



Allegato A.5

**RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DI CASA
“FACCA” IN FIUME VENETO (PN).
REALIZZAZIONE DI UN “GRUPPO APPARTAMENTO”
DEDICATO AD ADOLESCENTI E GIOVANI ADULTI CON
DISABILITÀ NELLA PROSPETTIVA DELLA PROMOZIONE
DELL’AUTONOMIA ABITATIVA CON SPAZI PER SERVIZI DI
COMUNITÀ**

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DEGLI INTERVENTI
DA REALIZZARE E DEI COSTI PREVISTI**

INDICE

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO	pag. 2
DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO	pag. 2
VINCOLI E NORMATIVA DI RIFERIMENTO	pag. 2
CRITERI PROGETTUALI DEGLI INTERVENTI	pag. 3
LAVORAZIONI PREVISTE	pag. 3
CARATTERI ARCHITETTONICI E STRUTTURALI	pag. 4
IMPIANTISTICA	pag. 4
ASPETTI RELATIVI ALLA CANTIERABILITA' E ALLA SICUREZZA NEI CANTIERI	pag. 5
STIMA DEI COSTI PREVISTI	pag. 5
QUADRO ECONOMICO	pag. 6
ALLEGATI:	pag. 7
• documentazione fotografica	
• tavole grafiche:	
Inquadramento planimetrico	
Inquadramento urbanistico - Estratto carta esondabilità	
Planimetria di progetto	
Planimetria di progetto – Piano terra	
Piante piano terra e piano primo	
Piante piano copertura e sezioni	
Viste prospettiche	

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Obiettivo generale e quello di realizzare spazi abitativi specificamente pensati per permettere alle persone con disabilità di acquisire il loro pieno potenziale di abitare in autonomia nella comunità, già inserito nella programmazione locale e nella legge regionale 31 dicembre 2012, n. 27 (Legge finanziaria 2013, art. 9, comma 28).

In sintesi, in cicli indicativi di tre, quattro anni, gruppi di otto persone con disabilità, saranno avviati ad un percorso educativo orientato alla autonomia, potendo fruire delle più aggiornate strumentazioni tecnologiche e domotiche di supporto, per lo svolgimento in sicurezza delle attività quotidiane.

Detto intervento sarà così strutturato:

- Due appartamenti, ciascuno in grado di ospitare 4 persone con disabilità, per un totale di 8 persone, dotati di spazi e tecnologia finalizzati ad avviare gli ospiti ad un percorso educativo orientato all'autonomia.
- Un alloggio di servizio per l'operatore sociale di supporto, dotato di n.1 camera da letto, n.1 bagno e n.1 ufficio/sala riunioni;
- Una sala polivalente con possibilità di attività aperte al pubblico (informagiovani, piccole mostre, conferenze).
- Locali accessori per le attività esterne.
- Aree esterne a giardino.
- Parcheggio ubicato all'esterno del lotto di complessivi 7 stalli, di cui almeno 3 per disabili.

DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Il lotto individuato per l'esecuzione dell'intervento, denominato "Casa Facca", è ubicato nel centro di Fiume Veneto, lungo Viale Trento, all'altezza di Via Ermacora, in prossimità delle principali infrastrutture pubbliche cittadine.

Esso consta di un fabbricato principale (destinazione residenziale) risalente alla prima metà del '900, che si sviluppa su due piani più sottotetto, di un più modesto fabbricato accessorio (annesso rustico) e di un'area a verde a destinazione giardino alberato.

Il lotto, di circa 1.700 mq di estensione, presenta una forma planimetrica di tipo triangolare con accessi carraio e pedonale lungo Viale Trento. Ha andamento regolare, pianeggiante.

