

**COMUNE DI JESI**  
**AREA SERVIZI TECNICI**  
**Servizio Patrimonio e Manutenzione Stabili**

N. 8

**OGGETTO:** *Anno 2017. Riqualificazione casa di Riposo Vittorio Emanuele II*

**STUDIO DI FATTIBILITA'**

**Indice**

1. RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA
2. STUDIO DI PREFATTIBILITA' AMBIENTALE
3. CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA



Elaborato approvato  
con Deliberazione  
di Giunta Comunale

n. 276 del 06/12/2016

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dot.ssa Maria Immacolata Orlando

## 1. RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

### PARTE GENERALE

Il presente studio di fattibilità riguarda tutta una serie di interventi da mettere in atto presso la casa di riposo Vittorio Emanuele II, sita in via Gramsci; tali interventi sono suddivisi in tre tipologie:

- interventi di manutenzione ordinaria / straordinaria non oltre procrastinabili;
- interventi di manutenzione straordinaria programmabili;
- interventi per l'adeguamento normativo, in particolare per l'adeguamento alla LR 20/2002.

Allo scopo, con propria DD n° 985/2016 del 04/08/2016 IL dirigente dell'Area Servizi Tecnici ha incaricato l'ing Procaccini e l'arch. Lasca di redigere uno studio di fattibilità che viene allegato al presente programma.

Dallo studio si evincono le seguenti voci di spesa:

LAVORI DI MANUTENZIONE	€ 350.000
IMPIANTO di CONDIZIONAMENTO:	€ 290.000
LAVORI ADEGUAMENTO LR 20/2002 (secondo l'ipotesi 2):	€ 1.860.000

Siccome -al momento- la disponibilità di stanziamento per l'anno 2017 è di 600.000€, si potrà dar corso solo alla prima parte dell'intervento:

Lavori di manutenzione	350.000 €
Primi lavori per adeguamento LR 20/02	130.000 €
TOTALE LAVORI	480.000 €

### ANALISI di FATTIBILITA'

Trattasi di interventi di manutenzione e pertanto non esistono impedimenti che ostacolano la realizzazione delle opere previste

### DISPONIBILITÀ DELLE AREE E SITUAZIONE DEI PUBBLICI SERVIZI

L'immobile è proprietà comunale e immediatamente disponibile; a seconda dei tipi di interventi da mettere in atto si potranno verificare pericolose interferenze con le attività

assistenziale della casa di ripodo e quindi il tutto dovrà essere adeguatamente programmato.

#### TEMPISTICA DI ESECUZIONE DEI LAVORI

E' preventivabile la seguente tempistica:

Progettazione Definitiva	60 gg
Progettazione Esecutiva	90 gg
Approvazione progetto ed affidamento lavori	30 gg
Esecuzione	250 gg
Collaudo	30 gg
<b>TOTALE</b>	<b>460 gg</b>

## 2. STUDIO di PREFATTIBILITA' AMBIENTALE

VERIFICA di COMPATIBILITA' con le PRESCRIZIONI del PPAR e del PRG

L'intervento è pienamente conforme; sull'immobile grava il vincolo del Mi.Bac, soprintendenza di Ancona che pertanto si dovrà esprimere sul progetto definitivo.

EFFETTI DELLA REALIZZAZIONE dell'INTERVENTO e del SUO ESERCIZIO sulle COMPONENTI AMBIENTALI e sulla SALUTE dei CITTADINI

Nessun effetto (negativo) da segnalare, considerata la natura dell'intervento.

## 3. CALCOLO SOMMARIO della SPESA

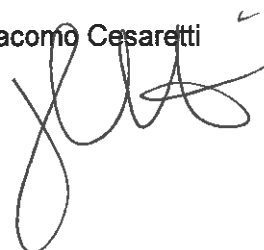
Il costo complessivo dell'intervento è preventivabile in € 600.000 così ripartiti:

Lavori di manutenzione	350.000€
Primi lavori per adeguamento LR 20/02	130.000
Spese tecniche:	55.000€
Iva	58.000€
Imprevisti, arrotondamenti	7.000€

Jesi, 01/12/2016

il responsabile del procedimento

ing Giacomo Cesaretti

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. Cesaretti', written over the printed name.

# COMUNE DI JESI

DIANCONAPROVINCIA DI ANCONA PROVINCIA DI ANCONA PROVINCIA DI ANCONA PROVINCIA DI ANCONA PROVINCIA DI ANCONA PROVINCIA DI ANCONA PROVINCIA DI ANCONA PROVINCIA DI ANCONA PROVINCIA DI ANCONA PROVINCIA DI ANCONA

## PROGETTO di

**FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA  
PER L'ADEGUAMENTO ALLA L.R. 20/2002**

**Casa di Riposo e Residenza Protetta "Vittorio Emanuele II" Via Gramsci**

**Proprietà: COMUNE DI JESI**

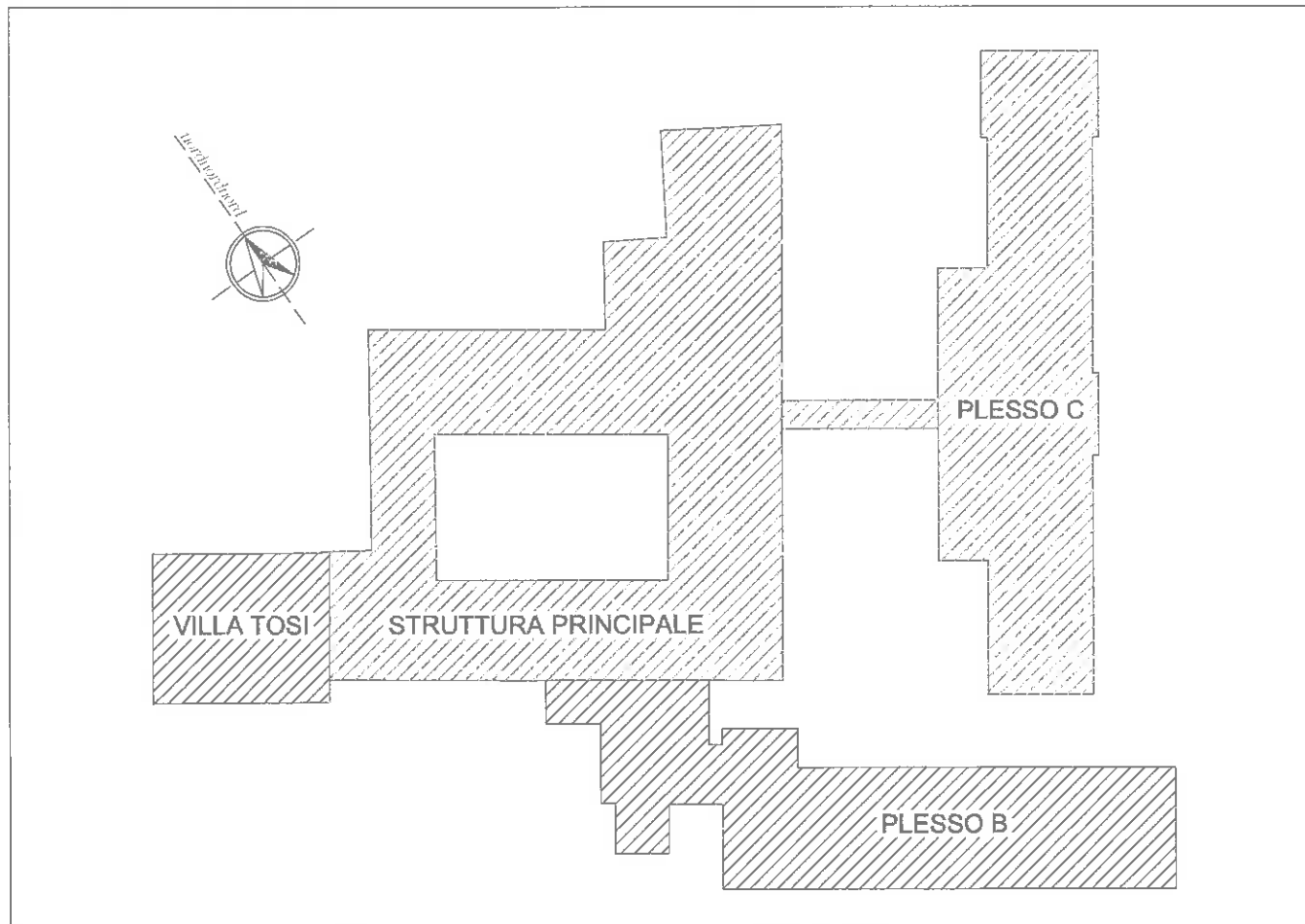
Piazza Indipendenza, 1 - 60035 - Jesi (AN)

a cura di

**INGEGNERE MARIO PROCACCINI**, Ordine degli Ingegneri Prov. di Ancona n° A 1082

**ARCHITETTO ANGELO LASCA**, Ordine degli Architetti Prov. di Ancona n° 571

## 0) LAVORI URGENTI E PRELIMINARI



# RELAZIONE

## PREMESSA

### Architettura e Tipologia

La struttura Vittorio Emanuele II è ubicata a Jesi in via Gramsci, nella parte urbana a nord-est, caratterizzata da una consistente espansione edilizia degli ultimi cinquanta anni, dove sono presenti importanti presenze storiche costituite da edifici residenziali come palazzine nobiliari ed anche di uso collettivo e religioso, quali conventi e centri religiosi.

L'edificio si presenta con varie stratificazioni edilizie, risultanti da diverse epoche di costruzione, racchiuse da un recinto murato nella parte sud e confinante a nord con una area verde, costituita in parte da campetti sportivi ed in parte da orti di pregio.

Da una generale lettura edilizia-tipologica, sembrerebbe che il nucleo principale più vecchio, sia costituito dall'edificio centrale disposto intorno ad una corte interna, esso risulta fortemente rimaneggiato con tratti di relativa recente edificazione.

Il tipo edilizio collima con la figura di una struttura "conventuale" con chiostro.

Un'aggregazione successiva è rappresentata dalla parte denominata villa Tosi, palazzina di tre piani, che presenta all'esterno facciate ancora riconoscibili come villa settecentesca con un interno ristrutturato completamente e privo di qualsiasi riferimento originale.

L'unione fra le due parti è rappresentata da una costruzione della metà del '900, in dissonanza formale con le strutture precedenti.

Nell'ala est-sud della struttura principale, si pone parallelamente ad esso un edificio di inizio secolo, molto riconoscibile (Plesso C), di garbato pregio, nonostante ad esso siano stati "appiccicati" successivamente dei volumi impropri ed abbia perduto un pezzo terminale per far posto alla edificazione del plesso B, nuovo degli anni settanta.

Quest'ultimo è stato costruito in cemento armato e si presenta con una architettura modernista di buon livello con uno studio accurato dei vuoti e pieni volumetrici e con proporzioni adeguate, nonostante unito al plesso principale con una "violenza" compositiva inorganica ed artificiosa.

Si nota, nell'intera struttura, una generale rivisitazione edilizia avvenuta negli anni venti-trenta, che ha trasformato radicalmente la sintassi architettonica generale, perfino con la sopraelevazione del portico interno di altri 2 piani.

