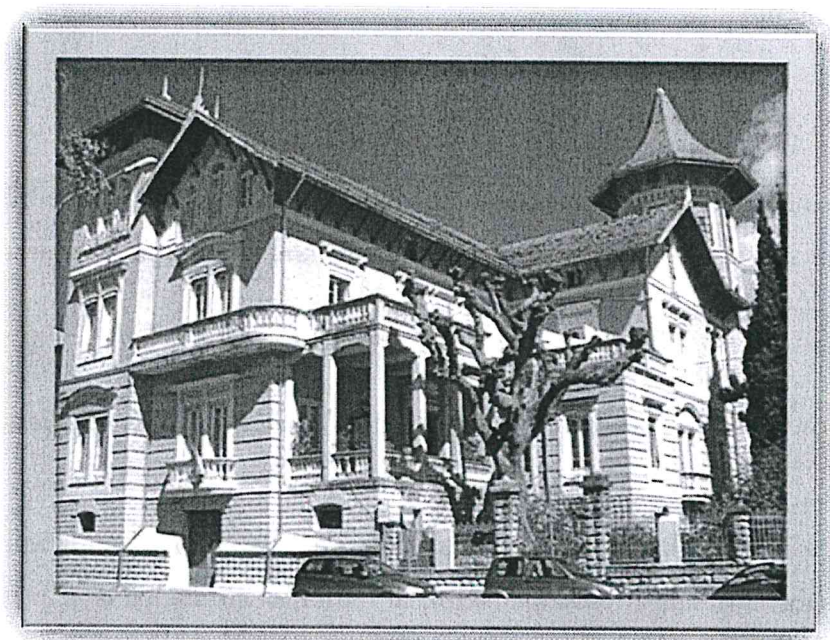




Comune di Sapri

Comune di Sapri

Provincia di Salerno



OGGETTO:

**“Messa in sicurezza dell’edificio storico comunale
“Buon Pastore” uso casa albergo per anziani”**

STUDIO DI FATTIBILITÀ TECNICA

Sapri (SA), li Gennaio 2018

IL TECNICO

(Ufficio Tecnico Comunale)

a) Le esigenze alla base dell'intervento

L'Amministrazione Comunale di Sapri ha intenzione di valorizzare e perseguire l'obiettivo per cui il cavalier Cesarino più di ottant'anni fa donò la struttura, denominata del "Buon Pastore", al Comune e impose la gestione dello stesso alla congregazione delle suore Bigie elisabettine affinché diventasse una dimora per persone anziane.

Il presente studio di fattibilità ha lo scopo di stabilire gli interventi necessari alla messa in sicurezza dell'edificio, edificato agli inizi del '900, e il conseguente ripristino funzionale dello stesso per garantire il recupero della struttura e il mantenimento della dimora per persone anziane assistite dalle suore al suo interno.

b) Situazione dello stato di fatto

L'edificio ubicato nel centro di Sapri, a monte della Villa Comunale, fu edificato nel 1913, e destinato a dimora di persone anziane. La struttura in stile liberty è in muratura portante e si sviluppa su tre piani fuori terra.

c) Descrizione dell'intervento: caratteristiche funzionali e tecniche dei lavori da realizzare

Considerando l'epoca di realizzazione della struttura, l'inadeguatezza degli impianti e finiture e delle opere complementari, con il presente studio di fattibilità si intende dare inizio ad un progetto di messa in sicurezza strutturale e ambientale dell'edificio esistente in modo da renderlo fruibile ed accessibile.

I lavori di messa in sicurezza che dovranno, in via preliminare, essere realizzati consisteranno in:

- Messa in sicurezza della struttura portante in muratura attraverso un'analisi di vulnerabilità sismica e successivo adeguamento/miglioramento sismico della stessa;
- Messa in sicurezza degli impianti esistenti e da realizzare: antincendio, elettrico, idrico etc, da realizzare secondo norma ed eventuale utilizzo di energie rinnovabili;
- Eliminazione delle Barriere architettoniche, con eventuale predisposizione di ascensori di piano;
- Rifacimento delle facciate in considerazione delle più recenti normative sul risparmio energetico, compreso la sostituzione degli attuali infissi risalenti agli anni '80.
- Messa in sicurezza degli ambienti interni attraverso adeguate impermeabilizzazioni delle facciate e delle coperture.

