



**Sede legale:**

via Matteotti n. 77 – 40024 Castel S. Pietro Terme (BO)  
centralino: tel. 0542/655911 - fax 051/944644  
C.F. e P.IVA 02799561200

**Unità Operativa Servizio Attività Tecniche:**

via Montericco, 1 – 40026 Imola (BO)  
tel. 0542/627478 - fax. 0542/627734  
e-mail: [barbara.fiumi@aspcircondarioimolese.bo.it](mailto:barbara.fiumi@aspcircondarioimolese.bo.it)

**LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE E  
ADEGUAMENTO NORMATIVO E  
FUNZIONALE DI UNA PORZIONE DELLA  
CASA RESIDENZA ANZIANI SITA A  
IMOLA (BO) – VIA VENTURINI, 14-16/E**

il Responsabile U.O. Servizio Attività Tecniche/RUP:  
Ing. Barbara Fiumi

DATA: marzo 2016

**DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA  
PROGETTAZIONE  
ART. 15 DPR. 207/2010**

## **DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE** **(art. 15 D.P.R. 207/10)**

### **SITUAZIONE INIZIALE**

Il presente documento preliminare alla progettazione si riferisce a lavori di riqualificazione e adeguamento normativo e funzionale di una porzione della Casa Residenza Anziani sita a Imola (BO) in via Venturini, 14-16/E, di proprietà dell'ASP Circondario Imolese.

Tale edificio, costituito da un edificio multi-piano, derivante dall'aggregazione di diversi corpi di fabbrica, costruiti e ristrutturati in tempi diversi, recentemente ampliato a seguito della realizzazione della Casa Cassiano Tozzoli, si trova nel territorio del Comune di Imola, in via Venturini 14-16/E, in posizione centrale all'area urbana, attigua al parco dell'Osservanza.

Le due strutture, denominate Casa Residenza Anziani (di seguito, per brevità, CRA) e Casa Cassiano Tozzoli (di seguito, per brevità, CCT), sono destinate al ricovero in regime residenziale e semi-residenziale di persone anziane non autosufficienti del Circondario Imolese, sorgono su un'area di sedime unica e, sebbene collegati internamente e con spazi in comune, tra cui l'ingresso principale su via Venturini, 16/E, costituiscono due unità immobiliari distinte, gestite da soggetti diversi.

La capacità ricettiva complessiva della CRA attualmente è di 144 posti letto in regime residenziale, garantita dalla presenza di 17 camere a 4 letti e 38 camere a due letti.

L'immobile è censito catastalmente al Foglio 155, mappale 1, sub. 8 del Catasto Fabbricati del Comune di Imola.

L'area è inquadrata urbanisticamente nella tav. 1.a – Fg. 15 del Regolamento Urbanistico ed edilizio vigente, tra le “Dotazioni Comunali” (RUE NTA Tomo III) - zona D\_B.c - Sanità, servizi sociali e assistenziali (art. 7.3.2).

Costituisce oggetto del presente intervento solo la parte nord / nord-ovest della CRA, oggetto di una ristrutturazione negli anni '80 ormai datata, che ospita 16 camere a 4 letti e 18 camere a due letti, con servizi igienici dedicati, spazi di servizio comuni quali guardiole del personale e servizi igienici pertinenti, sale soggiorno / pranzo, bagni assistiti, locali lavapadelle, depositi di nucleo, oltre ad una zona attualmente adibita ad uffici.

Per l'individuazione puntuale delle aree interessate dall'intervento si rimanda all'allegato planimetrico sub. A.

