

COMUNE DI MORETTA
UFFICIO TECNICO COMUNALE

CASA DI RIPOSO VILLA LORETO
ADEGUAMENTO FUNZIONALE
STUDIO DI FATTIBILITA'

Relazione Tecnica Illustrativa

Moretta, FEBBRAIO 2018

L'UFFICIO TECNICO
Geom. Roberto Mina

Il Comune di Moretta divenuto proprietario della casa di riposo “Villa Loreto” a seguito dello scioglimento degli Enti Comunali di Assistenza operato dalla Legge regionale n. 2 del 6 gennaio 1978 ha effettuato nel tempo una serie di interventi edilizi sulla struttura socio-sanitaria residenziale per anziani per migliorarne le condizioni di sicurezza antincendio, di ricettività e flessibilità dell’offerta per meglio rispondere agli effettivi bisogni del cittadino (anziani autosufficienti e non autosufficienti) nel rispetto dei parametri stabiliti dalla D.G.R. 29/6/1992, n. 38-16335 e dalle successive norme apportanti modifiche e integrazioni degli standards strutturali e gestionali dei presidi socio assistenziali.

LA SITUAZIONE ESISTENTE

La struttura ha ottenuto i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Deliberazione del Direttore Generale ASL 17 n.1341 del 29.08.2000 con la quale la Struttura veniva autorizzata al funzionamento per n.76 posti letto così suddivisi
 - n.20 R.A.A. per anziani autosufficienti
 - n.36 R.A. per anziani parzialmente autosufficienti
 - n.20 R.A.F. per anziani parzialmente autosufficienti
- Determinazione del Direttore Distretto Saluzzo n.1407 del 28.12.2004 con la quale la Struttura veniva autorizzata al funzionamento per n.88 posti così suddivisi:
 - n.20 R.A.A. per anziani autosufficienti
 - n.48 R.A. per anziani parzialmente autosufficienti
 - n.20 R.A.F. per anziani parzialmente autosufficienti
 - n. 1 Centro Diurno Integrato per anziani parzialmente non autosufficienti per n.10 ospiti
- Deliberazione del Direttore Generale ASL CN1 n.699 del 28.10.2010 con la quale la Struttura veniva autorizzata accreditata per n.20 posti letto di tipologia R.A.F.
- Determinazione del Direttore Generale ASL CN1 n.327 del 08.11.2012 con la quale si approvava la riconversione di n.20 posti letto di tipologia R.A.F. in altrettanti posti letto tipologia R.S.A. ai sensi della D.G.R. n. 45-4248 del 30.07.2012
- Determinazione del Responsabile S.S.D. Attività di Vigilanza sulle Strutture Socio Assistenziali ASL CN1 n.639 del 22.05.2014 con la quale si confermava la riconversione di cui sopra e si confermava l’accreditamento per n.20 posti letto di tipologie R.S.A. La Struttura veniva autorizzata al funzionamento per n.88 posti così suddivisi:
 - n.20 posti letto tipologia R.S.A.
 - n.48 posti letto tipologia R.A.
 - n.20 posti letto tipologia R.A.A.
 - n. 1 Centro Diurno Integrato per anziani parzialmente non autosufficienti per n.10 ospiti

- Determinazione del Responsabile S.S.D. Attività di Vigilanza sulle Strutture Socio Assistenziali ASL CN1 n.1412 del 18.11.2014 con la quale la Struttura veniva complessivamente autorizzata al funzionamento per n.92 posti così suddivisi:
 - Fabbricato principale:
 - Piano terra n.12 posti letto tipologia R.A.A.
 - Piano primo n.23 posti letto tipologia R.A.e n.12 posti letto tipologia R.A.A
 - Piano secondo n.20 posti letto tipologia R.S.A.e n.13 posti letto tipologia R.A
 - Piano terra n. 1 Centro Diurno Integrato per anziani parzialmente non autosufficienti per n.10 ospiti
 - Fabbricato minialloggi:
 - Piano terra n.6 posti letto tipologia R.A.
 - Piano primo n.6 posti letto tipologia R.A.

GLI OBIETTIVI

L'intervento in progetto prevede l'adeguamento funzionale della struttura al rispetto dei parametri prescritti dalla D.G.R. 30.7.2012, n. 45-4248.

La struttura potrà essere, al termine dei lavori di adeguamento, autorizzata per n. 88 posti letto così ripartiti

- Fabbricato principale:
 - Piano terra n.10 posti letto tipologia R.A.
 - Piano primo n.33 posti letto tipologia R.S.A. (1 nucleo da n.20 pl + 1 p.a. - 1 nucleo da n.10 pl + 2 p.a.)
 - Piano secondo n.33 posti letto tipologia R.S.A. (1 nucleo da n.20 pl + 1 p.a. - 1 nucleo da n.10 pl + 2 p.a.)
- Fabbricato minialloggi:
 - Piano terra n.6 posti letto tipologia R.A.
 - Piano primo n.6 posti letto tipologia R.A.