VINCOLI E NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Il lotto e l'edificio oggetto dell'intervento presentano il seguente assetto normativo:

- La **destinazione urbanistica** è: zona territoriale B2 compatibile con le destinazioni d'uso residenziale, direzionale e attività di interesse pubblico – sociale – culturale.
- Sono ammesse le categorie di intervento di **ristrutturazione, ampliamento, nuova realizzazione e demolizione e ricostruzione**.
- **Cubatura** ammessa e distanze di legge compatibili con l'intervento programmato.
- Il lotto è ubicato in zona classificata **inondabile** dal P.R.G.C. di Fiume Veneto. Dovranno essere seguite quindi le norme che regolano le costruzioni in tali aree. In particolare:
 - dovrà essere prodotta una relazione geologica, costituita da indagini adeguate al tipo di intervento da realizzare finalizzata alla richiesta di nulla osta;
 - i vani da realizzare dovranno essere posti a quota superiore alla piena di riferimento (nel nostro caso è previsto un innalzamento della quota del pavimento del piano terra di almeno 1 metro);

- l'ottemperare a quanto previsto dal PRGC per edifici ubicati in zona inondabile condiziona fortemente in termini architettonici e strutturali l'intervento di ristrutturazione del corpo di fabbrica esistente e non permette di utilizzare gli attuali piani- solai di calpestio.
- Per gli aspetti tecnico-edilizi si farà riferimento, per quanto compatibile, al D.P.G.R. 14/02/1990 n. 083 pres (Regolamento per le strutture di accoglimento residenziale per finalità assistenziali), fermo restando la destinazione degli ambienti per accoglienza di persone disabili e finalità sperimentali di modelli organizzativi innovativi atti a garantire interventi di rete, di sostegno alla fragilità delle famiglie e finalizzate al contenimento dei costi.

CRITERI PROGETTUALI DEGLI INTERVENTI

Tenuto conto dei vincoli e degli obiettivi indicati il progetto viene informato secondo i seguenti criteri:

- Valorizzazione delle caratteristiche residenziali dell'edificio esistente, denominato "casa Facca", mediante ristrutturazione del corpo principale dello stesso, finalizzata all'accoglimento dei due appartamenti (uno per piano) per disabili.
- Realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica, in ampliamento alla casa Facca, per ospitare la distribuzione verticale (scale ed ascensore) dell'edificio, l'alloggio dell'operatore socio-sanitario ed i locali tecnici accessori, distribuito su due piani.
- Realizzazione in adiacenza al nuovo corpo di fabbrica di una sala polivalente, funzionalmente staccata dall'edificio residenziale ed eventualmente aperta al pubblico.
- Realizzazione dei parcheggi in prossimità della zona sud del lotto e in prossimità della sala polivalente per una fruizione eventualmente anche pubblica.
- Valorizzazione del giardino esistente.

LAVORAZIONI PREVISTE

L'intervento prevederà le seguenti fasi lavorative (cfr. Fig. 1):

- Demolizione dei due corpi edilizi adiacenti alla casa Facca, (264 mc circa)
- Ristrutturazione integrale di casa Facca, con innalzamento del piano terra fino alla quota superiore alla massima piena prevista ed il ricavo di due piani a destinazione residenziale, con conseguente revisione delle forometrie di facciata. E' prevista la demolizione delle tramezzature interne, il rifacimento delle fondazioni, delle strutture orizzontali e verticali e del tetto. Volumetria urbanistica in ristrutturazione pari a circa 600 mc.
- Realizzazione in adiacenza a casa Facca di un nuovo volume edilizio, distribuito su due piani fuori terra, a quota superiore alla massima piena prevista, per una volumetria urbanistica pari a circa 460 mc.
- Realizzazione a piano terra della sala polivalente a quota superiore alla massima piena prevista, per una volumetria urbanistica pari a circa 307 mc.
- Realizzazione delle aree esterne e del giardino con la demolizione dei due piccoli fabbricati esistenti (136 mc circa) e provvedendo a rialzare lo stesso, salvo i raccordi con l'esistente, fino a quota superiore alla massima piena prevista.

