



## **AltaVita – Istituzioni Riunite di Assistenza – I.R.A.**

**ADEGUAMENTO ALLA L.R. 22/2002 DEL CENTRO SERVIZI  
“BEATO PELLEGRINO” DI PADOVA.  
PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA**

# **A**

## **RELAZIONE TECNICA GENERALE**

**REVISIONE DEL 07/10/2019**

**Progettista: Ufficio Tecnico AltaVita – Arch. Giuseppe Alessandro Boniolo**

## Indice

<b>PREMESSE</b>	<b>3</b>
<b>1. QUADRO CONOSCITIVO</b>	<b>4</b>
1.1 OBIETTIVI E FINALITA' DELL'INTERVENTO	4
1.2 LE CONNESSIONI CON LE ALTRE STRUTTURE DELL'ENTE	6
1.3 SOGGETTI COINVOLTI	8
1.4 COMPATIBILITA' CON GLI INDIRIZZI DI PROGRAMMAZIONE REGIONALE	8
<b>2. STATO DI FATTO</b>	<b>10</b>
2.1 DATI DIMENSIONALI	10
2.2 RICETTIVITA'	10
2.3 AUTORIZZAZIONI	11
2.4 INDAGINI STRUTTURALI	12
2.5 ASPETTI GEOTECNICI ED IDROGEOLOGICI	14
<b>3. FATTIBILITA' TECNICA DEL PROGETTO</b>	<b>15</b>
3.1 INDICAZIONI TECNICHE DI BASE ED ESPLOREZIONI PROGETTUALI	15
3.2 COMPATIBILITA' ALLA NORMATIVA ANTINCENDIO	17
3.3 COMPATIBILITA' URBANISTICA	18
3.4 VINCOLI E SOSTENIBILITA' AMBIENTALE	18
3.5 PROCEDURE AMMINISTRATIVE AUTORIZZATIVE E APPALTO	18
3.6 DESCRIZIONE INTERVENTO STRUTTURALE E DI MIGLIORAMENTO SISMICO GENERALE	19
3.7 DESCRIZIONE INTERVENTO DI MIGLIORAMENTO IMPIANTISTICO	20
3.8 LINEE GUIDA PER L'ADEGUAMENTO ALLO STANDARD	26
3.9 ADEGUAMENTO ALLO STANDARD CRITICITA' E DEROGHE	29
3.10 PROGRAMMAZIONE DELLE OPERE DI ADEGUAMENTO	31
3.11 CRONOPROGRAMMA DELLE OPERE	38
<b>4. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA</b>	<b>40</b>
4.1 STIMA DEI COSTI DELL'OPERA	40
4.2 SOSTENIBILITA' DEI COSTI E COPERTURA FINANZIARIA	44
<b>5. SVILUPPI FUTURI</b>	<b>45</b>
5.1 IPOTESI A – TRE RESIDENZE E OSPEDALE DI COMUNITA'	45
5.2 IPOTESI B – DUE RESIDENZE UN OSPEDALE DI COMUNITA' UNA UNITA' RIABILITATIVA TERRITORIALE	47
<b>6. CONSIDERAZIONI FINALI</b>	<b>49</b>

## **PREMESSE**

Il presente progetto di fattibilità tecnico-economica prevede la ristrutturazione e l'ampliamento e del Centro Servizi "Beato Pellegrino" di Padova, al fine dell'adeguamento agli standard strutturali definiti dalla L.R. 22/02 e D.G.R.V. n. 84 del 16/01/2007, senza aumento della ricettività esistente.

Il presente progetto integra lo studio di fattibilità tecnico economica approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 62 del 28/11/2018, presentato da questo Ente alla Regione Veneto – Direzione Edilizia Ospedaliera e a Finalità Collettive – in data 11/01/2019 per il quale, con nota prot. 115820 del 21/03/2019, è stato espresso nulla-osta per l'avvio delle successive fasi di elaborazione progettuale.

Si evidenzia che, a seguito di un precedente nulla osta della Direzione Edilizia Ospedaliera e a Finalità Collettive prot. 542749 in data 11/12/2013, questo Ente aveva già presentato al Comune di Padova una domanda di permesso di costruire per un intervento di ampliamento e ristrutturazione del Centro Servizi per Anziani non autosufficienti "Beato Pellegrino" di Padova, in adeguamento alla L.R. 22/02 ed in deroga ai sensi dell'art. 40 delle N.T.A. del PRG. relativamente alla quale il Consiglio Comunale, nella seduta del 03/03/2014 n.2014/14, aveva deliberato di autorizzare l'intervento in deroga, con una cubatura massima realizzabile pari a mc. 64.456,33.

Il Centro Servizi "Beato Pellegrino" di Padova non soddisfa pienamente gli standard strutturali previsti dalla DGRV 84/07.

Il progetto, che di seguito si illustra dettagliatamente, prevede di eseguire lavori di consolidamento statico finalizzati al miglioramento delle prestazioni sismiche generali del complesso, la ridistribuzione interna degli spazi del piano seminterrato per la dislocazione di alcune attività ora svolte al piano rialzato (servizi collettivi), la realizzazione di un nuovo nucleo al piano rialzato della residenza Fiordalisi ed alcuni interventi generalizzati nelle singole residenze al fine di limitare la ricettività dei nuclei a 30 persone, il rifacimento degli impianti, delle finiture edilizie e degli isolamenti, con lavori che interesseranno ampie zone del Centro, secondo una programmazione che terrà conto di portare il minor disagio possibile agli ospiti.

## **1 - QUADRO CONOSCITIVO**

### **1.1 OBIETTIVI E FINALITA' DELL'INTERVENTO**

Il Centro Servizi "Beato Pellegrino" è ubicato nel Centro storico di Padova, in prossimità del tratto Nord della cinta muraria veneziana del '500, in via Beato Pellegrino n. 192 /angolo via Citolo da Perugia. Il bacino di utenza coincide con la città di Padova, ove – soprattutto nel quartiere Centro – l'incidenza della popolazione anziana è rilevante.

Tuttavia, trattandosi di una struttura protetta specializzata ed in grado di affrontare le casistiche più gravi e complesse della non autosufficienza – sotto il profilo sanitario – il suo bacino di utenza si espande nell'intero territorio della ex U.L.S.S. n. 16 (ora ULSS 6 Euganea), coinvolgendo circa 490.000 abitanti 1/5 dei quali con più di 65 anni.

Il presidio socio-sanitario offre a persone non autosufficienti, di norma anziane, con esiti di patologie fisici, psichici, sensoriali e misti non curabili a domicilio, un adeguato livello di assistenza medica, infermieristica, riabilitativa tutelare ed alberghiera.

La sede, composta da quattro Residenze – Fiordalisi, Mimose, Rose e Tulipani – accoglie 396 ospiti, dei quali 120 con "maggiore bisogno assistenziale - medio" (5 Nuclei di RSA inseriti nelle Residenze Fiordalisi e Mimose) ed i restanti 276 con bisogno assistenziale "ridotto-minimo" (5 Reparti Casa di Riposo), ed è a tutt'oggi la maggiore struttura di AltaVita-IRA operante nel territorio di Padova e provincia.

Il Centro Servizi è stato costruito ex novo in due lotti rispettivamente ultimati nel 1981 e nel 1989, con una ricettività totale di 406 posti letto, distribuiti nelle 4 residenze ("Rose", "Tulipani", "Fiordalisi" e "Mimose") collegate a livello di piano seminterrato e rialzato da una "piastra per servizi collettivi e generali".

Il progetto originario, degli archh. Camporese e Luciani, che risale alla metà degli anni '70 del '900, nasceva con l'intento di realizzare una struttura complessa, autosufficiente per dotazioni di servizi capace di ospitare circa 500 anziani autosufficienti e non autosufficienti, in camere a 2 o 4 letti. Il complesso edilizio, realizzato in due stralci ultimati rispettivamente nel 1981 e nel 1989, è caratterizzato dalla presenza di quattro blocchi isolati emergenti da una piastra servizi continua.

Questa impostazione ha permesso di avere una notevole superficie utile pro capite, superando l'esame della rispondenza allo standard strutturale delle "Case di riposo per anziani non autosufficienti", codificato dalla Regione Veneto con il Regolamento n.8 del 17/12/1984.

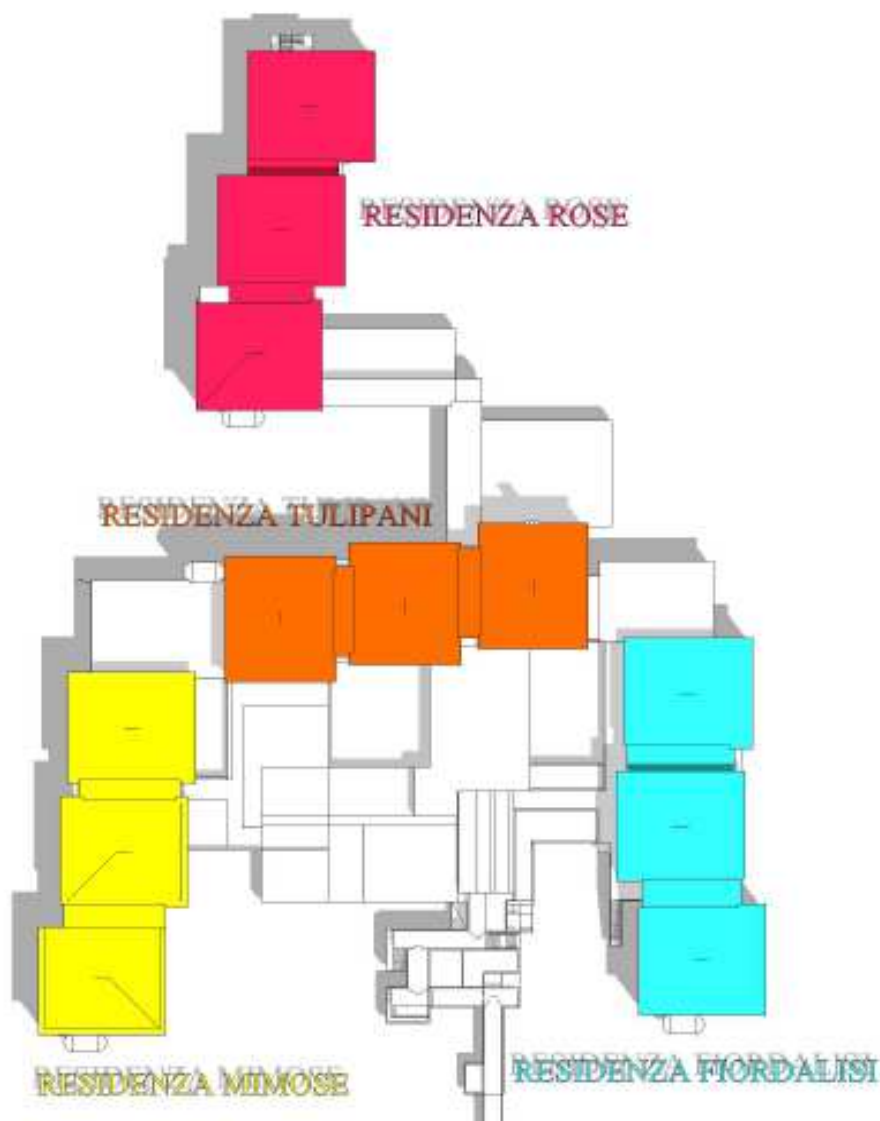
Da un punto di vista di organizzazione degli spazi le residenze realizzate con il primo stralcio (Rose e Tulipani) denunciano un'impostazione più datata, con una dotazione di servizi di nucleo più ridotta; mentre le residenze realizzate con il secondo stralcio (Fiordalisi e Mimose), fanno tesoro dell'esperienza maturata con la realizzazione ed attivazione del primo lotto, ampliando il nucleo centrale di ogni piano destinato a servizi (soggiorno, pranzo, etc) fino a più di un terzo dell'intera superficie del piano.

La L.R. 22/02 avviando un percorso di qualificazione del sistema veneto di organizzazione delle strutture sociosanitarie, ha definito con DGRV n. 84 del 16/01/07, nuovi requisiti e standard strutturali (dotazione di spazi adeguati, rispettosi delle norme di sicurezza), tecnologici (apparecchiature e strumentazioni aggiornate) ed organizzativi (dotazione quantitativa e qualitativa di personale in rapporto all'attività svolta), necessari per essere autorizzati all'esercizio ed ottenere l'accreditamento a livello istituzionale delle strutture socio sanitarie e sociali.

Attualmente il Centro Servizi “Beato Pellegrino” di Padova, non soddisfa pienamente gli standard strutturali previsti dalla DGRV 84/07, pur essendo in possesso di autorizzazione all'esercizio dell'attività.

Il presente studio di fattibilità, si propone di mantenere la funzionalità attuale – positivamente collaudata in 30 anni di servizio di buon livello – e di uniformare, per quanto possibile, lo standard strutturale alla D.G.R.V. n. 84/07.

Il modello organizzativo esistente, costituito da “moduli” autonomi con le Residenze-modulo che poggiano su di una piastra comune di servizi collettivi e generali distribuiti diffusamente, ha informato il progetto complessivo di adeguamento cercando di adattare la compagine edilizia preesistente, alle esigenze di maggiori standard imposte dalla D.G.R.V. n. 84/07.



## 1.2 LE CONNESSIONI CON LE ALTRE STRUTTURE DELL'ENTE

AltaVita – Istituzioni Riunite di Assistenza – I.R.A., già Istituto di Riposo per Anziani (I.R.A.), è una ultrasecolare Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza che opera a Padova nel settore degli anziani dal 1821.

Attualmente AltaVita-I.R.A. assiste n. 584 anziani in regime assistenziale, prevalentemente non autosufficienti, ospitati in varie strutture protette ad intensità assistenziale sanitaria “ridotta” e “media”.

Il Centro Servizi di via B. Pellegrino è la maggiore e principale struttura di AltaVita-I.R.A. e comprende 4 Residenze integrate in un unico complesso edilizio.

Il Servizio di AltaVita-I.R.A. rimane ancorato alla originaria natura “sociale” ma ha pure acquisito nel corso della lunga storia dell'Istituzione una spiccata caratterizzazione “sanitaria”. Basti ricordare che negli anni '70 il vecchio IRCA generò l'Ospedale Geriatrico di Via Vendramini e dovette poi ricostituirsi come IRA (aveva perso la C di Cura) proprio nella Nuova Sede di Via B. Pellegrino 192.

AltaVita-I.R.A. si è dimostrato in grado di soddisfare in ambito extraospedaliero la domanda di servizi proveniente dalla popolazione anziana, sempre più condizionata dalla non autosufficienza e dalla diffusione di polipatologie invalidanti.

Il modello assistenziale di AltaVita-I.R.A. si caratterizza per l'elevato livello di integrazione socio-sanitaria e per l'approccio a “ciclo continuo” comprendente le funzioni di ospitalità alberghiera, di sostegno riabilitativo, di cura sanitaria (all'interno di AltaVita-I.R.A. opera in stretto coordinamento multidisciplinare l' *équipe dei professionals* composta da personale strutturato: Medici geriatri in primo luogo, Psicologi, Assistenti sociali, Educatori animatori, Terapisti della riabilitazione - FKT e Logopedista - Infermieri Professionali); la posizione centrale del sistema è occupata dall'anziano “ospite - cliente”; l'obiettivo prioritario è il mantenimento o recupero delle capacità personali residue al livello più elevato possibile.

Attualmente l'attività istituzionale è rivolta alla gestione di strutture residenziali protette extraospedaliere ove sono assistiti complessivamente n. 584 anziani suddivisi nelle seguenti sedi:

- 1) **Centro Servizi Beato Pellegrino** sito in Padova, via Beato Pellegrino n. 192 angolo via Citolo da Perugia: presidio socio-sanitario che offre a persone non autosufficienti, di norma anziane, con esiti di patologie fisici, psichici, sensoriali e misti non curabili a domicilio, un adeguato livello di assistenza medica, infermieristica, riabilitativa tutelare ed alberghiera. Attualmente ospita **n. 396** anziani non autosufficienti, di cui n. 276 ad intensità ridotta di assistenza e n. 120 ad intensità media di assistenza.

Il Centro Servizi è dotato di Certificato Prevenzione Incendi, rinnovato in data 14/04/2018 e valido fino al 05/12/2022 – Comando Provinciale VV.FF. Padova, pratica n. 59. Il Centro Servizi è in possesso:

- di Autorizzazione all'esercizio dell'attività rilasciata con Decreto Dirigenziale n. 46 del 17/07/2014, scaduto il 16/7/2019, è in corso di rilascio il nuovo decreto a seguito di istanza presentata l'11/1/2019;
- di Accreditamento Regionale rilasciato con DGRV n° 1967 del 21/12/2018, con scadenza il 31/12/2021.