LA PROPOSTA PROGETTUALE

Lo studio di fattibilità prevede il reperimento al Primo e al Secondo Piano dei seguenti locali:

1 nucleo RSA da 10 p.l. + 2 p.l per la pronta accoglienza composto da:

- a) n.2 camere a un letto aventi superficie di 14 mq circa escluso il servizio igienico annesso
- b) n.5 camere a due letti aventi superficie netta che va da un minimo di mq. 18 circa ad un massimo di mq. 22 circa escluso il servizio igienico annesso;
- c) n.6 servizi igienici annessi alle camere, con ventilazione naturale, con caratteristiche di accessibilità per portatori di handicap, con rivestimenti murari in ceramica smaltata sino a m. 2,20 da piano pavimento.

1 nucleo RSA da 20 p.l. + 1 p.l per la pronta accoglienza) composto da:

- a) n.1 camera a tre letti avente superficie netta di 27 mq circa escluso il servizio igienico annesso
- b) n.9 camere a due letti aventi superficie netta che va da un minimo di mq. 17 circa ad un massimo di mq. 21 circa escluso il servizio igienico annesso
- c) n.6 servizi igienici annessi alle camere, con ventilazione artificiale forzata, con caratteristiche di accessibilità per portatori di handicap, con rivestimenti murari in ceramica smaltata sino a m. 2,20 da piano pavimento.

I servizi igienici delle camere degli ospiti saranno dotati ciascuno di:

- vaso/bidet di tipo sospeso;
 - lavabo ergonomico del tipo a mensola, fronte concavo, dotato di miscelatore automatico antiustione
 - specchio inclinabile utilizzabile da persona su sedia a ruote;
 - doccia a raso pavimento completa di gruppo miscelatore da incasso con regolazione termostatica dotata di impugnature di sicurezza orizzontali e verticali, compreso il reggisoffione con saliscendi ed il seggiolino ribaltabile;
 - mancorrenti e ausili fissi e mobili;
- c) – n. 1 locale pranzo comunicante con uno dei locali soggiorno, avente superficie di mq. 57, provvisto in quantità sufficiente alla capienza del nucleo, di tavoli con bordi arrotondati e sedute con braccioli e schienale imbottiti in materiale lavabile, contenente l'angolo tisaneria
- d) – n. 2 locali soggiorno aventi superficie complessiva di mq. 56 circa, provvisti in quantità sufficiente anche per eventuali visitatori, di sedie imbottite e poltrone con braccioli, tavoli, cablate per accogliere TV;
- e)- n. 1 bagno assistito, avente superficie di mq. 25 circa, con rivestimenti murari in ceramica smaltata, attrezzato con:
- vaso/bidet di tipo sospeso con cassetta di scarico a comando pneumatico facilitato a distanza e conformazione anatomica avvolgente, con sedile ergonomico in legno rivestito e aperto anteriormente, con miscelatore termostatico da esterno con leva clinica completo di flessibile e doccetta a pulsante per la funzione bidet, con impugnature di sicurezza fisse e ribaltabili, portaspazzolino sospeso e portarotolo;
 - lavabo ergonomico a mensola completo di sedi anatomiche per appoggio gomiti, alzata paraspruzzi, fronte concavo, bordi arrotondati, gruppo miscelatore monocomando a leva lunga, con impugnatura di sicurezza fissa a muro dotato di tutti gli accessori, specchio orientabile, portasapone, portabicchieri;
 - vasca doccia o cabina doccia con W.C. incorporato, completa di sedile scorrevole estraibile con appoggiaschiena, -riduttore asportabile, in polipropilene per il sedile, -sistema di bloccaggio ad inizio e fine corsa, -cinture di sicurezza per il paziente, -apertura anteriore maggiore di 60 cm., - cabina doccia, -sistema Wc tipo open clean, -maniglie ergonomiche lato vasca, -scarico sifonato in geberitsedile
 - pannello di servizio da parete per vasca doccia con WC, completo di -termometro controllo temperatura dell'acqua, -flussometro dosatore disinfettante-detergente con flessibile e doccetta erogatrice per sanitizzazione vasca, -vano contenitore disinfettante con chiusura a chiave, -

miscelatore termostatico con flessibile e doccetta erogatrice a pulsante per l'igiene del paziente, - scarico a vaschetta di accumulo;

