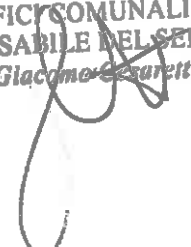


COMUNE DI JESI
AREA SERVIZI TECNICI
Servizio Patrimonio e Manutenzione Stabili

OGGETTO: *Anno 2018. Riqualificazione casa di Riposo Vittorio Emanuele II*

PROGETTO DI FATTIBILITA'

AREA SERVIZI TECNICI
SERVIZIO PATRIMONIO E MANUTENZIONE
EDIFICI COMUNALI
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Ing. Giacomo Cesaretti



RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

PARTE GENERALE

Il presente studio di fattibilità riguarda tutta una serie di interventi da mettere in atto presso la casa di riposo Vittorio Emanuele II, sita in via Gramsci; tali interventi sono suddivisi in tre tipologie:

- interventi di manutenzione ordinaria / straordinaria non oltre procrastinabili;
- interventi di manutenzione straordinaria programmabili;
- interventi per l'adeguamento normativo e l'ampliamento della casa di riposo.

Gli interventi di cui al punto 1 e 2 sono stati oggetto anche dello studio di fattibilità per l'anno 2017 che quindi viene integralmente richiamato.

Per quando riguarda invece il punto 3 si specifica quanto segue:

- l'amministrazione ha intenzione di svolgere un programma/progetto a lungo termine per adeguare alle esigenze normative la casa di riposo di via Gramsci nonché per rendere la stessa confacente alle richieste, sempre maggiori e pressanti, dell'utenza.

Pertanto l'intenzione è quella di realizzare, in totale, circa 150 posti per gli anziani suddivisi nel modo che segue:

- Residenza Sanitaria Assistita: 40 posti
- Residenza Protetta: 80 posti
- Casa di riposo: 25-30 posti

In tal modo si riuscirà ad incrementare i posti di circa 40 unità, dagli attuali 100-110 disponibili, oltre che a differenziare la disponibilità anche per gli utenti con maggiore necessità di assistenza (RSA)

Allo scopo, con propria DD n° 985/2016 del 04/08/2016 il dirigente dell'Area Servizi Tecnici ha incaricato l'ing Procaccini e l'arch. Lasca di redigere uno studio di fattibilità; l'incarico è stato poi in parte esteso/modificato con la DD 666/2017.

Il costo complessivo dell'intervento è stimabile in circa 4.000.000€; nella prima annualità la disponibilità finanziaria prevista è di € 700.000 per cui si darà avvio ad alcuni degli interventi previsti nello studio di fattibilità già redatto dai tecnici incaricati, che si allega alla presente

ANALISI di FATTIBILITA'

Trattasi di interventi di manutenzione e pertanto non esistono impedimenti che ostacolano la realizzazione delle opere previste

DISPONIBILITÀ DELLE AREE E SITUAZIONE DEI PUBBLICI SERVIZI

L' immobile è proprietà comunale e immediatamente disponibile; a seconda dei tipi di interventi da mettere in atto si potranno verificare pericolose interferenze con le attività assistenziale della casa di riposo e quindi il tutto dovrà essere adeguatamente programmato.

TEMPISTICA DI ESECUZIONE DEI LAVORI

E' preventivabile la seguente tempistica:

Affidamento SIA	120gg
Progettazione definitiva	60gg
Acquisizione pareri	60gg
Progettazione Esecutiva	90gg
Approvazione progetto ed affidamento lavori	30 gg
Esecuzione	250 gg
Collaudo	30 gg
TOTALE	640 gg

STUDIO di PREFATTIBILITA' AMBIENTALE

VERIFICA di COMPATIBILITA' con le PRESCRIZIONI del PPAR e del PRG

L'intervento è pienamente conforme; sull'immobile grava il vincolo del Mi.Bac, soprintendenza di Ancona che pertanto si dovrà esprimere sul progetto definitivo.

EFFETTI DELLA REALIZZAZIONE dell' INTERVENTO e del SUO ESERCIZIO sulle COMPONENTI AMBIENTALI e sulla SALUTE dei CITTADINI

Nessun effetto (negativo) da segnalare, considerata la natura dell'intervento.

CALCOLO SOMMARIO della SPESA

Quadro economico PRIMA ANNUALITA'

Importo lavori	€ 590.000
Iva lavori	€ 59.000
Spese tecniche, incentivo CdC (I.I.)	€ 48.000
Imprevisti ed arrotondamenti	€ 3.000
TOTALE	€ 700.000

L' amministrazione è in procinto di "trattare" con l' ASP n° 9, Società Servizi alla persona, che, in forza del contratto di servizio, gestisce tutti i servizi sociali per tutti i comuni dell' ex Ambito n° 9 ed anche la casa di riposo, il finanziamento dell'opera secondo il seguente schema funzionale:

- ASP 9 finanzia direttamente i lavori;
- il comune di Jesi aggiorna il valore del contratto di servizio sulla base del maggior servizio che l'Azienda riesce ad erogare ai cittadini di Jesi;
- il comune gestisce tutte le procedure tecnico-procedurali necessarie alla corretta esecuzione del lavoro.

Jesi, 02/11/2017

il responsabile del procedimento

Ing Giacomo Cesaretti
AREA SERVIZI TECNICI
SERVIZIO PATRIMONIO E MANUTENZIONE
EDIFICI COMUNALI
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Ing. Giacomo Cesaretti

COMUNE DI JESI

DIANCONAPROVINCIA DI ANCONA PROVINCIA DI ANCONA PROVINCIA DI ANCONA PROVINCIA DI ANCONA PROVINCIA DI ANCONA PROVINCIA DI ANCONA PROVINCIA DI ANCONA PROVINCIA DI ANCONA PROVINCIA DI ANCONA PROVINCIA DI ANCONA