- 2) **Centro Servizi Giusto Antonio Bolis** sito a Selvazzano Dentro (PD) - Piazza De Claricini: presidio socio-sanitario che offre a persone non autosufficienti, di norma anziane, con esiti di patologie fisici, psichici, sensoriali e misti non curabili a domicilio, un adeguato livello di assistenza medica, infermieristica, riabilitativa tutelare ed alberghiera. Il Centro Servizi ospita **n. 120** anziani non autosufficienti, di cui n. 96 ad intensità ridotta di assistenza e n. 24 ad intensità media di assistenza. Il Centro Servizi, concepito, promosso e, di concerto con il Comune e l'ULSS 16, localizzato nella proprietà AltaVita-Ira (area PPE-35), ha come obiettivo il riequilibrio territoriale complessivo della distribuzione dei servizi socio-sanitari nell'ambito metropolitano della "grande Padova". All'interno del Centro Servizi si trova il Centro Diurno "Montegrando", inserito nella programmazione locale dell'ULSS n. 16, che accoglie quotidianamente 30 utenti anziani esterni con l'obiettivo di integrare la persona anziana in un contesto privilegiato di relazioni sociali e allontanarla dalla soglia della non autosufficienza "complessa" oltre la quale le forme di assistenza domiciliare o semiresidenziale diventano inefficaci. La struttura è dotata di Certificato Prevenzione Incendi, rinnovato in data 23/05/2019 e valido fino al 31/05/2024 – Comando Provinciale VV.FF. Padova, pratica n. 46183. Attualmente il Centro Servizi e il Centro Diurno sono in possesso di Autorizzazione all'esercizio dell'attività rilasciata con Dec. Dir. n. 19 del 27/01/2016. Il centro servizi è stato accreditato con DGRV n. 178 del 22/02/2019.

- 3) **Pensionato Piaggi**: sito a Padova, Piazzale Mazzini n.16: ospita **60** anziani autosufficienti, ai quali viene offerto un servizio di tipo alberghiero, garantendo alloggi adeguati alle esigenze di ogni singolo ospite (stanze singole o matrimoniali climatizzate, con bagno terrazzo e telefono con linea privata), un servizio ristorazione con menù redatti settimanalmente ed eventualmente personalizzati, assistenza infermieristica diurna svolta da Infermieri Professionali e supportata da Operatori Socio Sanitari che garantiscono la presenza anche durante le ore notturne, attività ludico-ricreative, attività manuali di laboratorio e culturali svolte da educatori professionali e animatori. L'obiettivo è il mantenimento delle capacità personali residue al più elevato livello possibile, consentendo una vita di relazione anche al di fuori del Pensionato stesso. La struttura è dotata di Certificato Prevenzione Incendi, rinnovato in data 29/11/2017 e valido fino al 28/11/2022 – Comando Provinciale VV.FF. Padova, pratica n. 55. Attualmente la Casa per Anziani Autosufficienti è in possesso di Autorizzazione all'esercizio dell'attività rilasciata dal Comune di Padova – Settore Servizi Sociali, prot. n. 212111 del 28/08/2014 valida fino al 07/12/2019. Il Pensionato Piaggi, sorto come detto con l'intento di accogliere persone anziane autosufficienti, negli ultimi anni ha assistito ad un progressivo calo delle presenze dovuto, non tanto all'offerta complessiva che rimane comunque di buon livello qualitativo, quanto alla diminuzione di utenti autosufficienti a seguito dell'aumentata offerta di servizi territoriali per la terza età e da una permanenza più lunga a domicilio dell'anziano.

Con delibera n. 30 del 22 maggio 2017, il Consiglio di Amministrazione di AltaVita-IRA, ha disposto di avviare le procedure tecniche ed amministrative per la realizzazione di una "unità turistica" ai piani 4° e 5° del Pensionato Piaggi, da destinare allo svolgimento dell'attività extralberghiera di casa vacanze-hostel. A seguito del cambio di destinazione d'uso approvato (prat. 8217/2017 rilasciato il

07/05/2018) è stata fatta una variazione catastale (prot. PD0052483 del 22/01/2019).

- 4) **Centro Diurno Socio Sanitario “Casa Gidoni”** sito a Padova via Mons. Fortin: ospita quotidianamente 30 utenti anziani esterni non autosufficienti. Con il Centro Diurno Socio-sanitario “Casa Gidoni” si è prefissato il duplice obiettivo di integrazione della persona anziana in un contesto privilegiato di relazioni sociali e l'allontanamento della soglia della non autosufficienza “complessa” oltre la quale le forme di assistenza domiciliare o semiresidenziale diventano inefficaci. La centrale termica è dotata di Certificato Prevenzione Incendi, rinnovato in data 04/07/2017 e valido fino al 03/07/2022 – Comando Provinciale VV.FF. Padova, pratica n. 34552. Attualmente il Centro Diurno è in possesso di Autorizzazione all'esercizio rilasciata con Decreto Dirigenziale n. 158 del 01/08/2017 con scadenza il 04/09/2022. Il centro diurno è stato accreditato con DGRV n. 2191 del 29/12/2017, con scadenza il 31/12/2020.

Oltre a queste strutture AltaVita-IRA ha realizzato nel 2003, nel “Centro Civita” di Terranegra - Padova, adiacente al Centro Diurno “Casa Gidoni” un nucleo di 57 alloggi protetti per anziani autosufficienti.

Inoltre, a seguito di incorporazione delle due Opere Pie amministrate dall'ex R.I.A.B. (“Fontaniva” e “Pio Istituto Poveri Infermi e Vergognosi”), questo Ente, in via Vesalio n. 8 e 8a, ha in proprietà e gestisce 9 appartamenti dati in concessione per scopo abitativo in favore di donne anziane autosufficienti, sole, che si trovano in stato di bisogno e/o in un particolare stato di necessità abitativa.

### **1.3 I SOGGETTI COINVOLTI**

I servizi socio-sanitari sono erogati da AltaVita-IRA in regime di convenzione con l'Azienda ULSS n. 6 Euganea.

AltaVita-IRA partecipa alla “Rete dei Servizi” della Regione Veneto occupandosi dei Servizi Residenziali rivolti ai nuovi bisogni espressi dai cittadini.

Le offerte di AltaVita-IRA, nell'ambito della Rete dei Servizi, hanno dovuto specializzarsi per dare risposte professionalmente adeguate al progressivo aggravamento dei suoi ospiti, ed hanno dovuto aprirsi all'esterno, offrendo anche servizi residenziali diurni, ponendosi come centro di riferimento sul territorio, per le emergenze socio-assistenziali degli anziani, rapportandosi in modo paritetico con le altre agenzie di servizi, partecipando ai momenti di redazione e verifica dei progetti individualizzati, in sede di Unità di Valutazione Multidimensionale Distrettuale.

Le richieste di residenzialità provengono, quasi esclusivamente, da persone gravemente non-autosufficienti, che la famiglia non è più in grado di supportare, avendo già attinto a tutta la gamma dei servizi domiciliari che Comune e Distretto offrono.

L'obiettivo è di migliorare i passaggi tra i nodi della rete di assistenza, in una logica di integrazione ospedale-territorio.

### **1.4 COMPATIBILITA' CON GLI INDIRIZZI DI PROGRAMMAZIONE REGIONALE**

Il Centro Servizi si propone di offrire le proprie attività, in linea con la più recente programmazione Regionale.

Infatti, oltre a garantire l'assistenza a pazienti classificati in regime residenziale medio o minimo – ridotto, AltaVita-IRA si propone anche per l'offerta di nuclei ad alta



intensità assistenziale, quali Unità Riabilitativa Territoriale (URT) ed Ospedale di Comunità (OdC).

In particolare l'URT si prefigge l'obiettivo di accogliere quei pazienti la cui abilità sia temporaneamente persa e parzialmente o totalmente recuperabile.

Per quanto attiene all'OdC, lo stesso è finalizzato ad accogliere pazienti le cui funzioni e abilità perse sono forse recuperabili con un periodo di convalescenza, o non recuperabili, ma dovendo adattare il paziente e la famiglia all'utilizzo di protesi/ausili e conseguente adattamento dell'ambiente domestico; oppure pazienti le cui funzioni ed abilità sono definitivamente perse, con malattia avente prognosi infausta a breve termine.

## 2 - STATO DI FATTO

La consistenza attuale del Centro Servizi "Beato Pellegrino" è improntata su un impianto che prevede i servizi tecnologici, i servizi generali e comuni distribuiti in una piastra su due livelli che, sviluppandosi oltre il sedime delle singole residenze le ingloba stabilendo un'ampia continuità in senso orizzontale.

Le quattro residenze che emergono dalla piastra servizi si sviluppano su più piani con funzioni specializzate. I collegamenti verticali centrali articolano la zona abitativa dei vari nuclei su due ali opposte riservate alla residenza, disimpegnate da un corridoio centrale, mentre la zona centrale, posta a ridosso dei collegamenti verticali, è riservata ai servizi di nucleo.

Questa configurazione per blocchi isolati emergenti dalla piastra servizi continua consente di centralizzare i servizi comuni a tutte le residenze con notevoli economie di scala, garantendo nel contempo un buon livello qualitativo delle prestazioni.

### 2.1 DATI DIMENSIONALI

**Ubicazione:** Padova, via Beato Pellegrino n. 192 /angolo via Citolo da Perugia (centro storico).

**Origine:** struttura costruita ex novo in due lotti rispettivamente ultimati nel 1981 (Rose e Tulipani) e nel 1989 (Fiordalisi e Mimose).

#### Dati dimensionali:

- Superficie fondiaria	mq.	17.705
- Superficie coperta	mq.	6.400
- Superficie scoperta totale	mq.	11.305
- Superficie a verde	mq.	7.662
- Superficie a parcheggio e spazi di manovra	mq.	3.072
- <b>Volume edilizio VxP (misurato da quota – 1,80)</b>	<b>mc.</b>	<b>57.538,37</b>
- Volumi tecnici vari (non computati)	mc.	1.260,19
- Volumi di porticati (non computati)	mc.	780,11
- indice di edificabilità fondiaria attuale	mc/mq	3.24

### 2.2 RICETTIVITA'

**Ricettività:** N. 396 posti letto (autorizzati n. 406), distribuiti in n. 4 Residenze:

#### - **Residenza Fiordalisi:**

N. 83 pp.II. distribuiti su n. 3 piani, dei quali n. 48 a maggiore intensità assistenziale (n. 2 Nuclei di RSA);

#### - **Residenza Mimose:**

N. 93 pp.II. distribuiti su n. 3 piani, dei quali n. 72 a maggiore intensità assistenziale (n. 3 Nuclei RSA);

#### - **Residenza Rose:**

N. 120 pp.II. distribuiti su n. 4 piani e n. 2 Reparti (Rose 1 e Rose 2) ad intensità assistenziale ridotta (Casa di Riposo);

#### - **Residenza Tulipani:**

N. 100 pp.II. distribuiti su n. 3 piani e n. 2 Reparti:

- Tulipani 1-2 - N. 70 pp.II. ad intensità assistenziale ridotta (Casa di Riposo);

- Tulipani 3 - N. 30 pp.II. ad intensità assistenziale ridotta (Casa di Riposo).

**Servizi Collettivi:** - al piano rialzato si trovano ingresso, accettazione, uffici amministrativi e studi professionali, pranzo, soggiorni, aree di socializzazione, bar ritrovo, attività ricreative ed occupazionali, sala polivalente, servizi igienici;

- al piano seminterrato cappella per il culto, cura della persona, servizi igienici.

**Servizi Sanitari:** - ogni Medico curante è dotato di uno studio all'interno della Residenza di proprio competenza;

- al piano rialzato esiste un nucleo di 4 ambulatori con attesa;

- al piano seminterrato sono localizzati i servizi riabilitativi, Palestra, fisioterapia e relativi sub servizi.

**Servizi Generali:** sono localizzati al piano seminterrato e comprendono cucina (ora in funzione solo il locale lavaggio), magazzino, sartoria, officine e locali tecnologici, servizi mortuari, spogliatoi del personale e relativi servizi igienici, depositi differenziati (materiale sanitario, materiali di pulizia, attrezzature, archivio).

**Collegamenti verticali:** ogni blocco-residenza è collegato con i 4 o 5 livelli della struttura, attraverso scala interna, 2 impianti elevatori ascensore-montalettighe (Rose ne ha 3) e scala di sicurezza esterna.

## 2.3 AUTORIZZAZIONI

### Permessi di costruire:

Piano Particolareggiato approvato con delibera della Giunta Regionale Veneto n. 3677 del 16/07/1974;

1° stralcio lavori: Licenza Edilizia n. 594-48927 del 19/10/1976; Concessione Edilizia n. 1003-52711 del 09/11/1978; Concessione Edilizia n.1003-52711 del 26/09/1979; Concessione Edilizia n. 1030-56773 del 28/05/1981;

Piano Particolareggiato approvato dal Consiglio Comunale del Comune di Padova, con delibera n. 291 del 01/03/1985.

2° stralcio lavori: Concessione Edilizia n. 39902-409 del 10/09/1986; Concessione Edilizia n. 160-12791 del 22/09/1986; Concessione Edilizia n. 160-12791 del 26/09/1989;

Inoltre, a seguito del nulla osta della Direzione Edilizia Ospedaliera e a Finalità Collettive prot. 542749 in data 11/12/2013, questo Ente ha presentato al Comune di Padova una domanda di permesso di costruire per un intervento di ampliamento e ristrutturazione del Centro Servizi per Anziani non autosufficienti "Beato Pellegrino" di Padova, in adeguamento alla L.R. 22/02 ed in deroga ai sensi dell'art. 40 delle N.T.A. del PRG. Relativamente al tale domanda il Consiglio Comunale, nella seduta del 03/03/2014 n.2014/14, ha deliberato di autorizzare l'intervento in deroga, che consentiva una cubatura massima realizzabile pari a mc. 64.456,33.

**CPI:** la struttura è dotata di Certificato Prevenzione Incendi, rinnovato in data 14/04/2018 e valido fino al 05/12/2022 – Comando Provinciale VV.FF. Padova, pratica n. 59.

**Autorizzazione al funzionamento:** Il Centro Servizi è in possesso di Autorizzazione all'esercizio dell'attività rilasciata con Decreto Dirigenziale n. 46 del 17/07/2014, scaduto il 16/7/2019, è in corso di rilascio il nuovo decreto a seguito di istanza presentata l'11/1/2019, è inoltre in possesso di Accreditamento Regionale rilasciato con DGRV n° 1967 del 21/12/2018, con scadenza il 31/12/2021.

## 2.4 INDAGINI STRUTTURALI

A seguito di convenzione d'incarico rep. 25986 del 04/03/2013, sono state affidate all'ing. Cristiano Soranzo, le verifiche strutturali e di vulnerabilità sismica del Centro Servizi Beato Pellegrino.

Le attività si sono concluse in data 30 settembre 2013 e sono consistite nella raccolta dati e rilievi di dettaglio, l'acquisizione di documenti progettuali, costruttivi, di rilievo, di collaudo e manutenzione disponibili, ed eventuali rilievi geometrici, campagne di indagine comprendenti tutte le tipologie di indagini non invasive (strutturali, fondazionali, etc.), le prove ed indagini geologiche e geognostiche per la caratterizzazione del suolo di fondazione, le prove di carico sui solai, le prove sui materiali ed il rilievo strumentale dei dettagli costruttivi, ed ogni altra attività necessaria alla valutazione dello stato di sicurezza del Centro Servizi, in conformità e nel pieno rispetto alle modalità e prescrizioni fornite dalla normativa seguente:

- D.M. 14/01/2008 e s.m. "Norme Tecniche per le Costruzioni"
- Circ. 02/02/2009 n. 617 "Istruzioni per l'applicazione delle nuove Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 14 gennaio 2008"
- O.P.C.M. 09/03/2006 n. 3502 "Ulteriori disposizioni relative al Fondo per interventi straordinari della Presidenza del Consiglio dei Ministri, istituito ai sensi dell'articolo 32-bis del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326"
- D.P.C.M. 21/10/2003 n. 3685 "Disposizioni attuative dell'art. 2, commi 2, 3 e 4, dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, recante «Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica»".

Le risultanze delle verifiche condotte, si possono sommariamente riassumere come segue: trattasi di edificio realizzato in due periodi, il Lotto 1 nel 1977-1981 ed il Lotto 2 nel 1987-1989. Il complesso, di volumetria edilizia pari a mc. **57.538,37** (escluse le fondazioni), è adibito a residenza per anziani, con fruizione ordinaria pari a 380 ospiti, 100 operatori e 50 visitatori.

Il sito è compreso nella zona sismica 4 secondo D.C.R. del Veneto n. 67 del 03/12/2003.

Il complesso è costituito da più unità strutturali separate da giunti o con selle Gerber che rendono le unità stesse a pianta sostanzialmente compatta, inscrivibili in rettangoli con dimensioni comprese circa nel rapporto 1:2 e che si elevano per 4-5 piani, raggiungendo un'altezza in gronda di 13.5 m – 16.5 m dallo spiccato fondazioni; il piano seminterrato ad uso servizi comprende una piastra con giardino pensile.

Per ogni unità la struttura portante per carichi gravitazionali e sismici è a telaio in calcestruzzo armato, formata generalmente da tre telai paralleli portanti il solaio e due di chiusura reggi-tamponamento. Alcune unità contengono le pareti di controventamento dei vani scala ed ascensori.

Durante le operazioni di rilievo e dall'analisi della documentazione di progetto si sono riscontrate alcune carenze o stato di degrado, per le quali l'Ente ha già provvedendo mediante il ripristino della capacità resistente e nel rafforzamento di alcuni elementi strutturali, nella fattispecie numero 8 pilastri in calcestruzzo armato soggetti a carbonatazione, attacco cloruri e in alcuni punti allo "scoppio" del copriferro per la

formazione di ruggine sulle armature. I lavori hanno interessato due zone del piano seminterrato.

Tuttavia, il bilancio dei carichi gravitazionali di progetto rispetta in buona sostanza lo stato di fatto. Il rilievo geometrico-strutturale, le ispezioni in situ ed il confronto con le tavole progettuali ha permesso di raggiungere una buona conoscenza geometrica e di dettaglio dell'intero complesso.