La consistenza della parte di immobile da adeguare è così suddivisa:

- Superficie netta piano terra (compresi muri interni): mq 1.220,00
- Superficie netta piano primo (compresi i muri interni): mq 1.121,00
- Superficie lorda coperta: mq 1.300 piano terra; mq 1206 piano primo;
- Superficie lorda totale di intervento: mq 2.506,00
- Altezza media camere e spazi comuni: ml 3,30;
- Volume lordo da ristrutturare: mc 10.000;
- Superficie cortile pertinenziale alla CRA: mq 3370
- Superficie cortile da adeguare all'interno del presente intervento: mq 600
- Superficie netta locali tecnici piano interrato: mq 68,94;
- Superficie netta locali tecnici sottotetto: mq 36,50 (Hm = m 1,85)

### **OBIETTIVI GENERALI DA PERSEGUIRE E STRATEGIE PER RAGGIUNGERLI**

Scopo primario dell'intervento è quello:

- di adeguare la zona attualmente occupata dai nuclei di degenza ai requisiti fissati dalla Direttiva regionale per l'autorizzazione al funzionamento; superando le camere a 4 letti e dotando le camere degli standard strutturali e funzionali ivi previsti, tenendo conto ovviamente di quanto già presente nella parte esistente della CRA, per quello che riguarda gli spazi destinati ai servizi comuni;

- di ampliare i servizi offerti con la realizzazione di alcuni mini-alloggi destinati a persone anziane, autosufficienti o quasi, da prevedere nell'ala nord al piano terra, attualmente occupata dagli uffici, con accesso indipendente o, comunque, che non interferisca con la sicurezza degli ospiti dell'adiacente CRA;
- di adeguare la porzione di struttura alla normativa anti-sismica applicabile;
- di ammodernare e adeguare gli impianti presenti;
- di rendere l'accesso al cortile interno pertinenziale usufruibile in piena sicurezza dagli utenti, superando alcune criticità ora presenti;
- di adeguare la parte di edificio interessata dall'intervento, alle normative vigenti in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro ai sensi del D.Lgs. 81/08; con particolare attenzione anche ai requisiti ambientali necessari per minimizzare il rischio di movimentazione dei carichi all'interno delle stanze da letto, valutato secondo metodica MAPO;
- di adeguare la porzione di struttura alle norme di prevenzione incendi vigenti;
- di realizzare un intervento edilizio che persegua gli obiettivi di contenimento energetico anche con l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili e a basso impatto ambientale.

Preliminarmente alla stesura operativa dei vari livelli progettuali si provvederà, a cura degli incaricati della progettazione, ad un esauriente rilievo esecutivo dello stato attuale delle strutture e degli impianti esistenti.

### **ESIGENZE E BISOGNI DA SODDISFARE**

Le esigenze da soddisfare sono quelle finalizzate al raggiungimento degli standard strutturali e ambientali previsti dalla Direttiva Regionale in materia di autorizzazione al funzionamento delle strutture residenziali per anziani, nonché l'adeguamento sismico, impiantistico e di prevenzione incendi della porzione di struttura interessata dall'intervento. La proposta progettuale deve essere sviluppata nell'ottica di ridurre al minimo la perdita di posti letto attualmente disponibili.

Oltre a ciò si mira ad ampliare alcuni servizi residenziali, con proposte di mini alloggi volti ad anziani autosufficienti o quasi, che necessitano di un minimo di supporto assistenziale che può trovare risposta all'interno dell'adiacente CRA.

I lavori dovranno essere progettati in modo da poter essere realizzati per parti, senza richiedere lo svuotamento completo e contemporaneo di tutta la porzione di struttura interessata dall'intervento, che dovrà avvenire per aree.

### **REGOLE E NORME DA RISPETTARE**

In relazione sia alle opere da eseguire che alla finalità da raggiungere con gli interventi si reputa necessario che vengano osservate tutte le norme vigenti, con particolare riguardo alle seguenti:

- inerenti le caratteristiche strutturali e funzionali dettate dalle Direttive Regionali in materia di autorizzazione al funzionamento delle strutture residenziali per anziani e portatori di handicap;
- inerenti le normative di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro;
- inerenti la normativa urbanistica, edilizia e di igiene secondo gli strumenti urbanistici vigenti (PSC - Piano Strutturale Comunale, RUE - Regolamento Urbanistico ed edilizio, CA - Piano di Classificazione Acustica - ai sensi della L.R. 15/2001 e ss.mm.);
- inerenti la normativa antisismica;
- inerenti agli impianti tecnologici da installare o adeguare in conformità al DM 37/08;
- inerenti le normative sul risparmio energetico;
- inerenti le normative EN - CEI - UNI - CNR;
- inerenti le normative di abbattimento delle barriere architettoniche;
- inerenti le normative di prevenzione incendi tenendo conto che per l'attività specifica svolta all'interno della struttura la norma di riferimento è il D.M. 18/09/2002 (Titolo III) come modificato dal DM 19/03/2015 e che la pratica di prevenzione incendi è relativa all'intera attività, comprendente anche l'adiacente CCT;

- inerenti la sicurezza dei cantieri con particolare osservanza del titolo IV del D.Lgs. 81/08 e successive modificazioni ed integrazioni, tenendo conto che i lavori verranno svolti in aree confinanti con luoghi che mantengono in essere l'attività operativa.

Il progetto dovrà essere redatto secondo le indicazioni del D.Lgs 163/06 e del DPR 207/10 al fine di ottenere una completezza in termini procedurali e tecnico-amministrativi, nonché per acquisire tutte le autorizzazioni ed i pareri previsti dalla normativa vigente.

Nella stesura del computo metrico estimativo dovranno essere applicati, per quanto possibile, i prezzi previsti dal prezzario del Comune di Imola per opere e lavori pubblici, in alternativa si svilupperanno opportune analisi sulla base dei normali prezzi praticati sul territorio.

### **FUNZIONI CHE DOVRÀ SVOLGERE L'INTERVENTO**

L'intervento ha la funzione principale di adeguare e ammodernare una porzione di struttura adibita al ricovero di persone anziane, a standard edilizi e abitativi moderni, superando le camere a 4 letti da sostituire con camere a 2 o 1 letto, con servizi igienici dedicati ogni 2 posti, nonché creare alcuni mini alloggi rivolti e persone anziane che mantengono un certo grado di autosufficienza, ma che possono necessitare di una debole azione assistenziale e/o sanitaria che potrà essere garantita dall'adiacente struttura. Parallelamente si mira ad adeguare strutturalmente ed impiantisticamente la porzione di edificio interessata dall'intervento, con l'obiettivo di migliorare il confort ambientale interno e ridurre i consumi energetici.

### **REQUISITI TECNICI DA RISPETTARE E CARATTERISTICHE MINIME DA SODDISFARE**

La realizzazione dell'opera avrà come fine fondamentale la realizzazione di un intervento di qualità e tecnicamente valido, nel rispetto del miglior rapporto fra i benefici e i costi globali di costruzione, manutenzione e gestione.

La realizzazione dell'opera sarà mirata, tra l'altro, alla facilità di manutenzione futura e di economicità nella gestione; dovrà essere valutato il criterio della massima manutenibilità, durabilità dei materiali e dei componenti, sostituibilità degli elementi, compatibilità dei materiali ed agevole controllabilità delle prestazioni dell'intervento nel tempo.

In particolare, nella scelta delle finiture interne si dovrà tener nella massima considerazione la tipologia degli utenti finali (anziani non autosufficienti) e, pertanto, gli ambienti dovranno essere totalmente privi di, ostacoli, seppur minimi, che possano costituire pericolo di urto accidentale o inciampo; tutti i servizi igienici di camera dovranno essere del tipo per portatori di handicap e dotati di lavabi e specchi reclinabili, di accessori per la movimentazione ed appoggio di utenti in carrozzina, di scarichi a pavimento con le adeguate pendenze ed impermeabilizzazioni del fondo per consentire facilmente la pulizia dei locali. I bagni assistiti dovranno essere progettati e realizzati per consentire l'uso delle barelle doccia; i locali lava padelle dovranno prevedere, oltre agli attacchi e scarichi di una attrezzatura standard, anche l'installazione di un lavatoio e di una lavatrice.