- sollevapazienti a corsetto, a barella e a sedia, per il trasferimento dal letto e/o dalla carrozzella alla vasca e viceversa con funzionamento elettrico con batterie di ricambio, per portate fino a 150 kg.;
- mancorrenti e ausili fissi e mobili;
- apparecchiatura lavapadelle a disinfezione termica con struttura in acciaio inox, sistema di produzione vapore incorporato, possibilità di selezione ciclo di sola sanificazione oppure di sanificazione e disinfezione termica;

f) - n. 1 locale di servizio per il personale di assistenza adiacente al soggiorno, dotato di appositi arredi e di tutte le attrezzature tecnologiche per la comunicazione interna ed esterna ed il controllo delle chiamate di aiuto ed assistenza provenienti dagli ospiti, avente superficie di mq. 13;

g)- n. 1 locale vuotatoio e lavapadelle annesso al bagno assistito avente superficie di mq. 3,20;

h)) – n. 1 locale infermeria dotato di appositi arredi, tipo armadio e frigorifero farmaci, carrello portacartelle ospiti, lettino visita, tavolo scrivania, compresa base con lavello e pensili con sgocciolatoio, avente superficie di mq. 14 circa;

i) – n. 1 punto deposito biancheria pulita costituito da locale aerato naturalmente, contenente una scaffalatura metallica affiancata ed un vano ricovero carrello a ripiani, del tipo armadiato, in acciaio inox; da apposito armadio metallico con scaffalatura adeguata e chiusura a chiave. La biancheria pulita viaggia su apposito carrello armadiato chiuso, attraverso l'ascensore montalettighe, con percorso ben distinto dalla biancheria sporca;

l) – n. 1 punto deposito biancheria sporca, costituito da locale aerato naturalmente ospitante carrelli tipo container, chiusi, entro i quali viene raccolta la biancheria sporca. La biancheria sporca viaggia su apposito carrello armadiato chiuso, attraverso l'ascensore di servizio adiacente, con percorso ben distinto dalla biancheria sporca;

m) – n. 1 locale deposito carrozzine e attrezzature avente superficie di mq. 9 circa;

n) – n. 1 servizio igienico ad uso collettivo separato per sesso.

Lo studio di fattibilità prevede la trasformazione di una camera al Piano Terra in Sala da Pranzo per un nucleo RA da 10 p.l. oggetto di trasformazione da nucleo RAA da 12 p.l. esistente.

Le aree di socializzazione e generali di supporto prescritte dall'allegato 2, D.G.R. 30 luglio 2012, n. 45-4248 sono reperite al Piano Terra della struttura con l'eccezione del locale per il culto che è ricavato al Primo e Secondo piano.

GLI INTERVENTI EDILIZI ED IMPIANTISTICI PREVISTI

La trasformazione richiede lavori di straordinaria manutenzione edilizia, che si possono qualificare come *opere interne*, in quanto non viene modificato in alcun modo l'aspetto esterno del fabbricato.

- a) **demolizione di finiture interne del fabbricato principale quali pavimenti e tramezzi ai fini della formazione dei vani servizi igienici e delle camere secondo il layout di progetto;**
- b) **rimozione degli impianti tecnologici esistenti e loro sostituzione integrale con soluzioni improntate al risparmio energetico ed al miglioramento prestazionale per la sicurezza ed il comfort degli ospiti, illuminazione diretta e indiretta con apparecchiature a LED, impianto di aspirazione dei servizi igienici cechi, sistemi elettronici di chiamata d'emergenza dal posto letto e dai servizi igienici, mantenimento ed aggiornamento degli impianti di rilevazione fumi;**
- c) **costruzione di tramezzature in laterizio, per la delimitazione dei nuovi locali di servizio;**
- d) **sostituzione completa di buona parte delle porte delle camere degli ospiti per portarle ad una dimensione che agevoli la movimentazione degli ospiti barellati; ribaltamento del senso di apertura delle porte dei servizi igienici annessi alle camere degli ospiti;**
- e) **realizzazione di controsoffittature con lastre in cartongesso nelle parti sottostanti sia i nuovi servizi igienici che quelli esistenti per consentire la posa di docce a raso;**
- f) **completo rifacimento delle pavimentazioni delle parti interessate dai lavori nel rispetto delle prescrizioni normative;**
- g) **sostituzione completa dei serramenti esterni in legno di tutto il fabbricato compreso il fabbricato minialloggi per il raggiungimento dei valori di isolamento previsti per il risparmio energetico e delle condizioni di sicurezza delle vetrate (1B1) compreso l'adeguamento necessario per il rispetto del 1/8 della superficie di pavimento delle camere degli ospiti;**
- h) **sostituzione dell'impianto montalettighe centrale in quanto obsoleto;**
- i) **miglioramento dell'isolamento termico del fabbricato principale mediante insufflaggio di fiocchi di fibre di cellulosa nelle murature perimetrali;**
- i) **tinteggiatura interna delle parti interessate dai lavori;**
- l) **tinteggiatura esterna di tutto il fabbricato compreso il fabbricato minialloggi**
- m) **sostituzione e integrazione degli arredi nel rispetto delle normative vigenti ai fini antincendio e antinfortunistica nonchè nel rispetto della dotazione minima prescritta dall'Allegato 2 – D.G.R. 30.07.2012 n. 45-4248.**