Sostanzialmente si è riscontrato un generale accordo alle tavole progettuali, con qualche difformità ed alcune differenze nei materiali.

La campagna prove ha, pertanto, consentito di raggiungere il livello di conoscenza LC2. Quindi il corrispondente fattore di confidenza applicato alle resistenze medie dei materiali risulta  $FC = 1.2$ .

Lo stato di carbonatazione rilevato, unitamente al parametro di resistenza del calcestruzzo, ha consentito di stimare una vita nominale (o vita residua) di validità delle verifiche di sicurezza mediamente in 25-30 anni, prima che il fenomeno della carbonatazione inneschi la corrosione delle armature.

Sono presenti i certificati di collaudo e le prove di carico sui solai dell'epoca, tutti con esito positivo.

A completamento delle indagini effettuate si sono eseguite due prove di carico in corrispondenza delle travi centrali al secondo impalcato del Lotto 2, che presentano ampi cavedi a feritoia. Anche in questo caso l'esito è stato positivo.

Le travi sono in spessore di solaio e mediamente con un'ampia larghezza, presentano una percentuale di armatura ottimizzata per carico gravitazionale.

I pilastri in combinazione fondamentale (Stato Limite Ultimo) sono ben sfruttati a compressione semplice, comunque in combinazione quasi permanente, ritenuta la combinazione di lavoro, si arriva in alcuni casi intorno al 50% dello sfruttamento, tuttavia non ci sono sostanziali problemi di stabilità locali.

La percentuale di armatura presente è mediamente quella minima. Il sistema intelaiato si può ritenere globalmente stabile in combinazione fondamentale.

Pertanto, il giudizio generale sotto l'aspetto dei carichi gravitazionali è sostanzialmente positivo, salvo i punti critici per i quali l'Ente ha già provveduto, come già precisato.

Rispetto alle azioni sismiche la strategia di verifica porta a definire una vita nominale di 50 anni (benché la vita residua sia inferiore) ed una classe d'uso III, vista possibilità al piano rialzato di un significativo affollamento.

Si determinano così in base alle coordinate geografiche ed alla categoria del suolo, le azioni rispetto allo Stato Limite di Salvaguardia della Vita ed allo Stato limite di Operatività.

A scopo di confronto si precisa che l'azione del vento risulta circa un 15%-20% dell'azione sismica attesa su strutture sufficientemente rigide, ed hanno nature diverse.

La prima è un'azione quasi-statica, le seconda ha una natura impulsiva, conseguentemente le risposte nei punti nodali del telaio sono diverse.

Ovvero nel caso statico sezione di calcestruzzo ed armature delle travi in spessore sono efficienti, mentre in combinazione sismica l'efficienza di questi dettagli si riduce.

Gli indici di vulnerabilità sismica sono compresi tra il 17%-35%, pertanto si provvederà ad un miglioramento/adeguamento con interventi di rinforzo locale e di controventamento o di riduzione di alcune masse eccitabili.

## **2.5 ASPETTI GEOTECNICI ED IDROGEOLOGICI**

Unitamente alle verifiche strutturali condotte, sono state effettuate anche le indagini geologico-tecniche (prove penetrometriche C.P.T.) e geofisiche (misura della velocità  $V_{s,30}$ ) per la definizione dei parametri geotecnici e della categoria del suolo su cui insiste il Centro Servizi.

Il sito ha morfologia pianeggiante ed è distante da fonti potenziali di pericolo franoso. L'origine del terreno di sedime del Centro Servizi, deriva, come del resto quella del territorio patavino, dalla deposizione di strati alluvionali dei principali fiumi che lo caratterizzano: il Brenta e il Bacchiglione.

Dalla lettura dei risultati di tali indagini risulta che si tratta di un terreno di natura mista granulare e coesiva (limi argillosi e sabbiosi) a media consistenza e medi parametri di resistenza al taglio. Il livello della falda è a circa 3.80 m da piano campagna.

Le strutture poggiano su una platea di spessore 70 cm, con il carico sostanzialmente centrato nell'impronta di fondazione, inoltre non sono presenti cedimenti e fuori-piombo apprezzabili. Pertanto si ritiene che il sistema terreno-fondazione-struttura sia stabile.

Sotto l'aspetto delle azioni sismiche, è stata misurata la velocità  $V_{s,30}$  di propagazione delle onde di taglio entro i primi 30 m di profondità, determinando la classificazione del suolo che risulta compreso nella categoria C, di cui alla tab. 3.2. II delle Norme Tecniche per le Costruzioni.

### **3. FATTIBILITA' TECNICA DEL PROGETTO**

#### **3.1 INDICAZIONI TECNICHE DI BASE ED ESPLORAZIONI PROGETTUALI**

L'analisi dei dati dimensionali dello stato di fatto ha evidenziato un obiettivo squilibrio degli standard esistenti.

Al fine di mantenere l'attuale ricettività, l'adeguamento allo standard strutturale della D.G.R. n. 84/07, dovrà passare attraverso un ampliamento degli standard relativi all'area abitativa e superficie utile funzionale, mediante il recupero degli spazi destinati ai servizi generali, non più in uso a seguito della dismissione di alcune attività.

L'ipotesi che si pone alla base del presente progetto di ristrutturazione per l'adeguamento allo standard previsto dalla D.G.R. 84/07, prevede di intervenire all'interno del volume esistente, mantenendo la funzionalità attuale pur uniformandosi, per quanto possibile, allo standard strutturale D.G.R. n. 84/07.

Il modello organizzativo esistente, costituito da "moduli" autonomi con le Residenze-modulo che poggiano su di una piastra comune di servizi collettivi e generali distribuiti diffusamente, è stato mantenuto nel presente progetto cercando, nel contempo, di adattare la compagine edilizia esistente alle esigenze di maggiori standard imposte dalla D.G.R. n. 84/07.

Se da un lato il modello organizzativo esistente determina la principale criticità rispetto all'adeguamento della struttura alla norma, che prevede di delimitare aree esclusive di ciascuna unità residenziale nelle quali riunire i servizi di rispettiva competenza; dall'altro lato produce notevoli economie di scala, facendo percepire agli utenti del Centro Servizi (anziani, loro familiari e accompagnatori) le parti comuni come delle "promenades" in ambiente protetto e privo di barriere, che rompono la monotonia e la chiusura della "Residenza-modulo".

Prodromico all'adeguamento funzionale del Centro Servizi, è l'adeguamento del livello prestazionale delle strutture portanti dell'edificio, finalizzato all'innalzamento della vita nominale attuale della struttura.

L'analisi condotta per la verifica della sicurezza del Centro Servizi, riferita alle unità edilizie omogenee (piastra servizi, residenze, etc.), ha evidenziato una sostanziale adeguatezza della struttura ai carichi permanenti ed alle altre azioni di servizio, salvo alcune limitate zone critiche che sono risolvibili nell'immediatezza, e per le quali questo Ente ha già provveduto al ripristino.

La verifica prestazionale dell'edificio sotto l'azione sismica ha, inoltre, evidenziato una vulnerabilità risolvibile con interventi mirati, quali l'irrobustimento di pilastri e nodi, la solidarizzazione di alcuni corpi e l'aumento dell'ampiezza dei giunti di separazione in altri, la riduzione di alcune masse, tutte opere che potranno essere realizzate nel corso dei lavori di adeguamento generale.

L'età delle strutture risulta di circa 37 anni per il primo Lotto e di circa 29 anni per il secondo Lotto.

Gli elementi pur non avendo mai subito una manutenzione straordinaria, presentano un buono stato di conservazione, salvo i punti critici identificati in alcuni elementi, per i quali questo Ente ha già provveduto (carbonatazione di alcuni pilastri al piano seminterrato), come si evince dalle indagini condotte, e si può stimare una vita nominale "residua" delle unità mediamente pari a 20-25 anni, prima di dover intervenire con una manutenzione straordinaria degli elementi strutturali. Anche la qualità funzionale, vista la necessità di adeguamento agli standard attuali, e quella impiantistica, hanno una

vita di esercizio limitata, e portano a programmare in tempi medio-brevi un intervento di manutenzione generale, ossia strutturale, funzionale ed impiantistico.

L'impegno economico complessivo, che questo Ente dovrà sostenere per l'adeguamento del centro servizi allo standard della D.G.R. n. 84/07, impone di dover elevare la vita nominale della struttura, attraverso lavori manutentivi comprendenti gli interventi di miglioramento sismico, il tutto tramite opere di manutenzione programmata (incamiciatura dei pilastri, controventature, etc.) da realizzarsi nel corso dei lavori di adeguamento generale, finalizzati quindi ad un complessivo miglioramento statico e sismico.

L'intervento da realizzare è progettato con l'obiettivo di elevare la vita nominale ad almeno 50 anni, attuando i lavori in un periodo temporale rapportato alla nuova vita nominale dell'edificio e mantenendo la continuità del servizio.

L'intervento generale è progettato tendendo ad innalzare l'indicatore di vulnerabilità sismica, e verrà suddiviso in più fasi temporali, rispetto alle quali saranno eseguite le verifiche di sicurezza statiche e sismiche.

La struttura, nel periodo interessato dai lavori, riuscirà a garantire il rispetto di un livello adeguato di sicurezza attraverso la mitigazione delle interferenze negative degli elementi strutturali secondari ed attraverso la verifica ed eventuale adeguamento degli elementi non-strutturali in modo che in caso di emergenza non possano interferire o impedire la funzionalità dell'edificio, diminuirne la sicurezza causando danni a persone od ostacolare le operazioni di emergenza.

La necessità di mantenere operativo il centro servizi durante tutta la fase adeguamento statico-funzionale prevista, comporta l'esecuzione preliminare dei lavori di adeguamento e ristrutturazione del piano seminterrato, al fine di poter consentire il trasferimento di alcune funzioni attualmente svolte ai piani rialzato e seminterrato (servizi collettivi, sala polivalente, locale di culto, nuove palestre, uffici del servizio animazione, etc.), e la ridefinizione e ridistribuzione interna delle funzioni degli spazi che si rendono disponibili al piano rialzato (centro diurno, sala polivalente, etc.).

In particolare i lavori, che interesseranno ampie zone del Centro, verranno realizzati secondo una programmazione che terrà conto di portare il minor disagio possibile agli anziani ospiti e senza mai ridurre la ricettività complessiva.

In considerazione del carattere diffuso degli interventi, che interesseranno in modo piuttosto invasivo varie aree dei Servizi collettivi del Centro, nonché i Nuclei residenziali, si renderà necessaria l'esecuzione dei lavori a rotazione, per stralci, mentre la struttura rimane in esercizio.

Gli **stralci esecutivi** corrisponderanno alle seguenti fasi di lavori:

1. **PRIMO STRALCIO ESECUTIVO:** adeguamento impiantistico-strutturale-funzionale del piano seminterrato ed aree esterne di accesso. L'intervento prevede la realizzazione della zona destinata a servizi collettivi ovvero la nuova sala di culto, la sala polivalente, la palestra di riabilitazione e la zona dei servizi alla persona, collegata all'ingresso principale al piano rialzato mediante un nuovo corpo edilizio. Al Piano seminterrato è prevista inoltre la riorganizzazione dell'area riservata ai "Servizi generali" con la realizzazione della zona lavaggio e smistamento dei carrelli portavivande provenienti dal centro cottura di Palazzo Bolis (Selvazzano Dentro), l'adeguamento degli spogliatoi, dei magazzini, obitorio, e locali destinati ad impianti. Ad ultimazione della fase di adeguamento strutturale del piano seminterrato, sarà possibile trasferirvi le attività attualmente svolte al piano rialzato della residenza Fiordalisi.



2. SECONDO STRALCIO: adeguamento statico-impiantistico e rifunionalizzazione del piano rialzato della residenza Fiordalisi, per la creazione del “Nucleo 1 Fiordalisi”, per 30 posti letto. Il “nucleo filtro” così realizzato servirà, nel periodo di ristrutturazione delle altre residenze, per trasferirvi gli ospiti dei nuclei interessati dai lavori. Adeguamento statico-impiantistico e rifunionalizzazione della zona dei servizi collettivi al piano rialzato (hall d'ingresso, zone soggiorno, bar, uffici, ambulatori, etc.). Lo stralcio prevede inoltre la realizzazione del nuovo giardino rialzato “alzheimer”.
3. TERZO STRALCIO: adeguamento statico-impiantistico della residenza Rose, da realizzarsi per stralci funzionali con il trasferimento degli ospiti al nucleo di scambio realizzato (Nucleo 1 Fiordalisi);
4. QUARTO STRALCIO: adeguamento statico-impiantistico della residenza Tulipani da realizzarsi per stralci funzionali con il trasferimento degli ospiti al nucleo di scambio realizzato (Nucleo 1 Fiordalisi);
5. QUINTO STRALCIO: adeguamento statico-impiantistico della residenza Mimose da realizzarsi per stralci funzionali con il trasferimento degli ospiti al nucleo di scambio realizzato (Nucleo 1 Fiordalisi);
6. SESTO STRALCIO: adeguamento statico-impiantistico della residenza Fiordalisi da realizzarsi per stralci funzionali con il trasferimento degli ospiti al nucleo di scambio realizzato (Nucleo 1 Fiordalisi);
7. messa a regime dell'intero Centro Servizi.

La realizzazione degli stralci primo e secondo è propedeutica a qualsiasi sviluppo futuro del Centro servizi.

### **3.2 COMPATIBILITA' ALLA NORMATIVA ANTINCENDIO**

Come già detto il centro servizi “Beato Pellegrino” di Padova è in possesso di Certificato Prevenzione Incendi, rinnovato in data 14/04/2018 e valido fino al 05/12/2022 – Comando Provinciale VV.FF. Padova, pratica n. 59.

L'intervento in progetto prevede il complessivo mantenimento delle destinazioni d'uso del centro servizi, ad eccezione del piano rialzato della residenza Fiordalisi dove è previsto l'insediamento di un nuovo nucleo di residenza destinato a alleggerire il carico di presenze di ospiti nei vari nuclei, limitando il numero degli stessi a 30.

Alla luce della vigente normativa di prevenzione incendi, che regola le strutture sanitarie che erogano prestazioni in regime residenziale a ciclo continuativo, la valutazione del progetto ha fatto riferimento principalmente alle seguenti normative:

- D.M. 18 settembre 2002 - Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, costruzione ed esercizio delle strutture sanitarie pubbliche e private.
- D.M. 19 marzo 2015 - Aggiornamento della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio delle strutture sanitarie pubbliche e private di cui al Decreto 18 settembre 2002.

Secondo la classificazione definita dal titolo III del D.M. 19/3/2015, le aree del centro servizi Beato Pellegrino oggetto di intervento, ai fini antincendio, sono classificate di Tipo D1 ovvero aree destinate a ricovero in regime ospedaliero e/o residenziale e Tipo E ovvero aree destinate ad altri servizi pertinenti (uffici amministrativi, scuole e convitti professionali, spazi per riunioni e convegni, mensa aziendale, spazi per visitatori inclusi bar e limitati spazi commerciali).

Nella progettazione dei locali oggetto d'intervento, si è tenuto conto di quanto previsto nell'Allegato I Titolo III (strutture esistenti che erogano prestazioni in regime di

ricovero ospedaliero e/o in regime residenziale a ciclo continuativo e/o diurno), punti 14 – ubicazione; 15 - caratteristiche costruttive; 16 - misure per l'esodo di emergenza; 17 - aree ed impianti a rischio specifico; 18 - mezzi ed impianti di protezione attiva contro l'incendio.

In particolare per quanto attiene al punto 15.7 - Montalettighe utilizzabili in caso di incendio, il progetto prevede la sostituzione di un montalettighe per residenza, con uno del tipo "antincendio".

Nel progetto è stata anche prevista una nuova compartimentazione antincendio e la creazione di filtri a prova di fumo.

L'uscita dal montalettighe al piano seminterrato delle varie residenze immette in luogo sicuro posto all'esterno dell'edificio, tramite percorso orizzontale protetto di lunghezza non superiore a 15 m.

Il montalettighe antincendio sarà realizzato in conformità alle specifiche disposizioni vigenti della regola tecnica emanata con Decreto del Ministro dell'interno del 15 settembre 2005.

In corrispondenza dell'uscita del montalettighe in ogni piano è prevista un'area protetta a prova di fumo (filtro a prova di fumo) con porte REI a chiusura automatica e caratteristiche di resistenza al fuoco analoghe a quelle del compartimento.

In corrispondenza del lato sud della residenza Rose, verrà realizzata una nuova scala di sicurezza a norma, in quanto il piano terzo è attualmente sprovvisto della 2<sup>a</sup> scala d'esodo.

### **3.3 COMPATIBILITA' URBANISTICA**

L'area d'intervento ricade in Centro Storico in zona individuata dal P.I. Vigente, tav. B1 "modalità degli interventi", come "unità di piano classe E" e nella tav. B2 "destinazioni d'uso", come "servizi di interesse generale: attrezzature di interesse comune".

A seguito del parere positivo espresso da parte della Direzione Edilizia Ospedaliera e a Finalità Collettive della Regione Veneto sullo Studio di Fattibilità per l'adeguamento del C.S. Beato Pellegrino allo standard alla DGR 84/07 (prot. 542749 del 11/12/2013) questo Ente aveva richiesto al Comune di Padova, in data 27/01/2014, il permesso di costruire, presentando il progetto edilizio di ristrutturazione ed ampliamento del Centro Servizi per Anziani non autosufficienti "Beato Pellegrino" in adeguamento alla L.R. 22/2002 in deroga al PRG ai sensi dell'art. 40 delle N.T.A. Il Consiglio Comunale nella seduta del 03/03/2014 n.2014/14, ha deliberato di autorizzare l'intervento edilizio.