Il risultato finale appare come un edificio di complessa architettura, alquanto rivisitato in chiave edilizia con aggregazioni nel tempo, come tradizione consolidata del nostro patrimonio architettonico.

Il complesso ha un uso di ospitalità che, fra l'altro, ha tenuto costante nel tempo.

## VALUTAZIONI GENERALI

Secondo accurate valutazioni, si ritiene che il complesso necessiti di una generale manutenzione straordinaria di alcune parti ed elementi, di seguito descritte, oltre che ad una energica azione di risanamento conservativo per quello che si riconosce come valore edilizio da conservare.

Quanto detto, va poi confrontato con le necessità di uso dell'immobile, al fine di unire gli elementi fisici-edilizi con le esigenze dettate dalla normativa sulle Residenze per Anziani.

Il primo punto significativo riguarda la parte denominata "villa Tosi", essa presenta elementi tipologici di difficile uso per ospitare parte della Residenza Protetta e Casa di Riposo.

Infatti in essa, mal si configura la localizzazione delle camere e relativi servizi, oltre a presentare uno sfalsamento altimetrico dei piani con la Struttura Principale di difficile risoluzione, se non con rampe di lunga percorrenza, ad aggravio della distribuzione tutta.

Inoltre, si riconoscono importanti rimaneggiamenti delle strutture portanti "di spina" nei piani primo e secondo, che ne consigliano il ripristino tipologico ed il risanamento conservativo della villa.

Di seguito si sottolinea che essa ospita al piano terra l'ingresso principale alla struttura in una specie di corridoio che la percorre tutta in modo improprio, fino alla Struttura Principale.

In generale suggeriamo l'ipotesi progettuale che la villa possa avere una sua indipendenza funzionale, che accolga principalmente la parte amministrativa ed uffici vari.

La struttura principale (plesso A) presenta una adeguata tipologia per ospitare delle residenze collettive, anche se lo stato edilizio deve essere oggetto di una importante manutenzione straordinaria.

Altra valutazione, in premessa, concerne la valorizzazione da perseguire del plesso B, attualmente usato solo nei piani terra e primo come stanze di degenza, ma pressoché sotto utilizzato nei due piani inferiori per usi connessi alla struttura casa protetta e di riposo.

La struttura in CA con la quale è stato edificato, garantisce una maggiore sicurezza strutturale ai fenomeni sismici e però va eseguito l'adeguamento fisico per il miglioramento energetico dell'edificio.

Infatti dovrebbe essere realizzato il cappotto esterno sia verticale che orizzontale in copertura, per abbattere condense e ponti termici, di cui il plesso è soggetto.

Il lungo padiglione denominato plesso C, presenta una buona originalità formale, seppur con aggiunte improprie e mancante della parte terminale a sud demolita.

Si osserva come punto critico la lunga rampa di collegamento con la struttura principale costruita in modo improprio negli anni del dopoguerra, che non garantisce alcuna funzionalità e tanto meno rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche e sulla sicurezza dello svolgimento delle attività lavorative, data la pendenza attuale del 20 percentuale.

Infine, in merito all'adeguamento della L.R. 20/2002 si sottolinea che i vari nuclei sono posti inorganicamente a macchia di leopardo sia quelli riferiti alla Residenza Protetta che a quelli riferiti alla Casa di Riposo nei quali la struttura è suddivisa.

## PROCEDURE GENERALI e LAVORI URGENTI

- Redazione della verifica di vulnerabilità sismica, nelle parti mancanti: plessi B e C, conseguente valutazione e/o necessità di intervento.
- Lavori edilizi urgenti riguardanti la Manutenzione Straordinaria delle coperture.
- Sostituzione degli ascensori-montalettighe.
- Manutenzione straordinaria e messa a norma degli impianti.

I punti sopraelencati agiscono in modo preliminare e si interfacciano a qualsiasi intervento progettuale della Struttura.

Di seguito elenchiamo un pro-memoria per completezza di report, che riteniamo necessari allo svolgimento della progettazione degli interventi:

- La redazione, o adeguamento, della cartografia generale della struttura e degli impianti, in modo da avere uno stato di fatto aggiornato e nelle scale adeguate (la cartografia attualmente a disposizione parte degli uffici comunali, parte delle aziende manutentrici spesso non collimano nelle scale e/o dimensioni).
- Verifica della normativa urbanistica-edilizia dei vincoli in base alle normative di tutela architettonica, oltre agli standard dei servizi necessari da prevedere, sia per l'uso attuale che in funzione di aumenti volumetrici.
- Un accurato stato di fatto che indichi tutte le criticità fisiche della struttura.

## **CALCOLO SOMMARIO DI SPESA dei LAVORI URGENTI e PRELIMINARI**

*Riferito al prezziario Regione Marche 2016*

### **NOTA:**

Non è stato possibile riscontrare direttamente gli intradossi delle coperture della struttura Principale e del Plesso C, per cui nei sottoelencati preventivi, sono escluse le lavorazioni eventuali riguardanti la struttura del tetto che è composta da travi in legno filetti e pianelle; altresì sono escluse eventuali rifacimenti di manti bituminosi.

**COPERTURE - MANUTANZIONE STRAORDINARIA DEL TETTO**

**STRUTTURA PRINCIPALE E PLESSO B**

**RIFACIMENTO COMPLETO DEL MANTO CON I PONTEGGI**

**Euro 141.086,35 oltre IVA e spese generali**

Nell'ipotesi della manutenzione parziale da eseguirsi solamente nelle falde che manifestano infiltrazioni, si valuta un costo ridotto al 30% del totale.

**Euro 42.325,90 oltre IVA e spese generali**



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	unità di misura	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O								
	<b>LAVORI A MISURA</b>								
1 02.05.001* .002	<b>Allestimento di ponteggi in castelli prefabbricati. Alles ...</b> <b>l lavoro. Per altezze fino a 20,00 m dal piano di</b> <b>campagna</b> Allestimento di ponteggi in castelli prefabbricati. Allestimento di ponteggi in castelli prefabbricati, compreso il montaggio, il nolo fino a 6 mesi e lo smontaggio a lavori ultimati, trasporto di andata e ritorno, formazione di piani di lavoro in tavoloni e/o lamiera zincata, relativa al ponte e sottoponte in quota, parapetti, scarpe protettive in tavole, scale di servizio con relativi parapetti, piani di riposo e botole di sicurezza, gli spinotti le basette etc. Il tutto realizzato nel rispetto delle vigenti norme in materia di infortunistica sul lavoro. Per altezze fino a 20,00 m dal piano di campagna Struttura principale Villa Tosi								
				155,00		15,500	2'402,50		
				55,00		15,500	852,50		
	SOMMANO...	m²					3'255,00	19,65	63'960,75
2 04.04.007	<b>Ripassatura di tetti. Ripassatura di tetti o parte di essi ...</b> <b>sola porzione di tetto in cui si è operato effettivamente.</b> Ripassatura di tetti. Ripassatura di tetti o parte di essi con solo riordino di tegole curve o piane per la ricerca e la riparazione di perdite d'acqua. Sono compresi: la rimozione, ripulitura e collocamento in opera delle tegole smosse; la sostituzione di quelle rotte o mancanti; il fissaggio con idonea malta delle tegole nei colmi, nei dispiuvi e delle tegole della linea di gronda; la pulitura dei canali di gronda; il carico, il trasporto e lo scarico a rifiuto del materiale di risulta, fino a qualsiasi distanza; la fornitura e posa in opera delle tegole e/o dei pezzi speciali fino a un massimo del 30% del totale. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. Contabilizzato con riferimento alla sola porzione di tetto in cui si è operato effettivamente. Struttura principale *(par.ug.=1100*1,15) Villa Tosi *(par.ug.=300*1,15)								
			1265,00				1'265,00		
			345,00				345,00		
	SOMMANO...	m²					1'610,00	33,58	54'063,80
3 NP08.01.012 *	<b>Riparazione di converse, scossaline e compluvi in</b> <b>lamiera ... tre compreso quanto altro occorre per dare</b> <b>l'opera finita.</b> Riparazione di converse, scossaline e compluvi in lamiera di rame. Converse, scossaline, compluvi in lamiera di rame, comunque sagomati, con sviluppo superiore a mm 200, dello spessore di mm 6/10, fornite e poste in opera. Sono compresi: le chiodature; le saldature; le opere murarie. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita.								
							200,00		
	SOMMANO...	m²					200,00	50,00	10'000,00
4 NP01	<b>Riparazione di condotti di esalazione e comignoli.</b> Riparazione di condotti di esalazione e comignoli.								
							1,00		
	SOMMANO...	a corpo					1,00	3'000,00	3'000,00
5 NP07.01.016	<b>Riparazione di manto impermeabile per tetto piano</b> <b>pedonab ... a In opera e quanto altro occorre per dare</b> <b>l'opera finita.</b> Riparazione di manto impermeabile per tetto piano pedonabile. Ipotesi tipo 3. Monostrato. Esecuzione di tetto piano pedonabile predisposto alla successiva pavimentazione, mediante la posa dei seguenti materiali: 1) Spalmatura di primer bituminoso in ragione di g/m² 300 circa speciale soluzione bituminosa a base di bitume ossidato additivi e solventi con residuo secco del 50% e viscosità FORD n.4 a 25°C di 20-25 sec.; 2) Membrana impermeabilizzante bitume polimero elastomerica armata con tessuto non tessuto di poliestere da filo continuo, approvata con AGREMENT dall'I.C.I.T.E. a base di bitume distillato e gomma termoplastica costituita da un copolimero a blocchi stirolo butadiene radiale (SBS), applicata a fiamma con giunti sovrapposti di cm 10, dello spessore di mm 4, con								
	A R I P O R T A R E								131'024,55

COMMITTENTE:

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	unità di misura	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RI PORTO								131'024,55
6 NP02	<p>le seguenti caratteristiche: - allungamento a rottura della mescola non armata (NFT46002): 2000%; - resistenza a trazione (UNI 8202): Long. 90 Trasv. 80 Kg/5cm; - allungamento a rottura (UNI 8202): Long. 50% Trasv. 50%; - resistenza a fatica su fessura attiva (UNI 8202): a 0°C 10.000 - cicli a -10°C - 1.000 cicli; - flessibilità a freddo (UNI 8202): -25°C. 3) Cartongfello bitumato del peso di Kg/m<sup>2</sup> 0,500 applicato a secco, con giunti sovrapposti di cm 10, quale strato di scorrimento tra la impermeabilizzazione e la successiva pavimentazione. Caratteristiche da certificare. E' compresa la fornitura, la posa in opera e quanto altro occorre per dare l'opera finita.</p> <p>Plesso B e tetto piano struttura principale (percentuale riparazione 20% della superficie piana) *(par.ug.=(660+150)*,2)</p>		162,00				162,00		
	SOMMANO...	m²					162,00	18,90	3'061,80
	Manutenzione dei canali di gronda consistente nel riprist ... la linea terminale del tetto e la pulizia generale finale.								
	Manutenzione dei canali di gronda consistente nel ripristino delle corrette pendenze e nuovo fissaggio ove necessario. Compresa la sostituzione di tratti ammalorati, la posa di strisce di guaina bituminosa nella linea terminale del tetto e la pulizia generale finale.						1,00		
	SOMMANO...	a corpo					1,00	7'000,00	7'000,00
	Parziale LAVORI A MISURA euro								141'086,35
	TOTALE euro								141'086,35
	A RI PORTARE								

