incarico, uno studio preliminare di Fattibilità, eseguito dagli stessi progettisti scriventi, composto da tre soluzioni progettuali, discriminate dal numero degli ospiti che si voleva insediare nella struttura.

La prima ipotesi realizzava ed adeguava gli spazi in base alle normative di settore, in special modo alla Legge Regionale 20/2002 (e successive) sulle strutture di accoglienza per anziani. Questa dava come risultato la diminuzione di alcune decine degli attuali 116 posti letto, a causa della realizzazione dei servizi indispensabili per norma, il che diventava antieconomico impegnare risorse per una capienza limitata.

La seconda ipotesi declinava un progetto più ampio ed intensivo, coinvolgendo tutte le strutture/plessi, da cui ne scaturiva una disponibilità di utenti vicino ai 140 posti letto, suddividendo la struttura Vittorio Emanuele II da Villa Tosi, che veniva dedicata ad uffici socio-sanitari esterni alla Casa di Riposo.

La terza soluzione prevedeva la realizzazione di un ampliamento da inserire alle attuali palazzine, ipotizzata con una tipologia 'corrente', capace di avere una capienza maggiore rispetto al riuso di vecchi edifici.

Ne risultava la possibilità di ottenere circa 200 posti letto complessivi, ma questo avrebbe mutato profondamente l'organizzazione dell'attuale Casa di Riposo, con la necessità di aumentare anche l'organico lavorativo, impegnando risorse finanziarie, non approntabili in quel momento.

Il presente incarico persegue l'impostazione della seconda ipotesi come soluzione più attuabile, confermata dalla richiesta della committenza di 150 posti letto, dei quali 40 di Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA).

A sostegno di tale progetto contribuiscono diversi fattori che così possono essere riassunti:

\*La capienza dei 150 posti, risulta la più idonea in termini di fattibilità economica; il rapporto spese ricavi tendono ad una plusvalenza positiva, specie in presenza di una RSA, per la quale gli incentivi Regionali sono soddisfacenti;

\*La scelta del riuso edilizio, anche se razionalizzato, delle strutture esistenti con la realizzazione volumetrica minima degli snodi di collegamento per i vari plessi, favoriscono in maniera importante la sostenibilità dell'intervento;

\*La scelta della ristrutturazione sostiene le tematiche ambientali di conservazione ed allargamento delle parti vegetazionali, evitando grosse volumetrie;

\*Altrettanti motivi geomorfologici dispongono nell'area una attenzione verso la stabilità dei suoli, motivo in più per la riconferma dell'uso di edilizie già consolidate;

\*Si incontra anche un motivo Urbanistico nella conferma delle 'emergenze architettoniche', quali sono le palazzine più vecchie, come principio fondante della stratificazione urbana e riconoscibilità sociale dei luoghi.

## PROGETTO della SOLUZIONE SELEZIONATA

### DESCRIZIONE ARCHITETTONICA e DISTRIBUTIVA DELLA SOLUZIONE SELEZIONATA

Sulla base della necessità insediativa della struttura, che dovrebbe contenere, come detto, circa 150 ospiti nella forma di Residenza protetta, Casa di riposo e Residenza assistenziale, da circostanziate valutazioni, si ritiene che il complesso necessiti di una generale riorganizzazione edilizia-sanitaria, essendo sottoposta alle norme che disciplinano questo settore.

Ne consegue la semi-totale riorganizzazione fisica dei locali nei termini edilizi-impiantistici e nella generale logistica delle funzioni e dei flussi operativi.

Un elemento importante di intervento riguarda il collegamento delle varie strutture sopra descritte, essendo nate, ed altre in seguito realizzate, senza un coerente progetto generale, al quale ora si aggiunge l'incremento dei posti di ospitalità richiesti dalla Committenza.

A quanto esposto si somma la necessità di mantenere una parte di uffici di natura Socio-Assistenziali pubblici, afferenti alla Casa di Riposo, che attualmente sono localizzati all'interno della struttura.

Attualmente gli edifici sono usati anche per un servizio di cucina per le scuole, oltre che per la Casa di Riposo stessa.

L'Amministrazione comunale (proprietaria della struttura) ha programmato la delocalizzazione in altro luogo di tale servizio, con il giusto scopo di separare funzioni incongrue di destinazioni d'uso; ne deriva la possibilità di ampliare la Casa di Riposo nelle funzioni attualmente mancanti o ristrette. Nei termini della modalità d'intervento, il progetto dovrebbe essere inserito nella Ristrutturazione Edilizia e per alcune parti nella Demolizione e Ricostruzione di limitate volumetrie, che attualmente risultano incoerenti per architettura e funzionalità.

Di seguito la riedificazione di un volume del plesso C, demolito negli anni settanta per la realizzazione del Plesso B.

Questo nodo volumetrico avrebbe la funzione di collegamento tra plessi, indispensabile alla logistica tecnico-distributiva delle funzioni della struttura intera.

Il progetto tende a dividere la Casa di Riposo dagli uffici Territoriali Socio-Assistenziali, localizzando questi nel Piano Terra e Primo della palazzina Villa Tosi, attuando una suddivisione fisica-edilizia, a meno di una via d'esodo in comune, necessaria per le funzioni antincendio.

La Struttura Principale accoglierà al **piano terra** il sistema degli ingressi, suddivisi in base agli usi:  
La Hall-Reception essenziale per il rapporto esterno con le famiglie dei fruitori;

Gli ingressi (due) per i dipendenti con le funzioni fiscali dei segnatempo e per i manutentori in genere;

Un ingresso per le funzioni religiose ed accesso alla chiesetta dall'esterno, che fungerà anche da uscita di emergenza;

Due ingressi carico e scarico per materiale non-cibo e cibo.

Oltre alla chiesa come detto, che si presenta con una interessante tipologia architettonica, il piano terra ospita le sale da pranzo per circa 60 posti, la cucina ed il servizio distribuzione pasti, gli uffici della struttura, servizi vari ed il connettivo distributore, oltre ad una bella corte interna scoperta e alberata, che potrebbe diventare un vero giardino d'inverno, con minimi interventi.