Il presente progetto risulta compatibile con lo strumento urbanistico vigente. Ciascun lotto funzionale sarà oggetto di specifico atto abilitativo (SCIA, permesso di costruire, etc.) in funzione della tipologia di intervento.

### **3.4 VINCOLI E SOSTENIBILITA' AMBIENTALE**

L'area su cui insiste l'edificio si trova nel centro storico di Padova, in prossimità delle mura cinquecentesche, per le quali non è stato emanato decreto di vincolo indiretto, ai sensi dell'art. 21 della Legge 1089/1939.

L'intervento non dovrà essere pertanto soggetto ad autorizzazione da parte della Soprintendenza per i beni Ambientali ed architettonici del Veneto.

### **3.5 PROCEDURE AMMINISTRATIVE AUTORIZZATIVE E APPALTO**

La realizzazione dell'intervento di adeguamento del Centro Servizi prevede la preventiva acquisizione del titolo edilizio definito dall'art. 10 del D.P.R. 380/2001.

Come già accennato, non dovrà essere acquisita la preventiva Autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed architettonici del Veneto, in quanto, sebbene l'edificio si trovi in prossimità delle mura cinquecentesche, per le stesse non è mai stato emanato decreto di vincolo indiretto, ai sensi dell'art. 21 della Legge 1089/1939.

L'area sulla quale insiste l'edificio è individuata dal P.R.G. vigente come "Centro storico", per la quale nel 1986 era stato approvato un Piano Particolareggiato che prevedeva la realizzazione di una volumetria superiore a quella effettivamente realizzata.

Ad oggi la convenzione del piano è scaduta, ovvero è decorso il termine di dieci anni di validità dalla data di sottoscrizione dal notaio, essendo peraltro state realizzate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione connesse.

Dovrà essere richiesto, per la realizzazione dell'intervento, il rilascio di Permesso di Costruire in variante alla deroga ai limiti urbanistici di densità edilizia, ai sensi dell'art. 14 del D.p.r. 380/2001, per edifici pubblici o di pubblico interesse.

L'aggiornamento del progetto di adeguamento del Centro Servizi deve acquisire il parere da parte dei seguenti Enti:

- Regione Veneto – Area Sanità e Sociale, Unità Organizzativa Edilizia Ospedaliera e a finalità collettive;
- Comando Prov.le VV.F. di Padova

I singoli stralci esecutivi, nella forma di progetto definitivo/esecutivo, acquisiranno specifici atti abilitativi dal Comune di Padova, nonché eventuali pareri da parte degli altri Enti, in funzione della tipologia di opere previste.

Il progetto di fattibilità tecnico-economica dovrà quindi essere alla base dell'affidamento della progettazione definitiva/esecutiva relativamente ai singoli stralci, secondo la normativa vigente (D. Lgs. 50/2016 e D.P.R. 207/2010 per le parti ancora in vigore). Il progetto esecutivo sarà alla base della procedura di selezione dell'impresa esecutrice dei lavori.

### **3.6 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO STRUTTURALE E DI MIGLIORAMENTO SISMICO GENERALE**

Prendendo spunto dalle risultanze delle indagini strutturali sopra citate sono state analizzate le principali criticità rilevate e una volta analizzati tutti i fattori è stato scelto di intervenire con un intervento di miglioramento strutturale andando ad eseguire opere finalizzate a:

- miglioramento strutturale dei nodi non confinati trave-pilastro;
- miglioramento strutturale dei pilastri centrali;
- ripristino delle zone degradate e/o danneggiate;
- eliminazione delle spinte a vuoto;
- messa in sicurezza degli elementi non strutturali;
- consolidamento e vincolo delle pareti perimetrali per migliorare la stabilità fuori piano e l'interferenza con il telaio in calcestruzzo;
- eliminazione delle restrizioni delle sezioni dei setti murari e i pilastri a sbalzo con riorganizzazione delle forometrie;
- pulizia, ripristino ed aumento dei giunti strutturali e selle Gerber;
- consolidamento delle zone di solaio con carico utile non ben definito.

Allo stato attuale i coefficienti relativi alle Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni secondo il D.M. 28/02/2017, definiscono una classe G.

A seguito degli interventi da realizzare, l'andamento della curva che individua il Pam (Perdita Annuale Media Attesa) dovrà definire almeno una classe E

Come indicato nelle Linee guida (D.M. n. 58 del 28/02/2017 e ss.mm.ii.), gli interventi in progetto avranno la finalità di:

- confinamento di tutti i nodi perimetrali non confinati dell'edificio;
- opere volte a scongiurare il ribaltamento delle tamponature delle facciate;
- eventuali opere di ripristino delle zone danneggiate e/o degradate.

### **3.7 DESCRIZIONE INTERVENTO DI ADEGUAMENTO IMPIANTISTICO**

La ristrutturazione impiantistica dovrà procedere mantenendo il Centro Servizi in esercizio e dovrà garantire l'autonomia funzionale della piastra servizi (piano interrato e rialzato) e delle singole residenze.

Di seguito vengono riportate le caratteristiche minime che dovrà garantire la progettazione impiantistica generale. Ogni variazione proposta potrà essere solo migliorativa.

#### **3.7.1 IMPIANTI ELETTRICI**

##### **Cabina di consegna MT-BT**

Il progetto potrà prevedere il recupero della cabina MT-BT esistente con alcuni interventi di adeguamento normativo e in parte integrazioni per la ristrutturazione totale dell'edificio.

Il quadro di media tensione Q.MT dovrà essere adeguato alle normative vigenti con alcuni interventi di minima.

Il quadro elettrico generale di bassa tensione dovrà essere revisionato e modificato con la sostituzione e l'integrazione di alcuni circuiti di protezione, in funzione anche delle nuove utenze meccaniche.

##### **Gruppo elettrogeno**

Il gruppo elettrogeno esistente di potenza 400kVA-320KW, per l'alimentazione di alcuni circuiti in caso di assenza delle rete pubblica, ad esclusione del gruppo frigo, risulta recuperabile.

Si dovrà prevedere l'adeguamento degli impianti quali il quadro di scambio, le linee di collegamento e gli interruttori di protezione; infine il gruppo dovrà essere conforme alle normative per quanto riguarda l'acustica, le distanze di rispetto e quanto altro necessario.

##### **Quadri elettrici secondari di edificio e di piano**

I quadri elettrici di edificio e di piano esistenti, dovranno essere smantellati e rifatti completamente.

I quadri saranno realizzati con carpenterie in materiale metallico e/o in materiale isolante con opportuni gradi di protezione a seconda del locale in cui verranno installati.

I quadri elettrici dovranno essere completi di tutti i circuiti di protezione luce, forza motrice e ausiliari di zona.

I quadri elettrici verranno inoltre dimensionati con uno spazio di scorta non inferiore al 30%

##### **Tubazioni, canalizzazione, condotti e cassette**

A seconda dei diversi ambienti e delle diverse normative applicate i cavi saranno posati entro i seguenti tipi di tubazioni:

- Rigide plastiche (per posa in vista – non sottotraccia): pesanti, non propaganti la fiamma, recanti marchio IMQ, piegabili a freddo o a caldo.

- Flessibili plastiche (per posa sottotraccia): saranno utilizzati solo i tipi pesanti, recanti il marchio IMQ.
- Guaine flessibili (per collegamenti a vista terminali): saranno del tipo con anima in PVC rigido, lisce internamente ed equipaggiate con bocchettoni di raccordo di tipo adatto alla guaina.

Le relative scatole saranno incassate a parete e dotate di coperchi fissati con viti.

Le tubazioni e le canalizzazioni dorsali dovranno essere sostituite con altre opportunamente dimensionate, complete di separatori interni e sistemi di staffaggi antisismici.

#### **Linee elettriche**

Le nuove linee elettriche dovranno essere realizzate mediante l'utilizzo di cavi rispondenti alle nuove normative CPR opportunamente dimensionati. In nuovi cavi elettrici saranno posati entro tubazioni e canalizzazioni predisposte.

#### **Impianto di illuminazione ordinaria**

L'illuminazione ordinaria dovrà essere prevista con apparecchi a plafone o da incasso equipaggiati con lampade a led ad elevata efficienza luminosa.

L'alimentazione degli apparecchi sarà derivata dalle cassette in derivazione dalla dorsale principale che percorre i corridoi.

L'accensione e lo spegnimento dei circuiti luce dovrà essere realizzata con comandi locali (interruttori, deviatori, sensori luce) o da pulsantiere centralizzate per le parti comuni.

#### **Impianto di illuminazione di emergenza**

L'illuminazione di sicurezza sarà realizzata mediante apparecchi con sistema centralizzato per l'intero edificio e con batterie a bordo per le scale interne ed esterne, oltre per i locali tecnici.

L'illuminazione di sicurezza si inserirà automaticamente al mancare della tensione di rete, in tempo breve, si disinserirà altrettanto automaticamente al ritorno della tensione.

La sorgente di emergenza sarà costituita da batterie incorporate negli apparecchi, di autonomia non inferiore a 120 minuti o da un sistema centralizzato con le batterie installate all'interno del locale tecnico del piano seminterrato, in ogni caso con un tempo di ricarica non superiore alle 12 ore.

#### **Impianto di distribuzione forza motrice**

La distribuzione dell'impianto di forza motrice sarà realizzato con punti presa a spina che sono dotati di alveoli di protezione collegate in parte sotto sezione ordinaria/preferenziale e in parte sotto sezione continuità assoluta.

La distribuzione è prevista prevalentemente con prese dislocate in corrispondenza dell'ingresso e degli angoli del locale, inoltre sono previste delle prese per la trasmissione dati e telefonia in corrispondenza delle scrivanie per i locali adibiti ad ufficio, ambulatori, sala riunioni, ecc....

Le prese sono previste entro scatole porta frutto incassate a parete alimentate da linee entro tubazione in PVC pieghevole posata in parete (nel rispetto del posizionamento previsto sulle tavole grafiche).

Sono previste inoltre delle prese interbloccate di tipo CEE industriale monofasi e trifasi per i locali tecnici o per lo spina re le utenze in cucina.

### **3.7.2 IMPIANTI SPECIALI**

#### **Impianto di rivelazione incendi**

Per l'impianto di rivelazione incendi si potrà prevedere il totale recupero delle centrali di edificio esistenti con alcuni piccoli interventi di adeguamento normativo. Verranno inoltre

completamente rifatte le linee elettriche dorsali e verranno sostituiti tutti i componenti terminali (rivelatori, pulsanti, targhe ottiche, ecc.).

Verranno inoltre realizzato l'impianto a protezione delle condotte di aerazione dell'impianto di condizionamento.

#### **Impianto diffusione sonora ed evac**

Per l'impianto diffusione sonora ed evac si potrà prevedere il totale recupero delle centrali di edificio esistenti con alcuni piccoli interventi di adeguamento normativo. Verranno inoltre completamente rifatte le linee elettriche dorsali e verranno sostituiti tutti i diffusori terminali con apparecchi ad incasso nel controsoffitto o a parete a seconda del locale di pertinenza.

#### **Impianto fonia dati e wifi**

Si dovrà prevedere un impianto di cablaggio strutturato atto a garantire la comunicazione tra tutti gli apparati di informazione (linee fonia e linee dati) e l'impianto di cablaggio esistente nel resto dell'attività.

E' prevista inoltre la realizzazione di impianto WiFi con antenne dislocate nei corridoi ai piani. Ogni edificio sarà dotato di un armadio rack di edificio e da un rack dati ad ogni piano. Ogni rack di edificio sarà interconnesso ad un centro stella della struttura mediante fibra ottica multimodale.

#### **Impianto chiamata ospedaliera**

Dovrà essere realizzato un nuovo impianto di chiamata ospedaliera in ogni posto letto oltre in tutti i servizi igienici di camera e i servizi igienici pubblici adibiti ad uso di persone disabili.

L'impianto sarà realizzato di tipo luce e fonia con segnalazione ottico acustica fuori porta e oltre al riporto della chiamata nei locali presidiati ad ogni piano.

#### **Impianto controllo accessi**

Dovrà essere previsto un impianto di controllo accessi, in grado di garantire la protezione delle uscite dall'interno dell'edificio da parte degli ospiti della residenza. Tutte le porte di uscita di sicurezza ai piani, che dall'interno dell'edificio portano all'esterno dello stesso, saranno equipaggiate con elettromagnete di tenuta a 300kg, oltre ad un contatto di segnalazione forzatura apertura porta e una segnalazione ottico acustica locale. L'impianto controllo accessi sarà collegato sulla infrastruttura dell'impianto di chiamata ospedaliera, come evidenziato nelle tavole grafiche progettuali.

Vi sarà inoltre un tastierino manuale a codice, per permettere l'accesso all'edificio da eventuali vani scala o corridoio di piano, da parte del personale della struttura.

#### **Impianto televisivo**

Dovrà essere realizzato di un impianto televisivo terrestre e satellitare con l'installazione di un gruppo di antenne sulla copertura di ogni singolo edificio e delle prese TV-SAT dislocate ai vari piani, all'interno di ogni camera di degenza, nelle sale pranzo, riunioni e nelle sale TV.

#### **Impianto di supervisione impianti elettrici**

Attraverso la struttura dell'impianto di supervisione degli impianti meccanici, sono previsti alcuni punti per il controllo ed il monitoraggio degli impianti elettrici e speciali.

Gli impianti elettrici supervisionati saranno i seguenti:

- Scattati interruttori principali e cumulativi nei quadri elettrici;
- Allarmi impianto antincendio;
- Allarmi cabina MT-BT;
- Allarmi impianto rivelazione incendi;
- Allarmi gruppo elettrogeno;
- Allarmi impianti speciali vari;

### 3.7.3 IMPIANTI MECCANICI

#### IMPIANTO DI PRODUZIONE TERMOFRIGORIFERA

##### Centrali termofrigorifere

Il sistema di produzione termofrigorifera a servizio del complesso edilizio potrà essere costituita da due unità monoblocco, prefabbricate, precablate e precollaudate, comprendenti tutte le apparecchiature per la produzione del caldo e del freddo, i sistemi di interfaccia idraulica, i sistemi di trattamento acqua, gli stoccaggi, i sistemi di movimentazione fluidi termovettori, gestione e regolazione, interfacciamento elettrico – idraulico – BMS: si tratta di realizzare un sistema plug and play, “a corpo”, conforme alle specifiche tecniche generali di seguito riportate ed in grado di alimentare l’edificio e soddisfarne totalmente i fabbisogni, con prestazioni, rendimenti, efficienza conformi alle indicazioni di seguito presenti.

Ogni centrale, sarà costituita da minimo due gruppi polifunzionali, costruiti cadauno con minimo due compressori frigoriferi e 4 minimo gradini di parzializzazione, con condensazione ad aria. I gruppi avranno elevate caratteristiche di COP ed useranno gas refrigerante a DOP nullo quale R134 o R410a.

La collocazione dei gruppi, all’esterno in posizione limitrofa alle centrali prefabbricate, consente una semplice collegamento alla sottostazione di pompaggio e scambio.

##### Impianti negli ambienti

Per le **camere degli ospiti** si dovrà prevedere un sistema ad aria primaria con centrali di trattamento e la realizzazione di un impianto di climatizzazione costituito “travi fredde radianti”, o soffitto con componente di scambio radiante, alimentati con aria primaria trattata centralmente: si tratta di componenti di distribuzione e post-trattamento dell’aria che sfruttano, per il loro funzionamento, il principio della radiazione termica tra superfici a diversa temperatura, rinforzando questo effetto con l’immissione di aria proveniente dalle centrali di trattamento; quest’aria si miscela per induzione con aria ambiente anch’essa parzialmente trattata per scambio con il componente stesso che, sul lato idraulico viene alimentato con acqua calda e/o refrigerata, a seconda delle stagioni.

Per le zone soggiorno-pranzo è previsto analogo sistema come per le camere e aria primaria.

Tutti i **locali igienici** saranno dotati di impianto di riscaldamento a radiatori tubolari, ad elementi monoblocco; inoltre ogni locale sarà collegato ad un impianto centrale di ripresa ed espulsione, funzionante con una portata di ca. 10 Vol/h, che verranno eventualmente ridotti in periodo notturno, direttamente dal sistema di supervisione, in automatico o su comando dell’operatore. Attraverso i locali igienici verrà ripresa la maggior parte di aria primaria di rinnovo immessa, avendo cura di mantenerli in depressione rispetto alle camere e ai corridoi, al fine di evitare il diffondersi di inquinanti.

Per le **zone spogliatoi, palestra** sono previsti sistemi di ventilazione meccanica con recuperatori di calore dedicati, immissione aria nella zona spogliatoi e ripresa aria dai servizi igienici. L’unità di ricambio aria fungerà da climatizzazione estiva, mentre nel periodo invernale l’aria di mandata sarà neutra. Nei locali saranno previsti radiatori tubolari con valvola termostatica.

La regolazione della temperatura avverrà sul lato acqua, con utilizzo di valvole a due vie motorizzate, azionate sulla base del segnale del regolatore DDC; questo, collegato al sistema bus di centralizzazione dei regolatori, può essere ritarato localmente, tramite

potenziometro locale, per adeguare le condizioni ambientali alle esigenze personali, o attraverso l'unità di concentrazione dell'impianto di regolazione.

Per il mantenimento della temperatura minima in cucina, lavaggio e preparazione sono previsti degli aerotermini collegati al circuito radiatori.