COMMITTENTE:

## **CALCOLO SOMMARIO DI SPESA dei LAVORI URGENTI e PRELIMINARI**

*Riferito al prezziario Regione Marche 2016*

**COPERTURE - MANUTANZIONE STRAORDINARIA DEL TETTO**

**STRUTTURA PRINCIPALE E PLESSO B**

**RIFACIMENTO COMPLETO DEL MANTO CON PIATTAFORMA AEREA**

**Euro 113.018,09 oltre IVA e spese generali**

Nell'ipotesi della manutenzione parziale da eseguirsi solamente nelle falde che manifestano infiltrazioni, **si valuta un costo ridotto al 30% del totale.**

**Euro 33.905,43 oltre IVA e spese generali**

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	unità di misura	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO								
	<b>LAVORI A MISURA</b>								
1 28.02.004.00 2	<b>Piattaforma aerea a cella; compreso consumi, carburanti, ... valutato a parte con il prezzo dell'operaio specializzato</b> Piattaforma aerea a cella; compreso consumi, carburanti, lubrificanti, normale manutenzione ed assicurazioni R.C.; escluse riparazioni e relative ore di fermo a carico del noleggiatore Portata 200 kg su braccio telescopico fino ad altezza 16 m; è escluso il personale alla guida che sarà valutato a parte con il prezzo dell'operaio specializzato 8 ore x 5 giorni per eseguire 18 mt al cornicione totale mt di cornicione 160 (par.ug.=5*8*(160/18))		355,56				355,56		
	SOMMANO...	h					355,56	16,13	5'735,18
2 NP03	<b>Operaio Specializzato. Costo orario medio</b> Operaio Specializzato. Costo orario medio 8 ore x 5 giorni per eseguire 18 mt al cornicione totale mt di cornicione 160 (par.ug.=5*8*(160/18))		355,56				355,56		
	SOMMANO...	h					355,56	25,28	8'988,56
3 NP04	<b>Maggiorazione per logistica del mezzo e per movimentazione del materiale nella sommità del tetto.</b> Maggiorazione per logistica del mezzo e per movimentazione del materiale nella sommità del tetto. Maggiorazione del 30%						0,30		
	SOMMANO...	a corpo					0,30	14'723,74	4'417,12
4 02.05.001* .002	<b>Allestimento di ponteggi in castelli prefabbricati. Alles ...</b> l lavoro. Per altezze fino a 20,00 m dal piano di campagna Allestimento di ponteggi in castelli prefabbricati. Allestimento di ponteggi in castelli prefabbricati, compreso il montaggio, il nolo fino a 6 mesi e lo smontaggio a lavori ultimati, trasporto di andata e ritorno, formazione di piani di lavoro in tavoloni e/o lamiera zincata, relativa al ponte e sottoponte in quota, parapetti, scarpe protettive in tavole, scale di servizio con relativi parapetti, piani di riposo e botole di sicurezza, gli spinotti le basette etc. Il tutto realizzato nel rispetto delle vigenti norme in materia di infortunistica sul lavoro. Per altezze fino a 20,00 m dal piano di campagna Struttura principale nei tratti di tetto ove la piattaforma aerea non può arrivare			55,00		15,500	852,50		
	SOMMANO...	m²					852,50	19,65	16'751,63
5 04.04.007	<b>Ripassatura di tetti. Ripassatura di tetti o parte di ess ...</b> sola porzione di tetto in cui si è operato effettivamente. Ripassatura di tetti. Ripassatura di tetti o parte di essi con solo riordino di tegole curve o piane per la ricerca e la riparazione di perdite d'acqua. Sono compresi: la rimozione, ripulitura e collocamento in opera delle tegole smosse; la sostituzione di quelle rotte o mancanti; il fissaggio con idonea malta delle tegole nei colmi, nei displuvi e delle tegole della linea di gronda; la pulitura dei canali di gronda; il carico, il trasporto e lo scarico a rifiuto del materiale di risulta, fino a qualsiasi distanza; la fornitura e posa in opera delle tegole e/o dei pezzi speciali fino a un massimo del 30% del totale. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. Contabilizzato con riferimento alla sola porzione di tetto in cui si è operato effettivamente. Struttura principale *(par.ug.=1100*1,15) Villa Tosi *(par.ug.=300*1,15)		1265,00 345,00				1'265,00 345,00		
	SOMMANO...	m²					1'610,00	33,58	54'063,80
6 NP08.01.012 *	<b>Riparazione di converse, scossaline e compluvi in lamiera ...</b> tre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. Riparazione di converse, scossaline e compluvi in lamiera di								
	A RIPORTARE								89'956,29

COMMITTENTE:

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	unità di misura	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO								89'956,29
7 NP01	rame. Converse, scossaline, compluvi in lamiera di rame, comunque sagomati, con sviluppo superiore a mm 200, dello spessore di mm 6/10, fornite e poste in opera. Sono compresi: le chiodature; le saldature; le opere murarie. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita.						200,00		
	SOMMANO...	m²					200,00	50,00	10'000,00
	Riparazione di condotti di esalazione e comignoli.						1,00		
	SOMMANO...	a corpo					1,00	3'000,00	3'000,00
8 NP07.01.016	Riparazione di manto impermeabile per tetto piano pedonab ... a in opera e quanto altro occorre per dare l'opera finita.								
	Riparazione di manto impermeabile per tetto piano pedonabile. Ipotesi tipo 3. Monostrato. Esecuzione di tetto piano pedonabile predisposto alla successiva pavimentazione, mediante la posa dei seguenti materiali: 1) Spalmatura di primer bituminoso in ragione di g/m² 300 circa speciale soluzione bituminosa a base di bitume ossidato additivi e solventi con residuo secco del 50% e viscosità FORD n.4 a 25°C di 20-25 sec.; 2) Membrana impermeabilizzante bitume polimero elastomerica armata con tessuto non tessuto di poliestere da filo continuo, approvata con AGREMENT dall'I.C.I.T.E. a base di bitume distillato e gomma termoplastica costituita da un copolimero a blocchi stirolo butadiene radiale (SBS), applicata a fiamma con giunti sovrapposti di cm 10, dello spessore di mm 4, con le seguenti caratteristiche: - allungamento a rottura della mescola non armata (NFT46002): 2000%; - resistenza a trazione (UNI 8202): Long. 90 Trasv. 80 Kg/5cm; - allungamento a rottura (UNI 8202): Long. 50% Trasv. 50%; - resistenza a fatica su fessura attiva (UNI 8202): a 0°C 10.000 - cicli a -10°C - 1.000 cicli; - flessibilità a freddo (UNI 8202): -25°C. 3) Cartongfello bitumato del peso di Kg/m² 0,500 applicato a secco, con giunti sovrapposti di cm 10, quale strato di scorrimento tra la impermeabilizzazione e la successiva pavimentazione. Caratteristiche da certificare. E' compresa la fornitura, la posa in opera e quanto altro occorre per dare l'opera finita.								
	Plesso B e tetto piano struttura principale (percentuale riparazione 20% della superficie piana) *(par.ug.=(660+150)*,2)		162,00				162,00		
	SOMMANO...	m²					162,00	18,90	3'061,80
9 NP02	Manutenzione dei canali di gronda consistente nel riprist ... la linea terminale del tetto e la pulizia generale finale.								
	Manutenzione dei canali di gronda consistente nel ripristino delle corrette pendenze e nuovo fissaggio ove necessario. Compresa la sostituzione di tratti ammalorati, la posa di strisce di guaina bituminosa nella linea terminale del tetto e la pulizia generale finale.						1,00		
	SOMMANO...	a corpo					1,00	7'000,00	7'000,00
	Parziale LAVORI A MISURA euro								113'018,09
	TOTALE euro								113'018,09
	Data, _____								
	A RIPORTARE								

COMMITTENTE:

## CALCOLO SOMMARIO DI SPESA dei LAVORI URGENTI e PRELIMINARI

*Riferito al prezziario Regione Marche 2016*

COPERTURE - MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL TETTO  
PLESSO C  
RIFACIMENTO COMPLETO DEL MANTO  
CON I PONTEGGI E PIATTAFORMA AEREA

**Euro 59.560,40** oltre IVA e spese generali

Nell'ipotesi della manutenzione parziale da eseguirsi solamente nelle falde che manifestano infiltrazioni, **si valuta un costo ridotto al 30% del totale** (escluse le opere di lattoneria che vengono computate per intero)

**Euro 22.635,68** oltre IVA e spese generali

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	unità di misura	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RI PORTO								
	<b>LAVORI A MISURA</b>								
1 28.02.004.00 2	<b>Piattaforma aerea a cella; compreso consumi, carburanti, ... valutato a parte con il prezzo dell'operaio specializzato</b> Piattaforma aerea a cella; compreso consumi, carburanti, lubrificanti, normale manutenzione ed assicurazioni R.C.; escluse riparazioni e relative ore di fermo a carico del noleggiatore Portata 200 kg su braccio telescopico fino ad altezza 16 m; è escluso il personale alla guida che sarà valutato a parte con il prezzo dell'operaio specializzato 8 ore x 5 giorni per eseguire 18 mt al cornicione totale mt di cornicione 120 (par.ug.=5*8*(120/18))		266,67				266,67		
	SOMMANO...	h					266,67	16,13	4'301,39
2 NP03	<b>Operaio Specializzato. Costo orario medio</b> Operaio Specializzato. Costo orario medio 8 ore x 5 giorni per eseguire 18 mt al cornicione totale mt di cornicione 120 (par.ug.=5*8*(120/18))		266,67				266,67		
	SOMMANO...	h					266,67	25,28	6'741,42
3 NP04	<b>Maggiorazione per logistica del mezzo e per movimentazione del materiale nella sommità del tetto.</b> Maggiorazione per logistica del mezzo e per movimentazione del materiale nella sommità del tetto. Maggiorazione del 30%						0,30		
	SOMMANO...	a corpo					0,30	11'042,81	3'312,84
4 02.05.001* .002	<b>Allestimento di ponteggi in castelli prefabbricati. Alles ...</b> l lavoro. Per altezze fino a 20,00 m dal piano di campagna Allestimento di ponteggi in castelli prefabbricati. Allestimento di ponteggi in castelli prefabbricati, compreso il montaggio, il nolo fino a 6 mesi e lo smontaggio a lavori ultimati, trasporto di andata e ritorno, formazione di piani di lavoro in tavoloni e/o lamiera zincata, relativa al ponte e sottoponte in quota, parapetti, scarpe protettive in tavole, scale di servizio con relativi parapetti, piani di riposo e botole di sicurezza, gli spinotti le basette etc. Il tutto realizzato nel rispetto delle vigenti norme in materia di infortunistica sul lavoro. Per altezze fino a 20,00 m dal piano di campagna Plesso C nei tratti di tetto ove la piattaforma aerea non può arrivare (altezza media)			40,00		4,000	160,00		
	SOMMANO...	m²					160,00	19,65	3'144,00
5 04.04.007	<b>Ripassatura di tetti. Ripassatura di tetti o parte di essi ...</b> sola porzione di tetto in cui si è operato effettivamente. Ripassatura di tetti. Ripassatura di tetti o parte di essi con solo riordino di tegole curve o piane per la ricerca e la riparazione di perdite d'acqua. Sono compresi: la rimozione, ripulitura e collocamento in opera delle tegole smosse; la sostituzione di quelle rotte o mancanti; il fissaggio con idonea malta delle tegole nei colmi, nei displuvi e delle tegole della linea di gronda; la pulitura dei canali di gronda; il carico, il trasporto e lo scarico a rifiuto del materiale di risulta, fino a qualsiasi distanza; la fornitura e posa in opera delle tegole e/o dei pezzi speciali fino a un massimo del 30% del totale. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. Contabilizzato con riferimento alla sola porzione di tetto in cui si è operato effettivamente. Plesso C *(par.ug.=850*1,15)		977,50				977,50		
	SOMMANO...	m²					977,50	33,58	32'824,45
6 NP08.01.012 *	<b>Riparazione di converse, scossaline e compluvi in lamiera ...</b> tre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. Riparazione di converse, scossaline e compluvi in lamiera di rame. Converse, scossaline, compluvi in lamiera di rame,								
	A RI PORTARE								50'324,10