Nei **piani primo e secondo** sono localizzate le camere e relativi servizi in conformità delle regole dettate dalla legge di settore (LR 20/2002 e successive).

Il secondo piano del Plesso A o Struttura Principale si estende anche al secondo piano di villa Tosi, necessario all'insediamento di 8 posti letto.

Il Plesso B, attualmente ospita le funzioni della Casa di Riposo solamente al piano terra e primo, il progetto prevede la ristrutturazione **del piano primo seminterrato** per Camere e servizi di nucleo e il **piano secondo seminterrato** per servizi così chiamati 'di struttura', secondo legge, quali gli spogliatoi per i lavoratori, la lavanderia-stireria e magazzini vari.

Il Plesso C può essere considerato l'edificio di maggior valore architettonico, attualmente sottoutilizzato, o usato per funzioni marginali.

Il progetto ne prevede un uso abitativo ed un Risanamento edilizio rigoroso, secondo il quale venga ricostruito il 'pezzo mancante' demolito impropriamente negli anni settanta, anche per assicurare un funzionale collegamento con il Plesso B.

Si prevede anche la demolizione di un manufatto incoerente per architettura e struttura posto nel lato monte di esso, al posto del quale si attesta un collegamento, rivisto per forma e dimensione alla Struttura principale.

In aggiunta, va sottolineata la necessaria condotta progettuale di conservare tutti gli elementi architettonici e vegetazionali che il complesso possiede e che le norme impongono, coniugando il riuso edilizio con le esigenze proprie delle funzioni strutturali della Casa di Riposo.

Quanto detto, va sempre in simbiosi con le esigenze normative, affiancate alla realizzazione di spazi che sappiano dare una idea di casa agli ospiti anziani nel difficile periodo della propria vita.

#### ESPOSIZIONE DELLA FATTIBILITÀ DELL'INTERVENTO, DOCUMENTATA ANCHE ATTRAVERSO I RISULTATI DELLO STUDIO DI PREFATTIBILITÀ AMBIENTALE

L'intervento oggetto di fattibilità, ha una percentuale massima di attuazione, rispetto ad una serie di parametri richiesti.

La fattibilità ambientale è determinata dalla salvaguardia del verde presente nell'area di intervento, richiesta anche dalla normativa esposta nell'Art. 28 delle NTA e dal Decreto Ministeriale del 16.06.1964 emanato dal Ministero dei beni Culturali ed Ambientali (di seguito riportati per intero).

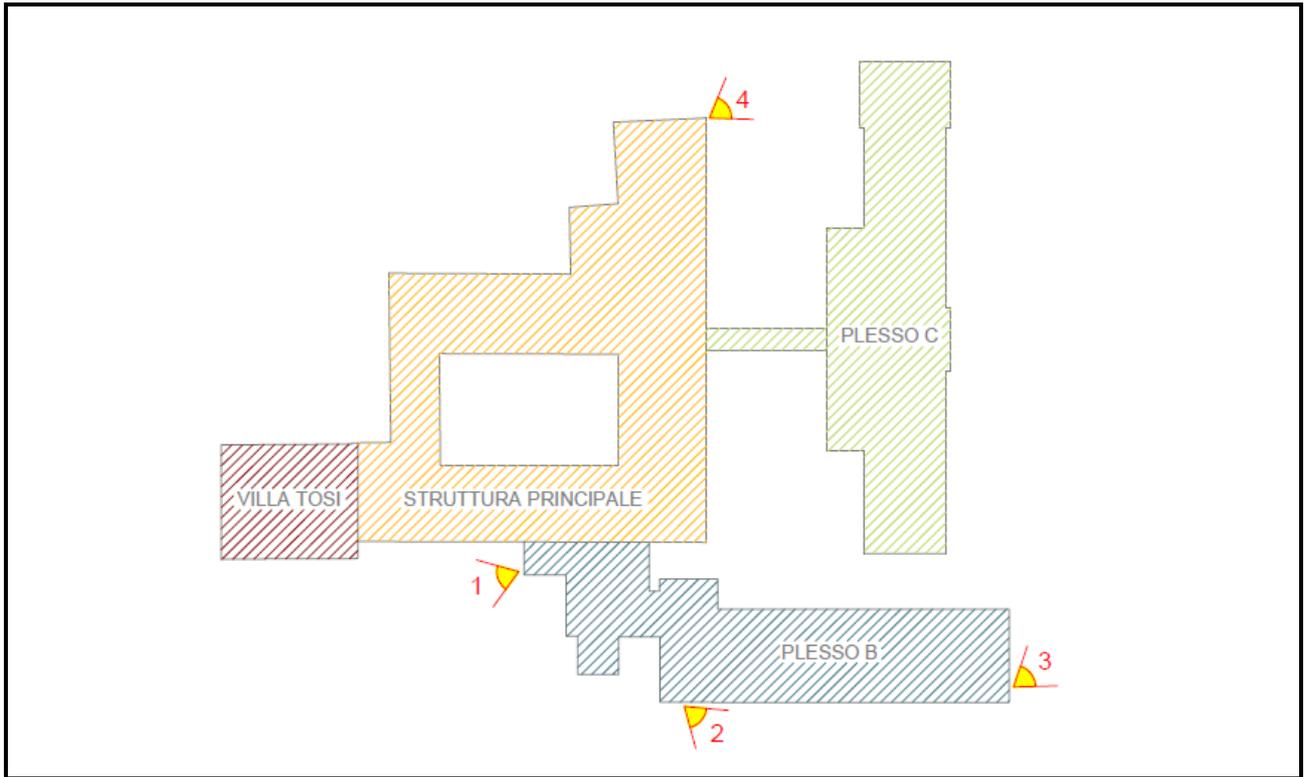
Attualmente nell'area sono presenti una serie di alberi a cornice delle parti asfaltate carrabili, all'interno della corte della Struttura principale, nel giardino antistante il lato Ovest di villa Tosi, ma soprattutto è presente una vera e propria macchia arborea di circa ¼ di ettaro posto nella parte Sud-Est del lotto.