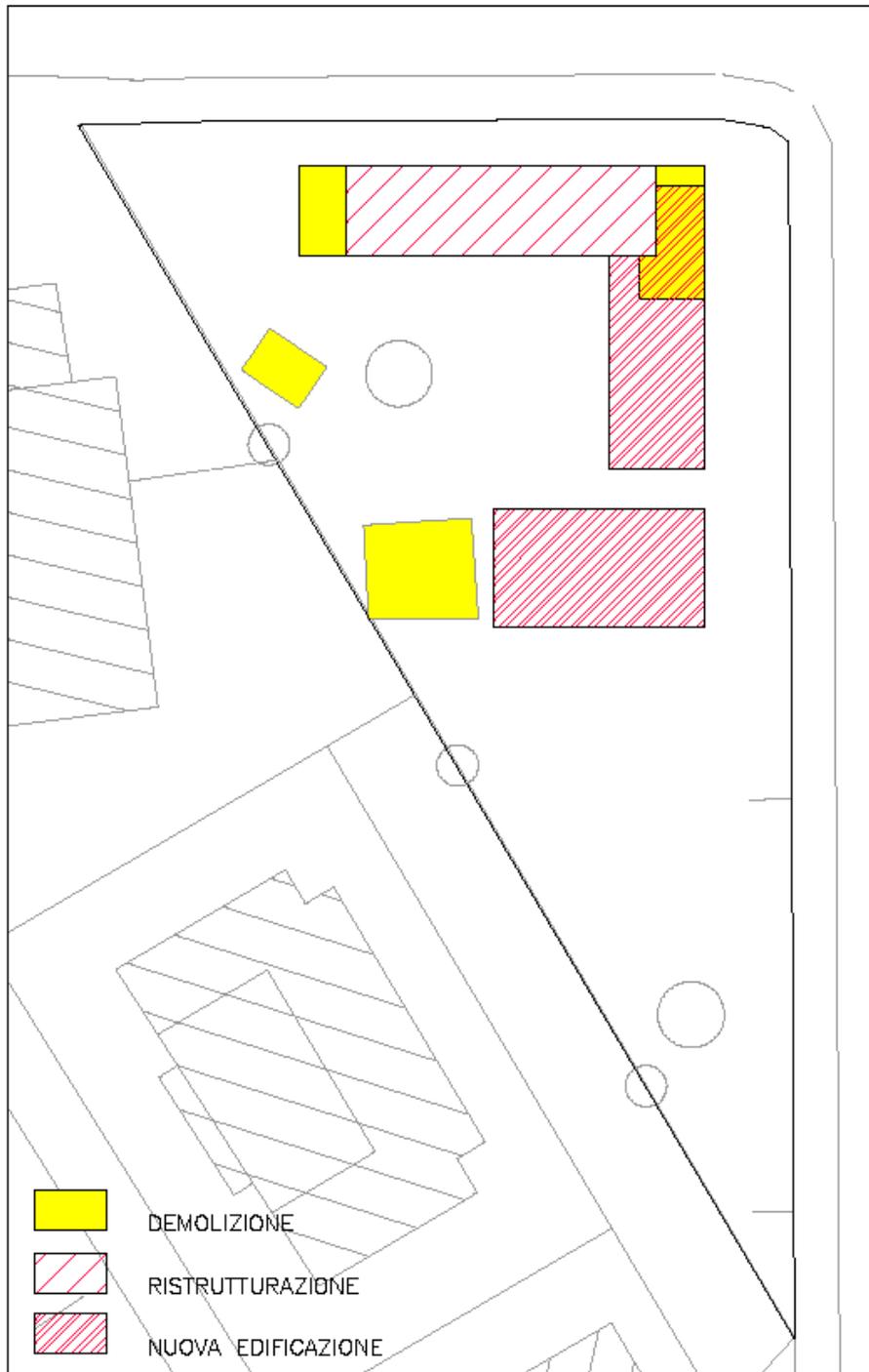


Fig. 1: schema planimetrico con evidenziati gli interventi edilizi

CARATTERI ARCHITETTONICI E STRUTTURALI

I corpi di fabbrica previsti nell'intervento saranno tre:

- casa Facca (ristrutturazione);
- ampliamento di casa Facca (nuova edificazione);
- sala polivalente (nuova edificazione).