Nelle **sale polivalenti e nella chiesa** la tipologia prevista è del tipo a tutt'aria con unità di trattamento aria dedicate.

La regolazione della temperatura avverrà sul lato acqua, con utilizzo di valvole a due vie motorizzate, azionate sulla base del segnale del regolatore DDC; questo, collegato al sistema bus di centralizzazione dei regolatori, può essere ritarato localmente, tramite potenziometro locale, per adeguare le condizioni ambientali alle esigenze personali, o attraverso l'unità di concentrazione dell'impianto di regolazione.

Per il mantenimento delle condizioni minime senza affollamento, sono previsti dei ventilconvettori a 4 tubi collegati a circuiti dedicati.

In questi specifici locali di utilizzo saltuario, vengono integrati alcuni ventilconvettori atti al mantenimento delle condizioni ambientali minime.

Per gli spazi comuni al piano rialzato **quali ambulatori, ingresso** è previsto un sistema ad aria primaria con centrali di trattamento aria e la realizzazione di un impianto di climatizzazione costituito da ventilconvettori a 4 tubi collegati a circuiti dedicati.

Nella **sala tv-fumatori** è da prevedere un sistema ad aria primaria con recuperatore di calore dedicato tale da garantire una portata d'aria filtrata di ricambio supplementare esterna. La portata d'aria supplementare da aggiungere alla portata di ventilazione richiesta dalla stessa area in assenza di fumatori è pari a 30 litri/secondo per ogni persona che può essere ospitata nel locale. Il locale deve essere mantenuto in depressione non inferiore a 5 Pa (Pascal) rispetto alle zone circostanti, in conformità della normativa vigente, sulla base di un indice di affollamento previsto.

Il locale sarà integrato con un impianto di climatizzazione a ventilconvettori a 4 tubi.

Per i **locali tecnici CED e quadri elettrici e la dispensa cucina** sono previsti impianti ad espansione diretta monosplit dedicati.

## **IMPIANTO IDRICO E SANITARIO**

### **trattamento e stoccaggio acqua di consumo**

L'impianto di alimentazione e distribuzione d'acqua fredda e calda sanitaria verrà dimensionato in conformità alla norma UNI 9182. La rete idrica prende origine dal contatore acquedotto che carica le riserve idriche esistenti con l'acqua che subisce un trattamento di filtrazione, clorazione aggiuntiva e dosaggio di antialghe.

A valle del sistema di accumulo, è previsto un gruppo autoclave inverter a due pompe in parallelo a totale riserva portata 42 m<sup>3</sup>/h 75 mc.a., in esecuzione in acciaio inox. Dopo il sistema di pressurizzazione idrica, per la sola acqua calda sanitaria, è previsto il sistema di addolcimento e neutralizzazione.

### **Sistemi di produzione ed accumulo acqua calda sanitaria**

Le portate d'acqua calda a 45°C, sono fornite dalle centrali tecnologiche prefabbricate dalle quali si diramano le reti a servizio dei relativi corpi di fabbrica.

Dalla centrale di produzione fino ad ogni locale igienico viene collegata anche la tubazione di ricircolo.

La produzione dell'acqua calda di consumo è realizzata con un sistema complesso, costituito da scambiatori a piastre, che effettuano il preriscaldamento dell'acqua di reintegro, recuperando, se disponibile, anche il calore di condensazione dei gruppi frigo, mentre il riscaldamento finale viene realizzato con serpentine immersi, all'interno di bollitori



o con scambiatori esterni, di elevata capacità. Il sistema è dimensionato in modo da garantire la portata di punta richiesta anche in presenza di una avaria parziale.

Per i locali è prevista una rete dedicata di acqua fredda addolcita a 6÷7°F, staccata a monte del miscelatore del sistema di addolcimento e una rete di acqua calda a 55°C per gli utilizzi delle apparecchiature di lavaggio. Il controllo della temperatura di mandata delle reti acqua calda sanitaria sarà effettuato con miscelatori termostatici centralizzati.

## **RETI DI SCARICO**

### **reti di distribuzione**

L'intera rete di scarico del fabbricato verrà realizzata con tubazioni di polietilene ad alta densità (PEad) UNI 8451/83 e giunzioni a saldare UNI 8452/83 testa a testa o tramite manicotti elettrici e in acciaio zincato UNI 8863 con raccorderia e pezzi speciali in ghisa malleabile zincata (esclusivamente per i tratti interessati da temperature superiori ai 100°C).

Le colonne verticali e le tubazioni in controsoffitto verranno realizzate con tubazioni di polipropilene rinforzato a tre strati UNI EN 1451-1 con collegamento ad innesto.

Le tubazioni saranno staffate a muro con appositi collari per evitare la trasmissione delle vibrazioni alla struttura.

A piedi colonna ed in tutti i tratti ove sia necessario sono previsti gli opportuni raccordi di ispezione.

La ventilazione primaria o parallela è assicurata dai torrini di esalazione in copertura.

## **IMPIANTO ANTINCENDIO**

### **Sistema di pressurizzazione**

La rete antincendio e il gruppo di spinta vengono dimensionati in riferimento alla UNI 10779, livello 3.

Ogni gruppo motopompa, elettropompa e pompa di compensazione dispone di un proprio quadro separato, realizzato con cassetta metallica stagna con grado di protezione IP 55, verniciata a polveri epossidiche. L'avviamento della motopompa è di tipo automatico, ma in caso di guasto del dispositivo, è sempre possibile l'avviamento manuale.

L'impianto antincendio dovrà essere collegato ad una nuova vasca di accumulo interrata, conforme alle norme UNI 12845 e 11292, e della capacità utile di ca. 290 m<sup>3</sup>, alimentata da acquedotto.

Il locale di contenimento delle pompe di pressurizzazione antincendio, potrà essere realizzato fuori terra, sopra al deposito antincendio, con l'utilizzo di pompe "vertical turbine pump" e dovrà garantire l'installazione delle stesse sottobattente (più affidabile e facilmente gestibile) verrà mantenuto in temperatura da un terminale di scambio elettrico, in esecuzione statica; l'accessibilità alla vasca verrà garantita da passi d'uomo di dimensioni non inferiori a 80x80 cm.

## **IMPIANTO DISTRIBUZIONE GAS MEDICALI**

Il progetto dovrà prevedere la predisposizione della rete di distribuzione di gas medicali nella Residenze Fiordalisi e Mimose.

### 3.8 LINEE GUIDA PER L'ADEGUAMENTO ALLO STANDARD

Come anticipato ai capitoli precedenti, l'adeguamento allo standard della D.G.R. n. 84/07, avverrà attraverso la ristrutturazione statica impiantistica e funzionale dell'intero Centro Servizi, mantenendo l'attuale ricettività e garantendo la continuità del servizio durante l'esecuzione delle opere.

Operativamente l'adeguamento avverrà attraverso la riduzione della densità abitativa dei nuclei, riportandoli ad una ricettività massima di 30 posti letto, con conseguente innalzamento della superficie utile funzionale del nucleo; ridefinizione delle Residenze-Modulo come unità organizzative dei servizi sanitari (Coordinatore e Medico di Residenza); potenziamento del nucleo dei Servizi Collettivi, Servizi Sanitari e Servizi Generali, che conserverà in parte l'attuale ubicazione nella piastra del complesso edilizio su cui poggiano le Residenze, con previsione di un ampliamento al piano seminterrato recuperando gli spazi occupati in precedenza dai locali della lavanderia ora dismessi.

Conseguentemente alla ridefinizione delle attività, come sopra esposte, gli standard dimensionali rispettivamente del Centro Servizi, delle Residenze-Modulo e dei Nuclei, avranno i seguenti contenuti minimi e relative deroghe:

#### 1) a livello di Centro Servizi:

- **Superficie Utile Funzionale** (standard mq. 45/anziano): standard attuale mq. 37,05/anziano, **standard futuro mq. 39,35/anziano** (*si invoca deroga del 20% per strutture esistenti*);
- **Superficie Area Abitativa** (standard mq. 16/anziano): standard attuale mq. 22,40/anziano, **standard futuro mq. 24,58/anziano** (*standard rispettato*);
- **Ambulatori** (standard 1/residenza-modulo): standard attuale 1/residenza-modulo, **standard futuro 1/residenza-modulo in area comune** (*standard rispettato*);
- **Palestra** (standard 1/residenza-modulo): standard attuale 1/4 residenze-modulo, **standard futuro 1/4 residenze-modulo** (*si invoca deroga verranno adottate misure di carattere organizzativo per consentire l'utilizzo coordinato tra le varie Residenze*);

#### 2) a livello di Residenza-Modulo:

- **Superficie Utile Funzionale** (standard mq. 45/anziano): **Residenza Rose**: standard attuale mq. 33,77/anziano, standard futuro mq. 38,85/anziano (*si invoca deroga del 20% per strutture esistenti*); **Residenza Tulipani**: standard attuale mq. 36,26/anziano, standard futuro mq. 40,21/anziano (*si invoca deroga del 20% per strutture esistenti*); **Residenza Fiordalisi**: standard attuale mq. 41,50/anziano, standard futuro mq. 37,91/anziano (*si invoca deroga del 20% per strutture esistenti*); **Residenza Mimose**: standard attuale mq. 38,96/anziano, standard futuro mq. 40,28/anziano (*si invoca deroga del 20% per strutture esistenti*);
- **Superficie Area Abitativa** (standard mq. 16/anziano): **Residenza Rose**: standard attuale mq. 21,62/anziano, standard futuro mq. 25,08/anziano (*standard rispettato*); **Residenza Tulipani**: standard attuale mq. 21,69/anziano, standard futuro mq. 24,00/anziano (*standard rispettato*); **Residenza Fiordalisi**: standard attuale mq. 23,93/anziano, standard futuro mq. 24,64/anziano (*standard rispettato*); **Residenza Mimose**: standard attuale mq. 23,29/anziano, standard futuro mq. 24,06/anziano (*standard rispettato*);
- **Ambulatori** (standard 1/1 residenza-modulo): standard attuale 1/residenza-modulo, **standard futuro 1/residenza-modulo in area comune** (*standard rispettato*);
- **Palestre** (standard 1/residenza-modulo): standard attuale 1/4 residenze-modulo, **standard futuro 1/4 residenze-modulo** (*si invoca deroga verranno adottate*);

*misure di carattere organizzativo per consentire l'utilizzo coordinato tra le varie Residenze);*

3) **a livello di Nucleo:**

- **Superficie Utile Funzionale** (standard mq. 45/anziano): **Nuclei Rose 1-2-3-4:** standard attuale minimo mq. 34,27/anziano, standard futuro minimo mq. 39,00/anziano (*invocata deroga del 20% per strutture esistenti*); **Nuclei Tulipani 1-2-3:** standard attuale minimo mq. 32,62/anziano, standard futuro mq. 38,96/anziano (*invocata deroga del 20% per strutture esistenti*); **Residenza Fiordalisi 1-2-3-4:** standard attuale minimo mq. 38,85/anziano, standard futuro minimo mq. 39,86/anziano (*invocata deroga del 20% per strutture esistenti*); **Residenza Mimose 1-2-3:** standard attuale mq. 37,67/anziano, standard futuro minimo mq. 38,96/anziano (*invocata deroga del 20% per strutture esistenti*);
- **Superficie Area Abitativa** (standard mq. 16/anziano): **Nuclei Rose 1-2-3-4:** standard attuale minimo mq. 20,81/anziano, standard futuro minimo mq. 24,03/anziano (*standard rispettato*); **Nuclei Tulipani 1-2-3:** standard attuale minimo mq. 21,35/anziano, standard futuro mq. 24,00/anziano (*standard rispettato*); **Residenza Fiordalisi 1-2-3-4:** standard attuale minimo mq. 20,65/anziano, standard futuro minimo mq. 24,90/anziano (*standard rispettato*); **Residenza Mimose 1-2-3:** standard attuale minimo mq. 23,22/anziano, standard futuro minimo mq. 24,00/anziano (*standard rispettato*);
- **Ambulatori** (standard 1/1 residenza-modulo): standard attuale 1/residenza-modulo, **standard futuro 1/residenza-modulo in area comune;**
- **Palestre** (standard 1/residenza-modulo): standard attuale 1/4 residenze-modulo, **standard futuro 1/4 residenze-modulo** (*si invoca deroga verranno adottate misure di carattere organizzativo per consentire l'utilizzo coordinato tra le varie Residenze*);

Si evidenzia inoltre quanto segue:

- La sostituzione dell'unità organizzativa "Reparto" con il "**Nucleo**"; ogni Nucleo corrisponde ad un piano della Residenza;
- La ricettività del Nucleo è limitata fino a n. **30 pp.II.**;
- La **Superficie funzionale del Nucleo** (alloggi + servizi di nucleo) risulta in tutti i casi superiore a **20 mq/Ospite**, quindi del tutto adeguata; in ogni Nucleo saranno presenti spazi comuni e servizi di dimensioni adeguate allo standard.
- Lo standard dimensionale minimo delle camere da letto è rispettato senza necessità di modifiche strutturali: Superficie camere a 2 letti = mq. 19-20 > mq. 18; Superficie camere a 4 letti = mq. 37 > mq. 32.
- Nel nuovo Nucleo "Fiordalisi 1" viene ricavata una stanza singola di mq. 16,32, non computata nei posti letto del nucleo e del centro servizi, destinata all'isolamento eventuale di Ospite affetto patologia infettiva, in attesa trasferimento in idoneo ambiente di cura.
- La riorganizzazione dei Nuclei prevede l'utilizzo, come nucleo di RSA, del piano rialzato della residenza Fiordalisi, attualmente occupata dalla sala polivalente ed altri servizi collettivi e, la ristrutturazione interna dei Nuclei con ampliamento dei servizi di Nucleo e conseguente riduzione dei posti letto-ospite.
- I servizi collettivi che attualmente si trovano al piano rialzato della Residenza Fiordalisi, unitamente alla cappella per il culto ed alla nuova palestra, troveranno posto nella nuova area al piano seminterrato ricavata dagli spazi un tempo utilizzati dalla lavanderia. Tale riorganizzazione comporta **il mantenimento della capacità ricettiva complessiva, per**

**un totale di 396 pp.II., con una riduzione di n. 8 pp.II. rispetto alla ricettività autorizzata;** la riduzione di pp.II. per nucleo permette l'adeguamento dei servizi di Nucleo ed il rispetto della ricettività massima.

– Le n.4 **Residenze-Modulo** vengono mantenute come **unità organizzative dei servizi sanitari** (Coordinatore e Medico di Residenza) e come **elemento identificativo** dell'appartenenza alla struttura specifica del personale di assistenza e degli stessi ospiti.

– La configurazione delle Residenze dopo l'adeguamento strutturale risulterà la seguente:

**Residenza Fiordalisi: Nucleo 1 di 30 pp.II., Nucleo 2 di 30 pp.II., Nucleo 3 di 30 pp.II.; Nucleo 4 di 20 pp.II.; ricettività totale N. 110 pp.II.**

**Residenza Mimose: Nucleo 1 di 30 pp.II., Nucleo 2 di 30 pp.II., Nucleo 3 di 30 pp.II.; ricettività totale N. 90 pp.II.**

**Residenza Rose: Nucleo 1 di 28 pp.II., Nucleo 2 di 30 pp.II., Nucleo 3 di 30 pp.II., Nucleo 4 di 18 pp.II.; ricettività totale N. 106 pp.II.**

**Residenza Tulipani: Nucleo 1 di 30 pp.II., Nucleo 2 di 30 pp.II., Nucleo 3 di 30 pp.II.; ricettività totale N. 90 pp.II.**

– Il Centro Servizi comprenderà, oltre alle 4 Residenze-Modulo, i **Servizi Collettivi**, **Servizi Sanitari** e **Servizi Generali**, che verranno opportunamente potenziati conservando in parte l'attuale ubicazione nella piastra del complesso edilizio su cui poggiano le Residenze con previsione di un ampliamento al piano seminterrato, negli spazi un tempo dedicati alla lavanderia. In particolare è prevista la realizzazione di una sala polivalente, con annessi spazi per il servizio di animazione, un locale di culto, nonché la palestra e spazi dedicati al servizio di fisioterapia. Al piano seminterrato, la ridistribuzione complessiva delle attività permette di riorganizzare le aree destinate a servizi comuni e generali, eliminando le interferenze con le zone frequentate dagli ospiti del Centro Servizi.

– La dotazione degli spazi di uso comune dove sono localizzati i suddetti Servizi viene giudicata sufficiente per lo svolgimento delle attività collettive, data la loro ampiezza e funzionalità. Si indicano a titolo esemplificativo le dimensioni di alcuni servizi collettivi espresse attraverso la superficie netta funzionale degli spazi fruibili dagli Ospiti (esclusi i sub servizi pertinenziali):

<b>Nuova Sala Polivalente</b>	<b>mq. 211</b>
<b>Sale minori per attività collettive</b>	<b>mq. 89</b>
<b>Bar ristoro</b>	<b>mq. 71</b>
<b>Palestre FKT</b>	<b>mq. 225</b>
<b>Nuova Cappella (Culto)</b>	<b>mq. 190</b>

– Verranno adottate appropriate misure di carattere organizzativo per consentire l'utilizzo flessibile e coordinato tra le varie Residenze, degli spazi di uso comune del Centro (Sala polivalente, Sala di culto, Laboratorio attività occupazionali, palestra ecc).

– Gli Uffici amministrativi e gli Studi professionali saranno potenziati e localizzati più razionalmente per aree specialistiche.

