



COMUNE di  
VALFENERA  
PROVINCIA DI ASTI

# PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO E RIASSETTO FUNZIONALE DELLA CASA DI RIPOSO "CAP. LUIGI ZABERT" AI FINI DELL'ACCREDITAMENTO ISTITUZIONALE (edificio den. Boero Nuovo)

Rif. DGR 25 - 12129 del 14.09.09 - DGR 45 - 4248 del 30.07.2012

VALFENERA, VIA F. BINELLI, 34

**Proprietà / Committente:**

IPAB CAP. L. ZABERT  
VIA BINELLI, 34  
14017 - VALFENERA (AT)

**Oggetto tavola:**

**Relazione illustrativa**

**Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P.):**

Arch. Roberta CARDACI

**GRUPPO DI PROGETTAZIONE:**

Responsabile progetto:

**Ing. Fiore MAZZA**  
Ord. Ing. Prov. TO - n.4933S

Raggruppamento Temporaneo di Professionisti:

**Ing. MAZZA FIORE**  
Ord. Ing. Prov. TO - n. 4933S  
(Progettazione architettonica e strutturale)

**Arch. GALLINA GIANFRANCO**  
Ord. Arch. Prov. TO - n.2229  
(Progettazione architettonica e strutturale)

**Ing. TANNOIA LUIGI**  
Ord. Ing. Prov. TO - n. 4859x  
(Progettazione impianti elettrici e speciali)

**P.I. BASSO MAURIZIO**  
Collegio P.I. Prov. TO - n. 1431  
(Progettazione impianti meccanici)

Collaborazione :  
Arch. TESSARIN GIACOMO  
Arch. MAZZA LUCA

Scala:

Data:

Settembre 2014

nome file:

Livello progettazione:

☐ Progetto preliminare

☐ Progetto definitivo

☒ Progetto esecutivo

rev.:	data:	redaz.:	controllo:	autorizzazione:

**Responsabile progetto :**

**n° tavola:**

**relazione  
illustrativa**

Timbro e firma

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO ESECUTIVO

### 1. Premessa di carattere generale

Con provvedimento di determinazione n°84/D.S.S.T. del 25/07/2002 è stata autorizzata al funzionamento la casa di riposo denominata "Capitano Luigi Zabert", ubicata nel Comune di Valfenera (AT), in via Binelli n° 34 come R.A.F. (Residenza Assistenziale Flessibile) di n° 50 posti letto. Nello stesso provvedimento si dava atto che la struttura utilizzava altresì n°33 posti letto per anziani autosufficienti e n°9 posti letto per anziani parzialmente autosufficienti, rimandando a successivo atto determinativo l'autorizzazione definitiva dell'intero Presidio, essendo necessario un progetto globale di riordino e riassetto funzionale finalizzato al rispetto delle normative in materia.

Attualmente nella struttura sono presenti le seguenti tipologie di ospiti :

al piano terra:

- n.9 posti letto di R.A.A. di basso livello assistenziale (corpo di fabbrica den. Boero)
- n.8 posti letto di R.A.B. di medio/basso livello assistenziale

al piano primo :

- n.10 posti letto di R.A.A. di basso livello assistenziale (corpo di fabbrica den. Boero)
- n.21 posti letto R.A.F. di medio livello assistenziale

al piano secondo :

- n.8 posti letto di R.A.A. di basso livello assistenziale (corpo di fabbrica den. Boero)
- n.20 posti letto R.A.F. di medio livello assistenziale

al piano terzo :

- n.20 posti letto R.A.F. di medio livello assistenziale

per un totale di 96 posti letto (n.8 p.l. R.A.B. , n.27 p.l. R.A.A, n.61 p.l. R.A.F.).

La visualizzazione grafica dei nuclei attigui e presenti nel presidio è riportata nella tavola grafica di progetto preliminare (TAV.0)

Con D.G.R. n.1-2730 del 18/11/11, la Giunta Regionale ha adottato un provvedimento dal titolo *"parziali modifiche della D.G.R. n.25-12129 del 14/09/09 - Differimento de termini ivi previsti"*.