PROGETTO di

**FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA
PER L'ADEGUAMENTO ALLA L.R. 20/2002**

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

Proprietà: COMUNE DI JESI

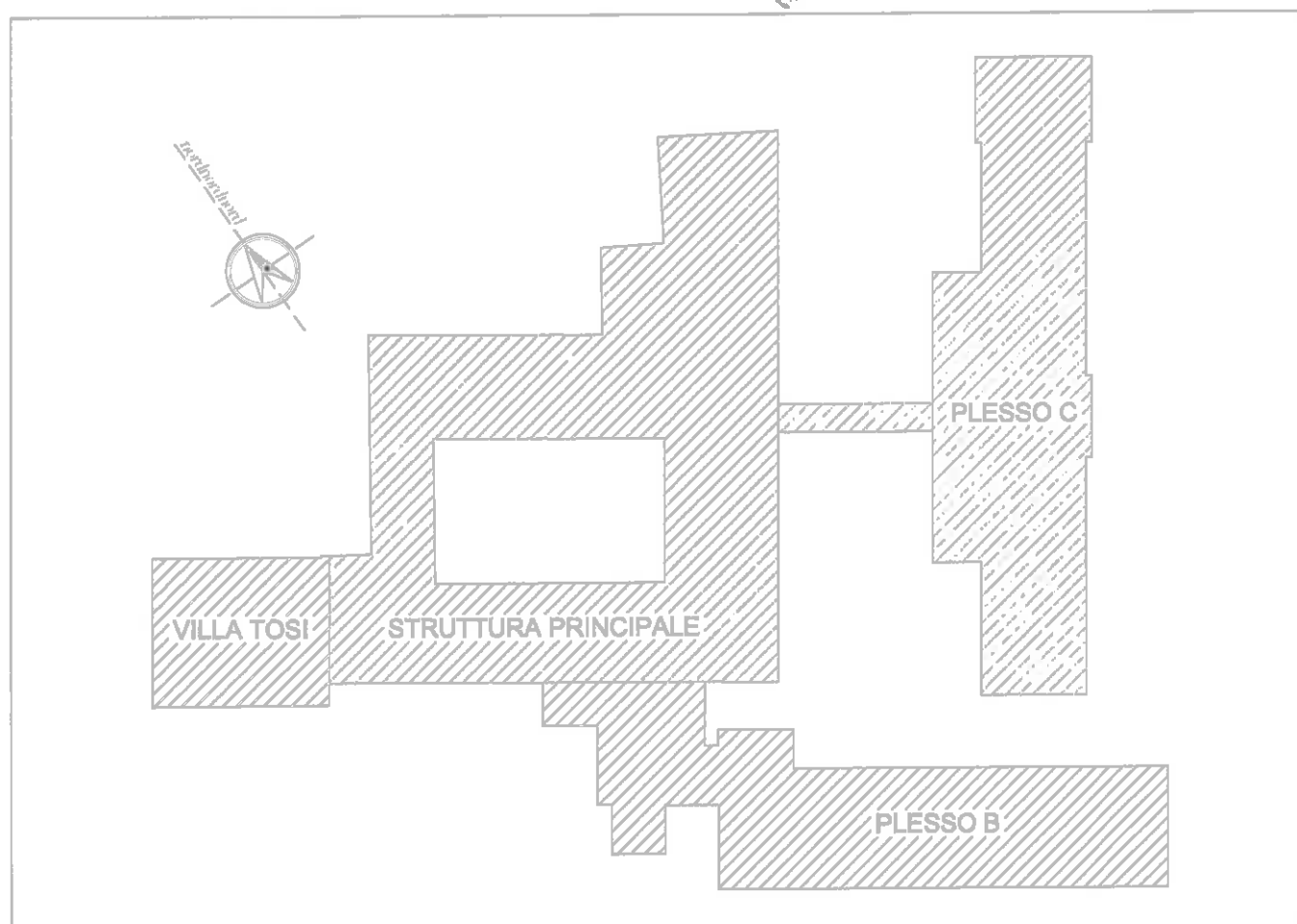
Piazza Indipendenza, 1 - 60035 - Jesi (AN)

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

0) LAVORI URGENTI E PRELIMINARI



RELAZIONE

PREMESSA

Architettura e Tipologia

La struttura Vittorio Emanuele II è ubicata a Jesi in via Gramsci, nella parte urbana a nord-est, caratterizzata da una consistente espansione edilizia degli ultimi cinquanta anni, dove sono presenti importanti preesistenze storiche costituite da edifici residenziali come palazzine nobiliari ed anche 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, costituita in parte da campetti sportivi ed in parte da orti di pregio.

Da una generale lettura edilizia-tipologica, sembrerebbe che il nucleo principale più vecchio, sia costituito dall'edificio centrale disposto intorno ad 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.

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

L'unione fra le due parti è rappresentata da una costruzione della metà del '900, in dissonanza formale con le strutture precedenti.

Nell'ala est-sud della struttura principale, si pone parallelamente ad esso un edificio di inizio secolo, molto riconoscibile (Plesso C), 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.

Quest'ultimo è stato costruito in cemento armato e si presenta con una architettura modernista di buon livello con uno studio accurato dei vuoti e pieni volumetrici e con proporzioni adeguate, nonostante unito al plesso principale con una "violenza" compositiva inorganica ed artificiosa.

Si nota, nell'intera struttura, una generale rivisitazione edilizia avvenuta negli anni venti-trenta, che ha trasformato radicalmente la sintassi architettonica generale, perfino con la sopraelevazione del portico interno di altri 2 piani.

Il risultato finale appare come un edificio di complessa architettura, 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.

VALUTAZIONI GENERALI

Secondo accurate valutazioni, si ritiene che il complesso necessiti di una generale manutenzione straordinaria di alcune parti ed elementi, di seguito descritte, oltre che ad una energica azione di risanamento conservativo per quello che si riconosce come valore edilizio da conservare.

Quanto detto, va poi confrontato con le necessità di uso dell'immobile, al fine di unire gli elementi fisici-edilizi con le esigenze dettate dalla normativa sulle Residenze per Anziani.

Il primo punto significativo riguarda la parte denominata "villa Tosi", essa presenta elementi tipologici di difficile uso per ospitare parte della Residenza Protetta e Casa di Riposo.

Infatti in essa, mal si configura la localizzazione delle camere e relativi servizi, oltre a presentare uno sfalsamento altimetrico dei piani con la Struttura Principale di difficile risoluzione, se non con rampe di lunga percorrenza, ad aggravio della distribuzione tutta.

Inoltre, si riconoscono importanti rimaneggiamenti delle strutture portanti "di spina" nei piani primo e secondo, che ne consigliano il ripristino tipologico ed il risanamento conservativo della villa.

Di seguito si sottolinea che essa ospita al piano terra l'ingresso principale alla struttura in una specie di corridoio che la percorre tutta in modo improprio, fino alla Struttura Principale.

In generale suggeriamo l'ipotesi progettuale che la villa possa avere una sua indipendenza funzionale, che accolga principalmente la parte amministrativa ed uffici vari.

La struttura principale (plessso A) presenta una adeguata tipologia per ospitare delle residenze collettive, anche se lo stato edilizio deve essere oggetto di una importante manutenzione straordinaria.

Altra valutazione, in premessa, concerne la valorizzazione da perseguire del plessso B, attualmente usato solo nei piani terra e primo come stanze di degenza, ma pressoché sotto utilizzato nei due piani inferiori per usi connessi alla struttura casa protetta e di riposo.

