
Oggetto: **COME A CASA.GENERAZIONI IN CONTINUITA'**

STUDIO DI FATTIBILITA'

1. _PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Francesco Trudu, in qualità di progettista su incarico dell'Unione dei Comuni della Marmilla, ha redatto la presente relazione per il progetto denominato "Come a casa generazioni in continuità".

L'Amministrazione Comunale di Ussaramanna tramite questo progetto intraprende un processo di riqualificazione funzionale di un polo edilizio pubblico per trasformarlo in un centro destinato all'ospitalità e all'incontro di persone appartenenti a varie fasce demografiche: le persone anziane, i soggetti svantaggiati, i giovani in età scolare, i neonati.

La presenza di diversi fabbricati consentirà all'utenza lo svolgimento delle attività ricreative e comunitarie.

Il progetto fa parte degli interventi contenuti all'interno della programmazione territoriale, ed è identificato con il numero CRP-PT-14.22.

Appartiene al programma Turismo e Vita in Marmilla, a sua volta inserito nell'azione 14.02 "Miglioramento della qualità della vita e dei servizi alla popolazione" Sub azione 14.02.01 Servizi sociali e alla persona e sono tutti contenuti nel Programma FSC 2014-2020.

L'Amministrazione ha visto accettata la propria richiesta finanziamento, contenuta nella scheda di intervento unitaria, per un importo complessivo di € 400.000,00.

L'idea globale per essere realizzata necessita di risorse nettamente superiori, pertanto, si ricorrerà alla modalità dei lotti funzionali.

In fase di descrizione dell'idea, il progettista seguendo le indicazioni iniziali fornite dall'Amministrazione Comunale e la successiva rimodulazione in corso d'opera, partirà da una visione generale per poi focalizzare l'attenzione e gli sforzi sul primo lotto funzionale che riguarderà l'allestimento della comunità alloggio nei locali dell'attuale scuola primaria.

La creazione di un complesso destinato all'accoglienza e allo scambio sociale partirà dall'orto-giardino centrale (un centro di aggregazione e lavoro all'aperto) per irradiarsi nei fabbricati che lo delimitano cui verranno assegnate destinazioni e funzioni differenti.

Il centro di aggregazione sociale diventerà una sede di formazione. Inizialmente ricoprirà il ruolo di scuola ed in seguito ospiterà occasioni didattiche destinate ai soggetti svantaggiati e manifestazioni aperte a tutta la popolazione. Al suo interno verrà mantenuta

e riorganizzata l'area destinata alla preparazione dei pasti estendendone la fruizione alla comunità della casa protetta. Le aule ampie e ben esposte verranno riconfigurate per rispondere alle attuali esigenze della didattica e della formazione.

L'attuale sede del plesso scolastico, opportunamente ampliata e modificata, verrà adibita a casa protetta. Essendo il tema del progetto stralcio, le indicazioni verranno analizzate e descritte nei paragrafi successivi.

L'edificio che chiude la corte verrà destinato a spazio polifunzionale, utile per l'attività motoria degli anziani ma anche come sala di lavoro per i partecipanti ai progetti di inclusione sociale. Le stanze più defilate verranno invece destinate alle attività di supporto della casa protetta quali lavanderia, etc.

L'ultimo elemento del complesso è costituito dall'edificio adiacente all'ufficio postale ed al montegratico nel quale in futuro si vorrebbe ospitare un asilo nido.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Si opera in un'area centrale, limitrofa al centro storico e prospiciente la strada principale del paese, la Via Marmilla.

Il complesso ubicato a poca distanza dalla Chiesa Parrocchiale, risulta in posizione baricentrica rispetto all'abitato e a poca distanza dalle sedi istituzionali e dalle attività commerciali più importanti.

3. IMPOSTAZIONE GENERALE

A seguito di alcune modifiche sopraggiunte dopo la notifica dell'incarico, il progettista ha instaurato un confronto con l'Amministrazione Comunale per riuscire, nonostante le nuove limitazioni, a soddisfarne pienamente le esigenze.

Tra tutte le richieste, fatte salve quelle legate alla funzionalità della struttura e alla rispondenza normativa delle opere, si è focalizzata e fatta emergere quella che evidenzia maggiormente il carattere innovativo dell'iniziativa: l'interconnessione e l'inclusività sociale.