Per quanto riguarda i caratteri architettonici, si applicheranno criteri diversi per le due tipologie di intervento (ristrutturazione e nuova edificazione), in modo da rendere riconoscibile il nuovo dall'esistente. Per la prima (casa Facca) si opterà per una continuità formale con la memoria locale, impiegando materiali e soluzioni architettoniche tradizionali,

per la seconda (ampliamento e sala polivalente) si farà riferimento a materiali contemporanei e tecnologie attuali.

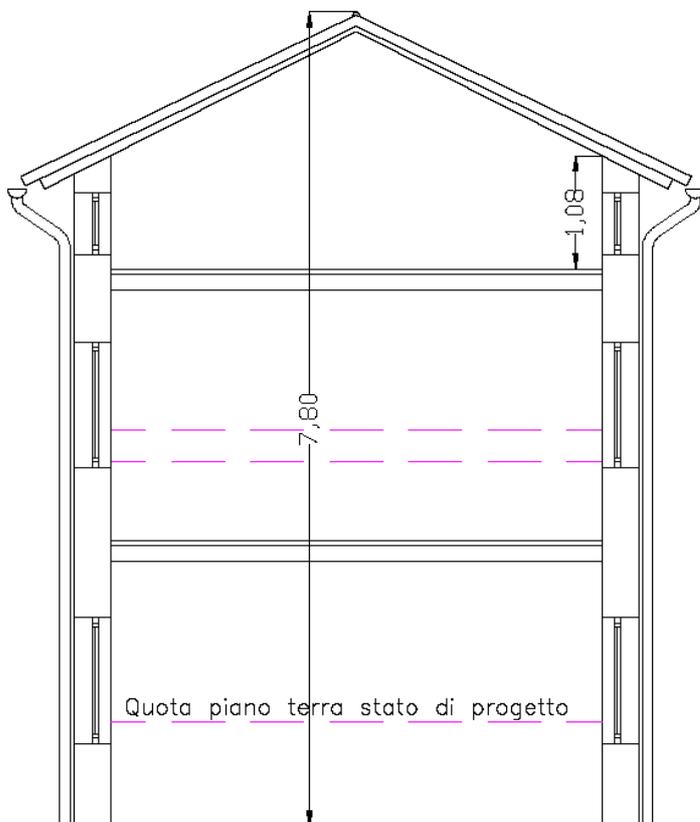


Fig. 2 Sezione di casa Facca (ristrutturazione) con evidenziate(in magenta) le quote di progetto del piano terra e primo in quanto edificio in zona classificata inondabile.

Per quanto riguarda la struttura portante, tenuto conto della classificazione sismica del comune di Fiume Veneto in zona 3, secondo l'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n.3274/03 queste le considerazioni principali: per la ristrutturazione di casa Facca, vista la necessità di rialzare il piano terra di circa 1mt e quindi di demolire tutte le strutture orizzontali esistenti, sarà necessaria la revisione dell'intero organismo statico, con la realizzazione delle fondazioni in c.a., delle strutture verticali ed orizzontali sempre in c.a. e del tetto in legno lamellare.

I nuovi corpi di fabbrica prevederanno strutture portanti a telaio in calcestruzzo armato.

IMPIANTISTICA

IMPIANTI MECCANICI

Gli impianti di climatizzazione nell'area residenziale saranno i seguenti:

produzione energia termica e frigorifera con Pompa di Calore aria-acqua con inversione di ciclo ad elevate prestazioni per climatizzazione invernale ed estiva e con produzione di ACS integrata da impianto solare termico piano da 7,1 mq. Terminali ad irraggiamento a soffitto o parete, a bassa temperatura incorporati nelle strutture con controllo umidità relativa in funzionamento estivo.

Gli impianti di climatizzazione nella sala polivalente saranno i seguenti:

produzione energia con Pompa di Calore aria – aria per climatizzazione estiva e invernale, con terminali a ventilconvettori.

E' previsto, inoltre, un impianto esterno costituito da ingresso idrico e impianto di irrigazione aiuole, kit recupero acqua piovana e distribuzione primaria acqua tecnica.