- I Servizi Generali conserveranno l'attuale localizzazione al livello più basso della piastra servizi, mentre sarà rivista ed integrata la dotazione degli spazi al fine di adeguarli agli standard previsti dalla circolare della Regione Veneto 13/97, in materia di standard minimi per gli ambienti di lavoro, relativamente alla superficie degli spogliatoi del personale e locali di riposo per il personale.

- **VERIFICHE DIMENSIONALI**

- **Area abitativa (Nuclei).** Nella tabella che segue i Nuclei sono contraddistinti da una sigla composta dall'iniziale del nome della Residenza e dal numero del piano.

	Nucleo / Residenza	Superficie utile Mq.	Ricettività N. pp.II.	Indice Mq/pp.II.
<b>FIORDALISI</b>	F 1	747	30	24,9
	F 2	763	30	25,43
	F 3	763	30	25,43
	F 4	539	20	26,95
	<b>Fiordalisi totale</b>	<b>2812</b>	<b>110</b>	<b>25,56</b>
<b>MIMOSE</b>	M 1	720	30	24
	M 2	723	30	24,1
	M 3	723	30	24,1
	<b>Mimose totale</b>	<b>2166</b>	<b>90</b>	<b>24,06</b>
<b>ROSE</b>	R 1	706	28	25,21
	R 2	721	30	24,03
	R 3	721	30	24,03
	R 4	497	18	27,61
	<b>Rose totale</b>	<b>2645</b>	<b>106</b>	<b>24,95</b>
<b>TULIPANI</b>	T 1	720	30	24
	T 2	720	30	24
	T 3	720	30	24
	<b>Tulipani totale</b>	<b>2160</b>	<b>90</b>	<b>24</b>

– **Superficie utile funzionale.** Sarà pari a **Mq. 15.581**; pertanto, a fronte del numero complessivo di posti letto-Ospite (N. 396 pp.II.), risulta la dotazione unitaria di **39,35 mq/Ospite**. Tale indice si colloca in posizione mediana tra lo standard (Mq/Ospite 45) ed il minimo inderogabile (Mq/Ospite 36). Tale indice è altresì superiore all'indice minimo consentito in deroga (20% di 45 mq/ospite) previsto per le strutture esistenti.

– La superficie utile complessiva del centro (Mq. 15.581) è suddivisa tra le diverse destinazioni come di seguito indicato :

- **Area abitativa (Nuclei Residenze) Mq. 9.783 (Mq/Ospite 24,58)**
- Servizi Collettivi e Sanitari
- Servizi Generali
- **Totale Servizi (Collett. + Sanit. + Gen.) Mq. 5.798 (Mq/Ospite 14,74)**

### 3.9 ADEGUAMENTO ALLO STANDARD CRITICITA' E DEROGHE

La configurazione che il Centro Servizi assumerà con la realizzazione del progetto, come già detto, manterrà la funzionalità attuale e si uniformerà, per quanto possibile, allo standard strutturale D.G.R. n. 84/07; tuttavia le possibilità di adeguamento sono condizionate dallo stato di fatto della struttura preesistente, il cui sconvolgimento richiederebbe interventi di grande impatto (economico e sulla vivibilità delle residenze), con un bilancio costi-benefici decisamente negativo.

La rigidità della struttura edilizia non consentirebbe di spingere oltre i limiti, definiti nel presente progetto, l'adeguamento di tutti i requisiti previsti dalla norma, verosimilmente concepiti per le realizzazioni ex novo e comunque derogabili per le strutture esistenti; del resto l'organizzazione funzionale dei servizi non trarrebbe significativi benefici da una letterale trasposizione dello standard nello stato di fatto.

La maggiore resistenza che la struttura oppone, in termini di flessibilità e di adattamento al modello organizzativo per "moduli" autonomi di ricettività inferiore a 120 pp.II., è determinata dalla compagine edilizia, organizzata sì per unità di servizio, ma con le Residenze-modulo che poggiano su di una piastra comune, ove i servizi collettivi e generali sono distribuiti diffusamente, senza che sia possibile – né utile – delimitare delle

aree esclusive di ciascuna unità residenziale nelle quali riunire i servizi di rispettiva competenza. Questa caratteristica determina la principale criticità rispetto all'adeguamento della struttura alla norma; ma nello stesso tempo produce delle economie di scala, accentua la specializzazione per ambiti funzionali dei servizi e nel contempo facilita l'accessibilità, poiché la piastra – per quanto articolata – è servita da collegamenti agevoli (orizzontali e verticali), al suo interno e con le Residenze sovrastanti.

Si è anche rilevato che gli utenti del Centro Servizi (anziani, loro familiari e accompagnatori) fruiscono dei collegamenti senza difficoltà e gradiscono – una volta acquisita familiarità con i percorsi – queste “passeggiate” in ambiente protetto e privo di barriere, che rompono la monotonia e la chiusura della “Residenza-modulo”. Viene così riprodotta in scala ridotta un'ambientazione che richiama la vita della città o del paese di provenienza dell'Ospite, ove i luoghi della vita di comunità (il bar, la chiesa, il barbiere la parrucchiera, la sala delle proiezioni cinematografiche, il giardino, ecc.) sono riconoscibili per le specifiche localizzazioni ed attraverso percorsi che ricreano nello spazio abitato la rete delle relazioni sociali.

#### VERIFICA DELLO STANDARD

Rispetto allo standard strutturale D.G.R. n. 84/07 delle unità di offerta “Centro di servizi per persone anziane non autosufficienti” (anche con maggiore bisogno assistenziale), la struttura di AltaVita-IRA, dopo l'adeguamento, rispetterà i seguenti requisiti essenziali:

- a) Capacità ricettiva del Centro Servizi n. 396 pp.II.; distribuiti in n. 4 Residenze-moduli < 120 pp.II.; trattasi di struttura già in esercizio come da autorizzazione al funzionamento citata.
- b) Capacità ricettiva dei Nuclei residenziali n. 30 pp.II. (*massimo*); servizi di Nucleo adeguati; sviluppo dei Nuclei sullo stesso livello di piano;
- c) Superficie utile funzionale complessiva 39,35 mq/Ospite (> Mq/Ospite 36);
- d) Superficie area abitativa, mediamente Mq/Ospite 24,58 (> Mq/Ospite 16 – standard minimo).

#### CRITICITA' E DEROGHE

– **Superficie utile funzionale** del Centro Servizi pari a 39,35 mq/Ospite; inferiore allo standard di Mq/Ospite 45, ma superiore al minimo di 36 Mq/Ospite; tale riduzione non incide sull'adeguatezza degli spazi dell'area abitativa, in quanto tutti i Nuclei hanno s.u.f. ben superiore allo standard minimo di Mq/Ospite 16 (oltre 24 Mq/Ospite); mentre per gli spazi di uso collettivo valgono le considerazioni sviluppate nei precedenti paragrafi.

– La dotazione di **Servizi collettivi e sanitari** è completa e funzionale ma non è distribuita secondo moduli autonomi; si richiamano al riguardo le considerazioni riportate in precedenza.

– **Servizi igienici di stanza.** Tutte le stanze doppie sono dotate di un servizio igienico “privato”; le stanze a quattro letti, disposte a coppie, hanno in comune due servizi igienici per ogni coppia; lo standard richiede un servizio igienico ogni 4 pp.II, quindi è rispettato. Si prevede di migliorare l'accessibilità dei servizi delle stanze doppie attraverso la realizzazione del servizio igienico “accessibile” mantenendo il bidet in metà delle stanze doppie, indirizzando poi conseguentemente l'assegnazione delle stanze secondo la tipologia di ospite (in grado o meno di usare il bidet - non tutti gli anziani autosufficienti che AltaVita ospita hanno gli stessi problemi di disabilità).

– **Servizi igienici comuni.** Tutte le Residenze-modulo sono dotate di servizi igienici comuni, generalmente ubicati nelle zone di accesso dalla piastra dei Servizi collettivi.

### **3.10 PROGRAMMAZIONE DELLE OPERE DI ADEGUAMENTO**

L'adeguamento funzionale proposto nel presente progetto, comporterà l'esecuzione di lavori di ampliamento, consolidamento statico, ridistribuzione interna degli spazi, rifacimento delle finiture edilizie e degli impianti; lavori che interesseranno ampie zone del Centro, secondo una programmazione che terrà conto di portare il minor disagio possibile all'ospite.

In considerazione del carattere diffuso degli interventi, che interesseranno invasivamente varie aree dei Servizi collettivi del Centro, nonché i Nuclei residenziali, si renderà necessaria l'esecuzione dei lavori per stralci, mentre la struttura rimane in esercizio.

L'acquisto degli arredi e delle attrezzature complementari dell'intero centro servizi, sarà oggetto di successiva progettazione ed appalto specifico.

**Gli stralci esecutivi corrisponderanno alle seguenti fasi di lavori:**

#### **PRIMO STRALCIO ESECUTIVO - Ristrutturazione con adeguamento impiantistico-strutturale e funzionale del piano seminterrato**

Il progetto prevede l'adeguamento del piano seminterrato, con opere di miglioramento sismico, adeguamento impiantistico e funzionale. Si tratta dello stralcio propedeutico agli altri, in quanto consente di avviare le opere di miglioramento statico ed impiantistico, con impostazione dei futuri interventi, finalizzati anche a rendere autonome le varie residenze dal punto di vista impiantistico. In questo primo stralcio è prevista la ristrutturazione e la riorganizzazione degli spazi di lavaggio stoviglie e dei carrelli portavivande provenienti dal centro cottura esistente presso il Centro Servizi Giusto Antonio Bolis di Selvazzano Dentro (PD). In tale ambito è previsto anche uno spazio adeguato allo smistamento e deposito dei carrelli destinati alle varie residenze.

In altre zone, destinate ai servizi generali al piano seminterrato, è previsto:

- l'ampliamento degli spogliatoi del personale e la realizzazione di nuovi spogliatoi per il personale dei servizi generali, manutentori, personale delle pulizie, bar, etc.;
- la riorganizzazione dei locali guardaroba e stileria nonché dei locali destinati al deposito della biancheria pulita in arrivo e biancheria sporca in partenza;
- la realizzazione di una stanza di riposo per il personale in turno;
- la realizzazione di nuovo locale destinato ai manutentori;
- il mantenimento dei locali destinati a Sala di commiato (camera mortuaria) nell'attuale ubicazione, ma il loro adeguamento complessivo;
- la riorganizzazione della zona destinata a magazzini, accorpendoli occupando una buona parte degli spazi già destinati a cucina;
- un "magazzino di residenza" al piano seminterrato, in prossimità del blocco ascensori delle varie residenze, data la carenza di spazi da destinare a magazzino nei vari nuclei.

Nella zona destinata ai servizi collettivi al piano seminterrato, attualmente alcuni servizi destinati agli ospiti del C.S. Beato Pellegrino sono dislocati in maniera disorganica. In particolare i locali dedicati ai servizi alla persona (parrucchiera e pedicure) e la palestra riabilitativa sono ubicati al disotto della piastra ospitante il giardino pensile, in corrispondenza dell'unico ascensore posto sulla sinistra dell'ingresso, mentre il locale per l'esercizio del culto (chiesa) è ubicato all'estremità nord del complesso (sotto la residenza

Rose), costringendo gli ospiti e i visitatori ad un percorso promiscuo con le zone riservate ai magazzini, obitorio, etc. con conseguenti disagi e pericolose interferenze.

Il progetto prevede di raggruppare le attività destinate agli ospiti al piano seminterrato nella zona corrispondente all'ex lavanderia, ricomprendendo anche la zona sotto il giardino pensile e le residenze Mimose e Tulipani, in posizione centrale e facilmente accessibile dall'ingresso principale.

A tal fine verrà realizzato, alla sinistra della hall di ingresso, un corpo edilizio di collegamento tra l'ingresso e la zona dei servizi collettivi al piano seminterrato. Tale corpo comprendente il piano rialzato e seminterrato, vetrato verso il cavedio e verso il nuovo giardino Alzheimer (ex giardino pensile) conterrà una scala di adeguate dimensioni e un ascensore panoramico che si affiancherà all'ascensore esistente, per raggiungere direttamente la chiesa e le zone destinate alla cura della persona, all'animazione e alla riabilitazione. La sala polivalente sarà inoltre direttamente raggiungibile dal giardino esterno.

In particolare nella zona riservata agli ospiti al piano seminterrato sono previste le seguenti attività:

- locale di culto e relativi magazzini;
- locali destinati alla cura della persona (parrucchiere, podologo, etc);
- servizi igienici aperti al pubblico;
- sala polivalente principale (150 posti a sedere), da destinare alle attività di animazione o convegni aperti al pubblico;
- saletta polivalente (60 posti a sedere) per attività di animazione diverse, riservata agli ospiti;
- uffici e magazzini del servizio di animazione;
- palestra di riabilitazione e relativi spogliatoio, magazzino e uffici del servizio di riabilitazione.

Ad ultimazione della fase di adeguamento del piano seminterrato, sarà possibile trasferirvi le attività attualmente svolte al piano rialzato della residenza Fiordalisi ed al piano seminterrato del blocco servizi - sala polivalente, locale di culto, etc.

## **SECONDO STRALCIO ESECUTIVO:**

Ristrutturazione del piano rialzato della residenza Fiordalisi, per la creazione del "Nucleo 1 Fiordalisi" (nucleo filtro), per 30 posti letto. Il "nucleo filtro" che verrà realizzato al piano rialzato della residenza Fiordalisi, servirà nel periodo di ristrutturazione delle varie residenze, per trasferirvi gli ospiti dei nuclei interessati dai lavori. In particolare è prevista la realizzazione del nucleo per 30 posti letto che ricalca grosso modo la distribuzione degli spazi ai piani superiori, con la realizzazione di n. 7 camere da 2 posti letto e 4 camere da 4 posti letto. E' inoltre prevista la realizzazione di una camera singola di isolamento, secondo quanto previsto dal protocollo sanitari per ospiti affetti da TBC o altre patologie infettive.

Sempre nel secondo stralcio è prevista:

- la riorganizzazione della hall di ingresso, in funzione della presenza del nuovo corpo di collegamento con il piano seminterrato;
- la ridistribuzione funzionale degli uffici amministrativi, in particolare per quanto riguarda l'accoglimento (assistenti sociali), ufficio organizzazione, uffici dei "professional" (logopedisti e psicologi), ambulatori medici (a seguito del trasferimento degli uffici del servizio di animazione al piano seminterrato);
- la realizzazione di un locale riservato al comitato ospiti e la realizzazione di una sala per



riunioni operative;

- la realizzazione del “giardino Alzheimer” in luogo del giardino pensile attuale. In particolare si rende necessario alleggerire la piastra su cui poggia il giardino pensile, riconvertendo le vasche attuali alte circa 80-90 cm. (con verde non accessibile) con sistemi di inerbimento che prevedano spessori più esigui di terreno vegetale e la conseguente possibilità di rendere accessibile il giardino, che a questo punto potrà diventare un giardino multi-sensoriale dedicato alla terza età.

### **STRALCI SUCCESSIVI: LE RESIDENZE**

Il progetto prevede l'adeguamento delle singole residenze agli standard L.R. 22/2002, mediante la loro riorganizzazione in nuclei abitativi di max 30 posti letto: si prevede di mantenere la distribuzione esistente delle camere a 2/4 letti, intervenendo tramite demolizione di tramezze divisorie ed installazione di parete attrezzata a profondità ridotta, in modo da ampliare lo spazio trasversale ed agevolare la movimentazione di ospiti e operatori. I servizi igienici delle camere saranno adeguati alla normativa in materia di accessibilità. Nei nuclei sprovvisti di soggiorno e pranzo separati, è prevista la soppressione di due camere doppie per la realizzazione di uno spazio consono. Per ciascuna residenza (stralcio) verranno eseguite le opere di adeguamento strutturale. Dal punto di vista impiantistico, gli interventi di riqualificazione garantiranno l'autonomia gestionale, ad esclusione dell'impianto di riscaldamento, che rimane centralizzato (centrale termica riqualificata nel 2015).

Si ipotizza di seguito una sequenza di realizzazione di stralci esecutivi coincidenti con le singole residenze. Tale sequenza potrà essere oggetto di modifica sulla base di nuove esigenze e variazione di domanda dei servizi (vedi capitolo “sviluppi futuri”).

### **TERZO STRALCIO ESECUTIVO:**

Adeguamento strutturale della residenza Rose. La residenza Rose, unitamente alla residenza Tulipani, è stata realizzata negli anni 78/81 del 900 ed è quella che, unitamente alla residenza Tulipani, maggiormente risente dell'anzianità del progetto e quindi dell'inadeguatezza agli standard attuali.

Attualmente i nuclei della residenza Rose (piani primo, secondo e terzo) sono privi di un locale “soggiorno” per gli ospiti e carenti di spazi adeguati di deposito, mentre le camere, seppur in linea con gli standard previsti dalla vigente normativa, risultano di ridotte dimensioni, con difficoltà di movimentazione di sedie a rotelle ed ausili vari.

Il bagno inoltre non consente l'accessibilità a persone con limitata o impedita mobilità.