Il centro si dovrà caratterizzare come una casa aperta al paese e nel paese, e solo facendo incontrare e interagire le diverse fasce anagrafiche si potrà centrare l'obiettivo. Paradossalmente, il recente spostamento della scuola nei locali del CAS (centro di aggregazione sociale), accresce le possibilità d'incontro, e con i dovuti stimoli aprirà una serie di interessanti collaborazioni tra le generazioni.

Nella progettazione di una struttura destinata ad una funzione sociale, più che le norme tecniche, assumono una forte rilevanza le scelte strategiche e le decisioni polifunzionali. Il complesso si presenta con le migliori potenzialità.

4. _ ASPETTO NORMATIVO (Urbanistica, Edilizia, Giuridica)

La riqualificazione in oggetto ricade in **Zona Urbanistica S** "Servizi". Nel successivo paragrafo 7 si riportano i dati dimensionali dell'intervento. Per la realizzazione della comunità alloggio si farà riferimento alle linee guida regionali .

5. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Il complesso si compone di ben quattro edifici, in condizioni di manutenzione differenti, nei quali si dovranno svolgere attività diverse. Ha una disponibilità di spazi e strutture che ben si presta ad un utilizzo polifunzionale

E' situato al centro del paese ed è prospiciente ad uno dei punti d'incontro delle persone anziane. Ha una estensione monopiano e pertanto non presenta gradini o dislivelli. E' presente un giardino interno che per la sua esposizione costituisce un oasi di fresco durante le assolate giornate estive e potrà essere adibito ad orto ma anche a spazio aperto per le manifestazioni.

A questo punto si concentrerà l'analisi sull'edificio che ospiterà la parte residenziale della casa di riposo. L'edificio nel quale sarà localizzata la struttura residenziale è quello che ha ospitato finora la scuola primaria, un fabbricato risalente agli anni sessanta, che in questo arco temporale è stato interessato da alcuni interventi di manutenzione e ampliamento.

Vi si accede da una piccola hall d'accesso che frontalmente immette nella sala professori prospiciente. Si compone di quattro aule servite da un lungo corridoio. I servizi igienici sono localizzati vicino all'ingresso ed in fondo al corridoio.

Strutturalmente l'edificio è costituito da murature portanti in pietra locale (trachite) che ad un primo esame risultano molto imbibenti e interessate da fenomeni di umidità di risalita. La struttura era completata con un solaio piano impermeabilizzato e coibentato. Sopra tale solaio in tempi differiti è stato realizzato un tetto a falda costituito da travetti e pignatte laterizie coperto da tegole tipo coppo. Sormonta il tetto un impianto fotovoltaico.

All'interno gli ambienti sono stati riqualificati nei primi anni del decennio scorso e l'unico intervento di pregio è rappresentato dalla pavimentazione in pietra levigata. Le aule che, come da norma, hanno una superficie di 50 mq, risultano adeguatamente illuminate da infissi energeticamente non performanti oscurati da avvolgibili vetusti e, date le dimensioni, difficili da movimentare.

La componente impiantistica, pur essendo stata oggetto di manutenzione, risulta obsoleta ed andrà completamente rifatta in modo da rispondere agli standard di comfort e di efficienza energetica richiesti.

6. LINEE PROGETTUALI

La struttura verrà dimensionata sulla base delle indicazioni contenute nel Regolamento di attuazione dell'articolo 43 della legge regionale 23 dicembre 2005, n. 23 della Regione Sardegna.

Si vuole realizzare una comunità integrata.

Il nucleo base sarà costituito da 24 posti letto. A servizio della residenza si prevede di allestire i seguenti servizi (alcuni dei quali sono già esistenti e verranno riadattati):

mensa

sala pranzo

sala comune

hall di accesso

zona uffici

infermeria

zona spogliatoi personale

cappella che fungerà anche da camera mortuaria

Il nucleo abitativo, prevede 12 stanze doppie dotate di bagno riservato. Le stanze avranno una superficie di 24 mq, una misura in grado di garantire un buon comfort ed una privacy sufficiente ad ogni ospite. A corredo di ogni stanza è previsto un bagno attrezzato per venire incontro alle esigenze di persone a mobilità ridotta.

Nelle tavole di progetto, pur occupandosi dello stralcio funzionale finanziato, il progettista ha indicata la sistemazione futura dell'intera comunita' alloggio.