La struttura in CA con la quale è stato edificato, garantisce una maggiore sicurezza strutturale ai fenomeni sismici e però va eseguito l'adeguamento fisico per il miglioramento energetico dell'edificio.

Infatti dovrebbe essere realizzato il cappotto esterno sia verticale che orizzontale in copertura, per abbattere condense e ponti termici, di cui il plessso è soggetto.

Il lungo padiglione denominato plessso C, presenta una buona originalità formale, seppur con aggiunte improprie e mancante della parte terminale a sud demolita.

Si osserva come punto critico la lunga rampa di collegamento con la struttura principale costruita in modo improprio negli anni del dopoguerra, che non garantisce alcuna funzionalità e tanto meno rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche e sulla sicurezza dello svolgimento delle attività lavorative, data la pendenza attuale del 20 percentuale.

Infine, in merito all'adeguamento della L.R. 20/2002 si sottolinea che i vari nuclei sono posti inorganicamente a macchia di leopardo sia quelli riferiti alla Residenza Protetta che a quelli riferiti alla Casa di Riposo nei quali la struttura è suddivisa.

PROCEDURE GENERALI e LAVORI URGENTI

- Redazione della verifica di vulnerabilità sismica, nelle parti mancanti: plessi B e C, conseguente valutazione e/o necessità di intervento.
- Lavori edilizi urgenti riguardanti la Manutenzione Straordinaria delle coperture.
- Sostituzione degli ascensori-montalettighe.
- Manutenzione straordinaria e messa a norma degli impianti.

I punti sopraelencati agiscono in modo preliminare e si interfacciano a qualsiasi intervento progettuale della Struttura.

Di seguito elenchiamo un pro-memoria per completezza di report, che riteniamo necessari allo svolgimento della progettazione degli interventi:

- La redazione, o adeguamento, della cartografia generale della struttura e degli impianti, in modo da avere uno stato di fatto aggiornato e nelle scale adeguate (la cartografia attualmente a disposizione parte degli uffici comunali, parte delle aziende manutentrici spesso non collimano nelle scale e/o dimensioni).
- Verifica della normativa urbanistica-edilizia dei vincoli in base alle normative di tutela architettonica, oltre agli standard dei servizi necessari da prevedere, sia per l'uso attuale che in funzione di aumenti volumetrici.
- Un accurato stato di fatto che indichi tutte le criticità fisiche della struttura.

CALCOLO SOMMARIO DI SPESA dei LAVORI URGENTI e PRELIMINARI

Riferito al prezzario Regione Marche 2016

NOTA:

Non è stato possibile riscontrare direttamente gli intradossi delle coperture della struttura Principale e del Plesso C, per cui nei sottoelencati preventivi, sono escluse le lavorazioni eventuali riguardanti la struttura del tetto che è composta da travi in legno filetti e pianelle; altresì sono escluse eventuali rifacimenti di manti bituminosi.

COPERTURE - MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL TETTO

STRUTTURA PRINCIPALE E PLESSO B

RIFACIMENTO COMPLETO DEL MANTO CON I PONTEGGI

Euro 141.086,35 oltre IVA e spese generali

Nell'ipotesi della manutenzione parziale da eseguirsi solamente nelle falde che manifestano infiltrazioni, si valuta un costo ridotto al 30% del totale.

Euro 42.325,90 oltre IVA e spese generali

CALCOLO SOMMARIO DI SPESA dei LAVORI URGENTI e PRELIMINARI

Riferito al prezziario Regione Marche 2016

NOTA:

Non è stato possibile riscontrare direttamente gli intradossi delle coperture della struttura Principale e del Plesso C, per cui nei sottoelencati preventivi, sono escluse le lavorazioni eventuali riguardanti la struttura del tetto che è composta da travi in legno filetti e pannelle; altresì sono escluse eventuali rifacimenti di manti bituminosi.

COPERTURE - MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL TETTO

STRUTTURA PRINCIPALE E PLESSO B

RIFACIMENTO COMPLETO DEL MANTO CON I PONTEGGI

Euro 141.086,35 oltre IVA e spese generali

Nell'ipotesi della manutenzione parziale da eseguirsi solamente nelle falde che manifestano infiltrazioni, si valuta un costo ridotto al 30% del totale.

Euro 42.325,90 oltre IVA e spese generali

CALCOLO SOMMARIO DI SPESA dei LAVORI URGENTI e PRELIMINARI
Riferito al prezzario Regione Marche 2016

**COPERTURE - MANUTANZIONE STRAORDINARIA DEL TETTO
STRUTTURA PRINCIPALE E PLESSO B**

RIFACIMENTO COMPLETO DEL MANTO CON PIATTAFORMA AEREA

Euro 113.018,09 oltre IVA e spese generali

Nell'ipotesi della manutenzione parziale da eseguirsi solamente nelle falde che manifestano infiltrazioni, si valuta un costo ridotto al 30% del totale.

Euro 33.905,43 oltre IVA e spese generali

CALCOLO SOMMARIO DI SPESA dei LAVORI URGENTI e PRELIMINARI
Riferito al prezziario Regione Marche 2016

**COPERTURE - MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL TETTO
PLESSO C
RIFACIMENTO COMPLETO DEL MANTO
CON I PONTEGGI E PIATTAFORMA AEREA**

Euro 59.560,40 oltre IVA e spese generali

Nell'ipotesi della manutenzione parziale da eseguirsi solamente nelle falde che manifestano infiltrazioni, si valuta un costo ridotto al 30% del totale (escluse le opere di lattoneria che vengono computate per intero)

Euro 22.635,68 oltre IVA e spese generali

CALCOLO SOMMARIO DI SPESA dei LAVORI URGENTI e PRELIMINARI
Riferito al prezzario Regione Marche 2016

SOSTITUZIONE DI 2 ASCENSORI MONTALETIGHE AD ARGANO

Euro 107.399,26 oltre IVA e spese generali

**SOSTITUZIONE DI 2 ASCENSORI MONTALETIGHE CON IMPIANTO
OLEODINAMICO**

Euro 137.579,24 oltre IVA e spese generali

CALCOLO SOMMARIO DI SPESA dei LAVORI URGENTI e PRELIMINARI
Riferito al prezzario Regione Marche 2016

**LAVORI DI SISTEMAZIONE DELLA SCARPATA
FRA IL PLESSO B E IL PLESSO C**

Euro 13.344,03 oltre IVA e spese generali

CALCOLO SOMMARIO DI SPESA dei LAVORI URGENTI e PRELIMINARI

Riferito al prezziario Regione Marche 2016

Secondo le indicazioni della relazione dell'Area Servizi Tecnici del Comune di Jesi

MANUTENZIONE STRAORDINARIA E MESSA A NORMA DEGLI IMPIANTI

INSTALLAZIONE NUOVO ADDOLCITORE DI ACQUA FREDDA

Euro 15.000,00 oltre IVA e spese generali

RIFACIMENTO LINEE E COLONNE MONTANTI ACQUA CALDA E FREDDA PLESSO B

Euro 50.000,00 oltre IVA e spese generali

RIFACIMENTO IMPIANTO ELETTRICO VILLA TOSI

Euro 15.000,00 oltre IVA e spese generali

RIFACIMENTO IMPIANTO FOGNARIO PLESSO C

Si riporta il costo stimato dall'Area Servizi Tecnici del Comune di Jesi

Il costo si ritiene non stimabile per la mancanza dello stato di fatto degli impianti.

