

Committente:

**FONDAZIONE DI PARTECIPAZIONE
CASA SERENA - MAESTRA
ANGIOLINA BRESCIANI**

Riferimento:

STUDIO DI FATTIBILITÀ

Oggetto:

**REALIZZAZIONE STRUTTURA COMUNITÀ RESIDENZIALI PER ANZIANI (25P.L.)
E CENTRO DIURNO INTEGRATO**

Titolo:

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA E
QUADRO TECNICO ECONOMICO**

Progettista
Architettonico



DELTA PROJECT s.r.l. - Geom. Fabiano Faini
via Bologna, 9/a -25075 - Nave (Bs)
tel: 0302532734 - fax: 0302536168
mail: studiodeltaproject@yahoo.it

COLLABORATORE: **Valentina Gaffuri
Elisabetta Floris**

N. 2
Rev. n.

FEBBRAIO 2017
Data
REVISIONI

MODIFICA DISTRIBUTIVE INTERNE
Descrizione

Disegnato da: GV

Commessa

Scala:

Controllato da: FF

Data: **Febbraio 2017**

/

Elaborato:

A-a1

RELAZIONE GENERALE

STUDIO DI FATTIBILITÀ PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA DI CRA E DI UN CDI PRESSO L'IMMOBILE SITO IN NELL'AMBITO DELLA COSTA DI PROPRIETÀ DEL COMUNE.

PREMESSA

La seguente relazione descrive la redazione di studio di fattibilità dei lavori di completamento del centro polifunzionale di Cazzago San Martino, sito in via Barco, di proprietà del Comune.

Lo scopo dei lavori è quello di rendere operativo il centro con la realizzazione di una struttura di CRA (comunità residenziale per anziani) e di CDI (Centro Diurno Integrato), andando a completare il complesso rimasto al rustico sin ad ora.

SCelta DELLE ALTERNATIVE

L'area di 3300 mq circa è azionata nel vigente PGT a servizi pubblici e di interesse pubblico di progetto; su tale area insiste un complesso immobiliare di recente realizzazione e rimasto al rustico.



L'edificio, oggetto di intervento, è costituito da 2 piani fuori terra con altezze dei solai interpiano che variano da 4.98 al piano primo, 3.40 al piano terra.

L'edificio a corte è stato realizzato a partire dal 2011, ma realizzata la struttura "al tetto", i lavori sono rimasti incompleti.

Nell'ala Est (piano terra/interrato) e nel porticato Sud è in corso la realizzazione a cura del

Comune di Cazzago San Martino, della nuova sede del Gruppo Volontari 118.

Le murature perimetrali sono realizzate con blocchi di laterizio porizzato, mentre la struttura portante è a telaio in cemento armato, in buono stato di conservazione.

Il piano primo è a falde inclinate abitabili con struttura di copertura in laterocemento.

Come si evince dai rilievi, la planimetria e la volumetria dell'edificio si presentano abbastanza regolari. Il complesso è dotato di un loggiato/porticato posto a sud aggettante su una piccola corte esclusiva. Il lotto risulta accatastato al catasto fabbricati Foglio 25, particella 460.

Al piano primo, l'immobile esistente presente una sorta di balconata aggettante sul sottostante porticato.

Altra caratteristica di rilievo è la presenza di un grande portale ad arco (altezza mt 7,00) attraversante l'edificio da Nord a sud, probabilmente a suo tempo pensato come androne di ingresso vero e proprio alla struttura.



Considerando tutti questi aspetti si è pensato di procedere al completamento delle opere e di rendere operativa l'area polifunzionale, andando a creare il CRA e il CDI e le finiture esterne di tutto il corpo oggetto d'intervento.

STUDIO PRELIMINARE DI INSERIMENTO URBANISTICO E VINCOLI

L'area oggetto dei lavori, situata tra la frazione di Barco e quella di Costa, è inserita da PGT vigente come area per servizi pubblici e di interesse pubblico di progetto, le aree circostanti sono invece ambiti rurali o ambiti residenziali consolidati di completamento.

L'alto indice edificabile assegnato all'area, consente sensibili possibilità di ampliamento della struttura.