La messa in sicurezza riguarderà tutti gli spazi interni esistenti e da realizzare in modo da rispettare il Regolamento di attuazione della L.R. 11/07 – Regolamento 4/2014 es DGRC 107 del 23/04/2014 nella parte riguardante la tipologia di casa albergo per anziani, di conseguenza, sulla base di quanto sopra dettagliato si è ipotizzato, di realizzare un solo modulo di n. 16 posti letto.

Per tale motivo la struttura sarà completata e avrà i seguenti spazi funzionali:

PIANO TERRA

- Lavanderia e stireria;
- Cappella;
- Depositi.

PIANO PRIMO

- Letto A mq 35 camera doppia;
- Letto B mq 20 camera doppia;
- Letto C mq 16 camera singola;
- Letto D mq 20 camera doppia;
- Stanza operatore mq 26;
- Sala TV mq 34;
- Spazio multivalente mq 68;
- Sala da pranzo mq 30;
- Cucina mq 20;
- Dispensa mq 8;
- WC1 di piano mq 8;
- WC2 di piano mq 4.6;

PIANO SECONDO

- Letto E mq 18 camera doppia;
- Letto F mq 20 camera doppia;
- Letto G mq 16 camera singola;
- Letto H mq 21 camera doppia;
- Letto I mq 20 camera doppia;
- Spazio multivalente mq 25;
- WC3 di piano mq 9;
- WC4 di piano mq 4;

PIANO TERZO

- Ambulatorio per visite mediche;
- Uffici.

Si provvederà inoltre alla messa in sicurezza e ripristino degli spazi esterni.

d) Localizzazione dell'intervento e vincoli urbanistici

L'edificio ubicato nel centro di Sapri, in area residenziale, a monte della Villa Comunale, fu edificato nel 1913, e destinato a dimora di persone anziane.

Poiché l'immobile pubblico è di età superiore a 70 anni è necessario acquisire l'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni e Attività Culturali ai sensi ex art.21 del D.L.vo 42/04, oltre all'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 dello stesso D.L.vo.

e) Regole e norme tecniche da rispettare

L'edificio ad avvenuta messa in sicurezza dovrà possedere i requisiti di igiene, sicurezza e accessibilità prescritti per gli spazi pubblici alle relative norme generali e di settore, con particolare riferimento alle destinazioni d'uso previste che devono garantire la possibilità di fruire delle strutture ad un pubblico anche disabile.

L'intero intervento dovrà essere conforme alla normativa sui lavori pubblici vigente ed a quelle specifiche attinenti le opere da progettare.

Nel disciplinare di incarico professionale saranno definite le specifiche dell'incarico alle quali il professionista dovrà attenersi nella redazione del progetto.

f) Livelli di progettazione ed elaborati grafici e documentazione da redigere

La progettazione deve essere sviluppata partendo dal progetto preliminare, definitivo ed esecutivo (anche in fasi congiunte). Per ogni livello progettuale dovranno essere rispettate le indicazioni previste dalla normativa nazionale, in particolare il D.Lgs. n.50/2016 e ss.mm.ii., regionale ove applicabile, nel rispetto dei tempi assegnati per effettuare le prestazioni che verranno previste nel disciplinare di incarico professionale.

g) Stima dei costi dell'intervento

Ai fini di una quantizzazione economica dell'intervento si stima che per la realizzazione di quanto suddetto, compreso le spese generali e le somme che dovranno essere messe a disposizione dell'Amministrazione, occorrerà un investimento di **€ 2.000.000,00, come da quadro economico di seguito evidenziato:**