Euro 10.000,00 oltre IVA e spese generali

Secondo le richieste della Dirigenza della Casa di Riposo Vittorio Emanuele II di Jesi

REALIZZAZIONE IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO PER LA STRUTTURA ESISTENTE

65 Camere - 10 Uffici e altri locali	Euro 110.000,00
Corridoi	Euro 80.000,00
Gruppo Frigorifero e rete di distribuzione	Euro 100.000,00

Euro 290.000,00 oltre IVA e spese generali

QUADRO RIASSUNTIVO LAVORI PRELIMINARI

Secondo le indicazioni della relazione dell'Area Servizi Tecnici del Comune di Jesi

RIFACIMENTO COMPLETO DEL MANTO CON I PONTEGGI

€ 141.086,35

ipotesi manutenzione parziale un costo ridotto al 30%

€ 42.325,90

RIFACIMENTO COMPLETO DEL MANTO CON PIATTAFORMA AEREA

€ 113.018,09

ipotesi manutenzione parziale un costo ridotto al 30%

€ 33.905,43

RIFACIMENTO COMPLETO DEL MANTO CON I PONTEGGI E PIATTAFORMA AEREA

€ 59.560,40

ipotesi manutenzione parziale un costo ridotto al 30%
(escluse le opere di lattoneria computate per intero)

€ 22.635,68

SOSTITUZIONE DI 2 ASCENSORI MONTALETTIGHE AD ARGANO

€ 107.399,26

SOSTITUZIONE DI 2 ASCENSORI MONTALETTIGHE CON IMPIANTO OLEODINAMICO

€ 137.579,24

LAVORI DI SISTEMAZIONE DELLA SCARPATA FRA IL PLESSO B E IL PLESSO C

€ 13.344,03

MANUTENZIONE STRAORDINARIA E MESSA A NORMA DEGLI IMPIANTI

€ 90.000,00

I LAVORI INDICATI COMPORTANO UNA SPESA TRA:

€ 267.284,40 oltre IVA e € ~~241.570,02~~ 41.570,02 oltre IVA e Spese Generali
in base alle tipologie di esecuzione sopraelencate

oltre alla

REALIZZAZIONE IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO PER LA STRUTTURA ESISTENTE

Secondo le richieste della Dirigenza della Casa di Riposo Vittorio Emanuele II di Jesi

€ 290.000,00 oltre IVA e Spese Generali

COMUNE DI JESI

DIANCONAPROVINCIA DI ANCONA PROVINCIA DI ANCONA PROVINCIA DI ANCONA PROVINCIA DI ANCONA PROVINCIA DI ANCONA PROVINCIA DI ANCONA PROVINCIA DI ANCONA PROVINCIA DI ANCONA PROVINCIA DI ANCONA PROVINCIA DI ANCONA

PROGETTO di

**FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA
PER L'ADEGUAMENTO ALLA L.R. 20/2002**

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

Proprietà: COMUNE DI JESI

Piazza Indipendenza, 1 - 60035 - Jesi (AN)