Molti alberi sono stati impiantati negli anni '20-30 quando si sceglievano essenze diciamo 'internazionali' come le palme ed i pini, in conformità a quella cultura eclettica del cosiddetto 'movimento moderno'.

Nella parte più alberata vi sono essenze di natura ripariale che sono diventate veri e propri alberi; si notano anche alcuni ulivi (getti dei campi vicini), alcuni cipressi, dei sempreverdi, alcune acacie e roverelle (*Allegato 4 - Foto*).

Gli interventi edilizi non interferiscono in NESSUN modo con le essenze arboree, anzi è auspicabile la sistemazione degli edifici con camminatoi e marciapiedi che potranno delimitare e creare parti verdi, ora lasciate in disordine vegetativo.

Nella parte anteriore della Struttura lato via Gramsci, potrebbe essere risanato il 'giardino all'italiana' ancora visibile.



PIANTA CHIAVE



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

#### INDAGINI GEOLOGICHE-GEOTECNICHE, IDROLOGICHE E IDRAULICHE

Le indagini geologiche e geotecniche se serviranno, devono essere come da norma svolte per la costruzione delle parti nuove che verranno realizzate: il terminale Sud-Ovest del Plesso C che avrà una Superficie coperta di MQ 85,00; la Demolizione e ricostruzione del collegamento fra il Plesso C e la Struttura principale con una superficie coperta di circa MQ 50,00 ed infine, nel Plesso C, la nuova muratura di tamponamento che dovrà essere eseguita nel Piano secondo interrato.

Queste si rendono indispensabili anche per le fondazioni delle strutture elevatrici degli ascensori. La ristrutturazione edilizia degli edifici, in generale comporterà una diminuzione dei carichi, data dalla rivisitazione edilizia dei manti di copertura con materiali più performanti e leggeri in termini di isolamento termico, oppure dove necessario, la eliminazione delle cannuccie intonacate a gesso e marmorino su struttura tavolata.

In ogni caso, in base alle NTA, (Art. 56 TR4.1B - Dissesto in territorio rurale TR4.1 e in territorio urbano a pericolosità media): Gli interventi edilizi consentiti o qualunque trasformazione del territorio sono subordinati alla preventiva esecuzione di adeguate e approfondite indagini geologiche nel rispetto del Dm LLPP 11 marzo 1988 e delle vigenti normative nazionali e regionali.

Per quanto riguarda la natura idrologica del sito, questo potrebbe trovare esauriente report nello studio di un'area più vasta che un lotto edilizio, seppur con una superficie di circa un ettaro e mezzo, come la Casa di riposo possiede.

In riferimento ad eventuali indagini di natura idraulica, possiamo affermare che il lotto si presenta inserito in un quadro di storica antropizzazione, in un contesto costruito ormai da oltre mezzo secolo.

Le normali e studiate azioni di raccolta e smaltimento delle acque possono garantire una adeguata risposta a qualsiasi problematica idraulica, le quali dovranno trovare esposizione nei progetti di dettaglio successivi.

In ogni caso, si osserva che il luogo è situato al confine di un versante antropizzato ed una vasta area agricola e posto su un poggio svettante con l'intorno.

Non si osservano possibilità di inondazioni o repentini allagamenti provenienti dalla parte a monte dell'area, al limite la Casa di Riposo rimarrebbe in mezzo ad un eventuale deflusso lungo le strade ad ovest e verso la campagna ad est.

Al contrario, le acque meteoriche delle aree libere della struttura, dovranno essere regimentate per evitare che creino problematiche alle parti confinanti di Est, Sud, Ovest, in special modo occorre una massima attenzione dalla spinta che queste potrebbero dare al muro di cinta della struttura (a Sud e Ovest) posta a confine delle strade.

#### INDAGINI SUL TRAFFICO

L'area della Casa di riposo è ubicata in una zona sostanzialmente di completamento della parte Nord della Città.

Il copioso reticolo viario assicura una adeguata sostenibilità del traffico, con vari assi alternativi e di ampia sezione.

Un aspetto invece importante è dato dal reperimento dei parcheggi che la Struttura deve avere e che dovrà trovare, in parte, all'esterno di essa, per circa MQ 2.000.

#### INDAGINI ARCHEOLOGICHE DI PRIMA APPROSSIMAZIONE DELLE AREE INTERESSATE

Queste si ritengono non necessarie data la mancanza di preesistenze Archeologiche accertate e studi che ne possano suggerire l'esecuzione.

#### ASPETTI FUNZIONALI E NORMATIVA (Art. 15 comma 6 lett. C)

La struttura complessivamente allo stato attuale ospita un numero di 116 persone suddivise in più nuclei.

Con il presente progetto, riguardante tutti gli edifici della struttura, si avrà la possibilità di ottenere una razionalizzazione distributiva degli spazi per ospitare 150 posti letto, suddivisi in Residenza Protetta, Casa di Riposo e Residenza Sanitaria Assistenziale.

In particolare saranno presenti:

- n. 21 camere al piano primo seminterrato di cui 19 doppie e 2 singole,
- n. 12 camere al piano terra di cui 9 doppie e 3 singole,
- n. 28 camere al piano primo di cui 21 doppie e 7 singole,
- n. 23 camere al piano secondo di cui 17 doppie e 6 singole.

La normativa di riferimento che indica gli spazi per la realizzazione di tali posti letto è la LEGGE REGIONALE 30 settembre 2016, n. 21 "Autorizzazioni e accreditamento istituzionale delle

strutture e dei servizi sanitari, socio-sanitari e sociali pubblici e privati e disciplina degli accordi contrattuali delle strutture e dei servizi sanitari, socio-sanitari e sociali pubblici e privati”

Non essendo “ad oggi” stati emanati i nuovi requisiti minimi strutturali per l’accreditamento delle strutture, si fa riferimento a quanto precedentemente in essere, ovvero ai requisiti allegati alla LEGGE REGIONALE 06 novembre 2002, n. 20 Disciplina in materia di autorizzazione e accreditamento delle strutture e dei servizi sociali a ciclo residenziale e semiresidenziale.