7. _DATI DIMENSIONALI

Stato di fatto

Superficie coperta mq 686,82
Volume esistente mc 2.526,54
H max filo di gronda m 4,45
Superficie utile mq 370,27

Progetto generale

Superficie coperta mq 848,22
Volume esistente mc 3.710,23
H max filo di gronda m 4,45
Superficie utile mq 571,93

8. _DESCRIZIONE DEI LAVORI

Il progetto edile prevede delle opere di ristrutturazione ed una parte di nuova costruzione. Partiamo dall'analisi di questi ultimi lavori: si costruiranno ex novo la hall di ingresso, la sala comune (che nel periodo iniziale nel quale sarà operativa la scuola fungerà anche da spazio mensa), le camere del lato nord e tutti i bagni. Le nuove costruzioni verranno costruite con materiali (blocchi in laterizio e cappotto esterno, sistemi di copertura coibentati, nuovi infissi) certificati e dimensionati in modo da rispondere alle disposizioni necessarie alle verifiche imposte dal protocollo NZEB. Il soddisfacimento di questi requisiti avrà una duplice funzione: innanzitutto per garantire il massimo comfort e risparmio energetico ottenibile in questo momento storico, e in secondo luogo per beneficiare degli incentivi statali in materia di efficientamento energetico che permetteranno di completare l'opera.

Seguirà una breve descrizione delle operazioni da effettuare, divise secondo la tipologia di intervento.

Opere edili di ristrutturazione:

Smontaggio elementi da conferire a discarica
Demolizione interne

Rifacimento murature di divisione stanze
Predisposizione impianti
Intonaci e tinteggiature
Sostituzione infissi interni ed esterni
Realizzazione impianti elettrici
Realizzazione impianti elettronici
Realizzazione impianti condizionamento

Opere edili di nuova costruzione:

Scavo fondazioni e passaggio reti idriche e fognarie
Realizzazione fondazioni e vespai areati
Murature esterne
Realizzazione solai e coperture
Predisposizione impianti
Intonaci e tinteggiature
Posa infissi interni ed esterni
Realizzazione capotto esterno
Realizzazione impianti elettrici ed elettronici
Realizzazione bagni
Realizzazione impianti condizionamento
Sistemazione esterni

9. _QUADRO FINANZIARIO – COPERTURA DELLA SPESA

La cifra complessiva, per rendere la struttura completamente operativa si aggira intorno ai 900.000,00 euro. Le cifre presenti nel presente finanziamento che costituisce il primo lotto ammonta a € 400.000,00. E' riportata nel quadro economico n.1 e provvederà a coprire l'importo dei lavori a base d'asta, le spese per la sicurezza, le spese tecniche di progettazione, direzione dei lavori, alla misura e contabilità, coordinamento per la sicurezza, certificato di regolare esecuzione, le spese per l'I.V.A. e accantonamenti vari.

Ussaramanna li 14/05/2020

Il tecnico progettista
Ing. Francesco Trudu

COMUNITA' ALLOGGIO

QUADRO ECONOMICO n.1 lotto funzionale 1

A LAVORI		
A1a	Lavori a CORPO	€ 280000,00
A2	Lavori a MISURA	€ 0,00
TOTALE LAVORI		€ 280000,00
B ONERI DELLA SICUREZZA NON SOGGETTI A RIBASSO		
B1a	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	€ 10000,00
TOTALE ONERI DELLA SICUREZZA		€ 10000,00
IMPORTO A BASE DI GARA		€ 290000,00
C SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE		
C1	Imprevisti, ribassi, economie ed arrotondamenti	€ 51610,60
C2	Spese tecniche relative alla progettazione, alle attività preliminari, direzione dei lavori, all'assistenza giornaliera e contabilità, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione	€ 19196,54
C3	Inarcassa su spese tecniche	767,86
C4	Iva su parcella DL in caso di passaggio professionista designato al regime ordinario	€ 2000,00
C5	Incentivi di cui art. 113, comma 2, del codice (nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente)	€ 6000,00
C6	Spese di cui all'art. 113 comma 4 del codice	€ 1200,00
C7	Contributo ANAC	225,00
C8	IVA sui lavori (10% di A+B)	€ 29000,00
C9	Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici, certificato di regolare esecuzione	€ 0,00
C10	Eventuale relazione geologica cassa e iva compresa	0,00
C11	Studio sulle strutture e collaudo	€ 0,00
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE		€ 100000,00
IMPORTO TOTALE DELL'INTERVENTO		€ 400000,00