Archeologia

L'intervento non comporta attività che rilevino ai fini archeologici.

Censimento delle interferenze

Le interferenze possibili riguardano la presenza nel sottosuolo di linee elettriche, del gas e dell'acqua. La rete dell'allacciamento acque bianche di progetto si manifesta sul lato a nord in corrispondenza di via Barco e nel cortile interno alla corte.

Inoltre vi è una fermata dell'autobus della sia sul lato nord sempre su via Barco, in prossimità a dove si troverà l'accesso al centro dei mezzi di soccorso.

Nell'ala Est (piano terra/interrato) e nel porticato Sud è in corso la realizzazione a cura del Comune di Cazzago San Martino, della nuova sede del Gruppo Volontari 118.



Piano di gestione delle materie

L'attività prevista non comporta alcun utilizzo di materiali provenienti da cava. Invece prevede la rimozione di alcune macerie provocate dalle lavorazioni. Queste sono del tutto limitate e si prevedono in poche decine di mc.

I materiali saranno gestiti secondo le moderne tecniche ambientali verificandone il riutilizzo, così come indicato nel capitolato speciale di appalto ed opportunamente quotato in sede di computo metrico estimativo.

Espropri (quantificazione preliminare degli importi)

Non sono previsti espropri per la specificità dell'intervento che non prevede l'occupazione di nuove aree.

Architettura e funzionalità dell'intervento

L'intervento è quasi completamente di finitura dell'immobile e non comporta modifiche strutturali all'architettura dell'edificio.

Analisi strutture

Per quanto riguarda le strutture, onde limitare il consumo di suolo, si prevede in completamento del solaio aggettante sul portico a sud e la chiusura dell'androne di accesso esistente.

Tali opere di modifica delle strutture esistenti risultano particolarmente delicate dovendo rispettare le norme antisismiche sopraggiunte ed attualmente vigenti.

Nella progettazione definitivo/esecutive andranno definite le modalità esecutive di tali opera strutturali prevedendo eventuali interventi di rinforzo alla struttura esistente richieste dalla verifica sismica.



DESCRIZIONE PUNTUALE DEL PROGETTO

Normativa di riferimento

Per le redazioni dell'allegata proposta progettuale si sono prese a riferimento le Linee Guida di cui alla Delibera 260/2016 dell'ATS di Brescia "Approvazione schema Accordo di Programma per l'attivazione di Comunità Residenziali per Anziani, Unità d'Offerta sperimentale della rete sociale nel territorio dell'ATS di Brescia".

Per altri requisiti strutturali o dimensionali non ricavabili dalla suddetta Delibera sono stati utilizzati i requisiti cui alle Norme vigenti riguardo

- rispetto dei criteri di agibilità previsti dai vigenti regolamenti di igiene ed edilizio;
- rispetto della normativa in materia di superamento/eliminazione delle barriere architettoniche;
- rispetto della normativa in materia di prevenzione degli incendi;
- rispetto della normativa in materia di igiene e sicurezza sul lavoro (D.lvo 81/08);
- rispetto della normativa in materia di sicurezza impiantistica.

Inoltre sono stati rispettati i seguenti ulteriori requisiti strutturali:

- locale soggiorno/pranzo di dimensioni adeguate al numero degli utenti;
- locale cucina/sporzionamento;
- camere singole o doppie;
- servizi igienici (almeno 1 servizio ogni due camere), attrezzati per la non autosufficienza.

Descrizione della proposta

Si prevede il completamento dell'edificio per la Localizzazione indipendente di n. 1 Nucleo di Comunità residenziale per Anziani e di un Centro Diurno Anziani per massimo n. 20 utenti.



I tre servizi saranno completamente autonomi ed indipendenti. I tre servizi, per sinergie gestionali, saranno comunque collegati internamente.

1. Comunità Residenziale per Anziani:

Si prevede la realizzazione di due nuclei indipendenti di Comunità Residenziale anziani per complessivi n. 37 utenti con accesso da pubblica via in lato Est.



All'ingresso, si troverà un idoneo spazio accoglienza prima di poter accedere alla zona giorno del nucleo collocato al livello Terra o, attraverso il vano scala dotato di ascensore montalettighe, alla zona notte posto al piano primo di complessivi 25 utenti.