Nel nostro caso la struttura si comporrà di 3 nuclei di Residenza Protetta da 30 posti ciascuno e da un nucleo di Casa di Riposo di 20 posti, per un totale di 110 ospiti.

Ulteriori 40 posti saranno destinati a Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) che dovranno tenere conto dei requisiti minimi strutturali e tecnologici di cui alle linee guida del Min. della Sanità del 1994 e del DPR 14/01/1997 e s.m.i.

In particolare la struttura, **conformemente alla normativa su esposta**, sarà così suddivisa:

- Residenza Protetta 1° NUCLEO (nella cartografia riportato in colore MARRONE) di posti 30 ubicato nel Plesso C al piano terra e nel Plesso B al piano primo seminterrato;
- Residenza Protetta 2° NUCLEO (nella cartografia riportato in colore ROSSO) di posti 30 ubicato nel Plesso B ai piani primo seminterrato e terra;
- Residenza Protetta 3° NUCLEO (nella cartografia riportato in colore AZZURRO) di posti 30 ubicato nella Struttura Principale al piano primo e nel Plesso B al piano primo;
- Casa di Riposo 1° NUCLEO (nella cartografia riportato in colore VERDE) di posti 20 ubicato nel Plesso B ai piani terra e primo;
- Residenza Sanitaria Assistenziale 1° e 2° NUCLEO (nella cartografia riportato in colore GIALLO) di posti 40 complessivi ubicati nella Struttura Principale al piano secondo.

Tutti i rimanenti servizi di struttura, non vengono evidenziati con alcun colore.

Tutte le camere doppie e singole rispettano i requisiti dimensionali previsti.

Sono indicate in cartografia le camere doppie e le singole in ragione di quanto richiesto dalla norma. Anche i servizi igienici sono dimensionati 1 ogni 2 camere ed almeno 1 ogni 4 posti letto. Essendo la struttura esistente, e nell’impossibilità tecnica di realizzazione degli impianti di scarico che comprometterebbero i soffitti di pregio di alcune parti dei piani inferiori (chiesa), alcune stanze non hanno il servizio igienico direttamente in camera.

#### SUDDIVISIONE DEI LAVORI IN STRALCI FUNZIONALI

Il Progetto di Fattibilità Tecnica-Economica, presentato dai Sottoscritti, evidenzia la necessità di suddividere gli interventi edilizi in più stralci funzionali, per la continuazione operativa della Struttura durante i lavori.

Secondo tale indispensabile logica, andrebbe favorita la realizzazione delle parti ove vi siano minori spostamenti di ospiti ed attività.

Inoltre, la possibilità amministrativa-gestionale di ricevere dalla Regione Marche l’accreditamento per un Nucleo di 20 posti di RSA (Residenza Sanitaria Assistenziale), determina di procedere con un intervento che abbia come priorità l’esecuzione dei lavori al piano secondo sia della Struttura Principale che di Villa Tosi.

Riassumendo possiamo puntualizzare:

- La possibilità reale di ricevere l’accreditamento per una RSA nella casa di riposo di via Gramsci, necessita di un veloce adeguamento funzionale ed edilizio della struttura, affinché la Regione non debba in altre residenze tale servizio territoriale, che fra l’altro la Vittorio Emanuele II già svolge, vista la tipologia degli ospiti che ricovera.
- L’esecuzione dei lavori per stralci è **INDISPENSABILE** per garantire un’adeguata attenzione alla collocazione e trasferimento delle persone, specie le più fragili e non autosufficienti.
- Le manutenzioni delle coperture del Plesso ‘A’ e Villa Tosi, coinvolte nei lavori per la RSA, devono avere, anch’esse, una tempistica veloce, vista la **URGENTE** necessità di intervento per infiltrazioni d’acqua e per problematiche del manto di copertura.

#### DISPONIBILITÀ DELLE AREE ED IMMOBILI DA UTILIZZARE; RELATIVE MODALITÀ DI ACQUISIZIONE CON I PREVEDIBILI ONERI;

Le aree e gli immobili sono di proprietà dell’Amministrazione Comunale, come anche la Casa di Riposo.

I servizi di Assistenza che sono e verranno svolti dai settori territoriali assistenziali, rientrano anche essi nelle mansioni istituzionali della pubblica amministrazione Locale.

#### DISPONIBILITÀ DEI PUBBLICI SERVIZI E DELLE MODALITÀ DEI RELATIVI ALLACCIAMENTI

I servizi necessari alla conduzione tecnica e logistica della struttura, sono tutti presenti, essendo la Casa di Riposo operante da tempo.

Inoltre la vicinanza con la struttura ospedaliera cittadina, ne garantisce un punto a favore rispetto a strutture più decentrate nel territorio.

#### INDIRIZZI PER LA REDAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO

Il progetto definitivo dovrà seguire le impostazioni preliminari enunciate nella presente 'Fattibilità Tecnico-Economica', che nelle tavole grafiche allegate espongono in dettaglio i contenuti e le parti tecniche del progetto.

Si sottolinea che i quattro principali indirizzi assunti riguardano:

Il riuso edilizio delle strutture, anche attraverso una migliorata logistica dei percorsi ed interconnessioni distributive, assieme ad una attenzione massima per i valori architettonici delle palazzine e delle parti vegetazionali delle corti;

L'efficientamento energetico delle strutture e degli impianti oggetto di intervento anche adottando soluzioni innovative.

L'adeguamento della Casa di Riposo alle normative di settore Socio-Sanitario a cui è sottoposta;

La programmazione dei lavori secondo scadenze e priorità che non interrompano l'esercizio in essere della struttura denominata Casa di Riposo 'Vittorio Emanuele II'.