La scelta dei materiali dovrà tener conto dell'installazione in ambienti rivolti alle ricettività collettiva, con particolare riguardo alle caratteristiche di resistenza meccanica, all'usura, agli urti, alla facilità di pulizia e disinfezione.

Cenno particolare meritano gli impianti, che dovranno derivarsi dagli esistenti. A tal fine si precisa quanto segue:

- il complesso edilizio è dotato di propria cabina elettrica di trasformazione MT/BT, da cui si derivano le linee elettriche che vanno ad alimentare i vari quadri di reparto;
- il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è garantita dalla rete di teleriscaldamento cittadino, con arrivo alla centrale ubicata al piano interrato e in cui sono presenti i circolatori che alimentano i diversi lotti della struttura;
- l'utenza idrica è suddivisa tra quella uso domestico o assimilato e uso antincendio.

Gli impianti di riscaldamento e condizionamento (quest'ultimo da prevedere ex novo) dovranno



consentire il controllo e la regolazione per singolo ambiente, di temperatura e umidità, con impostazione remota, e con piccoli aggiustamenti locali.

L'impianto idrico sanitario, compreso quanto presente nell'attuale centrale termica, dovrà essere ammodernato con valutazione circa la possibilità di installare pannelli solari termici. Il bollitore presente dovrà essere sostituito così come sarà necessario installare un impianto anti legionella a servizio dell'intera CRA.

Tutti gli impianti dovranno essere supervisionabili attraverso PC con possibilità di estendere il sistema di controllo, regolazione e supervisione alla restante parte di struttura.

### **FASI DI PROGETTAZIONE DA SVILUPPARE - SEQUENZA LOGICA - TEMPI DI SVOLGIMENTO**

Le fasi di progettazione saranno articolate in preliminare, definitiva ed esecutiva ai sensi dell'art. 93 del D.Lgs 163/06 e successive modifiche e integrazioni.

I tempi previsti per la consegna degli elaborati progettuali è di 120 gg così suddivisi:

- progetto preliminare – 60 gg naturali e consecutivi;
- progetto definitivo - 90 gg naturali e consecutivi, intendendosi come tale la data ultima entro la quale deve essere inoltrata la richiesta per l'acquisizione dei pareri degli Enti terzi competenti;
- progetto esecutivo - 60 gg naturali e consecutivi;

Il conteggio dei giorni avverrà dalle date di sottoscrizione del contratto di affidamento incarico e di approvazione dei livelli preliminare e definitivo. Quest'ultimo sarà approvato solo a seguito dell'ottenimento dei pareri degli Enti terzi competenti.

Le penali giornaliere da applicare al progettista per il mancato rispetto dei tempi di consegna degli elaborati progettuali (Art. 257 del Regolamento) saranno pari all'1% dell'importo contrattuale

### **LIVELLI DI PROGETTAZIONE, ELABORATI GRAFICI E DESCRITTIVI DA REDIGERE**

Documenti componenti il PROGETTO PRELIMINARE (Artt. 17 – 23 Regolamento) :

- a) relazione illustrativa;
- b) relazione tecnica;
- c) prime indicazioni di progettazione antincendio;
- d) indagini strutturali preliminari;
- e) planimetria generale e schemi grafici;
- f) prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
- g) calcolo sommario della spesa;
- h) quadro economico di progetto ;

Documenti componenti il PROGETTO DEFINITIVO (Artt. 24 – 32 Regolamento) :

- a) relazione generale;
- b) relazione sismica;
- c) relazioni tecniche specialistiche;
- d) rilievi piano altimetrici;
- e) elaborati grafici;
- f) studio di impatto ambientale ovvero studio di fattibilità ambientale;
- g) calcoli delle strutture e degli impianti;
- h) disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici;
- i) censimento e progetto di risoluzione delle interferenze;
- l) elenco dei prezzi unitari ed eventuale analisi;
- m) computo metrico estimativo;
- n) aggiornamento del documento contenente le prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
- o) quadro economico con l'indicazione dei costi della sicurezza;