Il provvedimento in questione prevede per i soggetti pubblici, relativamente al regime introdotto di cui al punto 23/c della D.G.R. n.25-12129, il differimento di 18 mesi del termine di presentazione del progetto definitivo, precedentemente fissato al 31/10/2011 e, di conseguenza, il termine per la realizzazione dell'intervento stabilito dallo stesso D.G.R. 25-12129, in 48 mesi dalla data di presentazione dell'istanza di accreditamento.

In relazione ai disposti normativi di cui sopra le scadenze di riferimento sono : il 31/04/2013 per la presentazione del progetto definitivo ai fini della richiesta dell'accREDITAMENTO istituzionale; 30/06/2016 per l'ultimazione dell'intervento.

## **2. Quadro normativo specifico di riferimento (per i presidi socio-sanitari e socio-assistenziali)**

La nuova normativa di riferimento D.G.R. 45-4248 del 30/07/2012 prevede essenzialmente l'esame degli aspetti riguardanti :

- Gli obiettivi della revisione organizzativa
- La semplificazione normativa

Il progetto revisione del modello di assistenza residenziale per anziani intende rispondere prioritariamente ai seguenti obiettivi:

- Rimodulare il complesso di attività erogate all'interno della struttura in un ventaglio di risposte disponibili e dotandolo di una maggiore flessibilità progettuale, organizzativa, gestionale e strutturale, al fine di renderlo più adeguato ai bisogni che attualmente connotano la popolazione anziana soprattutto non autosufficiente;
- Ottenere un più efficiente utilizzo delle risorse sanitarie al fine di incrementare i posti letto convenzionabili;
- Rispondere in maniera appropriata alle esigenze di continuità assistenziale degli anziani in dimissione al termine dei ricoveri ospedalieri in acuzie e post-acuzie;
- Necessità di provvedere ad una semplificazione normativa armonizzando le normative precedenti;

### **Tipologie strutturali – Livelli di intensità assistenziale**

L'attuale normativa istituisce una tipologia di presidio di ricovero residenziale per anziani non autosufficienti denominata "R.S.A." (Residenza Sanitaria Assistenziale) all'interno della quale vengono individuate delle fasce di livello di assistenza che rappresentano uno standard complessivo minimo da garantire in termini di assistenza giornaliera per ospite assegnati in relazione al bisogno assistenziale della persona. Le R.S.A. possono anche ospitare pazienti anziani dimessi dai presidi ospedalieri nell'ambito di progetti di continuità assistenziale o di dimissione protetta. La previsione di nuclei R.S.A. garantirà la possibilità al presidio di favorire l'ingresso di ospiti anche con livelli di assistenza elevata.

## **3. Progetto di ristrutturazione con ampliamento e riassetto funzionale del presidio**

La struttura ha attuato nel tempo interventi di adeguamento ai requisiti minimi strutturali richiesti (cosiddetto "regime transitorio").

Il progetto di ristrutturazione della Casa di Riposo Capitano Luigi Zabert nasce da una parte, dall'esigenza di rispondere alle disposizioni in materia di adeguamento ai requisiti strutturali del regime definitivo, unitamente ad un piano finanziario e cronoprogramma dell'intervento, dall'altra parte, ad un riassetto funzionale atto a migliorare la fruibilità degli spazi ed agevolare lo svolgimento delle attività di tipo gestionale.

Il progetto, nelle sue linee essenziali prevede la ristrutturazione con ampliamento della parte di manica posta a sud-ovest (edificio denominato Boero, più recente in termini di realizzazione rispetto al resto dell'edificio). E' previsto un aumento dello sviluppo in pianta di questa porzione di manica

con creazione di un nuovo piano, sopraelevando la parte a due piani, per allineamento e uniformità compositiva con la restante porzione già a tre piani fuori terra (edificio Boero nuovo).

L'ampliamento permetterà la formazione classica di area residenziale (nucleo) da n.20 posti letto e tutti gli altri spazi ai requisiti richiesti dalla normativa di riferimento. Pertanto i nuclei elementari saranno realizzati secondo gli standard dimensionali dettati dalla normativa già citata (D.G.R. 45-4248 del 30/07/2012). Trattandosi di presidio già esistente sono considerate e ammesse misure in difetto del 20% degli standard dimensionali stabiliti ad esclusione di quelli definiti minimi dimensionali dettati da norme specifiche in materia.