COMMITTENTE:

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	unità di misura	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	<b>RIPORTO</b>								<b>50'324,10</b>
7 NP01	comunque sagomati, con sviluppo superiore a mm 200, dello spessore di mm 6/10, fornite e poste in opera. Sono compresi: le chiodature; le saldature; le opere murarie. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita.		6,00	9,17	0,700		38,51		
	<b>SOMMANO...</b>	<b>m²</b>					38,51	50,00	1'925,50
	<b>Riparazione di condotti di esalazione e comignoli.</b>						1,00		
	<b>Riparazione di condotti di esalazione e comignoli.</b>	<b>a corpo</b>					1,00	500,00	500,00
8 08.01.005* .001	<b>Canale di gronda in rame. Canale di gronda, liscio o sago ... l'opera finita. Dello spessore di mm 6/10, sviluppo cm 33.</b>								
	Canale di gronda in rame. Canale di gronda, liscio o sagomato, in rame, fornito e posto in opera. Sono compresi: l'onere per la formazione dei giunti e sovrapposizioni chiodate a doppia fila di ribattini di rame e saldature a stagno; le scossaline; le staffe di ferro; le cicogne murate e chiodate poste ad interasse non superiore a m. 1,00; le legature con filo di ferro zincato. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. Dello spessore di mm 6/10, sviluppo cm 33.								
	<b>SOMMANO...</b>	<b>m</b>		140,00			140,00		
	<b>SOMMANO...</b>	<b>m</b>					140,00	35,41	4'957,40
9 08.01.004* .003	<b>Pluviale in rame. Pluviale in rame a sezione quadrata o c ... . Della sezione cm 10x10 o diametro mm 100, spessore 6/10.</b>								
	Pluviale in rame. Pluviale in rame a sezione quadrata o circolare, fornito e posto in opera. Sono compresi: le saldature; i gomiti; le staffe poste ad interasse non superiore a m 1,50; le legature; l'imbuto di attacco al canale di gronda. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. Della sezione cm 10x10 o diametro mm 100, spessore 6/10.								
	<b>SOMMANO...</b>	<b>m</b>	12,00			5,000	60,00		
	<b>SOMMANO...</b>	<b>m</b>					60,00	30,89	1'853,40
	<b>Parziale LAVORI A MISURA euro</b>								<b>59'560,40</b>
	<b>TOTALE euro</b>								<b>59'560,40</b>
	Data, _____								
	<b>A RIPORTARE</b>								

COMMITTENTE:



**CALCOLO SOMMARIO DI SPESA dei LAVORI URGENTI e PRELIMINARI**  
*Riferito al prezziario Regione Marche 2016*

**SOSTITUZIONE DI 2 ASCENSORI MONTALETTIGHE AD ARGANO**

**Euro 107.399,26** oltre IVA e spese generali

**SOSTITUZIONE DI 2 ASCENSORI MONTALETTIGHE CON IMPIANTO  
OLEODINAMICO**

**Euro 137.579,24** oltre IVA e spese generali

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	unità di misura	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO								
	<b>LAVORI A MISURA</b>								
1 25.01.001.00 7	<b>Impianto ascensore elettrico con trazione ad argano EN 81 ... lione – dimensioni porte di cabina e di piano mm 900 x 2000</b> Impianto ascensore elettrico con trazione ad argano EN 81-1. Impianto ascensore elettrico con trazione ad argano per edifici residenziali, installato da ditta certificata, con i requisiti previsti dalla normativa vigente. - Gruppo di sollevamento costituito da argano riduttore a vite senza fine con motore elettrico trifase e dispositivo di frenatura elettromagnetica. - Cabina costruita con pareti in pannelli verticali in acciaio trattato antiossid, rivestiti in polivinilcloruro; pavimento ricoperto in PVC; aerazione naturale; illuminazione diffusa; luce d'emergenza; un ingresso con porta automatica telescopica a due partite con pannelli in acciaio rivestito come la cabina; interdizione chiusura elettromeccanica e con fotocellula. - Porte di piano automatiche telescopiche abbinabili alle porte della cabina, con pannelli in acciaio trattato antiossid, complete di portali. - Apparecchio limitatore di velocità a bilanciere che interviene quando la velocità della cabina supera i limiti stabiliti sia in discesa sia in salita, con doppia gola di prova; abbinato al dispositivo paracadute. - Arcata portante la cabina in ferro con pattini di scorrimento in materiali plastico inserito su supporto metallico. - Contrappeso in pani calibrati in ghisa contenuti in telaio d'acciaio con pattini di scorrimento in ferro e nailon. - Guide della cabina e del contrappeso in profili d'acciaio a T trafilato e lavorato sulle vie di corsa. - Funi di sospensione cabina – contrappeso in acciaio a trefoli elicoidali. - Quadro elettrico di manovra alimentato in corrente raddrizzata a bassa tensione per manovra automatica a microprocessori. - Apparecchiatura elettrica nel vano corsa per la manovra, il comando della cabina, controllo delle fermate mediante circuiti ad induzione elettromagnetica. - Bottoniere in cabina e tastiere ad ogni piano con pulsanti a caratteri in rilievo e "braille". - Circuito d'allarme con avvisatore acustico, azionato da pulsante giallo sulla bottoniera in cabina, alimentato da batteria di accumulatori caricata in tampone a bassa tensione. - Dispositivo di telesoccorso bidirezionale per il collegamento cabina con un servizio di pronto intervento 24 ore su 24. - Dispositivo di blocco partenza in caso di sovraccarico in cabina. - Segnalazione di presenza in cabina ed ai piani. Sono comprese: le linee elettriche all'interno del vano corsa e del locale macchine; la manovalanza per il trasporto ed il posizionamento delle componenti dell'impianto; l'assistenza ai montatori nel rispetto delle norme sulla sicurezza; le pratiche per il collaudo e relativa documentazione. Sono escluse: le opere murarie relative alla preparazione del vano corsa e del locale macchine; l'adduzione d'energia elettrica separata per luce e forza motrice dai contatori al locale macchine; linea telefonica, e quanto altro non descritto. Portata Kg 860 – Capienza 11 persone – 5 fermate – 5 servizi – corsa m 13,20 – velocità di corsa m/s 0,60 con livellazione – dimensioni porte di cabina e di piano mm 900 x 2000						2,00		
	SOMMANO...	cad					2,00	30'699,63	61'399,26
2 NP01	<b>Maggiorazione per ascensore montalettighe di dimensioni ... tate alla voce precedente consoni per edifici ospedalieri.</b> Maggioreazione per ascensore montalettighe di dimensioni minime superiori rispetto a quelle riportate alla voce precedente consoni per edifici ospedalieri.						2,00		
	SOMMANO...	a corpo					2,00	10'000,00	20'000,00
3 NP02	<b>Smontaggio del vecchio ascensore e di tutte le parti impiantistiche connesse.</b> Smontaggio del vecchio ascensore e di tutte le parti impiantistiche connesse.						2,00		
	SOMMANO...	a corpo					2,00	10'000,00	20'000,00
	A RIPORTARE								101'399,26

COMMITTENTE:

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	unità di misura	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO								101'399,26
4 NP03	Manutenzione del vano macchine ascensore costituito da un ... dei soffitti seppur fatti con struttura in legno a vista. Manutenzione del vano macchine ascensore costituito da un ripristino generale ove occorra di murature intonaci e prese d'aria e/o finestre. Compresa tinteggiatura finale delle pareti e dei soffitti seppur fatti con struttura in legno a vista.								
							2,00		
	SOMMANO...	a corpo					2,00	3'000,00	6'000,00
	Parziale LAVORI A MISURA euro								107'399,26
	TOTALE euro								107'399,26
	A RIPORTARE								

COMMITTENTE:

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	unità di misura	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O								
	<b>LAVORI A MISURA</b>								
1 25.01.002.01 0	<b>Impianto ascensore idraulico con trazione oleodinamica EN ...ione – dimensioni porte di cabina e di piano mm 900 x 2000</b> Impianto ascensore idraulico con trazione oleodinamica EN 81-2. Impianto ascensore idraulico con trazione oleodinamica per edifici residenziali, installato da ditta certificata con i requisiti previsti dalla normativa vigente. - Gruppo di sollevamento costituito da cilindro-pistone tubolare in acciaio ad alta resistenza lavorato di precisione per la perfetta tenuta delle guarnizioni dell'olio. - Centralina idraulica composta da: una pompa del tipo volumetrico a vite, accoppiata a motore trifase asincrono a doppia gabbia - gruppo valvole di marcia, di arresto e di sovrappressione - un dispositivo silenziatore che annulla le vibrazioni della pompa. - Serbatoio in ferro saldato con spia di livello olio con gruppo di azionamento motopompa in immersione, con relativi filtri, valvole e termostati. - Tubazioni dell'olio in acciaio ricotto completo di raccordi, rubinetti e supporti. - Raccordo gruppo pompa a tubazione dell'olio, con tubo flessibile per alta pressione. - Puleggia in ghisa montata in testa al pistone - telaio con pattini di guida, ad azione indiretta con taglia rovescia. - Apparecchio di sicurezza paracadute incorporato nell'arcata di sospensione della cabina che arresta la cabina sulla guida in caso d'allentamento o rottura delle funi. - Fune di collegamento della cabina al pistone, in acciaio fuso al crogiuolo, formate da trefoli elicoidali ad alta resistenza. - Guide della cabina e del pistone in profili d'acciaio a T lavorati sulle vie di corsa. - Pattini di scorrimento della cabina sulle guide fissati a snodo sull'arcata della cabina, in elastolan su supporto metallico. - Quadro elettrico di manovra alimentato in corrente raddrizzata a bassa tensione per manovra automatica a microprocessori. - Apparecchiatura elettrica nel vano corsa per la manovra, il comando della cabina, il controllo delle fermate mediante circuiti ad induzione elettromagnetica. - Bottoniera di cabina e tastiere ad ogni piano con pulsanti a carattere in rilievo e "braille". - Circuito d'allarme con avvisatore acustico azionato da pulsante giallo sulla bottoniera di cabina, alimentato da batteria di accumulatori a bassa tensione caricata in tampone. - Dispositivo di blocco partenza in caso di sovraccarico cabina. Sono comprese: le linee elettriche all'interno del vano corsa e del locale macchine; la manovalanza per il trasporto e il posizionamento delle componenti dell'impianto; l'assistenza ai montatori nel rispetto delle norme sulla sicurezza; le pratiche per il collaudo e relative documentazioni. Sono escluse: le opere murarie relative alla preparazione del vano corsa e del locale macchine, l'adduzione d'energia elettrica separata per forza motrice e luce dai contatori al locale macchine; linea telefonica e quanto altro non descritto. Portata Kg 660 - Capienza 11 persone - 5 fermate - 5 servizi - corsa m 13,00 - velocità di corsa m/s 0,60 con livellazione - dimensioni porte di cabina e di piano mm 900 x 2000						2,00		
	SOMMANO...	cad					2,00	33'789,62	67'579,24
2 NP01	<b>Maggiorazione per ascensore montalettighe di dimensioni ...tate alla voce precedente consoni per edifici ospedalieri.</b> Maggiorazione per ascensore montalettighe di dimensioni minime superiori rispetto a quelle riportate alla voce precedente consoni per edifici ospedalieri.						2,00		
	SOMMANO...	a corpo					2,00	10'000,00	20'000,00
3 NP02	<b>Smontaggio del vecchio ascensore e di tutte le parti impiantistiche connesse.</b> Smontaggio del vecchio ascensore e di tutte le parti impiantistiche connesse.						2,00		
	SOMMANO...	a corpo					2,00	10'000,00	20'000,00
	A R I P O R T A R E								107'579,24