Al fine di adeguare i nuclei agli standard attuali senza necessità di stravolgimenti distributivi interni, gli interventi da realizzare saranno limitati a:

- realizzazione di un locale soggiorno e di un locale sala da pranzo mediante la soppressione di due camere a due letti;
- ampliamento delle camere a due letti mediante la demolizione del muro divisorio esistente e l'interposizione di una parete attrezzata (armadio insonorizzato a profondità ridotta). In tal modo si recuperano circa 15-20 cm in profondità per ogni stanza;
- rifacimento dei bagni delle camere mediante la loro riorganizzazione (soppressione del bidet o del lavapadelle e realizzazione di una doccia a filo pavimento per una migliore movimentazione di ausili ed ospiti), sostituzione delle porte esistenti con altre a libro, al fine di non ostruire il disimpegno;
- rifacimento ed ampliamento dei bagni assistiti mediante l'eliminazione dei ripostigli, al

fine di poter agevolmente movimentare la barella doccia;

- ampliamento della superficie utile calpestabile di piano mediante l'utilizzo dei terrazzini esistenti per la realizzazione di depositi o per l'ampliamento dei soggiorni e studi medici;
- sostituzione dei serramenti esistenti (bow windows) con serramenti, in alluminio a taglio termico dotati di frangisole-oscuranti, con lamelle mobili a regolazione elettrica;
- isolamento termico esterno a cappotto ed isolamento del sottotetto;

I lavori potranno essere realizzati per piano - nucleo (intervento funzionale), con conseguente soppressione temporanea di posti letto, definiti come segue:

- Piano rialzato

- n. 10 stanze a 2 letti (20 ospiti)
- n. 2 stanze a 4 letti (8 ospiti)

Trasferimento in blocco al nucleo di scambio, senza soppressione di posti letto.

- Piano primo

- n. 17 stanze a 2 letti (34 ospiti)

Trasferimento di 30 ospiti al nucleo di scambio, con soppressione di n.4 posti letto.

- Piano secondo

- n. 17 stanze a 2 letti (34 ospiti)

Trasferimento di 30 ospiti al nucleo di scambio, con soppressione di n.4 posti letto.

- Piano terzo

- n. 10 stanze a 2 letti (20 ospiti)

Trasferimento in blocco al nucleo di scambio, senza soppressione di posti letto.

#### **QUARTO STRALCIO ESECUTIVO:**

Adeguamento strutturale della residenza Tulipani da realizzarsi per stralci funzionali con il trasferimento degli ospiti al nucleo di scambio realizzato (Nucleo 1 Fiordalisi);

Attualmente i nuclei della residenza Rose, seppur in linea con gli standard previsti dalla vigente normativa, risultano con camere di ridotte dimensioni, con conseguente difficoltà di movimentazione di sedie a rotelle od ausili vari. Il bagno inoltre non consente l'accessibilità a persone con limitata o impedita mobilità.

Al fine di adeguare i nuclei agli standard attuali senza necessità di stravolgimenti distributivi interni, gli interventi da realizzare saranno limitati a:

- ampliamento delle camere a due letti mediante la demolizione del muro divisorio esistente e l'interposizione di una parete attrezzata (armadio insonorizzato a profondità ridotta). In tal modo si recuperano circa 20 cm in profondità per ogni stanza;
- realizzazione di un locale soggiorno e di un locale sala da pranzo mediante la soppressione di due camere a due letti;
- rifacimento dei bagni delle camere mediante la loro riorganizzazione (soppressione del bidet o del lavapadelle e realizzazione di una doccia a filo pavimento per una migliore movimentazione di ausili ed ospiti), sostituzione delle porte esistenti con altre a libro, al fine di non ostruire il disimpegno;
- rifacimento ed ampliamento dei bagni assistiti mediante l'eliminazione dei ripostigli, al fine di poter agevolmente movimentare la barella doccia;
- ampliamento della superficie utile calpestabile di piano mediante l'utilizzo dei terrazzini esistenti per la realizzazione di depositi o per l'ampliamento dei soggiorni e studi medici
- sostituzione dei serramenti esistenti (bow windows) con serramenti, in alluminio a taglio termico dotati di frangisole-oscuranti, con lamelle mobili a regolazione elettrica;
- isolamento termico esterno a cappotto ed isolamento del sottotetto;

I lavori potranno essere realizzati per piano (intervento funzionale), con

conseguente soppressione temporanea di posti letto, definiti come segue:

- Piano primo
- n. 17 stanze a 2 letti (34 ospiti)
- Trasferimento di 30 ospiti al nucleo di scambio, con soppressione di n.4 posti letto.
- Piano secondo
- n. 15 stanze a 2 letti (30 ospiti)
- Trasferimento di 30 ospiti al nucleo di scambio, senza soppressione di posti letto.
- Piano terzo
- n. 15 stanze a 2 letti (30 ospiti)
- Trasferimento di 30 ospiti al nucleo di scambio, senza soppressione di posti letto.

#### **QUINTO STRALCIO ESECUTIVO:**

Adeguamento strutturale della residenza Mimose da realizzarsi per stralci funzionali con il trasferimento degli ospiti al nucleo di scambio realizzato (Nucleo 1 Fiordalisi);

Attualmente i nuclei della residenza Mimose sono carenti di spazi adeguati di deposito, mentre le camere, seppur in linea con gli standard previsti dalla vigente normativa, risultano di ridotte dimensioni, con difficoltà di movimentazione di sedie a rotelle od ausili vari.

Il bagno inoltre non consente l'accessibilità a persone con limitata o impedita mobilità.

Al fine di adeguare i nuclei agli standard attuali senza necessità di stravolgimenti distributivi interni, gli interventi da realizzare saranno limitati a:

- ampliamento delle camere a due letti mediante la demolizione del muro divisorio esistente e l'interposizione di una parete attrezzata (armadio insonorizzato a profondità ridotta). In tal modo si recuperano circa 20 cm in profondità per ogni stanza;
- rifacimento dei bagni delle camere mediante la loro riorganizzazione (soppressione del bidet o del lavapadelle e realizzazione di una doccia a filo pavimento per una migliore movimentazione di ausili ed ospiti), sostituzione delle porte esistenti con altre a libro, al fine di non ostruire il disimpegno;
- rifacimento ed ampliamento dei bagni assistiti mediante l'eliminazione dei ripostigli, al fine di poter agevolmente movimentare la barella doccia;
- ampliamento della superficie utile calpestabile di piano mediante l'utilizzo dei terrazzini esistenti per la realizzazione di depositi o per l'ampliamento dei soggiorni e studi medici
- sostituzione dei serramenti esistenti (bow windows) con serramenti, in alluminio a taglio termico dotati di frangisole-oscuranti, con lamelle mobili a regolazione elettrica;
- isolamento termico esterno a cappotto ed isolamento del sottotetto;

I lavori potranno essere realizzati per piano (intervento funzionale), con conseguente soppressione temporanea di posti letto, definiti come segue:

- Piano rialzato
- n. 3 stanze a 2 letti (6 ospiti)
- n. 1 stanza ad 1 letto (1 ospite)
- n. 6 stanze a 4 letti (24 ospiti)
- Trasferimento in blocco al nucleo di scambio, con soppressione di n. 1 posto letto.
- Piano primo
- n. 3 stanze a 2 letti (6 ospiti)
- n. 1 stanza ad 1 letto (1 ospite)
- n. 6 stanze a 4 letti (24 ospiti)
- Trasferimento in blocco al nucleo di scambio, con soppressione di n. 1 posto letto.

- Piano secondo

- n. 3 stanze a 2 letti (6 ospiti)
- n. 1 stanza ad 1 letto (1 ospite)
- n. 6 stanze a 4 letti (24 ospiti)

Trasferimento in blocco al nucleo di scambio, con soppressione di n. 1 posto letto.

### **SESTO STRALCIO ESECUTIVO:**

Adeguamento strutturale della residenza Fiordalisi da realizzarsi per stralci funzionali con il trasferimento degli ospiti al nucleo di scambio realizzato (Nucleo 1 Fiordalisi);

Attualmente i nuclei della residenza Fiordalisi sono carenti di spazi adeguati di deposito, mentre le camere, seppur in linea con gli standard previsti dalla vigente normativa, risultano di ridotte dimensioni, con difficoltà di movimentazione di sedie a rotelle od ausili vari.

Il bagno inoltre non consente l'accessibilità a persone con limitata o impedita mobilità.

Al fine di adeguare i nuclei agli standard attuali senza necessità di stravolgimenti distributivi interni, gli interventi da realizzare saranno limitati a:

- ampliamento delle camere a due letti mediante la demolizione del muro divisorio esistente e l'interposizione di una parete attrezzata (armadio insonorizzato a profondità ridotta). In tal modo si recuperano circa 20 cm in profondità per ogni stanza;
- rifacimento dei bagni delle camere mediante la loro riorganizzazione (soppressione del bidet o del lavapadelle e realizzazione di una doccia a filo pavimento per una migliore movimentazione di ausili ed ospiti), sostituzione delle porte esistenti con altre a libro, al fine di non ostruire il disimpegno;
- rifacimento ed ampliamento dei bagni assistiti mediante l'eliminazione dei ripostigli, al fine di poter agevolmente movimentare la barella doccia
- ampliamento della superficie utile calpestabile di piano mediante l'utilizzo dei terrazzini esistenti per la realizzazione di depositi o per l'ampliamento dei soggiorni e studi medici
- sostituzione dei serramenti esistenti (bow windows) con serramenti, in alluminio a taglio termico dotati di frangisole-oscuranti, con lamelle mobili a regolazione elettrica;
- isolamento termico esterno a cappotto ed isolamento del sottotetto;

I lavori potranno essere realizzati per piano (intervento funzionale), con conseguente soppressione temporanea di posti letto, definiti come segue:

- Piano primo

- n. 6 stanze a 2 letti (12 ospiti)
- n. 1 stanza ad 1 letto (1 ospite)
- n. 4 stanze a 4 letti (16 ospiti)

Trasferimento di 29 ospiti al nucleo di scambio, senza soppressione di posti letto.

- Piano secondo

- n. 7 stanze a 2 letti (14 ospiti)
- n. 1 stanza ad 1 letto (1 ospite)
- n. 4 stanze a 4 letti (16 ospiti)

Trasferimento di 31 ospiti al nucleo di scambio, con soppressione di n. 1 posto letto.

- Piano terzo

- n. 4 stanze a 2 letti (8 ospiti)
- n. 4 stanze a 4 letti (16 ospiti)

Trasferimento in blocco al nucleo di scambio, senza soppressione di posti letto.

## **MESSA A REGIME**

Con la messa a regime dell'intero Centro Servizi, la distribuzione dei 396 posti letto nelle varie residenze e nuclei, sarà la seguente:

- Residenza Rose - totale n. 106 posti letto, così suddivisi
  - Rose 1 – n. 28 posti letto;
  - Rose 2 – n. 30 posti letto;
  - Rose 3 – n. 30 posti letto;
  - Rose 4 – n.18 posti letto.
- Residenza Tulipani - totale n. 90 posti letto, così suddivisi
  - Tulipani 1 – n. 30 posti letto;
  - Tulipani 2 – n. 30 posti letto;
  - Tulipani 3 – n. 30 posti letto;
- Residenza Mimose - totale n. 90 posti letto, così suddivisi
  - Mimose 1 – n. 30 posti letto;
  - Mimose 2 – n. 30 posti letto;
  - Mimose 3 – n. 30 posti letto;
- Residenza Fiordalisi - totale n. 110 posti letto, così suddivisi
  - Fiordalisi 1 – n. 30 posti letto;
  - Fiordalisi 2 – n. 30 posti letto;
  - Fiordalisi 3 – n. 30 posti letto;
  - Fiordalisi 4 – n. 20 posti letto.

### 3.11 CRONOPROGRAMMA DELLE OPERE

Di seguito il cronoprogramma generale, che prevede tutti gli stralci esecutivi fino al completo adeguamento del Centro Servizi:

ANNI	2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
STRALCI	1° sem.	2° sem.	1° sem.	2° sem.	1° sem.	2° sem.	1° sem.	2° sem.	1° sem.	2° sem.	1° sem.	2° sem.	1° sem.	2° sem.
<b>1° STRALCIO</b> Adeguamento del <b>piano seminterrato</b> , e corpo di collegamento con il piano rialzato														
<b>2° STRALCIO</b> Adeguamento del <b>piano rialzato</b> , con la realizzazione del "Nucleo di scambio"														
<b>3° STRALCIO</b> Ristrutturazione della residenza <b>Rose</b> , con adeguamento strutturale impiantistico e funzionale														
<b>4° STRALCIO</b> Ristrutturazione della residenza <b>Tulipani</b> , con adeguamento strutturale impiantistico e funzionale														
<b>5° STRALCIO</b> Ristrutturazione della residenza <b>Mimose</b> , con adeguamento strutturale impiantistico e funzionale														
<b>6° STRALCIO</b> Ristrutturazione della residenza <b>Fiordalisi</b> , con adeguamento strutturale impiantistico e funzionale														
Messa a regime del Centro Servizi														

Di seguito il cronoprogramma di dettaglio, che sviluppa gli anni 2019-2020-2021.

		2019						2020						2021																	
		SEMESTRE 2						SEMESTRE 1			SEMESTRE 2			SEMESTRE 1			SEMESTRE 2														
STR	INTERVENTO	7	8	9	10	11	31	32	33	34	35	36	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
1	Adeguamento <b>piano seminterrato</b> –																														
2	Adeguamento <b>piano rialzato</b> con nucleo di scambio																														

Fasi attività	
	Progettazione
	Approvazioni
	Procedura di selezione
	Esecuzione opere
	Collaudi/avvio

## 4. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

### 4.1 STIMA DEI COSTI DELL'OPERA

Le prestazioni di un Centro Servizi sono molto particolari, sia in termini di qualità del servizio che in termini di qualità funzionali e costruttive che il manufatto deve garantire.

Nel caso dell'intervento in progetto bisognerà tener conto che si interviene su un edificio esistente, realizzato dall'origine in due stralci, con differenti gradi di adeguatezza delle strutture ai carichi permanenti ed alle altre azioni di servizio, e con differenti caratteristiche prestazionali sotto l'azione di eventi sismici.

Inoltre, nella stima del costo di realizzazione dell'intervento si è posta particolare attenzione anche alle seguenti tematiche:

- fruibilità ed accessibilità degli spazi, sia per l'eliminazione di ogni barriera architettonica che per il dimensionamento e posizionamento dei vari spazi (servizi generali, collettivi, di servizio, etc);
- condizioni funzionali e psicologiche definite attraverso l'organizzazione delle residenze per nuclei, senza mai perdere di vista l'interconnessione con le altre attività da svolgere nelle aree comuni, che possono essere aperte anche nei confronti della popolazione esterna al Centro Servizi, e comunque a parenti ed accompagnatori degli ospiti;
- conseguimento di un habitat confortevole e tecnologicamente funzionale alle mutate esigenze dell'anziano non autosufficiente.

Da un punto di vista architettonico-strutturale, gli interventi previsti sono finalizzati al raggiungimento di una piena funzionalità della struttura, senza compromettere la continuità del servizio, mediante l'esecuzione degli interventi previsti secondo il cronoprogramma riportato al capitolo precedente.

Si riportano di seguito i **quadri economici** di spesa, redatti ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 207/2010, che riportano la stima dei costi delle opere da sostenere per la realizzazione dell'intervento, distinti per progetto generale e i singoli stralci esecutivi.

#### Considerazioni sui costi:

Verifica costi parametrici (L.R. 27/2003): costo teorico base medio: €/mq 700 – 900

Totale superficie C.S. Beato Pellegrino: 18.500 mq

€ 900,00 X 18.500 = € 16.650.000,00 cui vanno aggiunti il 20-30% di somme a disposizione (€ 21.645.000,00 considerando 30%)

Verifica composizione del costo da quadro economico di progetto, che prevede un importo delle opere di **€ 13.782.330,40** e un totale costo adeguamento di **€ 20.194.190,82** (comprese somme a disposizione):

Incidenza massima opere edili (45% + 10% miglioramento sismico)

13.782.330,40 x 55% = € 7.580.281,72 (previsti in progetto € 8.191.179,68, il 59,4% ) → scostamento del 4,4%

Incidenza massima opere impiantistiche (35%)

13.782.330,40 x 35% = € 4.823.815,64 (previsti in progetto € 5.591.150,72, il 40,5% ) → scostamento del 5,5%

Gli scostamenti evidenziati rispetto ai valori parametrici di riferimento per la Regione Veneto, sono imputabili principalmente alla conformazione plano-volumetrica del Centro Servizi che, contrariamente alla tipologia di riferimento (blocco compatto da 120 posti letto) presenta caratteristiche e peculiarità riconducibili alle dimensioni della piastra di collegamento ai piani seminterrato e rialzato che si sviluppa su quasi l'intera estensione del lotto.