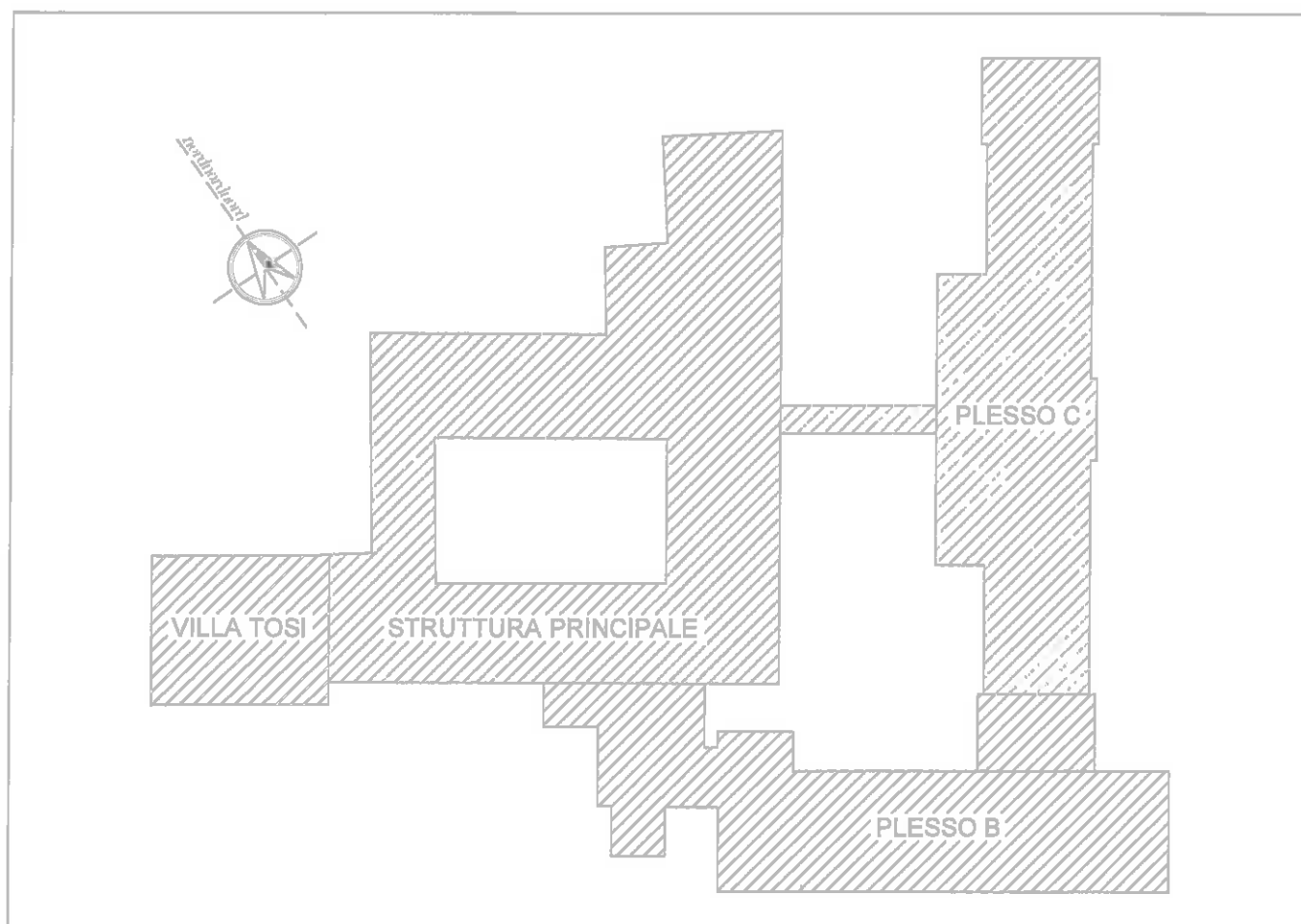
a cura di

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

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

IPOTESI 2 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

con AMPLIAMENTO (collegamento plesso B al plesso C)



RELAZIONE

PREMESSA

Architettura e Tipologia

La struttura Vittorio Emanuele II è ubicata a Jesi in via Gramsci, nella parte urbana a nord-est, caratterizzata da una consistente espansione edilizia degli ultimi cinquanta anni, dove sono presenti importanti preesistenze storiche costituite da edifici residenziali come palazzine nobiliari ed anche di uso collettivo e religioso, quali conventi e centri religiosi.

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

Da una generale lettura edilizia-tipologica, sembrerebbe che il nucleo principale più vecchio, sia costituito dall'edificio centrale disposto intorno ad 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.

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

L'unione fra le due parti è rappresentata da una costruzione della metà del '900, in dissonanza formale con le strutture precedenti.

Nell'ala est-sud della struttura principale, si pone parallelamente ad esso un edificio di inizio secolo, molto riconoscibile (Plesso C), 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.

Quest'ultimo è stato costruito in cemento armato e si presenta con una architettura modernista di buon livello con uno studio accurato dei vuoti e pieni volumetrici e con proporzioni adeguate, nonostante unito al plesso principale con una "violenza" compositiva inorganica ed artificiosa.

Si nota, nell'intera struttura, una generale rivisitazione edilizia avvenuta negli anni venti-trenta, che ha trasformato radicalmente la sintassi architettonica generale, perfino con la sopraelevazione del portico interno di altri 2 piani.

Il risultato finale appare come un edificio di complessa architettura, 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.

VALUTAZIONI GENERALI

Secondo accurate valutazioni, si ritiene che il complesso necessiti di una generale manutenzione straordinaria di alcune parti ed elementi, di seguito descritte, oltre che ad una energica azione di risanamento conservativo per quello che si riconosce come valore edilizio da conservare.

Quanto detto, va poi confrontato con le necessità di uso dell'immobile, al fine di unire gli elementi fisici-edilizi con le esigenze dettate dalla normativa sulle Residenze per Anziani.

Il primo punto significativo riguarda la parte denominata "villa Tosi", essa presenta elementi tipologici di difficile uso per ospitare parte della Residenza Protetta e Casa di Riposo.

Infatti in essa, mal si configura la localizzazione delle camere e relativi servizi, oltre a presentare uno sfalsamento altimetrico dei piani con la Struttura Principale di difficile risoluzione, se non con rampe di lunga percorrenza, ad aggravio della distribuzione tutta.

Inoltre, si riconoscono importanti rimaneggiamenti delle strutture portanti "di spina" nei piani primo e secondo, che ne consigliano il ripristino tipologico ed il risanamento conservativo della villa.

Di seguito si sottolinea che essa ospita al piano terra l'ingresso principale alla struttura in una specie di corridoio che la percorre tutta in modo improprio, fino alla Struttura Principale.

In generale suggeriamo l'ipotesi progettuale che la villa possa avere una sua indipendenza funzionale, che accolga principalmente la parte amministrativa ed uffici vari.

La struttura principale (plesso A) presenta una adeguata tipologia per ospitare delle residenze collettive, anche se lo stato edilizio deve essere oggetto di una importante manutenzione straordinaria.

Altra valutazione, in premessa, concerne la valorizzazione da perseguire del plesso B, attualmente usato solo nei piani terra e primo come stanze di degenza, ma pressoché sotto utilizzato nei due piani inferiori per usi connessi alla struttura casa protetta e di riposo.

La struttura in CA con la quale è stato edificato, garantisce una maggiore sicurezza strutturale ai fenomeni sismici e però va eseguito l'adeguamento fisico per il miglioramento energetico dell'edificio.

Infatti dovrebbe essere realizzato il cappotto esterno sia verticale che orizzontale in copertura, per abbattere condense e ponti termici, di cui il plesso è soggetto.

Il lungo padiglione denominato plesso C, presenta una buona originalità formale, seppur con aggiunte improprie e mancante della parte terminale a sud demolita.

Si osserva come punto critico la lunga rampa di collegamento con la struttura principale costruita in modo improprio negli anni del dopoguerra, che non garantisce alcuna funzionalità e tanto meno rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche e sulla sicurezza dello svolgimento delle attività lavorative, data la pendenza attuale del 20 percentuale.

Infine, in merito all'adeguamento della L.R. 20/2002 si sottolinea che i vari nuclei sono posti inorganicamente a macchia di leopardo sia quelli riferiti alla Residenza Protetta che a quelli riferiti alla Casa di Riposo nei quali la struttura è suddivisa.

PROCEDURE GENERALI

Elenchiamo un pro-memoria per completezza di report, che riteniamo necessari allo svolgimento della progettazione degli interventi:

- Redazione della verifica di vulnerabilità sismica, nelle parti mancanti: plessi B e C, conseguente valutazione e/o necessità di intervento.
- La redazione, o adeguamento, della cartografia generale della struttura e degli impianti, in modo da avere uno stato di fatto aggiornato e nelle scale adeguate (la cartografia attualmente a disposizione parte degli uffici comunali, parte delle aziende manutentrici spesso non collimano nelle scale e/o dimensioni).
- Verifica della normativa urbanistica-edilizia dei vincoli in base alle normative di tutela architettonica, oltre agli standard dei servizi necessari da prevedere, sia per l'uso attuale che in funzione di aumenti volumetrici.
- Un accurato stato di fatto che indichi tutte le criticità fisiche della struttura.
- Adeguamenti di prevenzione incendi da valutare ai successivi livelli di progettazione date le variazioni di progetto rispetto all'attuale.