#### CRONOPROGRAMMA DELLE FASI ATTUATIVE, CON L'INDICAZIONE DEI TEMPI MASSIMI DI SVOLGIMENTO DELLE VARIE ATTIVITÀ DI PROGETTAZIONE, APPROVAZIONE, AFFIDAMENTO, ESECUZIONE E COLLAUDO

|                   |   |
|-------------------|---|
| 30 DICEMBRE 2017  | <b>Consegnato</b> Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica;              |
| 30 GENNAIO 2018   | <b>Richieste di Modifica e/o Integrazioni</b> da parte della Committenza; |
| 30 OTTOBRE 2018   | <b>Consegna</b> definitiva delle integrazioni;                            |
| 30 DICEMBRE 2018  | Approvazione del Progetto di Fattibilità;                                 |
| 28 FEBBRAIO 2019  | Pubblicazione Bando per la progettazione Esecutiva, Definitiva;           |
| 30 MAGGIO 2019    | Approvazione della Progettazione Definitiva;                              |
| 30 LUGLIO 2019    | Approvazione della Progettazione Esecutiva;                               |
| 30 SETTEMBRE 2019 | Pubblicazione Bando per i Lavori;   |
| 30 OTTOBRE 2019   | Aggiudicazione/affidamento dei Lavori;                                    |
| 30 NOVEMBRE 2019  | Consegna dei Lavori;  |

#### INDICAZIONI SU ACCESSIBILITÀ, UTILIZZO E MANUTENZIONE DELLE OPERE, DEGLI IMPIANTI E DEI SERVIZI ESISTENTI.

Data la necessità dello svolgimento della attività della Struttura, nonostante i lavori, si ipotizza l'esecuzione in QUATTRO STRALCI dell'Appalto.

Questo comporta che alcune parti siano immediatamente accessibili all'utilizzo per le opere e che ci sia la disponibilità all'uso dei servizi ed impianti per i lavori.

Sono presenti, comunque, anche ampi spazi per l'impostazione del cantiere e dei depositi per il materiale necessario.

## ASPETTI ECONOMICI e FINANZIARI

### CALCOLI ESTIMATIVI GIUSTIFICATIVI DELLA SPESA

|  |          |                     |                                     |
|--|----------|---------------------|-------------------------------------|
| STRALCIO 1   | €        | 997 958,74          | Esclusa IVA e Spese Generali        |
| STRALCIO 2   | €        | 925 560,95          | Esclusa IVA e Spese Generali        |
| STRALCIO 3   | €        | 964 523,05          | Esclusa IVA e Spese Generali        |
| STRALCIO 4 e<br>SISTEMAZIONI ESTERNE                               | €        | 1 231 487,83        | Esclusa IVA e Spese Generali        |
| SOMMA A DISPOSIZIONE PER<br>STUDI SONDAGGI E LAVORI<br>STRUTTURALI | €        | 95 000,00           | Esclusa IVA e Spese Generali        |
|  |          | -----               |                                     |
| <b>TOTALE LAVORI</b>   | <b>€</b> | <b>4 214 530,57</b> | <b>Esclusa IVA e Spese Generali</b> |

**NOTA: Dal seguente schema economico devono intendersi esclusi gli arredi.**

### L'EVENTUALE ARTICOLAZIONE DELL'INTERVENTO IN STRALCI FUNZIONALI

Come evidenziato nell'*(Allegato 5-6)* si elenca l'articolazione degli Stralci funzionali necessari per l'intervento, al fine di concedere continuità al funzionamento della Struttura.

Si fa inoltre presente che le lavorazioni dovranno essere svolte con la struttura attiva ed operante.

#### **STRALCIO PRIMO**

ESECUZIONE PRELIMINARE DI ASCENSORE-MONTALETTIGHE ESTERNO LATO NORD E (SOSTITUZIONE) ASCENSORE-MONTALETTIGHE INTERNO DEL PLESSO A;

ESECUZIONE DELLA RSA DI 40 POSTI AL 2 PIANO E DELLA STRUTTURA PRINCIPALE o PLESSO A e DI VILLA TOSI;

ESECUZIONE DELLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEI TETTI RELATIVI;

- L'intervento DEVE necessariamente essere suddiviso in due ulteriori tempi (20 posti + 20 posti), considerando la impossibilità di trasferire circa 15 Ospiti.
- Gli uffici del Piano Secondo di Villa Tosi possono trovare una sistemazione momentanea in altra struttura (come ventilato durante gli incontri fatti) o in altri spazi della struttura secondo le valutazioni della Direzione.

#### **STRALCIO SECONDO**

- Smobilitazione della Cucina Comunale sia dal Plesso A che dal Plesso B;
- Momentaneo uso della Lavanderia e Stireria nei Locali della ex Cucina del Plesso A.

ESECUZIONE DEI LAVORI DEL PLESSO C, DEL COLLEGAMENTO PLESSO C-A, DEL COLLEGAMENTO PLESSO C-B, COMPRESA NUOVA CENTRALE TERMICA NELLA COPERTURA DI QUEST'ULTIMO;

#### **STRALCIO TERZO**

- Trasferimento dei 40 Ospiti del Piano Terra e Primo del Plesso B, nel Plesso C ristrutturato (secondo stralcio);

ESECUZIONE DEI LAVORI NEL PLESSO B (per tutti i piani), COMPRESO IMPIANTO FOTOVOLTAICO DI 40kW SULLE COPERTURE;