Documenti componenti il PROGETTO ESECUTIVO (Art. 33– 43 Regolamento):

- a) relazione generale;
- b) relazioni specialistiche;
- c) elaborati grafici comprensivi anche di quelli delle strutture, degli impianti e di ripristino e miglioramento ambientale;
- d) calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti;
- e) piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- f) piani di sicurezza e di coordinamento e quadro di incidenza della manodopera;
- g) computo metrico estimativo definitivo e quadro economico;
- h) cronoprogramma;
- i) elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;

#### LIMITI FINANZIARI DA RISPETTARE E DELLA STIMA DEI COSTI

È previsto un importo complessivo di € 3.060.000,00 comprensivo di IVA, spese tecniche, ed imprevisti oltreché degli oneri di sicurezza.

Il quadro economico presunto per la realizzazione dell'opera è il seguente:

Quadro economico	
	IMPORTI
<b>A - SOMMA IMPORTO LAVORI E SICUREZZA</b>	<b>€ 2.080.000,00</b>
importo lavori soggetto a ribasso d'asta	€ 2.000.000,00
importo sicurezza non soggetta a ribasso d'asta	€ 80.000,00
<b>B - SOMME A DISPOSIZIONE</b>	
B1 - Acquisti e lavori in economia	€ 50.000,00
B2 - Rilievi, Accertamenti, indagini	€ 5.000,00
B3 - Imprevisti compresi Accantonam. Art. 133 c.4 D.Lgs 163/06 (1%)	€ 64.179,20
B4 - Spese tecniche e generali, coord. sicurezza, collaudatori	€ 416.000,00
B5 - Cassa Previdenziale (4% di B5)	€ 16.640,00
B6 - IVA al 10% (su A)	€ 208.000,00
B7 - IVA al 22% (su B5+B6)	€ 106.180,80
B8 - Accantonam. Art. 12 D.P.R. 207/10 (3%)	€ 62.400,00
B9 - Accantonam. Art. 92 D.Lgs. 163/06 (2%)	€ 41.600,00
B10 - Gara e Pubblicità	€ 10.000,00
TOTALE B (Somme a disposizione)	<b>€ 980.000,00</b>
<b>TOTALE GENERALE (A+B)</b>	<b>€ 3.060.000,00</b>

#### SISTEMA DI REALIZZAZIONE DA IMPIEGARE

Quale procedura di scelta del contraente per l'appalto dei lavori si procederà mediante procedura aperta, sulla base del Progetto Esecutivo.

Imola, 22/03/2016

IL RESPONSABILE UO SAT  
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Ing. Barbara Fiumi