ADEGUAMENTO STRUTTURA ALLA LR 20/2002

IPOTESI 2 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA con AMPLIAMENTO

(collegamento plesso B al plesso C)

Riteniamo che questa soluzione rappresenti, per noi, la migliore scelta di investimento sulla struttura per ospitare una residenza che assista anziani.

Da questo, parte la logica di intervento progettuale che configura le seguenti principali scelte.

- L'autonomia fisica e di uso della parte denominata villa Tosi; la palazzina, come detto, non è funzionale alle necessità e logistica della Residenza Protetta e Casa di Riposo, troppe risorse per un adeguamento che nel migliore dei casi sarebbe improprio.
Potrebbe avere un'autonomia funzionale per attività terziarie di servizio al di fuori di stringenti normative, quali quelle dettate dalla legge Regionale 20/2002.
- La Casa di Riposo e Residenza Protetta "Vittorio Emanuele II" deve avere un nuovo ingresso che va trovato nella struttura principale.
Abbiamo ipotizzato una soluzione che comporti un'importanza strutturale e di immagine per risolvere uno stato di fatto inadeguato e nello stesso tempo adottare un risanamento conservativo funzionale.
Questo intento, secondo noi, va trovato nel posizionarlo nella parte più anonima del complesso per rivalutarla. Il nuovo ingresso potrebbe essere dotato di un portico esterno di "segno" antico, che preceda l'ingresso in uno spazio hall e ricezione.
- La valorizzazione del Plesso B, localizzando camere nuove nel piano primo seminterrato, dei servizi di struttura nel piano secondo seminterrato e come snodo fisico e funzionale per ricongiungere i vari plessi.
Per unire i plessi B e C, proponiamo la ricostruzione della parte terminale sud del plesso C, demolito, senza tanto indugio, nella edificazione della palazzina (plesso B) negli anni '70; puntualizziamo tale intervento come un elemento proprio del "Risanamento Conservativo".
- La riconversione del Plesso C dagli usi marginali attuali di servizio, in una struttura che accolga le ospitalità normate dalla Legge Regionale 20/2002, che siano casa di riposo o centro diurno o altro che la Dirigenza della struttura e le Politiche assistenziali comunali ritengano utile.
I servizi della mensa centralizzata comunale per le scuole, dovrebbero essere confinate nella parte in aderenza al Plesso C, costruito (probabilmente) negli anni '50, anche attraverso un corridoio nuovo che sostituisca quello attuale della struttura originale, la quale storicamente era nata come "Padiglione dei Cronici poveri" costruito dalla Cassa di Risparmio di Jesi.
- La riqualificazione energetica degli edifici cercando di diminuire le dispersioni termiche degli elementi murari e l'eliminazione dei ponti termici.

A quanto detto si aggiungono le spicciole e puntuali lavorazioni sotto riportate.

SITUAZIONE ATTUALE			SITUAZIONE FUTURA		
TIPOLOGIA	NUCLEO	POSTI LETTO	TIPOLOGIA	NUCLEO	POSTI LETTO
Residenza Protetta	1	30	Residenza Protetta	1 – Marrone	30
Residenza Protetta	2	29	Residenza Protetta	2 – Rosso	30
Residenza Protetta	3	18	Residenza Protetta	3 – Giallo	30
Residenza Protetta	4	29	Residenza Protetta	4 – Azzurro	22
TOTALE POSTI LETTO Residenza Protetta		106	TOTALE POSTI LETTO Residenza Protetta		112
Casa di Riposo	1	10	Casa di Riposo	1 - Verde	7
TOTALE POSTI LETTO		116	TOTALE POSTI LETTO		119

VILLA TOSI

Lavori autonomi rispetto all'adeguamento della struttura "Casa di Riposo e Residenza Protetta Vittorio Emanuele II".

LAVORI DA ESEGUIRE

VILLA TOSI piano terra, primo e secondo

- Chiusura del collegamento tra il corpo della struttura principale e la Villa Tosi	€ 10.000,00
- Realizzazione di ascensore con fermata a tutti i piani (terra, primo e secondo) nella Villa Tosi	€ 40.000,00
- Manutenzione delle persiane compresa verniciatura e rinforzo dei cardini: 26 x 220 Euro cad.	€ 5.720,00
- Fornitura e posa di finestre in legno laccato completa di vetro doppio (taglio termico): MQ 1.50 x 26 finestre x 350,00 Euro cad.	€ 13.650,00
- Manutenzione finestre e portone piano terra	€ 5.000,00
- Tinteggiature varie	€ 5.630,00

NOTA

Rifacimento impianto elettrico già conteggiato nei lavori urgenti e preliminari. € 15.000,00

TOTALE LAVORI € 80.000,00

RESIDENZA PROTETTA PER ANZIANI

Nucleo 1 Marrone

posti letto totali 30

COMPOSIZIONE

- PLESSO B	piano 1° seminter.	pl 22 (2x10+1x2)	bagni 12
- PLESSO B	piano terra	pl 8 (2x4)	bagni 4
- PLESSO B servizi di nucleo	Soggiorno con bagno H Bagno assistito Locale a servizio del personale con bagno		

LAVORI DA ESEGUIRE

PLESSO B piano 1° seminterrato

- Trasformazione dei locali adibiti ad ufficio dell'ASP n.9 e della sala polivalente e teatrino in camere di degenza per 18 posti letto con relativi servizi igienici, soggiorno con bagno H, Bagno assistito e locale a servizio del personale con bagno; MQ 560,00 x 550,00 circa	€ 308.000,00
---	--------------

PLESSO B piano 1° seminterrato e terra

- Realizzazione di ampliamento per camere di degenza per 4 posti letto con relativi servizi igienici; compresi lavori di unione del Plesso B con il C, attraverso scale e montalettighe; MQ 180,00 (su 2 piani) x 1.400,00	€ 252.000,00
--	--------------

Nucleo 2 Rosso

posti letto totali 30

COMPOSIZIONE

- PLESSO B	piano terra	pl 16 (2x8)	bagni 8
- PLESSO B	piano primo	pl 14 (2x6+1x2)	bagni 6

- PLESSO B servizi di nucleo

Soggiorno con bagno H
Bagno assistito
Locale a servizio del personale con bagno

LAVORI DA ESEGUIRE

PLESSO B piano terra

- Realizzazione di bagno H a servizio del soggiorno di nucleo nella zona adiacente l'ascensore montalettighe;	€ 6.000,00
- Adeguamento di almeno 1 bagno H interno alla camera degli ospiti;	€ 5.000,00