COMMITTENTE:

Num. Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	unità di misura	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO								107'579,24
4 NP03	<p>Esecuzione di nuova fossa per impianto oleodinamico di di ... per il posizionamento della parte idraulica ed elettrica.</p> <p>Esecuzione di nuova fossa per impianto oleodinamico di dimensioni adeguate alla norma, compreso plinto-palo di fondazione per il pistone idraulico e la sistemazione di adeguato locale tecnico per il posizionamento della parte idraulica ed elettrica.</p>								
							2,00		
	SOMMANO... a corpo						2,00	15'000,00	30'000,00
	Parziale LAVORI A MISURA euro								137'579,24
	TOTALE euro								137'579,24
	Data, _____								
	A RIPORE								

COMMITTENTE:

**CALCOLO SOMMARIO DI SPESA dei LAVORI URGENTI e PRELIMINARI**  
*Riferito al prezziario Regione Marche 2016*

**LAVORI DI SISTEMAZIONE DELLA SCARPATA  
FRA IL PLESSO B E IL PLESSO C**

**Euro 13.344,03 oltre IVA e spese generali**

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	unità di misura	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO								
	<b>LAVORI A MISURA</b>								
1 19.01.002*	<b>Sbancamento in materie di qualsiasi natura. Scavo di sban ... e compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito.</b> Sbancamento in materie di qualsiasi natura. Scavo di sbancamento, anche a campioni di qualsiasi lunghezza, a mano o con mezzi meccanici, in materie di qualunque natura e consistenza salvo quelle definite dai prezzi particolari dell'Elenco, asciutte o bagnate, compresi i muri a secco od in malta di scarsa consistenza, compreso le rocce tenere da piccone, ed i trovanti anche di roccia dura inferiori a m³ 1,00 ed anche in presenza d'acqua eseguito: per apertura della sede stradale e relativo cassonetto; la bonifica del piano di posa dei rilevati oltre la profondità di 20 cm; l'apertura di gallerie in artificiale; la formazione o l'approfondimento di cunette, fossi e canali; l'impianto di opere d'arte; la regolarizzazione o l'approfondimento di alvei in magra; escluso l'onere di sistemazione a gradoni delle scarpate per ammorsamento di nuovi rilevati; compreso l'onere della riduzione del materiale dei trovanti di dimensione inferiore ad 1 m³ alla pezzatura di cm 30 per consentirne il reimpiego a rilevato; il taglio di alberi e cespugli e l'estirpazione di ceppaie nonché il preventivo accatasta mento dell'humus in luoghi di deposito per il successivo riutilizzo a ricoprimento di superfici a verde; compreso l'esaurimento di acqua a mezzo di canali fuggatori o cunette od opere simili entro la fascia di 100 m dal luogo di scavo ed ogni altro onere o magistero. Sono compresi: l'onere per il carico in alto, la movimentazione nell'ambito del cantiere dei materiali provenienti dagli scavi ed il relativo carico su automezzo meccanico. Sono da computarsi a parte le eventuali opere di protezione (sbatacchiature) ed il trasporto a discarica con i relativi oneri. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito.		235,00			0,500	117,50		
	SOMMANO...	m³					117,50	6,36	747,30
2 19.01.001* .001	<b>Scavo a sezione obbligata con uso di mezzi meccanici. Sca ... are il lavoro finito. Scavi della profondità fino a m 3,00</b> Scavo a sezione obbligata con uso di mezzi meccanici. Scavo a sezione obbligata, eseguito con uso di mezzo meccanico, di materie di qualsiasi natura e consistenza asciutte, bagnate o melmose, eseguito anche in presenza di acqua con battente massimo di cm 20, esclusa la roccia da mina ma compresi i trovanti rocciosi e i relitti di murature fino a m³ 0,50. Sono inoltre compresi: la demolizione delle normali sovrastrutture tipo pavimentazioni stradali o simili; il tiro in alto delle materie scavate; l'onere dell'allargamento della sezione di scavo onde permettere l'utilizzazione e la manovra dei mezzi meccanici e degli attrezzi d'opera; l'eventuale rinterro delle materie depositate ai margini dello scavo, se ritenute idonee dalla D.L.. Sono compresi: l'onere per il carico in alto, la movimentazione nell'ambito del cantiere dei materiali provenienti dagli scavi ed il relativo carico su automezzo meccanico. Sono da computarsi a parte le eventuali opere di protezione (sbatacchiature) ed il trasporto a discarica con i relativi oneri. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. Scavi della profondità fino a m 3,00			60,00	1,000	0,700	42,00		
	SOMMANO...	m³					42,00	16,50	693,00
3 19.06.001* .003	<b>Drenaggi o vespai a tergo delle murature, compresi eventuale ... re. Con pietrisco granulometricamente selezionato di fiume</b> Drenaggi o vespai a tergo delle murature, compresi eventuali ponteggi ed impalcature. Con pietrisco granulometricamente selezionato di fiume			60,00	1,000	0,500	30,00		
	SOMMANO...	m³					30,00	30,77	923,10
4	<b>Cordolo prefabbricato in calcestruzzo vibrato. Cordolo</b>								
	A RIPORTARE								2'363,40

COMMITTENTE:

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	unità di misura	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO								2'363,40
19.18.032	<b>in ... onere per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.</b> Cordolo prefabbricato in calcestruzzo vibrato. Cordolo in calcestruzzo vibrato, prefabbricato, dosato a kg 350 di cemento normale della sezione minima di cm² 300, posto in opera perfettamente allineato e giuntato su massetto di calcestruzzo a kg 200 di cemento normale di spessore non inferiore a cm 10 (dieci) ed ogni altro onere per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.			60,00			60,00		
	SOMMANO...	m					60,00	18,23	1'093,80
5 NP01	<b>Pozzetto terminale in c.a. di raccolta acqua proveniente ... gnatura acque meteoriche su strada o nel punto più vicino.</b> Pozzetto terminale in c.a. di raccolta acqua proveniente dal drenaggio eseguito in pietrame delle dimensioni minime di 1.20x1.20x1.00 (m). Compreso l'allaccio alla fognatura acque meteoriche su strada o nel punto più vicino.						1,00		
	SOMMANO...	a corpo					1,00	5'000,00	5'000,00
6 20.01.001.00 2	<b>Terra da coltivo. Terra da coltivo, fornita, stesa e mode ... finito. Stesa e modellazione eseguita con mezzo meccanico.</b> Terra da coltivo. Terra da coltivo, fornita, stesa e modellata proveniente da strato colturale attivo, priva di radici e di erbe infestanti permanenti, di ciottoli, cocci ecc., del tipo torba nazionale o di provenienza estera o terriccio speciale umidizzato composto dal 30% di sostanza organica e dal 70% di terricci vari vagliati e macinati, PH neutro. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. Stesa e modellazione eseguita con mezzo meccanico.		235,00			0,500	117,50		
	SOMMANO...	m²					117,50	25,65	3'013,88
7 20.01.002.00 2	<b>Stesa e modellazione di terreno agrario. Stesa e modellaz ... nritura del terreno agrario. Eseguita con mezzo meccanico.</b> Stesa e modellazione di terreno agrario. Stesa e modellazione di terreno agrario, compreso l'onere della mondatura dalle radici, dalle erbe infestanti, dai ciottoli, cocci, etc. E' compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. E' esclusa la fornitura del terreno agrario. Eseguita con mezzo meccanico.		235,00			0,500	117,50		
	SOMMANO...	m²					117,50	15,94	1'872,95
	<b>Parziale LAVORI A MISURA euro</b>								13'344,03
	<b>TOTALE euro</b>								13'344,03
	Data, _____								
	A RIPIORTARE								

COMMITTENTE:



## **CALCOLO SOMMARIO DI SPESA dei LAVORI URGENTI e PRELIMINARI**

*Riferito al prezziario Regione Marche 2016*

*Secondo le indicazioni della relazione dell'Area Servizi Tecnici del Comune di Jesi*

### **MANUTENZIONE STRAORDINARIA E MESSA A NORMA DEGLI IMPIANTI**

**INSTALLAZIONE NUOVO ADDOLCITORE DI ACQUA FREDDA**

**Euro 15.000,00 oltre IVA e spese generali**

**RIFACIMENTO LINEE E COLONNE MONTANTI ACQUA CALDA E FREDDA PLESSO B**

**Euro 50.000,00 oltre IVA e spese generali**

**RIFACIMENTO IMPIANTO ELETTRICO VILLA TOSI**

**Euro 15.000,00 oltre IVA e spese generali**

**RIFACIMENTO IMPIANTO FOGNARIO PLESSO C**

*Si riporta il costo stimato dall'Area Servizi Tecnici del Comune di Jesi*

*Il costo si ritiene non stimabile per la mancanza dello stato di fatto degli impianti.*

**Euro 10.000,00 oltre IVA e spese generali**

*Secondo le richieste della Dirigenza della Casa di Riposo Vittorio Emanuele II di Jesi*

**REALIZZAZIONE IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO PER LA STRUTTURA ESISTENTE**

65 Camere - 10 Uffici e altri locali	Euro 110.000,00
Corridoi	Euro 80.000,00
Gruppo Frigorifero e rete di distribuzione	Euro 100.000,00

**Euro 290.000,00 oltre IVA e spese generali**

## QUADRO RIASSUNTIVO LAVORI PRELIMINARI

*Secondo le indicazioni della relazione dell'Area Servizi Tecnici del Comune di Jesi*