La dotazione del Nucleo CRA risulta essere la seguente:

- 1 zona ricezione;
- 1 ufficio amministrativo;
- 1 locale polifunzionale;
- 1 locale dispensa con accesso anche dall'esterno per fornitori;
- 1 locale cucina/sporzionamento pasti con accesso anche dall'esterno per fornitori;
- 1 Locale lavanderia/stireria;
- Blocco servizi igienici per utenti;
- Servizio igienico per esterni;
- Deposito sporco;
- 10 camere doppie tutte dotate di bagno;
- 5 camere singole tutte dotate di bagno;
- 1 locale soggiorno/attività occupazionali;
- 1 bagno assistito;
- 1 Deposito Pulito;
- 1 Ufficio/locale personale;
- 1 medicheria/locale personale;
- 1 Tisaneria
- Servizi personale
- Spogliatoi personale divisi per sesso;

Il locali a piano terra potranno avere accesso diretto alle corti esclusive posizionate in lato Nord ed in Lato sud.



2. Centro Diurno Anziani:

Si prevede la localizzazione di un centro diurno per anziani nell'estremo ovest di piano terra con ingresso indipendente

La dotazione del Centro Diurno Anziani risulta essere la seguente:

- 1 atrio di ingresso;
- 1 Ufficio-reception;
- 1 palestra per attività riabilitative dotata di spogliatoio, servizio e deposito;
- 1 locale riposo;
- 1 locale cucina/sporzionamento pasti;
- 1 locale soggiorno/attività occupazionali;
- 1 ambulatorio;
- 1 bagno assistito;
- Deposito Pulito
- Deposito sporco
- Servizi personale
- Servizi per esterni

Il nucleo a piano terra potrà avere accesso alla corte esclusiva posizionata in lato Sud, nonché all'ampio parco pubblico confinante.



Descrizione delle scelte progettuali

La soluzione prescelta per la realizzazione della struttura della Comunità Residenziale per Anziani è documentata nelle allegate tavole grafiche.

Per quanto riguarda le strutture, onde limitare il consumo di suolo, si prevede in completamento del solaio aggettante sul portico a sud e la chiusura dell'androne di accesso esistente.

Tali opere di modifica delle strutture esistenti risultano particolarmente delicate dovendo rispettare le norme antisismiche sopraggiunte ed attualmente vigenti.

Si prevede altresì di ampliare la struttura attraverso la realizzazione di un nuovo corpo a piano unico in lato Sud/Ovest.



Nella progettazione definitivo/esecutive andranno definite le modalità esecutive di tali opere strutturali prevedendo eventuali interventi di rinforzo alla struttura esistente richieste dalla verifica sismica.

Per quanto attiene alle finiture, la proposta allegata si prefigge di risultare un normale completamento di quanto già previsto ed in fase di attuazione per la Nuova Sede Volontari del 118.

Isolamenti e finiture esterne

L'edificio sarà finito attraverso la realizzazione di isolamento a cappotto in polistirene spessore cm 10 sulle facciate esterne ed intonaco al civile premiscelato in tutti i locali interni. Il cappotto sarà finito con rasatura in spessore colorata.

Serramenti esterni ed interni.

I serramenti esterni saranno in alluminio a taglio termico con vetrate antisfondamento a basso emissivo. Le porte di ingresso saranno dotate di serratura elettrica comandata da impianto citofonico.

I locali di riposo saranno dotati di oscuranti/frangisole tipo Shadow 400, mentre le vetrate del locale riposo/polifunzionale saranno dotati di vetri stop-sol riflettenti tipo Blu Dark.

Gli ulteriori locali destinati a servizi igienici saranno dotati di vetro satinato bianco al fine di garantire la privacy dei fruitori.

Le porte interne dei locali saranno con telaio in alluminio e pannellatura in laminato coibentato con colori a scelta della direzione lavori.

Le porte di separazione tra i nuclei ed i vani scala saranno del tipo Rei 120.