PLESSO B piano primo

- Adeguamento di almeno 4 bagni H interni alle camere degli ospiti;	€ 20.000,00
---	-------------

Nucleo 3 Giallo,

posti letto totali 30

COMPOSIZIONE

- STRUTTURA PRINCIPALE	piano primo	pl 26 (2x12+1x2)	bagni 10
- PLESSO B	piano primo	pl 4 (2x2)	bagni 4

- STRUTTURA PRINCIPALE e PLESSO B servizi di nucleo:

Soggiorno con bagno H
Bagno assistito
Locale a servizio del personale con bagno

LAVORI DA ESEGUIRE

STRUTTURA PRINCIPALE piano primo

- Adeguamento di almeno 6 bagni H interni alle camere degli ospiti;	€ 35.000,00
- Cambio d'uso dell'attuale refettorio (piccolo) in bagno assistito con riutilizzo dei sanitari appena posti;	€ 12.000,00
- Cambio d'uso dell'attuale bagno assistito in 1 camera per 2 posti letto con relativo bagno H;	€ 10.000,00
- Chiusura del terrazzo adiacente l'attuale bagno assistito e realizzazione di 1 camera per 2 posti letto con relativo bagno H e locale ripostiglio: MQ 65,00 x 550,00 circa, compresa la nuova passerella metallica per il ricollegamento della scala antincendio.	€ 35.000,00

PLESSO B piano primo

- Realizzazione di bagno H a servizio del soggiorno di nucleo nella zona adiacente l'ascensore montalettighe;	€ 6.000,00
- Adeguamento di 1 bagno H interno alla camera degli ospiti;	€ 5.000,00

Nucleo 4 Azzurro

posti letto totali 22

COMPOSIZIONE

- STRUTTURA PRINCIPALE	piano primo	pl 6 (2x2+1x2)	bagni 2
- STRUTTURA PRINCIPALE	piano secondo	pl 16 (2x8)	bagni 8

- STRUTTURA PRINCIPALE servizi di nucleo:

Soggiorno con bagno H

Bagno assistito

Locale a servizio del personale con bagno

LAVORI DA ESEGUIRE

STRUTTURA PRINCIPALE piano primo

- Cambio d'uso dell'attuale Guardiola OSS in Camera a due posti con nuovo accesso dal corridoio laterale;	€ 3.000,00
- Cambio d'uso dell'attuale Camera in Bagno H e confinamento del bagno con le due camere adiacenti attraverso una nuova porta;	€ 6.000,00

STRUTTURA PRINCIPALE piano secondo

- Realizzazione di bagno e ripostiglio per il soggiorno con relativa modifica del passaggio del corridoio. Viene adibito a soggiorno parte dell'attuale refettorio;	€ 10.000,00
- Adeguamento di 5 bagni H interni alle camere degli ospiti;	€ 25.000,00
- Cambio d'uso dell'attuale refettorio (piccolo) in bagno assistito;	€ 12.000,00

CASA DI RIPOSO PER ANZIANI

Nucleo 1 Verde

posti letto totali 7

COMPOSIZIONE

- STRUTTURA PRINCIPALE	piano secondo	pl 7 (2x3+1X1)	bagni 2
------------------------	---------------	----------------	---------

LAVORI DA ESEGUIRE

STRUTTURA PRINCIPALE piano secondo

- Realizzazione di bagno H interno alle camere degli ospiti con modifica della distribuzione (disimpegno);	€ 10.000,00
--	-------------

NOTA

Non sono previsti gli spostamenti e gli acquisti di nuovi arredi.

SERVIZI DI STRUTTURA

COMPOSIZIONE

Esterno:

- ampio giardino,
- parcheggi,
- edificio camera mortuaria
- locali tecnici (centrale termica, gruppo elettrogeno ecc...)

Struttura Principale al piano terra:

- Ingresso, portico e hall reception, salottino accoglienza, n. 2 uffici, sala riunioni, servizi igienici famigliari ospiti suddivisi in uomini, donne e H e del personale, locale di servizio,
- soggiorno di struttura, n. 4 sale da pranzo per 60 ospiti,
- cucina (viene svolta anche un'attività centralizzata per altre strutture pubbliche),
- chiesa e sacrestia,
- giardino nella corte interna,

Struttura Principale al piano primo:

- sala da pranzo per 15/20 persone,
- palestra,
- deposito pannoloni e materiale parafarmaceutico, ripostiglio,
- ripostiglio ausili, locale deposito pulito, locale deposito sporco,

Struttura Principale al piano secondo:

- sala da pranzo per 15/20 persone,
- farmacia, deposito farmacia, medicheria e preparazione terapie, n. 2 ambulatori con relativi servizi igienici, sala attesa ambulatori
- deposito pannoloni e materiale parafarmaceutico,
- parrucchiere, barbiere, podologo,
- ripostiglio ausili, locale deposito pulito, locale deposito sporco,

Plesso B (piano secondo seminterrato):

- lavanderia, stireria e guardaroba,
- spogliatoio uomini e donne con relativi servizi igienici,,
- spogliatoio uomini e donne per dipendenti della cucina,
- n. 2 magazzini,

Plesso B (piano primo seminterrato):

- locale deposito pulito di piano,
- nuova scala e ascensore montalettighe di collegamento con il plesso C

Plesso B (piano terra):

- locale deposito pulito di piano,

Plesso B (piano primo):

- locale deposito pulito di piano,

Plesso C (piano terra):

- locali di servizio alla cucina con accesso dall'esterno e dall'interno tramite nuovo passaggio di collegamento,
- rampa di collegamento pendenza 8% con montacarichi e scale di sicurezza esterne,
- Locali adibiti a centro diurno.

LAVORI DA ESEGUIRE**STRUTTURA PRINCIPALE piano terra**

- Realizzazione di nuovo ingresso della struttura composto da scale e rampa con piccola aiuola alberata; creazione di nuovo ingresso con cancello, portico con nuova pavimentazione; nuovo portone di ingresso interno, comprese opere murarie ed impianti	€ 30.000,00
- Realizzazione di nuova Hall Reception in parte del giardino d'inverno eseguita in struttura ferro e vetro in coerenza architettonica data la struttura storica seppur ristrutturata in modo improprio.	€ 60.000,00
- Cambio d'uso dell'attuale locale barbieria e podologo in Salottino accoglienza;	€ 700,00
- Demolizione della rampa del corridoio principale ubicata dopo ex l'ingresso della struttura e realizzazione di scala;	€ 1.500,00
- Adeguamento servizi igienici a fianco della sala riunioni, realizzando bagno uomini, bagno donne e H e bagno del personale;	€ 15.000,00
- Modifica dell'attuale rampa adiacente alla zona cucina attraverso, il cambio della pendenza all'8% e la realizzazione di un montacarichi con relative scale di servizio esterne;	€ 50.000,00