IMPIANTI ELETTRICI - COMUNICAZIONE E CONTROLLO

Gli impianti elettrici e impianti ausiliari saranno gestiti con sistemi domotici utilizzando protocollo di comunicazione aperto e di standard europeo. La dotazione avrà capacità di gestire apparecchiature complesse esterne all'impianto ed ad essa collegabili in relazione ai bisogni dei singoli ospiti, ad esempio ausili personali in grado di utilizzare il sistema domotico per comandi di funzioni nell'edificio e per attivare relazioni con i presenti e con l'esterno. La dotazione comprende comandi luce a sfioramento, sistemi di comunicazione attiva tra posti letto e personale di sorveglianza interna od esterna, videocamere attivabili a distanza dei locali e degli ospiti per verificare le urgenze. Sono inoltre integrate nella domotica gli impianti di protezione antincendio e antintrusione.

Verrà inoltre realizzato un impianto fotovoltaico posizionato sulla falda sud di casa facca della potenza di 7,5 KW.

ASPETTI RELATIVI ALLA CANTIERABILITA' E ALLA SICUREZZA NEI CANTIERI

Il lotto, allo stato attuale, risulta urbanizzato, dotato delle necessarie utenze e libero da attività; pertanto, una volta definiti i passaggi di proprietà, espletate le procedure per la definizione del progetto e per l'appalto dei lavori ed eseguiti gli stacchi delle utenze in essere, nulla osta all'avvio dei lavori stessi.

Dal punto di vista della sicurezza in cantiere, in relazione all'applicazione del d.lgs 81/2008 andranno valutati con particolare attenzione i rischi derivanti dalle lavorazioni di demolizione dei fabbricati e dai lavori di esecuzione delle opere strutturali in relazione alla ristrutturazione di casa Facca, data la vicinanza degli interventi alla sede stradale. In fase di progettazione andrà pertanto valutata, di concerto con il comune di Fiume Veneto, l'opportunità di una temporanea modifica alla viabilità veicolare e/o pedonale in corrispondenza di Viale Trento e Via Ermacora.

Il lotto andrà tuttavia recintato e reso interdetto ai non addetti ai lavori. Per la viabilità di cantiere, potrà utilizzarsi l'attuale accesso carrabile al lotto stesso, ubicato lungo Viale Trento.

STIMA DEI COSTI PREVISTI

La stima dei costi viene effettuata in modo parametrico, utilizzando indici desunti dalla realizzazione di opere analoghe di recente costruzione.

	Quantità	Costo unitario	Tot. €	
Demolizione di fabbricati	300 mc	20,00	6.000,00	
Ristrutturazione edilizia , (casa Facca) comprese le demolizioni, la realizzazione delle strutture, finiture e delle aree esterne di pertinenza.	600 mc.	450,00	270.000,00	
Nuova costruzione , (ampliamento casa Facca) comprese la realizzazione delle strutture, finiture e delle aree esterne di pertinenza.	460 mc.	430,00	197.800,00	
Nuova costruzione , (sala polivalente) comprese la	307 mc.	430,00	132.010,00	

realizzazione delle strutture, finiture e delle aree esterne di pertinenza.				
Impianto ascensore			20.000,00	
		Tot opere edili	625.810,00	625.810,00
Impianti meccanici				
Clima zona residenziale	A corpo		50.399,00	
Clima sala polivalente	A corpo		6.272,00	
Idrico zona residenziale	A corpo		22.450,00	
Idrico sala polivalente	A corpo		8.110,00	
Esterno	A corpo		8.900,00	
		Tot imp. meccanici	93.131,00	93.131,00
Impianti elettrici				
Impianto principale, montante, ecc.			26.350,00	
Impianto illuminazione-domotica			73.378,00	
Per controllo impianto clima			5.120,00	
Impianto illuminazione esterna			9.540,00	
Impianto fotovoltaico			16.500,00	
		Tot. Imp. elettrici	130.888,00	130.888,00
		Tot opere		849.829,00
Oneri per la sicurezza				22.500,00
			TOTALE LAVORI	872.329,00

QUADRO ECONOMICO

Il quadro economico è stato redatto, tenendo in considerazione l'importo di € 872.000,00 (pari all'80% del finanziamento complessivo), così come finanziato dalla legge finanziaria 2013 della Regione Friuli Venezia-Giulia (art. 9, comma 28) e la restante quota del 20% reperita così come stabilito dalla Conferenza dei Sindaci dell'Area Vasta Pordenonese con verbale in data 26/06/2012.