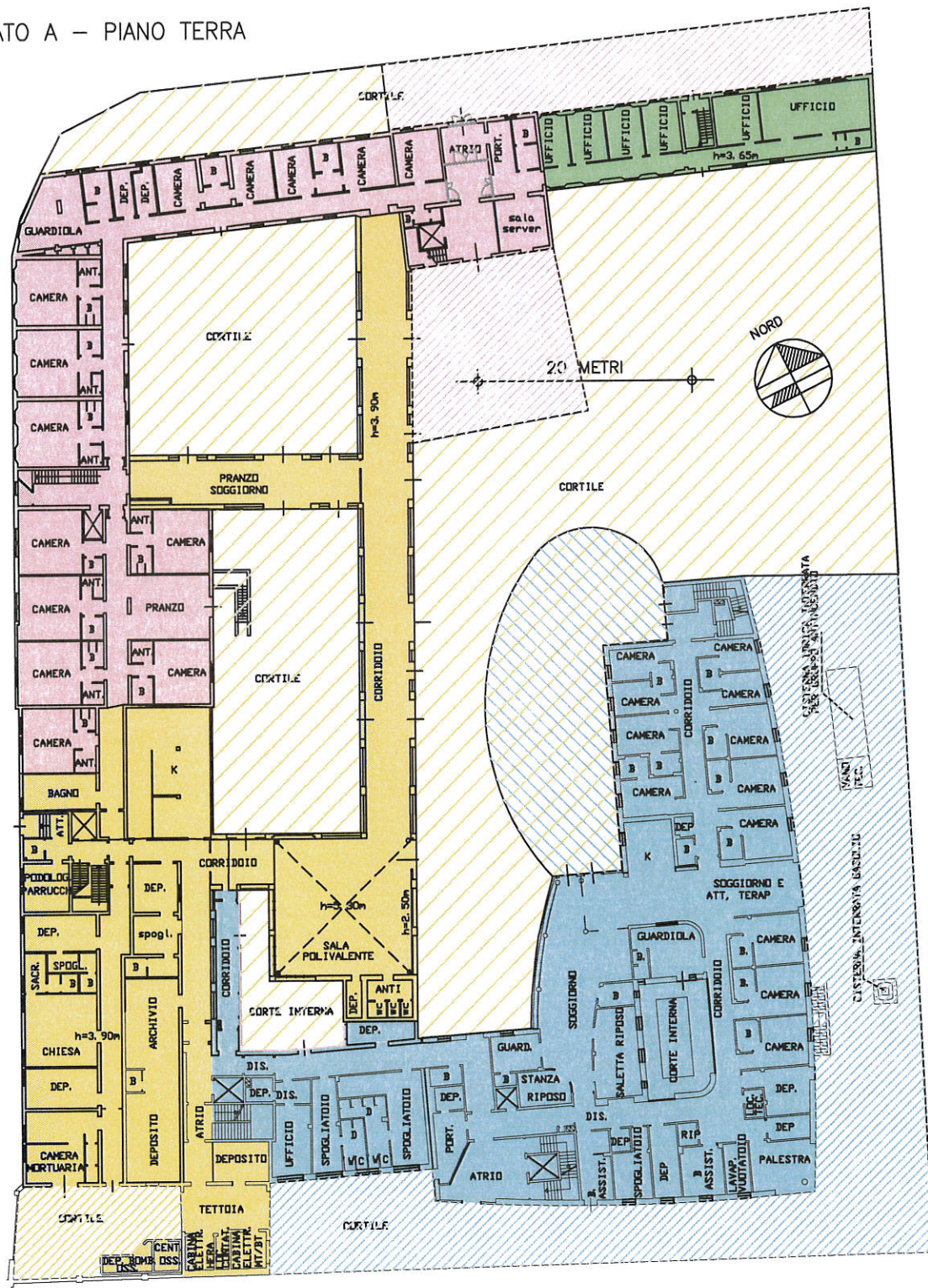










Allegati:

- planimetria piano terra;
- planimetria piano primo.