### RIFACIMENTO COMPLETO DEL MANTO CON I PONTEGGI

€ 141.086,35

ipotesi manutenzione parziale un costo ridotto al 30%

€ 42.325,90

### RIFACIMENTO COMPLETO DEL MANTO CON PIATTAFORMA AEREA

€ 113.018,09

ipotesi manutenzione parziale un costo ridotto al 30%

€ 33.905,43

### RIFACIMENTO COMPLETO DEL MANTO CON I PONTEGGI E PIATTAFORMA AEREA

€ 59.560,40

ipotesi manutenzione parziale un costo ridotto al 30%  
(escluse le opere di lattoneria computate per intero)

€ 22.635,68

### SOSTITUZIONE DI 2 ASCENSORI MONTALETTIGHE AD ARGANO

€ 107.399,26

### SOSTITUZIONE DI 2 ASCENSORI MONTALETTIGHE CON IMPIANTO OLEODINAMICO

€ 137.579,24

### LAVORI DI SISTEMAZIONE DELLA SCARPATA FRA IL PLESSO B E IL PLESSO C

€ 13.344,03

### MANUTENZIONE STRAORDINARIA E MESSA A NORMA DEGLI IMPIANTI

€ 90.000,00

### I LAVORI INDICATI COMPORTANO UNA SPESA TRA:

€ 267.284,40 oltre IVA e € ~~241.570,02~~ 41.570,02 oltre IVA e Spese Generali  
in base alle tipologie di esecuzione sopraelencate

oltre alla

REALIZZAZIONE IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO PER LA STRUTTURA ESISTENTE

*Secondo le richieste della Dirigenza della Casa di Riposo Vittorio Emanuele II di Jesi*

€ 290.000,00 oltre IVA e Spese Generali

# COMUNE DI JESI

DIANCONAPROVINCIA DI ANCONA PROVINCIA DI ANCONA PROVINCIA DI ANCONA PROVINCIA DI ANCONA PROVINCIA DI ANCONA PROVINCIA DI ANCONA PROVINCIA DI ANCONA PROVINCIA DI ANCONA PROVINCIA DI ANCONA PROVINCIA DI ANCONA

## PROGETTO di

**FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA  
PER L'ADEGUAMENTO ALLA L.R. 20/2002**

**Casa di Riposo e Residenza Protetta "Vittorio Emanuele II" Via Gramsci**

**Proprietà: COMUNE DI JESI**

Piazza Indipendenza, 1 - 60035 - Jesi (AN)

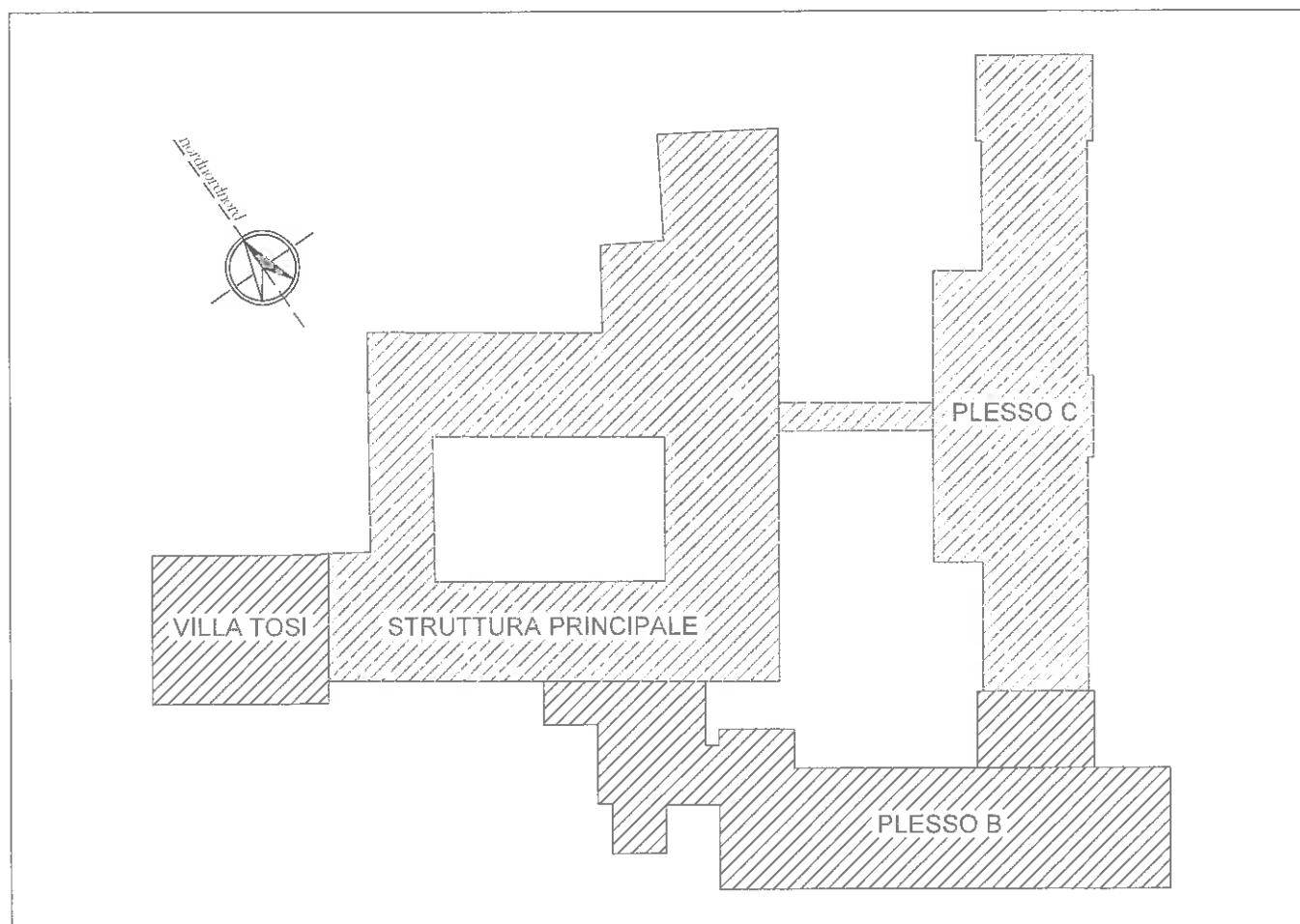
a cura di

**INGEGNERE MARIO PROCACCINI**, Ordine degli Ingegneri Prov. di Ancona n° A 1082

**ARCHITETTO ANGELO LASCA**, Ordine degli Architetti Prov. di Ancona n° 571

## IPOTESI 2 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

con **AMPLIAMENTO** (collegamento plesso B al plesso C)



# RELAZIONE

## PREMESSA

### Architettura e Tipologia

La struttura Vittorio Emanuele II è ubicata a Jesi in via Gramsci, nella parte urbana a nord-est, caratterizzata da una consistente espansione edilizia degli ultimi cinquanta anni, dove sono presenti importanti presenze storiche costituite da edifici residenziali come palazzine nobiliari ed anche di uso collettivo e religioso, quali conventi e centri religiosi.

L'edificio si presenta con varie stratificazioni edilizie, risultanti da diverse epoche di costruzione, racchiuse da un recinto murato nella parte sud e confinante a nord con una area verde, costituita in parte da campi sportivi ed in parte da orti di pregio.

Da una generale lettura edilizia-tipologica, sembrerebbe che il nucleo principale più vecchio, sia costituito dall'edificio centrale disposto intorno ad una corte interna, esso risulta fortemente rimaneggiato con tratti di relativa recente edificazione.

Il tipo edilizio collima con la figura di una struttura "conventuale" con chiostro.

Un'aggregazione successiva è rappresentata dalla parte denominata villa Tosi, palazzina di tre piani, che presenta all'esterno facciate ancora riconoscibili come villa settecentesca con un interno ristrutturato completamente e privo di qualsiasi riferimento originale.

L'unione fra le due parti è rappresentata da una costruzione della metà del '900, in dissonanza formale con le strutture precedenti.

Nell'ala est-sud della struttura principale, si pone parallelamente ad esso un edificio di inizio secolo, molto riconoscibile (Plesso C), di garbato pregio, nonostante ad esso siano stati "appiccicati" successivamente dei volumi impropri ed abbia perduto un pezzo terminale per far posto alla edificazione del plesso B, nuovo degli anni settanta.

Quest'ultimo è stato costruito in cemento armato e si presenta con una architettura modernista di buon livello con uno studio accurato dei vuoti e pieni volumetrici e con proporzioni adeguate, nonostante unito al plesso principale con una "violenza" compositiva inorganica ed artificiosa.

Si nota, nell'intera struttura, una generale rivisitazione edilizia avvenuta negli anni venti-trenta, che ha trasformato radicalmente la sintassi architettonica generale, perfino con la sopraelevazione del portico interno di altri 2 piani.

Il risultato finale appare come un edificio di complessa architettura, alquanto rivisitato in chiave edilizia con aggregazioni nel tempo, come tradizione consolidata del nostro patrimonio architettonico.

Il complesso ha un uso di ospitalità che, fra l'altro, ha tenuto costante nel tempo.

## VALUTAZIONI GENERALI

Secondo accurate valutazioni, si ritiene che il complesso necessiti di una generale manutenzione straordinaria di alcune parti ed elementi, di seguito descritte, oltre che ad una energica azione di risanamento conservativo per quello che si riconosce come valore edilizio da conservare.

Quanto detto, va poi confrontato con le necessità di uso dell'immobile, al fine di unire gli elementi fisici-edilizi con le esigenze dettate dalla normativa sulle Residenze per Anziani.

Il primo punto significativo riguarda la parte denominata "villa Tosi", essa presenta elementi tipologici di difficile uso per ospitare parte della Residenza Protetta e Casa di Riposo.

Infatti in essa, mal si configura la localizzazione delle camere e relativi servizi, oltre a presentare uno sfalsamento altimetrico dei piani con la Struttura Principale di difficile risoluzione, se non con rampe di lunga percorrenza, ad aggravio della distribuzione tutta.

Inoltre, si riconoscono importanti rimaneggiamenti delle strutture portanti "di spina" nei piani primo e secondo, che ne consigliano il ripristino tipologico ed il risanamento conservativo della villa.

Di seguito si sottolinea che essa ospita al piano terra l'ingresso principale alla struttura in una specie di corridoio che la percorre tutta in modo improprio, fino alla Struttura Principale.

In generale suggeriamo l'ipotesi progettuale che la villa possa avere una sua indipendenza funzionale, che accolga principalmente la parte amministrativa ed uffici vari.

La struttura principale (plesso A) presenta una adeguata tipologia per ospitare delle residenze collettive, anche se lo stato edilizio deve essere oggetto di una importante manutenzione straordinaria.

Altra valutazione, in premessa, concerne la valorizzazione da perseguire del plesso B, attualmente usato solo nei piani terra e primo come stanze di degenza, ma pressoché sotto utilizzato nei due piani inferiori per usi connessi alla struttura casa protetta e di riposo.

La struttura in CA con la quale è stato edificato, garantisce una maggiore sicurezza strutturale ai fenomeni sismici e però va eseguito l'adeguamento fisico per il miglioramento energetico dell'edificio.

Infatti dovrebbe essere realizzato il cappotto esterno sia verticale che orizzontale in copertura, per abbattere condense e ponti termici, di cui il plesso è soggetto.

Il lungo padiglione denominato plesso C, presenta una buona originalità formale, seppur con aggiunte improprie e mancante della parte terminale a sud demolita.