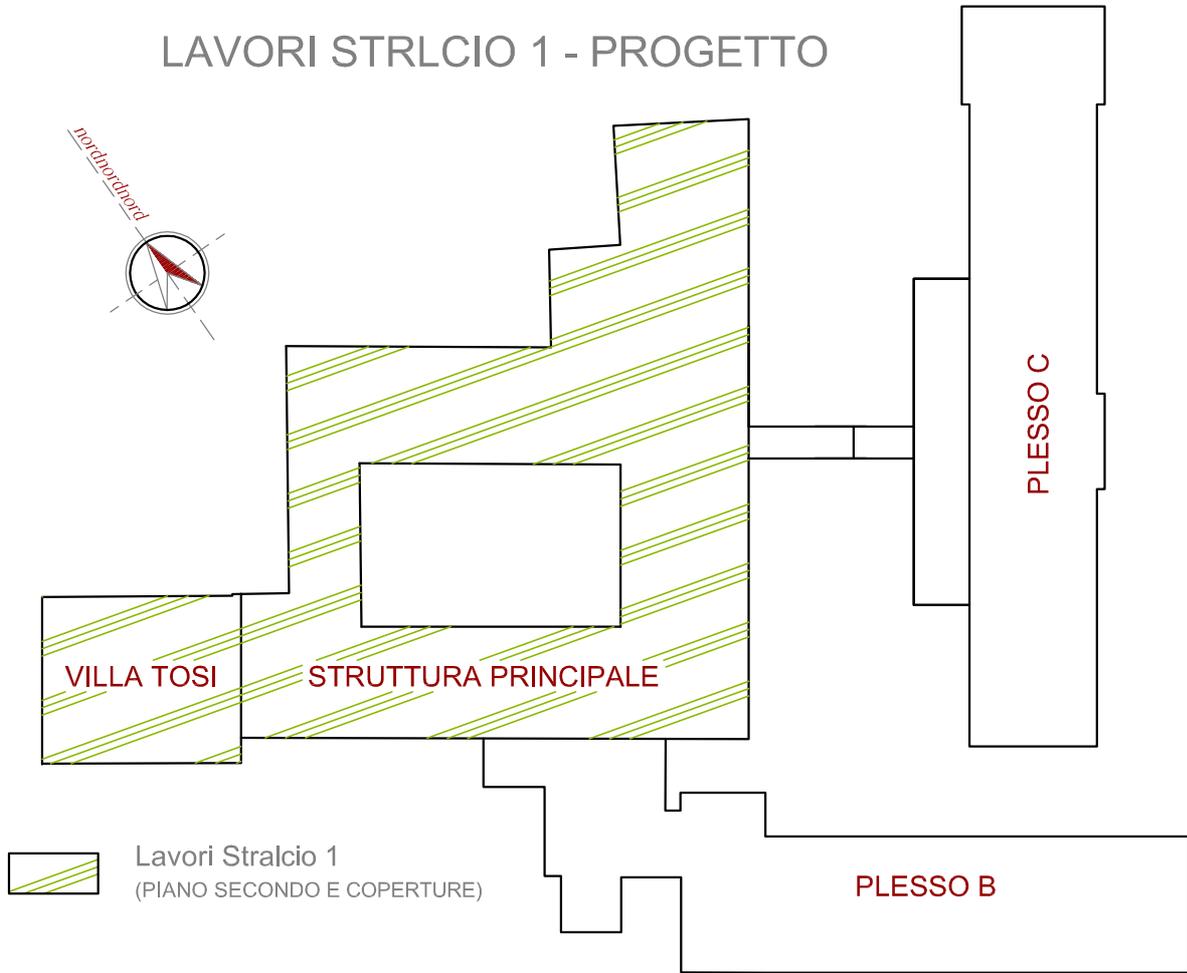
#### **STRALCIO QUARTO**

- Trasferimento degli Ospiti del Piano Primo del Plesso A, nel Plesso B ristrutturato (terzo stralcio);
- Trasferimento momentaneo (o aggiustamento provvisorio in vari locali) della Reception e Direzione della Casa di Riposo.

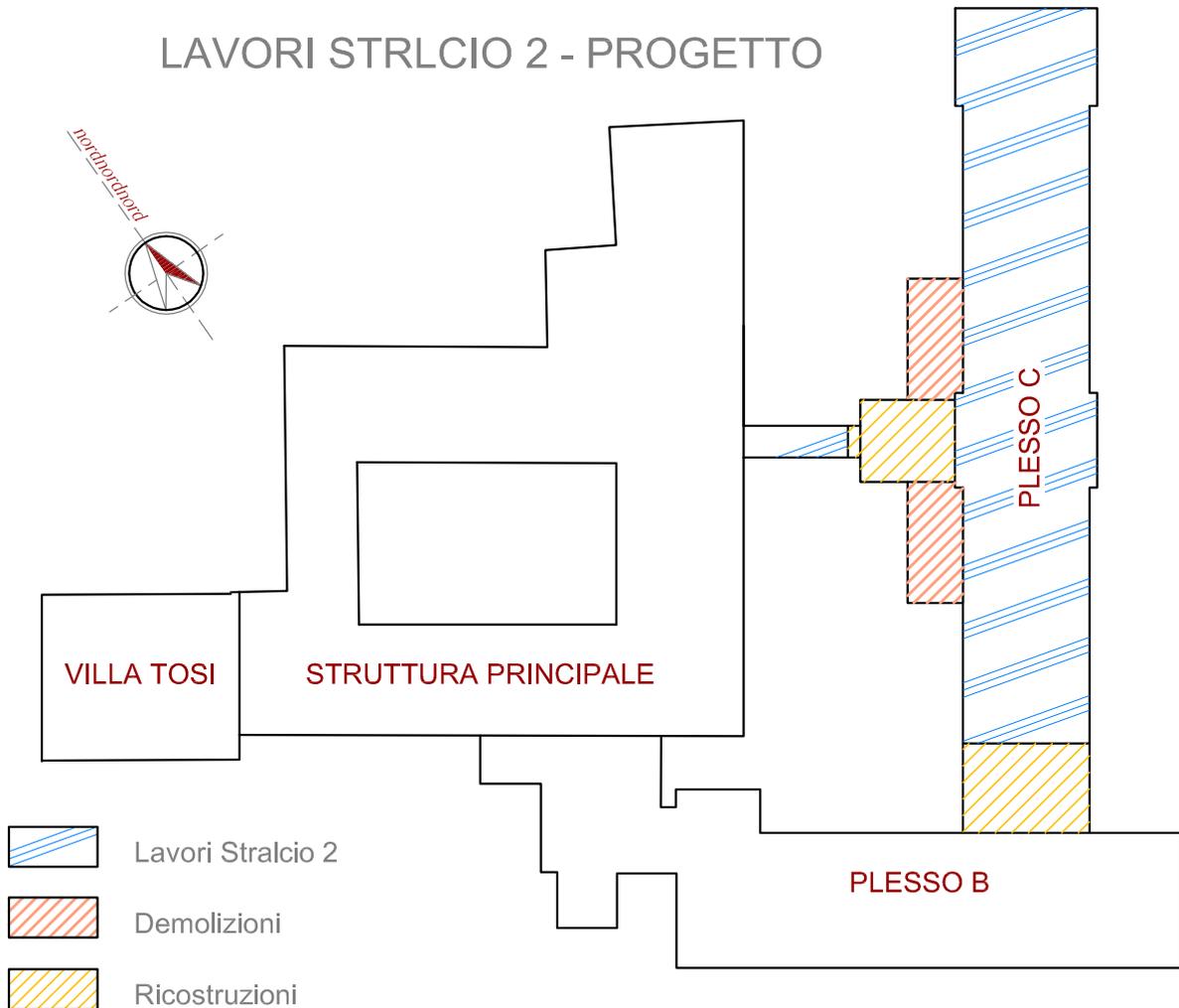
ESECUZIONE DEI LAVORI DEL PLESSO A e DI VILLA TOSI PER I PIANI TERRA E PRIMO.