Nella fase di progettazione si è cercato di garantire e migliorare le seguenti caratteristiche :

- requisiti igienici
- requisiti di sicurezza in caso di incendio (D.P.R. 151/11 e DM 18/09/2002 "Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, costruzione ed esercizio delle strutture sanitarie pubbliche e private" e ss.mm.ii.;
- condizioni di sicurezza degli impianti
- accessibilità ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche.
- rispetto delle disposizioni normative di rischio sismico in ottemperanza ai disposti normativi delle N.T.C. 2008 e relativa circolare esplicativa del 2 febbraio 2009 n. 617
- rispetto delle disposizioni normative in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro ai sensi del D.M. 81/2008 e ss.mm.ii.
- rispetto delle disposizioni normative in materia di contenimento del consumo energetico ai sensi della L.R. 28 maggio 2007 n.13.

Particolare attenzione è stata riservata quindi :

- ai connettivi e percorsi orizzontali e verticali
- pavimentazioni
- impianti meccanici, elettrici e speciali
- alla segnaletica
- allo studio degli arredi
- ecc.

Il progetto prevede l'attivazione dei seguenti nuclei :

- Piano terra : n. 20 posti letto R.S.A.
- Piano primo : n. 20 posti letto R.S.A.
- Piano secondo : n. 20 posti letto R.S.A.

per un totale complessivo di 60 posti letto R.S.A. di alto livello assistenziale.

L'attivazione di tali nuclei garantisce i 50 posti letto (attuale R.A.F.) già autorizzati in regime transitorio oltre a permettere la creazione di 10 nuovi posti letto (da inserire nel nucleo ubicato al terzo piano) per i quali è stato richiesto con separata istanza ed ottenuto il parere di compatibilità ai sensi art.8 ter del D.lgs 30/12/92 n.502 e s.m.i. Pertanto la richiesta di autorizzazione al funzionamento è prevista per 60 posti letto di R.S.A. Successivamente all'apertura verrà richiesto l'accreditamento del presidio nel rispetto degli standard dimensionali e gestionali.

Per quanto riguarda la manica non oggetto di intervento, gli attuali posti letto presenti all'interno dei nuclei R.A.F. al piano primo e secondo e R.A.B. al piano terreno, saranno derubricati in complessivi n.

30/35 posti letto suddivisi tra il piano primo, secondo e terzo, a seguito della realizzazione dei nuclei R.S.A. nella manica interessata all'intervento.

#### **4. Descrizione complesso esistente/motivazione dell'intervento/scelte progettuali**

L'intero edificio adibito a casa di riposo denominata "Cap. Luigi Zabert" è composto da due distinte maniche di fabbricato tra loro collegate e tali da occupare due lati del cortile aperto recintato con ingresso da via Binelli. Gli altri lati dell'edificio occupano spazi e locali per uffici, deposito, locali tecnici mentre il lato prospiciente la via Binelli occupa solo la recinzione a delimitazione dell'intero complesso.

La parte storica è stata nel tempo oggetto di sopraelevazione per la formazione di nuovi posti letto. La stessa manica si presenta stretta, con muratura portante tale da non poter prevederne la demolizione, ed a confine con altrui proprietà tali rendere impossibile ampliamenti sia in pianta che in sopraelevazione. Nel cortile posteriore prospiciente la manica storica è localizzata l'attuale cucina in posizione parecchio decentrata rispetto al resto dell'edificio e tale da risultare poco funzionale per lo sporzionamento del cibo all'interno dei nuclei.

La manica nuova (denominata Ex Boero) comprende porzioni di edificio che nel tempo si sono sviluppate in più fasi :

- Formazione di piccola manica in aderenza alla storica per la realizzazione di camere di degenza
- Porzione a tre piani fuori terra
- Sopraelevazione della manica preesistente

La manica oggetto di intervento (ala Ex Boero) è l'unica che permette l'ampliamento in pianta dell'edificio in quanto prospiciente lo stesso è localizzata un'area attualmente a verde e cortile distante dagli edifici confinanti in modo da rispettare le distanze, confrontanze...