Si osserva come punto critico la lunga rampa di collegamento con la struttura principale costruita in modo improprio negli anni del dopoguerra, che non garantisce alcuna funzionalità e tanto meno rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche e sulla sicurezza dello svolgimento delle attività lavorative, data la pendenza attuale del 20 percentuale.

Infine, in merito all'adeguamento della L.R. 20/2002 si sottolinea che i vari nuclei sono posti inorganicamente a macchia di leopardo sia quelli riferiti alla Residenza Protetta che a quelli riferiti alla Casa di Riposo nei quali la struttura è suddivisa.

## PROCEDURE GENERALI

Elenchiamo un pro-memoria per completezza di report, che riteniamo necessari allo svolgimento della progettazione degli interventi:

- Redazione della verifica di vulnerabilità sismica, nelle parti mancanti: plessi B e C, conseguente valutazione e/o necessità di intervento.
- La redazione, o adeguamento, della cartografia generale della struttura e degli impianti, in modo da avere uno stato di fatto aggiornato e nelle scale adeguate (la cartografia attualmente a disposizione parte degli uffici comunali, parte delle aziende manutentrici spesso non collimano nelle scale e/o dimensioni).
- Verifica della normativa urbanistica-edilizia dei vincoli in base alle normative di tutela architettonica, oltre agli standard dei servizi necessari da prevedere, sia per l'uso attuale che in funzione di aumenti volumetrici.
- Un accurato stato di fatto che indichi tutte le criticità fisiche della struttura.
- Adeguamenti di prevenzione incendi da valutare ai successivi livelli di progettazione date le variazioni di progetto rispetto all'attuale.

# ADEGUAMENTO STRUTTURA ALLA LR 20/2002

## IPOTESI 2 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA con AMPLIAMENTO

(collegamento plesso B al plesso C)

Riteniamo che questa soluzione rappresenti, per noi, la migliore scelta di investimento sulla struttura per ospitare una residenza che assista anziani.

Da questo, parte la logica di intervento progettuale che configura le seguenti principali scelte.

- L'autonomia fisica e di uso della parte denominata villa Tosi; la palazzina, come detto, non è funzionale alle necessità e logistica della Residenza Protetta e Casa di Riposo, troppe risorse per un adeguamento che nel migliore dei casi sarebbe improprio.  
Potrebbe avere un'autonomia funzionale per attività terziarie di servizio al di fuori di stringenti normative, quali quelle dettate dalla legge Regionale 20/2002.
- La Casa di Riposo e Residenza Protetta "Vittorio Emanuele II" deve avere un nuovo ingresso che va trovato nella struttura principale.  
Abbiamo ipotizzato una soluzione che comporti un'importanza strutturale e di immagine per risolvere uno stato di fatto inadeguato e nello stesso tempo adottare un risanamento conservativo funzionale.  
Questo intento, secondo noi, va trovato nel posizionarlo nella parte più anonima del complesso per rivalutarla. Il nuovo ingresso potrebbe essere dotato di un portico esterno di "segno" antico, che preceda l'ingresso in uno spazio hall e ricezione.
- La valorizzazione del Plesso B, localizzando camere nuove nel piano primo seminterrato, dei servizi di struttura nel piano secondo seminterrato e come snodo fisico e funzionale per ricongiungere i vari plessi.  
Per unire i plessi B e C, proponiamo la ricostruzione della parte terminale sud del plesso C, demolito, senza tanto indugio, nella edificazione della palazzina (plesso B) negli anni '70; puntualizziamo tale intervento come un elemento proprio del "Risanamento Conservativo".
- La riconversione del Plesso C dagli usi marginali attuali di servizio, in una struttura che accolga le ospitalità normate dalla Legge Regionale 20/2002, che siano casa di riposo o centro diurno o altro che la Dirigenza della struttura e le Politiche assistenziali comunali ritengano utile.  
I servizi della mensa centralizzata comunale per le scuole, dovrebbero essere confinate nella parte in aderenza al Plesso C, costruito (probabilmente) negli anni '50, anche attraverso un corridoio nuovo che sostituisca quello attuale della struttura originale, la quale storicamente era nata come "Padiglione dei Cronici poveri" costruito dalla Cassa di Risparmio di Jesi.
- La riqualificazione energetica degli edifici cercando di diminuire le dispersioni termiche degli elementi murari e l'eliminazione dei ponti termici.

A quanto detto si aggiungono le spicciole e puntuali lavorazioni sotto riportate.

SITUAZIONE ATTUALE			SITUAZIONE FUTURA		
TIPOLOGIA	NUCLEO	POSTI LETTO	TIPOLOGIA	NUCLEO	POSTI LETTO
Residenza Protetta	1	30	Residenza Protetta	1 – Marrone	30
Residenza Protetta	2	29	Residenza Protetta	2 – Rosso	30
Residenza Protetta	3	18	Residenza Protetta	3 – Giallo	30
Residenza Protetta	4	29	Residenza Protetta	4 – Azzurro	22
TOTALE POSTI LETTO Residenza Protetta		106	TOTALE POSTI LETTO Residenza Protetta		112
Casa di Riposo	1	10	Casa di Riposo	1 - Verde	7
TOTALE POSTI LETTO		116	TOTALE POSTI LETTO		119

## VILLA TOSI

Lavori autonomi rispetto all'adeguamento della struttura "Casa di Riposo e Residenza Protetta Vittorio Emanuele II".

LAVORI DA ESEGUIRE VILLA TOSI piano terra, primo e secondo

- Chiusura del collegamento tra il corpo della struttura principale e la Villa Tosi	€ 10.000,00
- Realizzazione di ascensore con fermata a tutti i piani (terra, primo e secondo) nella Villa Tosi	€ 40.000,00
- Manutenzione delle persiane compresa verniciatura e rinforzo dei cardini: 26 x 220 Euro cad.	€ 5.720,00
- Fornitura e posa di finestre in legno laccato completa di vetro doppio (taglio termico): MQ 1.50 x 26 finestre x 350,00 Euro cad.	€ 13.650,00
- Manutenzione finestre e portone piano terra	€ 5.000,00
- Tinteggiature varie	€ 5.630,00

### NOTA

Rifacimento impianto elettrico già conteggiato nei lavori urgenti e preliminari. € 15.000,00

**TOTALE LAVORI € 80.000,00**

## RESIDENZA PROTETTA PER ANZIANI

Nucleo 1 Marrone posti letto totali 30

### COMPOSIZIONE

- PLESSO B	piano 1° seminter.	pl 22 (2x10+1x2)	bagni 12
- PLESSO B	piano terra	pl 8 (2x4)	bagni 4

- PLESSO B servizi di nucleo Soggiorno con bagno H  
Bagno assistito  
Locale a servizio del personale con bagno

LAVORI DA ESEGUIRE PLESSO B piano 1° seminterrato

- Trasformazione dei locali adibiti ad ufficio dell'ASP n.9 e della sala polivalente e teatrino in camere di degenza per 18 posti letto con relativi servizi igienici, soggiorno con bagno H, Bagno assistito e locale a servizio del personale con bagno; MQ 560,00 x 550,00 circa	€ 308.000,00
---	--------------

PLESSO B piano 1° seminterrato e terra

- Realizzazione di ampliamento per camere di degenza per 4 posti letto con relativi servizi igienici; compresi lavori di unione del Plesso B con il C, attraverso scale e montalettighe; MQ 180,00 (su 2 piani) x 1.400,00	€ 252.000,00
--	--------------

Nucleo 2 Rosso

posti letto totali 30

**COMPOSIZIONE**

- PLESSO B	piano terra	pl 16 (2x8)	bagni 8
- PLESSO B	piano primo	pl 14 (2x6+1x2)	bagni 6
- PLESSO B servizi di nucleo	Soggiorno con bagno H Bagno assistito Locale a servizio del personale con bagno		

**LAVORI DA ESEGUIRE**

PLESSO B piano terra

- Realizzazione di bagno H a servizio del soggiorno di nucleo nella zona adiacente l'ascensore montalettighe;	€ 6.000,00
- Adeguamento di almeno 1 bagno H interno alla camera degli ospiti;	€ 5.000,00

PLESSO B piano primo

- Adeguamento di almeno 4 bagni H interni alle camere degli ospiti;	€ 20.000,00
---	-------------

Nucleo 3 Giallo

posti letto totali 30

**COMPOSIZIONE**

- STRUTTURA PRINCIPALE	piano primo	pl 26 (2x12+1x2)	bagni 10
- PLESSO B	piano primo	pl 4 (2x2)	bagni 4
- STRUTTURA PRINCIPALE e PLESSO B servizi di nucleo:	Soggiorno con bagno H Bagno assistito Locale a servizio del personale con bagno		

**LAVORI DA ESEGUIRE**

STRUTTURA PRINCIPALE piano primo

- Adeguamento di almeno 6 bagni H interni alle camere degli ospiti;	€ 35.000,00
- Cambio d'uso dell'attuale refettorio (piccolo) in bagno assistito con riutilizzo dei sanitari appena posti;	€ 12.000,00
- Cambio d'uso dell'attuale bagno assistito in 1 camera per 2 posti letto con relativo bagno H;	€ 10.000,00
- Chiusura del terrazzo adiacente l'attuale bagno assistito e realizzazione di 1 camera per 2 posti letto con relativo bagno H e locale ripostiglio: MQ 65,00 x 550,00 circa, compresa la nuova passerella metallica per il ricollegamento della scala antincendio.	€ 35.000,00

PLESSO B piano primo

- Realizzazione di bagno H a servizio del soggiorno di nucleo nella zona adiacente l'ascensore montalettighe;	€ 6.000,00
- Adeguamento di 1 bagno H interno alla camera degli ospiti;	€ 5.000,00



Nucleo 4 Azzurro

posti letto totali 22

**COMPOSIZIONE**

- STRUTTURA PRINCIPALE	piano primo	pl 6 (2x2+1x2)	bagni 2
- STRUTTURA PRINCIPALE	piano secondo	pl 16 (2x8)	bagni 8

- STRUTTURA PRINCIPALE servizi di nucleo:

Soggiorno con bagno H

Bagno assistito

Locale a servizio del personale con bagno

**LAVORI DA ESEGUIRE**

**STRUTTURA PRINCIPALE piano primo**

- Cambio d'uso dell'attuale Guardiola OSS in Camera a due posti con nuovo accesso dal corridoio laterale;	€ 3.000,00
- Cambio d'uso dell'attuale Camera in Bagno H e confinamento del bagno con le due camere adiacenti attraverso una nuova porta;	€ 6.000,00

**STRUTTURA PRINCIPALE piano secondo**

- Realizzazione di bagno e ripostiglio per il soggiorno con relativa modifica del passaggio del corridoio. Viene adibito a soggiorno parte dell'attuale refettorio;	€ 10.000,00
- Adeguamento di 5 bagni H interni alle camere degli ospiti;	€ 25.000,00
- Cambio d'uso dell'attuale refettorio (piccolo) in bagno assistito;	€ 12.000,00

**CASA DI RIPOSO PER ANZIANI**

Nucleo 1 Verde

posti letto totali 7

**COMPOSIZIONE**

- STRUTTURA PRINCIPALE	piano secondo	pl 7 (2x3+1X1)	bagni 2
------------------------	---------------	----------------	---------

**LAVORI DA ESEGUIRE**

**STRUTTURA PRINCIPALE piano secondo**

- Realizzazione di bagno H interno alle camere degli ospiti con modifica della distribuzione (disimpegno);	€ 10.000,00
--	-------------

**NOTA**

Non sono previsti gli spostamenti e gli acquisti di nuovi arredi.