LAVORI DA ESEGUIRE**STRUTTURA PRINCIPALE piano primo**

- Cambio d'uso dell'attuale camera in Palestra;	€ 2.000,00
- Rimozione delle armadiature lungo i corridoi;	€ 1.000,00

LAVORI DA ESEGUIRE**STRUTTURA PRINCIPALE piano secondo**

- Cambio d'uso delle attuali 3 camere e 2 uffici in locali farmacia, deposito farmacia, due ambulatori e realizzazione di servizi igienici;	€ 10.000,00
- Realizzazione di nuovo ascensore e demolizione di bagni per creare il salottino di attesa degli ambulatori e il passaggio delle carrozzine;	€ 25.000,00
- Rimozione delle armadiature lungo i corridoi;	€ 1.000,00
- Cambio d'uso dell'attuale bagno assistito in locale per podologo, barbiere e parrucchiere;	€ 10.000,00

LAVORI DA ESEGUIRE**STRUTTURA PLESSO B piano secondo seminterrato**

- Realizzazione di locali lavanderia, stireria, guardaroba, magazzini e spogliatoio uomini e donne con relativi servizi igienici per il personale della struttura e per il personale della cucina. Compresa la demolizione della scala esterna di accesso dal piano secondo seminterrato al piano primo seminterrato; MQ 560,00 x 250,00 circa	€ 140.000,00
--	--------------

LAVORI DA ESEGUIRE**STRUTTURA PLESSO B piano terra**

- Cambio d'uso dell'attuale soggiorno adiacente la scala di emergenza in Locale deposito pulito;	€ 1.000,00
--	------------

LAVORI DA ESEGUIRE**STRUTTURA PLESSO B piano primo**

- Cambio d'uso dell'attuale soggiorno adiacente la scala di emergenza in Locale deposito pulito;	€ 1.000,00
--	------------

LAVORI DA ESEGUIRE**STRUTTURA PLESSO C piano terra**

- Realizzazione di nuovo passaggio coperto per l'accesso dall'esterno dei locali a servizio della cucina; ; MQ 80,00 x 300,00 circa	€ 24.000,00
- Adeguamento del plesso C per realizzazione di centro diurno; MQ 670,00 x 300,00 circa	€ 201.000,00

LAVORI DA ESEGUIRE

INTERO COMPLESSO EDILIZIO

- Ritinteggiatura generale delle parti variate;	€ 25.000,00
- Sostituzione e/o manutenzione di porte interne;	€ 20.000,00
- Sostituzione di finestre complete di vetro termico, manutenzione di soglie e ripristino delle parti di cornicione e marcapiani ove necessitano con malte epossidiche: MQ 260.00 x 350 Euro	€ 91.000,00
- Realizzazione di paramento-cappotto esterno al plesso B sia verticale che in copertura. Superficie plesso B MQ 2312,00 x 70,00 Euro (compresi ponteggi e ripristini e le manutenzioni dei serramenti)	€ 161.840,00
- Nuova Centrale Termica per riscaldamento e acqua calda sanitaria ubicata sulla copertura del plesso B composta da caldaie a condensazione nel numero adeguato per l'uso del plesso B e C. Sono compresi i collegamenti alle tubazioni di piano del vecchio impianto e la manutenzione delle stesse ove necessario.	€ 80.000,00
- Adeguamento di ascensori montalettighe già conteggiati nei lavori urgenti e preliminari alle norme di prevenzione incendi (installazione gruppo elettrogeno dedicato, compartimentazioni e impiantistica adeguata alle norme)	€ 70.000,00

QUADRO RIASSUNTIVO

IPOTESI 2 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA con AMPLIAMENTO (collegamento plesso B al plesso C)

SITUAZIONE ATTUALE			SITUAZIONE FUTURA		
TIPOLOGIA	NUCLEO	POSTI LETTO	TIPOLOGIA	NUCLEO	POSTI LETTO
Residenza Protetta	1	30	Residenza Protetta	1 - Marrone	30
Residenza Protetta	2	29	Residenza Protetta	2 - Rosso	30
Residenza Protetta	3	18	Residenza Protetta	3 - Giallo	30
Residenza Protetta	4	29	Residenza Protetta	4 - Azzurro	22
TOTALE POSTI LETTO Residenza Protetta		106	TOTALE POSTI LETTO Residenza Protetta		112
Casa di Riposo	1	10	Casa di Riposo	1 - Verde	7
TOTALE POSTI LETTO		116	TOTALE POSTI LETTO		119

SI INCREMENTANO 3 POSTI LETTO RISPETTO ALLA SITUAZIONE ATTUALE

SINTESI ECONOMICA LAVORI

VILLA TOSI

LAVORI DA ESEGUIRE

Esecuzione di autonomia distributiva rispetto alla Struttura assistenziale; realizzazione di ascensore; sostituzione di finestre e manutenzione di persiane; Tinteggiature e varie
€ 80.000,00

Nucleo 1 Marrone

LAVORI DA ESEGUIRE

Realizzazione di camere al piano primo seminterrato del plesso B e Ampliamento per collegamento Plesso B e plesso C
€ 560.000,00

Nucleo 2 Rosso

LAVORI DA ESEGUIRE

Realizzazione e adeguamento bagni H
€ 31.000,00

Nucleo 3 Giallo

LAVORI DA ESEGUIRE

Realizzazione e adeguamento bagni H e realizzazione di camera con 2 posti letto
€ 103.000,00

Nucleo 4 Azzurro

LAVORI DA ESEGUIRE

Realizzazione e adeguamento bagni H e camere; realizzazione di bagno e ripostiglio per il soggiorno con relativa modifica del passaggio del corridoio
€ 56.000,00

Nucleo 1 Verde

LAVORI DA ESEGUIRE

Realizzazione bagno H
€ 10.000,00

SERVIZI DI STRUTTURA

LAVORI DA ESEGUIRE

Realizzazione di nuovo ingresso e hall reception; realizzazione e adeguamento bagni; realizzazione servizi di struttura (uffici, depositi, spogliatoi ecc.); ritinteggiatura generale delle parti variate; sostituzione e/o manutenzione di porte interne; sostituzione di finestre con relative soglie e ripristino delle parti di cornicione e marcapiani; realizzazione di cappotto del plesso B; realizzazione di nuova centrale termica per il plesso B e C; Adeguamento degli ascensori montalettighe alla normativa di prevenzione incendi
€ 1.021.040,00

TOTALE LAVORI IPOTESI 2 € 1.861.040,00 oltre IVA e spese generali