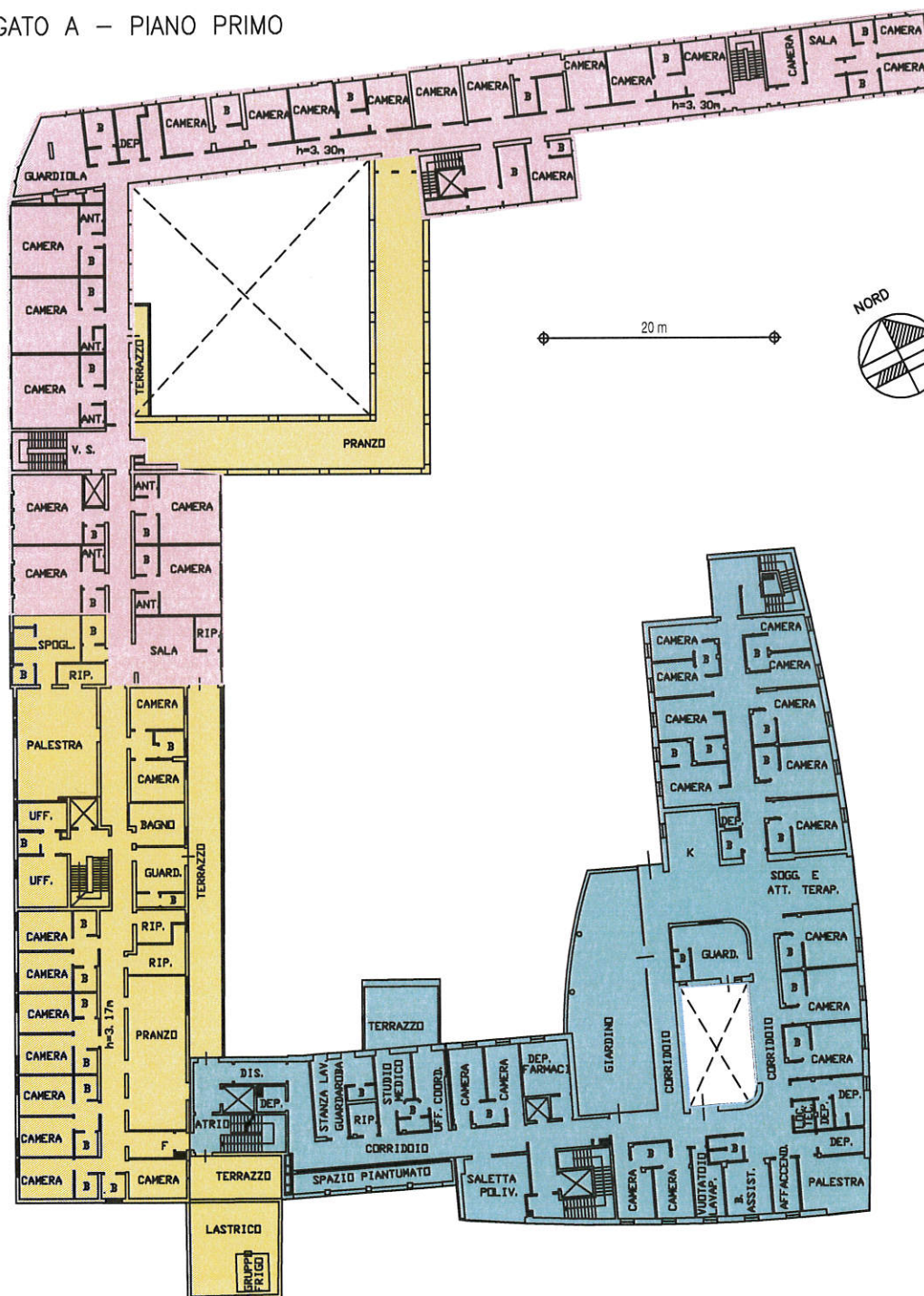
ALLEGATO A – PIANO TERRA



- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | CASA RESIDENZA ANZIANI<br>AREA RESIDENZIALE OGGETTO DI INTERVENTO<br>sup. lorda coperta = mq 1076 |  | AREE ESTERNE PERTINENZIALI CRA<br>OGGETTO DI INTERVENTO<br>sup. = mq 600 |
|  | CASA RESIDENZA ANZIANI<br>ZONA UFFICI OGGETTO DI INTERVENTO<br>sup. lorda coperta = mq 224        |  | AREE ESTERNE COMUNI ASP/COOPERATIVA<br>non oggetto di intervento         |
|  | CASA RESIDENZA ANZIANI<br>gest. COOP non oggetto di intervento                                    |  | AREE ESTERNE PERTINENZIALI CRA<br>non oggetto di intervento              |
|  | CASA CASSIANO TOZZOLI<br>gest. ASP non oggetto di intervento                                      |  | AREE ESTERNE CCT<br>non oggetto di intervento                            |



# ALLEGATO A – PIANO PRIMO



- CASA RESIDENZA ANZIANI  
AREA RESIDENZIALE OGGETTO DI INTERVENTO  
sup. lorda coperta = mq 1206
- CASA RESIDENZA ANZIANI  
gest. COOP non oggetto di intervento
- CASA CASSIANO TOZZOLI  
gest. ASP non oggetto di intervento