# SERVIZI DI STRUTTURA

## COMPOSIZIONE

### Esterno:

- ampio giardino,
- parcheggi,
- edificio camera mortuaria
- locali tecnici (centrale termica, gruppo elettrogeno ecc...)

### Struttura Principale al piano terra:

- Ingresso, portico e hall reception, salottino accoglienza, n. 2 uffici, sala riunioni, servizi igienici famigliari ospiti suddivisi in uomini, donne e H e del personale, locale di servizio,
- soggiorno di struttura, n. 4 sale da pranzo per 60 ospiti,
- cucina (viene svolta anche un'attività centralizzata per altre strutture pubbliche),
- chiesa e sacrestia,
- giardino nella corte interna,

### Struttura Principale al piano primo:

- sala da pranzo per 15/20 persone,
- palestra,
- deposito pannoloni e materiale parafarmaceutico, ripostiglio,
- ripostiglio ausili, locale deposito pulito, locale deposito sporco,

### Struttura Principale al piano secondo:

- sala da pranzo per 15/20 persone,
- farmacia, deposito farmacia, medicheria e preparazione terapie, n. 2 ambulatori con relativi servizi igienici, sala attesa ambulatori
- deposito pannoloni e materiale parafarmaceutico,
- parrucchiere, barbiere, podologo,
- ripostiglio ausili, locale deposito pulito, locale deposito sporco,

### Plesso B (piano secondo seminterrato):

- lavanderia, stireria e guardaroba,
- spogliatoio uomini e donne con relativi servizi igienici,.
- spogliatoio uomini e donne per dipendenti della cucina,
- n. 2 magazzini,

### Plesso B (piano primo seminterrato):

- locale deposito pulito di piano,
- nuova scala e ascensore montalettighe di collegamento con il plesso C

### Plesso B (piano terra):

- locale deposito pulito di piano,

### Plesso B (piano primo):

- locale deposito pulito di piano,

### Plesso C (piano terra):

- locali di servizio alla cucina con accesso dall'esterno e dall'interno tramite nuovo passaggio di collegamento,
- rampa di collegamento pendenza 8% con montacarichi e scale di sicurezza esterne,
- Locali adibiti a centro diurno.

## LAVORI DA ESEGUIRE

## STRUTTURA PRINCIPALE piano terra

- Realizzazione di nuovo ingresso della struttura composto da scale e rampa con piccola aiuola alberata; creazione di nuovo ingresso con cancello, portico con nuova pavimentazione; nuovo portone di ingresso interno, comprese opere murarie ed impianti	€ 30.000,00
- Realizzazione di nuova Hall Reception in parte del giardino d'inverno eseguita in struttura ferro e vetro in coerenza architettonica data la struttura storica seppur ristrutturata in modo improprio.	€ 60.000,00
- Cambio d'uso dell'attuale locale barbieria e podologo in Salottino accoglienza;	€ 700,00
- Demolizione della rampa del corridoio principale ubicata dopo ex l'ingresso della struttura e realizzazione di scala;	€ 1.500,00
- Adeguamento servizi igienici a fianco della sala riunioni, realizzando bagno uomini, bagno donne e H e bagno del personale;	€ 15.000,00
- Modifica dell'attuale rampa adiacente alla zona cucina attraverso, il cambio della pendenza all'8% e la realizzazione di un montacarichi con relative scale di servizio esterne;	€ 50.000,00

## LAVORI DA ESEGUIRE

## STRUTTURA PRINCIPALE piano primo

- Cambio d'uso dell'attuale camera in Palestra;	€ 2.000,00
- Rimozione delle armadiature lungo i corridoi;	€ 1.000,00

## LAVORI DA ESEGUIRE

## STRUTTURA PRINCIPALE piano secondo

- Cambio d'uso delle attuali 3 camere e 2 uffici in locali farmacia, deposito farmacia, due ambulatori e realizzazione di servizi igienici;	€ 10.000,00
- Realizzazione di nuovo ascensore e demolizione di bagni per creare il salottino di attesa degli ambulatori e il passaggio delle carrozzine;	€ 25.000,00
- Rimozione delle armadiature lungo i corridoi;	€ 1.000,00
- Cambio d'uso dell'attuale bagno assistito in locale per podologo, barbiere e parrucchiere;	€ 10.000,00

## LAVORI DA ESEGUIRE

## STRUTTURA PLESSO B piano secondo seminterrato

- Realizzazione di locali lavanderia, stireria, guardaroba, magazzini e spogliatoio uomini e donne con relativi servizi igienici per il personale della struttura e per il personale della cucina. Compresa la demolizione della scala esterna di accesso dal piano secondo seminterrato al piano primo seminterrato; MQ 560,00 x 250,00 circa	€ 140.000,00
--	--------------

## LAVORI DA ESEGUIRE

## STRUTTURA PLESSO B piano terra

- Cambio d'uso dell'attuale soggiorno adiacente la scala di emergenza in Locale deposito pulito;	€ 1.000,00
--	------------

## LAVORI DA ESEGUIRE

## STRUTTURA PLESSO B piano primo

- Cambio d'uso dell'attuale soggiorno adiacente la scala di emergenza in Locale deposito pulito;	€ 1.000,00
--	------------

## LAVORI DA ESEGUIRE

## STRUTTURA PLESSO C piano terra

- Realizzazione di nuovo passaggio coperto per l'accesso dall'esterno dei locali a servizio della cucina; ; MQ 80,00 x 300,00 circa	€ 24.000,00
- Adeguamento del plesso C per realizzazione di centro diurno; MQ 670,00 x 300,00 circa	€ 201.000,00

## LAVORI DA ESEGUIRE

## INTERO COMPLESSO EDILIZIO

- Ritinteggiatura generale delle parti variate;	€ 25.000,00
- Sostituzione e/o manutenzione di porte interne;	€ 20.000,00
- Sostituzione di finestre complete di vetro termico, manutenzione di soglie e ripristino delle parti di cornicione e marcapiani ove necessitano con malte epossidiche: MQ 260.00 x 350 Euro	€ 91.000,00
- Realizzazione di paramento-cappotto esterno al plesso B sia verticale che in copertura. Superficie plesso B MQ 2312,00 x 70,00 Euro (compresi ponteggi e ripristini e le manutenzioni dei serramenti)	€ 161.840,00
- Nuova Centrale Termica per riscaldamento e acqua calda sanitaria ubicata sulla copertura del plesso B composta da caldaie a condensazione nel numero adeguato per l'uso del plesso B e C. Sono compresi i collegamenti alle tubazioni di piano del vecchio impianto e la manutenzione delle stesse ove necessario.	€ 80.000,00
- Adeguamento di ascensori montalettighe già conteggiati nei lavori urgenti e preliminari alle norme di prevenzione incendi (installazione gruppo elettrogeno dedicato, compartimentazioni e impiantistica adeguata alle norme)	€ 70.000,00

## QUADRO RIASSUNTIVO

### IPOTESI 2 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA con AMPLIAMENTO

(collegamento plesso B al plesso C)

SITUAZIONE ATTUALE			SITUAZIONE FUTURA		
TIPOLOGIA	NUCLEO	POSTI LETTO	TIPOLOGIA	NUCLEO	POSTI LETTO
Residenza Protetta	1	30	Residenza Protetta	1 – Marrone	30
Residenza Protetta	2	29	Residenza Protetta	2 – Rosso	30
Residenza Protetta	3	18	Residenza Protetta	3 -- Giallo	30
Residenza Protetta	4	29	Residenza Protetta	4 – Azzurro	22
TOTALE POSTI LETTO Residenza Protetta		106	TOTALE POSTI LETTO Residenza Protetta		112
Casa di Riposo	1	10	Casa di Riposo	1 - Verde	7
TOTALE POSTI LETTO		116	TOTALE POSTI LETTO		119

**SI INCREMENTANO 3 POSTI LETTO RISPETTO ALLA SITUAZIONE ATTUALE**

## SINTESI ECONOMICA LAVORI

### VILLA TOSI

#### LAVORI DA ESEGUIRE

Esecuzione di autonomia distributiva rispetto alla Struttura assistenziale; realizzazione di ascensore; sostituzione di finestre e manutenzione di persiane; Tinteggiature e varie  
€ 80.000,00

### Nucleo 1 Marrone

#### LAVORI DA ESEGUIRE

Realizzazione di camere al piano primo seminterrato del plesso B e Ampliamento per collegamento Plesso B e plesso C  
€ 560.000,00

### Nucleo 2 Rosso

#### LAVORI DA ESEGUIRE

Realizzazione e adeguamento bagni H  
€ 31.000,00

### Nucleo 3 Giallo

#### LAVORI DA ESEGUIRE

Realizzazione e adeguamento bagni H e realizzazione di camera con 2 posti letto  
€ 103.000,00

### Nucleo 4 Azzurro

#### LAVORI DA ESEGUIRE

Realizzazione e adeguamento bagni H e camere; realizzazione di bagno e ripostiglio per il soggiorno con relativa modifica del passaggio del corridoio  
€ 56.000,00

### Nucleo 1 Verde

#### LAVORI DA ESEGUIRE

Realizzazione bagno H  
€ 10.000,00

### SERVIZI DI STRUTTURA

#### LAVORI DA ESEGUIRE

Realizzazione di nuovo ingresso e hall reception; realizzazione e adeguamento bagni; realizzazione servizi di struttura (uffici, depositi, spogliatoi ecc.); ritinteggiatura generale delle parti variate; sostituzione e/o manutenzione di porte interne; sostituzione di finestre con relative soglie e ripristino delle parti di cornicione e marcapiani; realizzazione di cappotto del plesso B; realizzazione di nuova centrale termica per il plesso B e C; Adeguamento degli ascensori montalettighe alla normativa di prevenzione incendi  
€ 1.021.040,00

**TOTALE LAVORI IPOTESI 2 € 1.861.040,00 oltre IVA e spese generali**

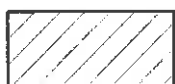
# LEGENDA



SERVIZI di STRUTTURA



RESIDENZA PROTETTA per ANZIANI  
NUCLEO 1    posti letto 30



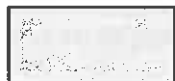
SERVIZI di NUCLEO 1



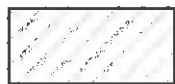
RESIDENZA PROTETTA per ANZIANI  
NUCLEO 2    posti letto 30



SERVIZI di NUCLEO 2



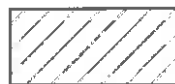
RESIDENZA PROTETTA per ANZIANI  
NUCLEO 3    posti letto 30



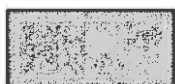
SERVIZI di NUCLEO 3



RESIDENZA PROTETTA per ANZIANI  
NUCLEO 4    posti letto 22



SERVIZI di NUCLEO 4



CASA DI RIPOSO per ANZIANI  
NUCLEO 1    posti letto 7