In particolare, per gli impianti, si precisa che:

- l'attuale impianto di riscaldamento con termosifoni verrà mantenuto, rifacendo nelle parti in cui viene sostituita la pavimentazione i collegamenti alle colonne esistenti con attacchi suddivisi per ogni

camera e servizi, sostituzione di valvole, detentori e valvole di sfiato, testine termoregolabili caleffi, tubazioni in tubo multistrato (PE-X+Alu+PE-X),

- l'impianto idrico sanitario verrà ripreso a partire dalle colonne montanti, acqua potabile e acqua calda sanitaria tubazioni di distribuzione metalliche multistrato tipo "Geberit-Mepla", con tecnologia di collegamento pressfitting, posate sottopavimento opportunamente inguainate per la protezione e l'isolamento termico anticondensa, le tubazioni di scarico acque luride saranno in polietilene tipo Geberit, unite tramite saldatura a specchio o a manicotto, saranno collegate con le discese esistenti, sfocianti nella fognatura pubblica comunale;

- l'illuminazione artificiale sarà garantita da corpi illuminanti a soffitto o a parete dotati di lampade a led e in ogni camera verranno inoltre installate apposite apparecchiature, travi testaletto, cablate con luce lettura e luce visita, pulsante di chiamata d'emergenza, pulsante deviazione luce camera, presa di servizio;

- l'impianto di chiamata d'emergenza è previsto anche nei locali igienici con pulsanti a tirante;

- l'impianto di allarme antincendio, mediante rivelatori di fumo fotoottici, verrà modificato e implementato nelle camere degli ospiti con ripetizione degli allarmi sulla centralina esistente al piano terra.

- la predisposizione di punto antenna TV e punto telefono verrà estesa a tutte le camere;

- in ogni camera degli ospiti verrà installato un termostato ambiente per la regolazione del clima e un interruttore differenziale magnetotermico a protezione degli impianti elettrici;

- i servizi igienici e il locale lavapadelle senza aerazione diretta, verranno allacciati ad apposito impianto di aspirazione forzata centralizzato, a funzionamento modulare continuo, per evitare il diffondersi degli odori e per assicurare il necessario numero di ricambi d'aria.

GLI ARREDI

Per l'arredamento dei vari locali si procederà mediante il riutilizzo di arredi già esistenti presso la struttura e con l'acquisto da ditte specializzate dei seguenti componenti:

Area residenziale

- 54 letti ad altezza variabile elettrici, testiera e pediera asportabili, bordi arrotondati, con tre snodi quattro sezioni, ruote piroettanti, coppia spondine laterali, alloggiamento per asta portaflebo e asta portatriangolo,
- 54 materassi ignifughi antidecubito con rivestimento ignifugo, traspirante e idrorepellente,
- 54 comodini ad un cassetto e un'anta, bifacciali con ruote, scafometallico con spigoli arrotondati ad ampia raggiatura,
- 54 armadi atre ante
- 54 scrittoi con due cassetti
- 54 poltroncine con bracciali.

ALLEGATI DELLO STUDIO DI FATTIBILITA'

- Relazione tecnica descrittiva
- Computo metrico estimativo
- Tav. 1A – Piano Terra Autorizzato
- Tav. 2A – Piano Primo Autorizzato
- Tav. 3A - Piano Secondo Autorizzato
- Tav. 1P – Piano Terra in Progetto
- Tav. 2P – Piano Primo in Progetto
- Tav. 3P - Piano Secondo in Progetto

QUADRO ECONOMICO'

Lavori a base di gara compresi gli oneri per la sicurezza		1.500.000,00
Somme a disposizione Amministrazione		
- Arredi	164.700,00	
- Spese tecniche progettazione direzione lavori Collaudi	310.000,00	
- per IVA	225.300,00	
- spese tecniche per il fondo per la progettazione e l'innovazione art 113, comma 3, D. Lgs 50/2016	31.595,20	
- acquisto di beni, strumentazioni e tecnologie funzionali a progetti di innovazione art 113, comma 4, D. Lgs 50/2016	7.898,80	
- spese pubblicità legale	10.506,00	
		750.000,00

TOTALE INTERVENTO		2.250.000,00