L'ampliamento di tale manica, sia in pianta che in sopraelevazione, permette di avere gli standard necessari previsti dalla normativa in materia di strutture socio-sanitarie, socio-assistenziali. Vengono opportunamente localizzati in ogni piano tutti gli spazi necessari per lo svolgimento dell'attività di assistenza agli anziani non autosufficienti.

La muratura precedentemente esterna perimetrale alla manica viene accorpata alla parte in ampliamento tale da costituire il connettivo centrale necessario per servire camere di degenza contrapposte.

Il progetto prevede altresì la formazione di cucina centralizzata necessaria per l'attività di ristorazione del presidio. La posizione è tale da risultare funzionale alle varie esigenze di sporzionamento in quanto anche prospiciente il vano ascensore privilegiato per portare i pasti ai diversi piani.

Centrale alla manica, lato cortile, è ubicato l'ingresso all'edificio con opportuna reception per l'accoglienza dell'ospite ed attesa.

Ogni piano dispone di locale pranzo/soggiorno.

La centrale termica rimane nella posizione attuale, mentre viene sostituita completamente la sottocentrale ubicata al piano interrato.

Verranno realizzati completamente tutti gli impianti elettrici e speciali, oltre agli impianti meccanici, idro-termo-sanitari e di condizionamento e umidificazione.

Nel locale sottotetto viene ubicata l'UTA per condizionamento e deumidificazione degli ambienti.

Il progetto prevede inoltre la sistemazione dell'area esterna con la formazione di area di manovra circolatoria necessaria per accostamento dei veicoli e per il deposito derrate.

In luogo dell'attuale cucina, ed in posizione decentrata, come ultima fase, viene realizzata la camera ardente con annesso locale preparazione salma, soggiorno dolenti e bagno.

Per permettere il comodo accesso alla camera ardente, è prevista la demolizione di porzione di muro di recinzione e relativo slargo/area di manovra.

Nella fase lavorativa la struttura storica rimane attiva. Pertanto l'edificio oggetto di intervento sarà provvisto di opportune protezioni a salvaguardia dell'incolumità degli ospiti e accesso dei mezzi di soccorso.

Per quanto riguarda alla descrizione degli impianti sarà da fare riferimento alle relazioni specialistiche redatte dallo studio dell'Ing. Tannoia Luigi (impianti elettrici e speciali) e dallo studio del P.I. Basso Maurizio (impianti idro-termo-sanitari, meccanico, condizionamento e deumidificazione)

## **5. Indagini, rilievi e ricerche effettuate**

Trattandosi di ampliamento che prevede la realizzazione di struttura in c.a., si è realizzata una indagine geognostica di supporto anche al geologo per la predisposizione della relativa relazione geologica con caratterizzazione geotecnica e sismica. Il sondaggio è stato eseguito a rotazione con carotaggio continuo utilizzando una sonda idraulica. Il sondaggio è stato spinto fino ad una profondità di m 10 dal piano di campagna ed in corso d'opera sono state eseguite n.4 prove SPT (Standard Penetration Test) e prelevato n. 1 campione indisturbato. Nel corso della perforazione non è stata riscontrata presenza di falda alle profondità indicate.

Sono state svolte inoltre indagini documentari e sul posto per la verifica della maglia strutturale dell'edificio esistente in assenza di prove certe documentate.

Inoltre si sono verificate le varie interferenze degli impianti preesistenti con i lavori da eseguire, riscontrando la presenza di tubazioni di scarico fognario e condutture elettriche. Nel cortile retrostante l'edificio è presente anche una vasca d'accumulo ai fini antincendio in aderenza al gruppo di pressurizzazione ed antincendio.

L'attuale struttura è dotata di gruppo elettrogeno necessario in caso di emergenza.

L'attuale potenza elettrica impegnata dovrà essere implementata ed a tal proposito è stata fatta richiesta all'ente erogatore del servizio di una potenza maggiore (150KW) da fornirsi in BT senza la realizzazione di cabina di trasformazione.