SISTEMAZIONI ESTERNE.

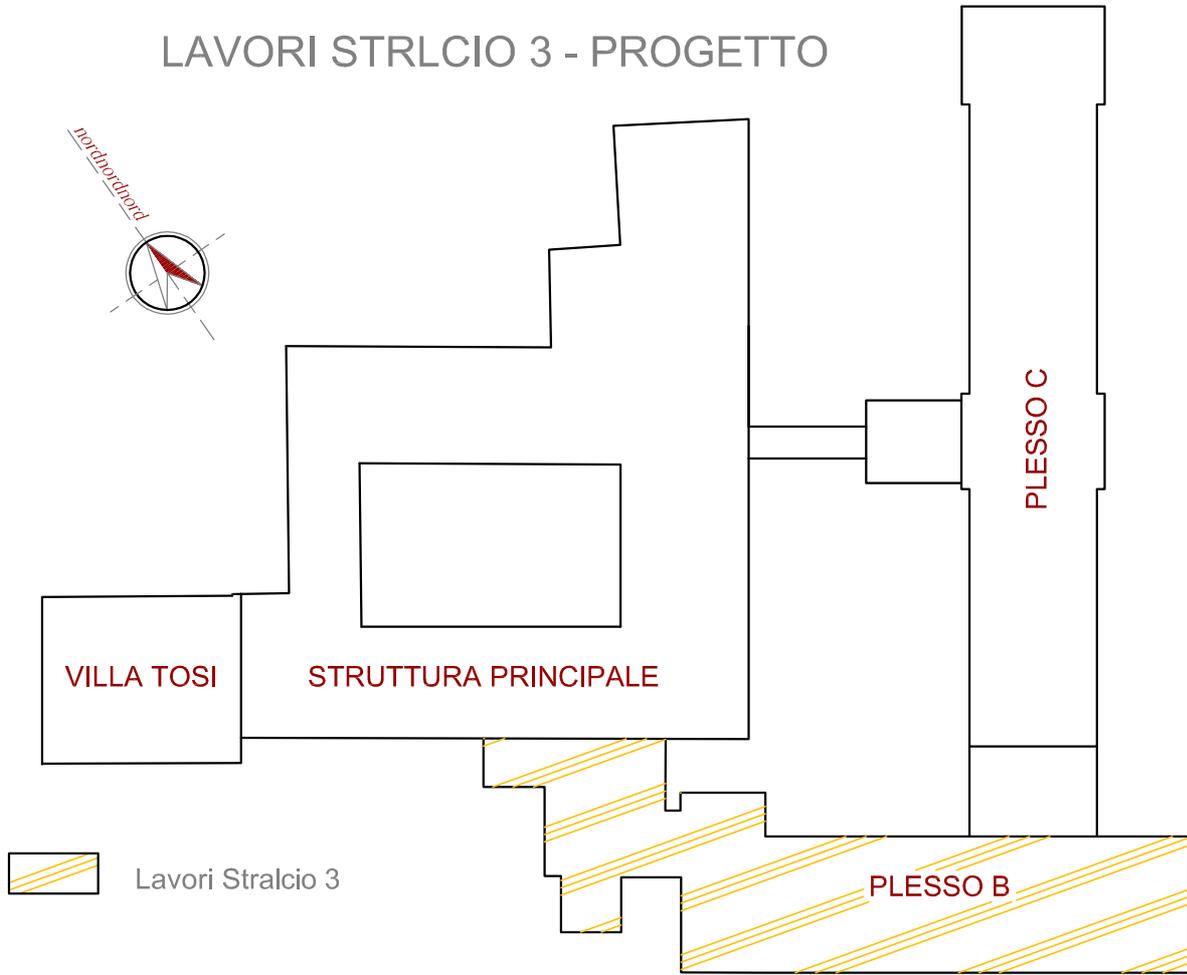
## LAVORI STRALCIO 1 - PROGETTO



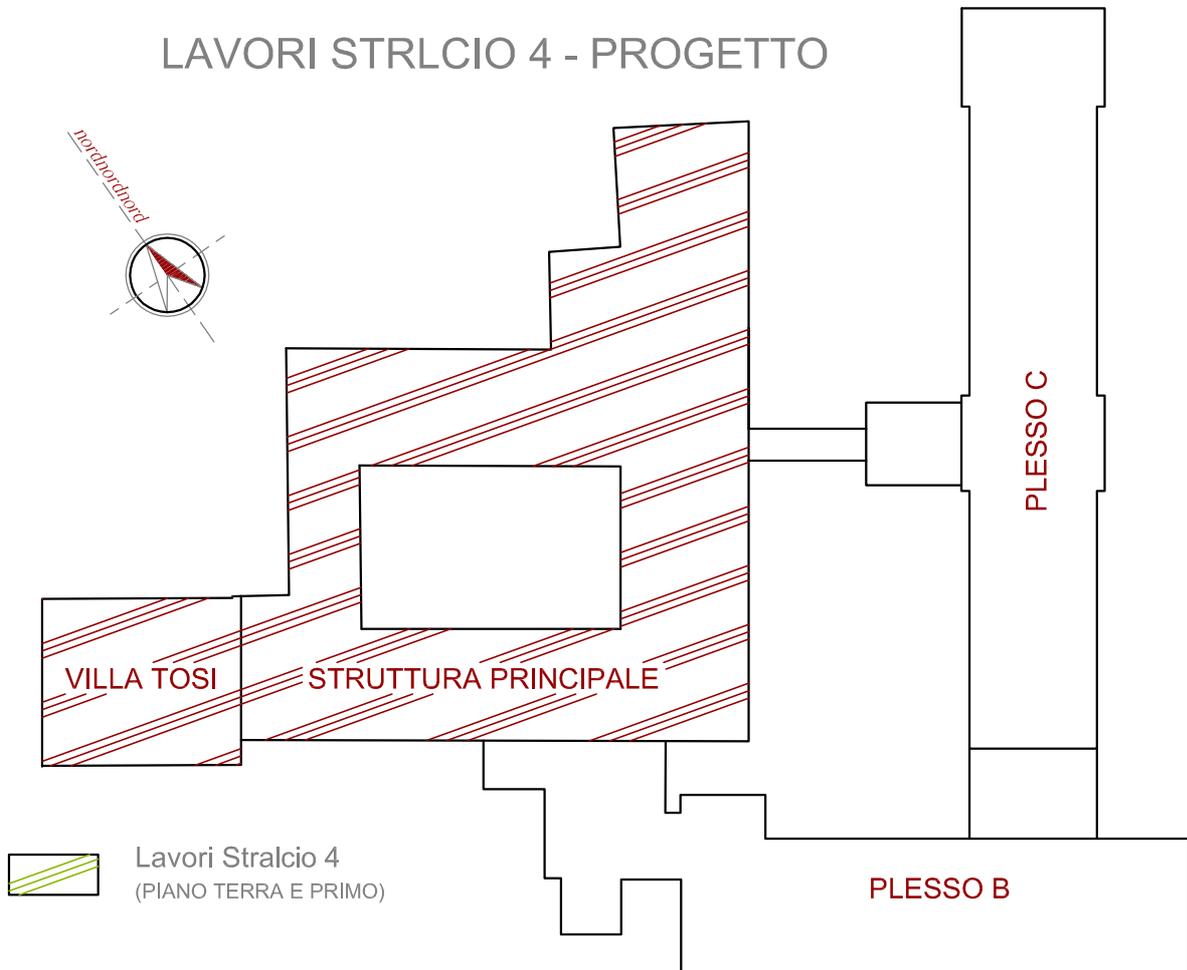
## LAVORI STRALCIO 2 - PROGETTO



### LAVORI STRALCIO 3 - PROGETTO



### LAVORI STRALCIO 4 - PROGETTO



#### QUADRO ECONOMICO

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Importi dei lavori a misura  |                       |
| A1) Lavori di realizzazione hall reception e sistemazioni corte e ingresso | € 4 214 530,57        |
| A2) di cui oneri di sicurezza non soggetti a ribasso d'asta (6%)           | € 252 871,83          |
|  | -----                 |
| A) Importo dei lavori a base d'appalto                                     | € 4 214 530,57        |
| Somme a disposizione dell'Amministrazione                                  |                       |
| B1) IVA 10% su punti A1)   | € 421 453,06          |
| B2) Spese generali, contabilità e sicurezza lavori                         | € 443 578,22          |
| B3) Contributo inarcassa, 4% su punto B2)                                  | € 17 743,13           |
| B4) IVA su spese generali e inarcassa, 22% su B2) + B3)                    | € 101 490,70          |
| B5) Spese di appalto e arrotondamenti                                      | € 1 204,32            |
|  | -----                 |
| B) Totale somme a disposizione dell'Amm.ne                                 | € 985 469,43          |
| <b>TOTALE PROGETTO A) + B)</b>   | <b>€ 5 200 000,00</b> |