Pavimenti e rivestimenti

Tutti i locali della nuova sede saranno pavimentati con piastrelle in gres porcellanato cm 60x60 (e 30x60 nei servizi) posate a colla su sottofondo precedentemente predisposto, colore a scelta su vasta gamma colori (es. tipologia Marazzi Mirage o similari).

Il rivestimento dei servizi igienici saranno realizzati con lo stesso materiale previsto per i pavimenti nel formato cm 30x60. In alternativa, a parità di costo, le pavimentazioni ed i rivestimenti potranno essere realizzate con teli in PVC completi di guscia di raccordo pavimento/parete.

Le ulteriori pavimentazioni esterne saranno realizzate con sottofondo in calcestruzzo e finitura con tappeto di usura cm 3.



Impianti elettrici

È prevista la realizzazione di tutti gli impianti elettrici e speciali per rendere funzionale la nuova sede. L'illuminazione dei locali avverrà attraverso la fornitura in opera di apposite lampade a led dimensionate con apposito studio illuminotecnico.

Verranno realizzate apposite reti telefoniche e dati, nonché i collegamenti di comando e controllo climatico dei locali.

Si prevede altresì la realizzazione sulla copertura del corpo Est di impianto fotovoltaico da 10 Kwp a servizio della nuova sede. Tale impianto "alimenterà" l'impianto di riscaldamento/raffrescamento dell'edificio previsto in pompa di calore.

Tutte le aree esterne saranno adeguatamente illuminate per garantire l'accesso ed uscita in sicurezza e la fruibilità serale (es. periodo estivo)

Impianti meccanici

Si prevede la realizzazione degli impianti idrotermosanitari e di climatizzazione dell'edificio. I servizi igienici previsti saranno dotati di sanitari in ceramica primaria ditta produttrice.

I locali posti a piano terra e primo saranno riscaldati con impianto a pannelli radianti posti nel pavimento alimentati da pompa di calore elettrica.

I locali saranno altresì dotati di climatizzazione estiva attraverso la posa in opera in controsoffitto di unità interne alimentate dalla stessa pompa di calore.



Esposizione della fattibilità dell'intervento

La fattibilità dell'intervento è garantita proprio dalla sua semplicità e dalle scelte tecniche e tecnologiche effettuate.

Esisto accertamenti vincolistici

L'esito degli accertamenti in ordine agli eventuali vincoli di natura storica, artistica, archeologica, paesaggistica o di qualsiasi altra natura interferenti sull'immobile interessato hanno portato alla verifica del suo stato di immobile non vincolato.

Disponibilità delle aree

L'immobile è di proprietà del Comune di Cazzago San Martino che ne dispone secondo i limiti alla stessa imposti dall'ordinamento regionale e nazionale in materia di proprietà e di utilizzo.

Interferenze con pubblici servizi

Le indagini effettuate hanno evidenziato un'area senza pubblici servizi in prossimità.

Nave (BS), Febbraio 2017

Il Progettista

QUADRO ECONOMICO
REALIZZAZIONE C.R.A. 25 P.L. CON ANNESSO C.D.I PER COMPLESSIVI 20 UTENTI

Il quadro tecnico economico è stato elaborato su base parametrica comparativa raffrontando l'ipotesi allegata ad interventi simili eseguiti recentemente e comporta una spesa complessiva pari ad Euro **1.776.168,00** così composta:

A) LAVORI A BASE D'ASTA (Vedi Stima Lavori) € **1.345.000,00***
** Compreso Oneri Sicurezza per € 25.000,00*

B) SOMME A DISPOSIZIONE

a) Iva su Lavori 10%	€	134.500,00
b) Spese Tecniche Prog/DI/Sicurezza etc	€	210.000,00
c) Cassa ed Iva su spese tecniche	€	56.448,00
d) Collaudi	€	5.220,00
e) Allacciamenti	€	10.000,00
f) Imprevisti ed arrotondamenti	€	<u>15.000,00</u>

Totale Somme a disposizione € **431.168,00**

IMPORTO TOTALE INTERVENTO € **1.776.168,00**

OPTIONAL E COMPLEMENTARI:

Ventilazione primaria in tutti i locali	€	50.000,00
Arredamento completo (con letti elettrici)	€	150.000,00

Brescia, Febbraio 2017