## PROGETTO GENERALE – quadro economico

ADEGUAMENTO DEL CENTRO SERVIZI "BEATO PELLEGRINO" ALLA L.R. 22/2002 E STANDARD DRGV 84/07

### QUADRO ECONOMICO - STIMA PARAMETRICA DI MASSIMA

Codice	Descrizione delle opere e/o delle spese	Importi Parziali (Euro)	Importi Totali (Euro)
<b>A</b>	<b>IMPORTO DEI LAVORI</b>		
	<b>Lavori:</b>	<i>totale</i>	
	Opere edili e strutturali (adeguamento antisismico)	8.191.179,68	
	Impianti elettrici e meccanici	5.591.150,72	
	<b>Totale</b>	<b>13.782.330,40</b>	
A1	Importo dei lavori inclusi oneri per la sicurezza	13.782.330,40	
A2	Oneri per la sicurezza (3% su lavori), compresi in A1, non soggetti a ribasso d'asta	413.469,91	
<b>A</b>	<b>IMPORTO DEI LAVORI DA APPALTARE</b>		<b>13.782.330,40</b>
<b>B</b>	<b>SOMME A DISPOSIZIONE</b>		
	<b>Imprevisti su lavori ed economie</b>		
B1.1	Imprevisti 5% su lavori	689.116,52	
B1.2	Lavori in economia 2% su lavori	275.646,61	
B1	<b>totale</b>	<b>964.763,13</b>	
B2	Rilevi, accertamenti e indagini (0,5% su importo lavori)	68.911,65	
B3	Allacciamenti a pubblici servizi (0,2% su importo lavori)	27.564,66	
B4	Fondo per transazioni o accordo bonario (art.205 D.Lgs.50/2016) - (2% su importo lav	275.646,61	
	<b>Spese tecniche</b>		
B5.1	Progettazione definitiva/esecutiva	159.910,00	
B5.2	Direzione Lavori e contabilità	311.850,00	
B5.3	Coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione	244.020,00	
B5.4	Spese tecniche pratiche VVFF	41.800,00	
	<b>totale</b>		
B5.6	Collaudi tecnico funzionali - statico amministrativi 0,4%	55.129,32	
B5	<b>totale spese tecniche</b>	<b>812.709,32</b>	
B6	accantonamento fondo ex art. 113 c. 2 D.Lgs.50/2016	275.646,61	
B7	Spese per pubblicità, gare e commissioni giudicatrici (0,2% su importo lavori)	27.564,66	
<b>B8</b>	<b>Acquisto arredi (€ 5.000,00/p.l.)</b>	<b>1.980.000,00</b>	
B9	Contributo previdenziale INARCASSA (4% su spese tecniche) (B5)	32.508,37	
	<b>Oneri fiscali</b>		
B10.1	IVA 4% arredi (40% su acquisizione arredi)	31.680,00	
B10.2	IVA 22% arredi (60% su importo arredi)	261.360,00	
B10.3	IVA 10% (10% di A+B1)	1.474.709,35	
B10.4	IVA 22% (22% di B5)	178.796,05	
B10	<b>totale</b>	<b>1.946.545,40</b>	
<b>B</b>	<b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE</b>		<b>6.411.860,42</b>
<b>TOT.</b>	<b>IMPEGNO DI SPESA COMPLESSIVO (A+B)</b>		<b>20.194.190,82</b>

**1° STRALCIO ESECUTIVO** Ristrutturazione con adeguamento strutturale impiantistico e funzionale del **piano seminterrato** e corpo di collegamento con il piano rialzato:

**1° STRALCIO - Piano seminterrato**

<b>A. IMPORTO DEI LAVORI</b>		
opere edili e strutturali	€ 2.586.960,00	
Impianti meccanici ed elettrici	€ 1.724.640,00	
	<b>totale opere</b>	<b>€ 4.311.600,00</b>
<b>B. SOMME A DISPOSIZIONE</b>		
	€ 1.257.418,94	
	<b>totale somme a.d.</b>	<b>€ 1.257.418,94</b>
	<b>TOTALE STIMA (A+B)</b>	<b>€ 5.569.018,94</b>

**2° STRALCIO ESECUTIVO** Ristrutturazione con adeguamento strutturale impiantistico e funzionale del **piano rialzato** della residenza Fiordalisi, con adeguamento strutturale impiantistico e funzionale per la creazione del "Nucleo 1 Fiordalisi", hall e servizi comuni:

**2° STRALCIO - Piano rialzato**

<b>A. IMPORTO DEI LAVORI</b>		
opere edili e strutturali	€ 1.032.390,00	
Impianti meccanici ed elettrici	€ 683.927,00	
	<b>totale opere</b>	<b>€ 1.716.317,00</b>
<b>B. SOMME A DISPOSIZIONE</b>		
	€ 681.249,84	
	<b>totale somme a.d.</b>	<b>€ 681.249,84</b>
	<b>TOTALE STIMA (A+B)</b>	<b>€ 2.397.566,84</b>

**3° STRALCIO ESECUTIVO** Ristrutturazione con adeguamento strutturale impiantistico e funzionale della **residenza Rose**:

**3° STRALCIO - Res. Rose**

<b>A. IMPORTO DEI LAVORI</b>		
opere edili e strutturali	€ 1.365.470,30	
Impianti meccanici ed elettrici	€ 915.587,10	
	<b>totale opere</b>	<b>€ 2.281.057,40</b>
<b>B. SOMME A DISPOSIZIONE</b>		
	€ 1.248.624,76	
	<b>totale somme a.d.</b>	<b>€ 1.248.624,76</b>
	<b>TOTALE STIMA (A+B)</b>	<b>€ 3.529.682,16</b>

**4° STRALCIO ESECUTIVO** Ristrutturazione con adeguamento strutturale impiantistico e funzionale della **residenza Tulipani**:

4° STRALCIO - Res. Tulipani			
A.	IMPORTO DEI LAVORI		
	opere edili e strutturali	€ 1.114.692,50	
	Impianti meccanici ed elettrici	€ 750.802,00	
	<b>totale opere</b>	<b>€ 1.865.494,50</b>	
B.	SOMME A DISPOSIZIONE		
		€ 1.031.852,96	
	<b>totale somme a.d.</b>	<b>€ 1.031.852,96</b>	
<b>TOTALE STIMA (A+B)</b>			<b>€ 2.897.347,46</b>

**5° STRALCIO ESECUTIVO** Ristrutturazione con adeguamento strutturale impiantistico e funzionale della **residenza Mimose**:

5° STRALCIO - Res. Mimose			
A.	IMPORTO DEI LAVORI		
	opere edili e strutturali	€ 1.128.703,20	
	Impianti meccanici ed elettrici	€ 758.787,80	
	<b>totale opere</b>	<b>€ 1.887.491,00</b>	
B.	SOMME A DISPOSIZIONE		
		€ 1.056.843,88	
	<b>totale somme a.d.</b>	<b>€ 1.056.843,88</b>	
<b>TOTALE STIMA (A+B)</b>			<b>€ 2.944.334,88</b>

**6° STRALCIO ESECUTIVO** Ristrutturazione con adeguamento strutturale impiantistico e funzionale della **residenza Fiordalisi**:

6° STRALCIO - Res. Fiordalisi			
A.	IMPORTO DEI LAVORI		
	opere edili e strutturali	€ 1.028.218,30	
	Impianti meccanici ed elettrici	€ 692.152,20	
	<b>totale opere</b>	<b>€ 1.720.370,50</b>	
B.	SOMME A DISPOSIZIONE		
		€ 1.135.870,04	
	<b>totale somme a.d.</b>	<b>€ 1.135.870,04</b>	
<b>TOTALE STIMA (A+B)</b>			<b>€ 2.856.240,54</b>

## 4.2 SOSTENIBILITA' DEI COSTI E COPERTURA FINANZIARIA

I programmi di trasformazione patrimoniale che l'Istituto sta realizzando in questi anni sono stati autorizzati dalla Regione Veneto, ai sensi dell'art. 46, comma 1, della L.R. 09.09.99 n. 46, con i seguenti provvedimenti:

- DGR n. 1677 del 30.05.06
- DGR n. 955 del 07.04.09
- DGR 2423 del 27.11.2012
- nulla osta prot. 281466 del 02/07/2013.

In particolare il nulla-osta prot. 281466 del 02/07/2013 pone il limite dell'importo massimo alienabile in € 16.615.000,00 .

Le alienazioni di beni immobili come sopra autorizzate ricadono per la maggior parte sotto il criterio lett. b) della DGRV n. 2307/05 e sono prevalentemente destinate al finanziamento della costruzione del Centro Servizi per Anziani di Selvazzano Dentro (PD), nonché al finanziamento delle opere di adeguamento allo standard L.R. n. 22/2002 del Centro Servizi Beato Pellegrino di Padova, mentre altre alienazioni autorizzate ricadono sotto il criterio lett. a) della DGRV n. 2307/05 e sono finalizzate al recupero e valorizzazione del patrimonio urbano da reddito con un costo preventivato di €. 2.150.000,00.

L'attuale sbilanciamento sulle trasformazioni patrimoniali da imputare a Palazzo Bolis di Selvazzano Dentro, ammonta ad € 3.371.240.

Tutto ciò premesso, ferma restando la somma a disposizione finalizzata al recupero e valorizzazione del patrimonio urbano da reddito, pari ad € 2.150.000,00 , che si reputa congrua e necessaria, rispetto all'importo proveniente dall'attuale piano di alienazioni, pari ad € 13.243.760 alla data della presente relazione, rimane a disposizione per la realizzazione dell'adeguamento del C.S. Beato Pellegrino, così come illustrato nel presente progetto definitivo, una somma di € 7.722.520 ( $€ 13.243.760 - 3.371.240 - 2.150.000$ ).

Tale somma potrà essere utilizzata per il finanziamento del primo stralcio di opere, sottoponendo, nel frattempo, all'approvazione della Regione un nuovo programma di alienazioni immobiliari a copertura dell'importo del secondo stralcio.

Lo squilibrio finanziario che potrebbe derivare da oggettive difficoltà a collocare sul mercato immobiliare i beni e gli immobili individuati per l'alienazione, a causa del perdurare della crisi economica, dovrà necessariamente essere colmato attraverso il ricorso a strumenti bancari e/o accesso a fondi regionali, contributi e/o donazioni di privati.

L'arco temporale previsto per la realizzazione di tutte le opere, che avverrà per singoli lotti, dovrebbe consentire di programmare puntualmente il finanziamento delle stesse.

## 5. SVILUPPI FUTURI

Gli scenari futuri del settore socio-sanitario impongono nuove logiche di programmazione e nuovi modelli di sviluppo delle offerte di servizi di AltaVita-IRA.

Le previsioni relative alle Residenze e ai vari nuclei abitativi, limitate nel presente progetto al mero adeguamento allo standard Regionale, possono mutare anche in modo significativo: negli anni recenti si è assistito ad un aumento nell'articolazione dell'offerta di servizi socio-sanitari da parte della Regione Veneto. Da ultimi, nell'ambito dello sviluppo dell'assistenza cosiddetta "intermedia", la creazione di due specifiche unità di offerta: l'Ospedale di Comunità (ODC) e l'Unità Riabilitativa Territoriale (URT). L'introduzione di queste, così come altre unità di offerta, nell'ambito del Centro Servizi Beato Pellegrino, dovrà essere oggetto di un ulteriore approfondimento attraverso un mirato studio di fattibilità. A titolo di esempio pertanto, di seguito vengono ipotizzate due possibili alternative di destinazione d'uso delle Residenze.

### 5.1 IPOTESI A – TRE RESIDENZE E OSPEDALE DI COMUNITA'

Una prima ipotesi prevede l'insediamento di un Ospedale di Comunità (ODC) nell'attuale residenza Fiordalisi ed il mantenimento di 3 residenze (Mimose, Tulipani e Rose) collegate funzionalmente tra di loro.



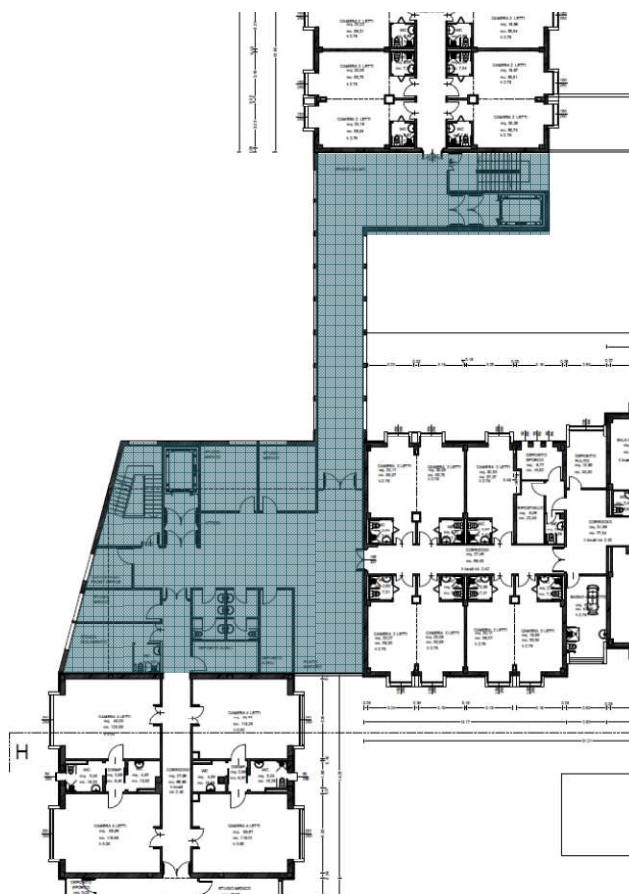
L'attuale conformazione del Centro Servizi consente di utilizzare autonomamente 2 residenze (Mimose e Fiordalisi) in quanto dotate di accesso indipendente dall'esterno.

In particolare, nell'ipotesi di utilizzare la residenza Fiordalisi come Ospedale di Comunità e le rimanenti 3 residenze (Tulipani, Mimose e Rose) come nuclei residenziali, risulterebbe utile realizzare un corpo edilizio di raccordo, baricentrico rispetto alle tre residenze, rispondente ad una triplice funzione:

- Antincendio
- smistamento/distribuzione
- alleggerimento delle funzioni dei nuclei

Il nuovo corpo edilizio potrà contenere nuove scale di emergenza, montalettighe antincendio di adeguate dimensioni e relativi spazi calmi, in adeguamento alla più recente normativa antincendio (D.M. 18/09/2002 aggiornato con D.M. 19/03/2015).

Mentre attualmente per poter accedere ai nuclei delle residenze Rose e Mimose è indispensabile attraversare il piano rialzato delle stesse, la realizzazione del nuovo corpo edilizio, grazie alla sua ubicazione baricentrica, consentirebbe di accedere a ciascun nucleo senza attraversare necessariamente il nucleo posto al piano rialzato.



Il volume edilizio che si verrebbe a creare, consentirebbe la dislocazione di alcuni servizi comuni ai tre nuclei, consentendo una migliore ridistribuzione degli spazi all'interno degli stessi. Le funzioni individuate possono essere: studi medici e relativa attesa, accogliimento, servizi igienici comuni, depositi, eventuale stanza di isolamento, etc.

Il nuovo corpo edilizio, per la sua collocazione, non si presta ad accogliere ulteriori camere di degenza o servizi di nucleo quali coordinamento o bagno assistito.

Per la realizzazione della struttura di collegamento ipotizzata, considerando i costi parametrici regionali, si stima una spesa di:

(mq 450 per 4 livelli) = mq. 1.800 x € 1.600/mq. = € 2.880.000 + somme a disposizione (20%) = € 3.456.000



## 5.2 IPOTESI B – DUE RESIDENZE, UN OSPEDALE DI COMUNITA', UNA UNITA' RIABILITATIVA TERRITORIALE

La seconda ipotesi prevede l'insediamento di un Ospedale di Comunità (ODC) nell'attuale residenza Fiordalisi, l'insediamento di una Unità Riabilitativa Territoriale (URT) nell'attuale residenza Mimose (in quanto entrambe dotate di autonomia di accesso dall'esterno) ed il mantenimento di 2 Residenze (Tulipani e Rose) collegate funzionalmente tra di loro. Conseguentemente l'ipotesi progettuale potrebbe limitarsi alla realizzazione di un blocco di testata per ciascun corpo edilizio (residenza), atto a contenere il sistema di collegamenti verticali (scala di emergenza e montalettighe antincendio) e relativi spazi calmi.



## **6. CONSIDERAZIONI FINALI**

Il piano di adeguamento agli standard L.R. 22/2002 elaborato, costituisce il “progetto di fattibilità tecnico-economica” così come definito all’art. 23 del D.Lgs 50/20106 (Codice dei contratti pubblici). Si precisa che il livello di definizione della parte architettonica, attribuisce al progetto caratteristiche da “progetto definitivo”.

Tale definizione consente di verificare l’effettiva fattibilità tecnica e la relativa incidenza economica, soprattutto in previsione della realizzazione dell’intervento complessivo per stralci funzionali autonomi, da realizzarsi in un arco temporale anche molto ampio.

In tal senso il livello di progettazione proposto consente di realizzare da subito i primi due stralci (piano seminterrato con centro cottura e piano rialzato), propedeutici ai futuri sviluppi, qualsiasi essi saranno.

Per le fasi dal terzo stralcio in poi il progetto potrà essere sviluppato secondo le linee di indirizzo che l’Ente adotterà, previa presentazione di varianti o approfondimenti dello studio di fattibilità.

### **PROCEDURE DA AVVIARE:**

- Affidamento della progettazione definitiva/esecutiva del 1° stralcio (piano seminterrato)
- Affidamento dei lavori di realizzazione del 1° stralcio, piano seminterrato, tramite le procedure previste dal Codice dei Contratti Pubblici
- Affidamento della progettazione definitiva/esecutiva del 2° stralcio (piano rialzato con nuovo nucleo di 30 posti “nucleo di scambio”)
- Affidamento dei lavori di realizzazione del 2° stralcio, piano rialzato con nuovo nucleo di 30 posti “nucleo di scambio”, tramite le procedure previste dal Codice dei Contratti Pubblici

Durante l’espletamento delle procedure di cui sopra, l’Amministrazione potrà valutare gli sviluppi futuri del Centro Servizi con i necessari approfondimenti a partire dagli studi di fattibilità che potranno essere elaborati.

Gli stralci dal 3° in poi, saranno pertanto oggetto di successivi affidamenti di incarichi specifici di progettazione definitiva ed esecutiva.

Padova, lì 07.10.2019

**IL PROGETTISTA**  
Arch. Giuseppe Alessandro Boniolo