#### SINTESI DELLE FORME E FONTI DI FINANZIAMENTO PER LA COPERTURA DELLA SPESA; RISULTATI DEL PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO

Il finanziamento delle opere sarà determinato dall'Ente committente, che in questo caso è il Comune di Jesi, con le modalità imposte per la Pubblica Amministrazione.

#### NOZIONI GENERALI NON RICONTRABILI NEGLI ELABORATI TECNICI

Il Progetto prevede un Sistema di ascensori e monta lettighe indispensabili per una logistica delle funzioni della Casa di riposo ed anche per una adeguata risposta alle normative di sicurezza ed antincendio.

Report vari e esperienze consolidate, evidenziano che una spesa per un ascensore o montacarichi che sia o monta lettighe viene sempre ammortizzato nella riduzione dei tempi di lavoro degli accompagnatori e maestranze, durante gli spostamenti degli ospiti nelle varie attività giornaliere che compiono.

Inoltre l'evacuazione di una struttura di 150 ospiti in caso di emergenze richiede un calcolo perfetto della tempistica e del numero dei luoghi-mezzi di uscita.

A questo si somma lo stato di difficoltà fisica che gli ospiti hanno, per propria natura.

Durante la tempistica dei lavori, essendo questi compiuti per stralci, deve essere programmato l'uso dei collegamenti verticali-ascensori, in modo da mantenere SEMPRE uno stato di sicurezza adeguato.

Analogamente, devono anche essere prese in considerazione LAVORAZIONI PONTE per il funzionamento di parti di strutture.

Eventuali punti non indicati rispetto ai commi della Legge, sono stati trattati in altre parti della Relazione Illustrativa o nella Relazione Tecnica.