Le spese tecniche sono state determinate sulla base delle percentuali stabilite ai sensi del Decreto del Presidente della Regione del 20 dicembre 2005, n.0453/Pres. Che stabiliscono il massimo contributo regionale per le spese tecniche stesse.

A – Lavori in appalto:

A1 – Lavori a base d'asta:	€ 849.829,00
A2 – Oneri sicurezza (non soggetti a ribasso):	€ 22.500,00
Importo Somme A) (a base d'appalto)	€ 872.329,00

B) - Somme a disposizione dell'Amministrazione:

B1 - I.V.A. 10% su A)	€ 87.232,90
B2 – Spese tecniche – oneri fiscali e previdenziali inclusi (Decreto Presidente Regione 20/12/2005 0453/Pres.)	€ 122.126,06
B3 – Allacciamenti (IVA inclusa)	€ 6.000,00
B4 - Varie e imprevisti	€ 2.312,04
Importo Somme B)	€ 217.671,00

TOTALE COMPLESSIVO € **1.090.000,00**

Al totale complessivo risultante dal quadro economico si aggiungeranno i costi per arredo ed attrezzature, stimabili in € 80.000,00.

Stima dei costi di gestione

Come specificato nel progetto preliminare, l'obiettivo specifico della struttura è quello di ospitare due gruppi appartamento che, pur rispecchiando orientamenti e forme organizzative consolidate del sistema di welfare regionale (pensiamo non solo alle norme regionali di riferimento prime fra tutte le L.r. 41/96 ma anche a provvedimenti di giunta tra cui in particolare la Dgr n.2831del 6.8.2002 che attribuisce una "valenza educativa forte" e specifica proprio ai gruppi appartamento), siano finalizzati ***all'accompagnamento di percorsi di autonomia abitativa di persone con disabilità.***

Gli assi portanti della progettualità riguardano

- la realizzazione di progetti educativi finalizzati all'acquisizione di abilità strumentali e relazionali per l'abitare in autonomia proiettate verso la successiva inclusione sociale all'interno della realtà territoriale, in contesti diversi e altri rispetto alle strutture residenziali specificatamente dedicate alle persone con disabilità;
- ***l'adozione di strumentazioni tecnologiche e domotiche di avanguardia*** per la compensazione sia di menomazioni motorie, sensoriali e cognitive mettendo in atto strategie organizzative e tecniche per un loro continuo aggiornamento e facilitando al tempo stesso la loro messa a punto e adozione nelle strutture abitative di destinazione;
- ***l'apertura all'incontro con i familiari*** in tutte le fasi del processo di sviluppo delle autonomie delle persone al fine di assicurare la loro massima condivisione di obiettivi.

Aspetto specifico e innovativo di questa tipologia di progetto è la graduazione decrescente dei costi educativi e assistenziali in relazione al parallelo sviluppo delle competenze, abilità e autonomie degli utenti. Il ciclo di sviluppo del progetto è in linea di massima triennale. A partire da queste considerazioni, tenuto conto delle indicazioni regionali in materie e delle esperienze già realizzate il piano dei costi globali di gestione della struttura, considerato un suo completo utilizzo, sono stimati in euro 540.200 per un triennio di attività, ripartiti annualmente secondo la scansione riportata nella tabella qui di seguito:

Stima costi triennali per 8 utenti			
<i>I anno</i>	<i>II anno</i>	<i>III anno</i>	<i>Totale triennio</i>
€ 277.400,00	€ 175.200,00	€ 87.600,00	€ 540.200,00