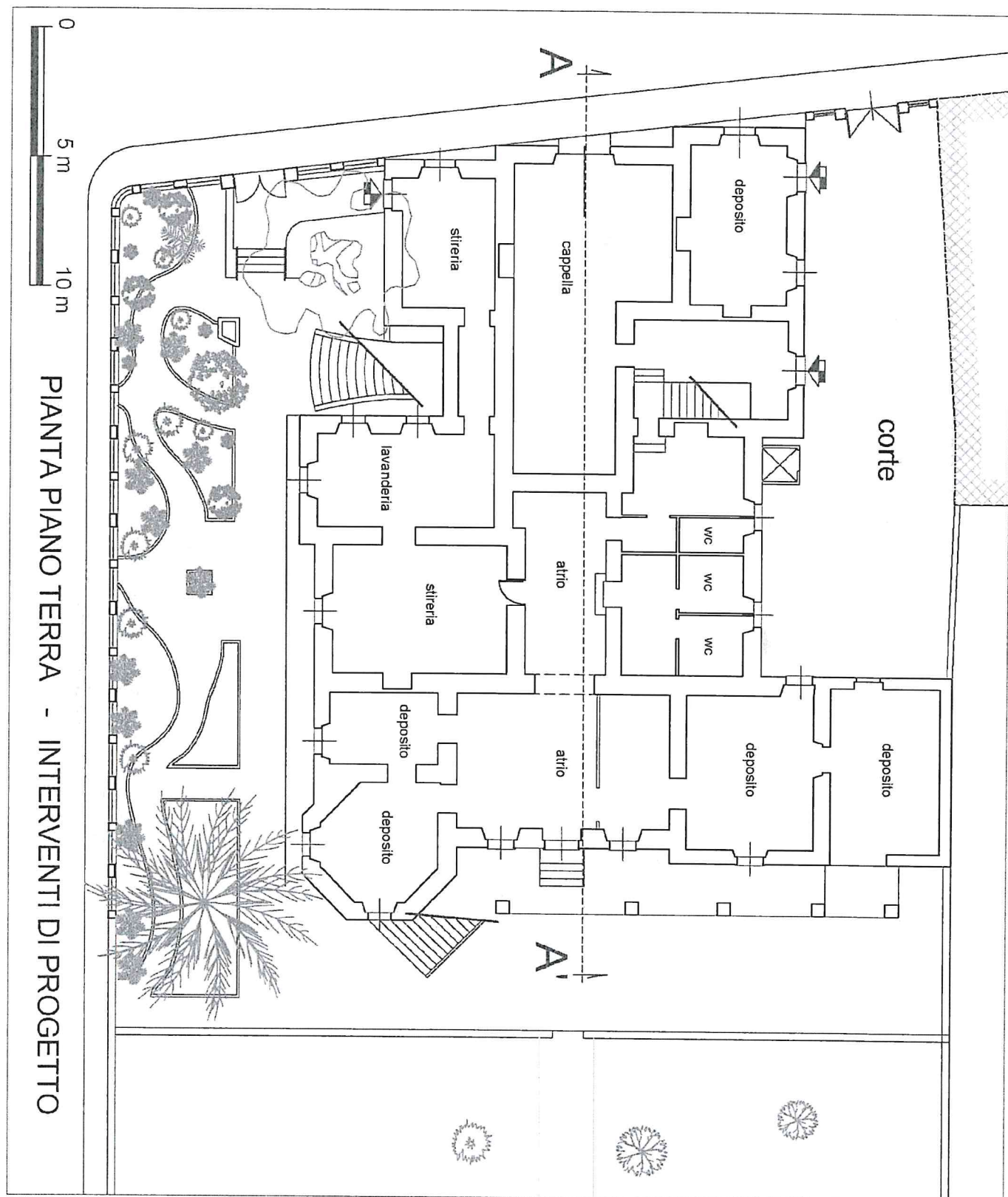
QUADRO ECONOMICO DI INTERVENTO

A) Lavori a corpo – articolati in:		
a.01) Importo lavori a corpo soggetto a ribasso d'asta	€ 1.450.000,00	
a.02) Importo oneri sicurezza non soggetto a ribasso d'asta	€ 35.350,00	
Totale lavori a corpo A)		€ 1.485.350,00
B) Somme a disposizione dell'Amministrazione – articolate in:		
Spese tecniche e generali =12% di A) = € 178.242,00, di cui:		
b.01) - per progettazione, D.L. e sicurezza	€ 126.254,75	
b.02) - per indagini geologiche e relazione geologica	€ 14.853,50	
b.03) - per collaudo tecnico-amministrativo	€ 7.426,75	
b.04) -per art. 92, DLgs 163/06 (2% su A oneri compresi)	€ 29.707,00	
Totale spese tecniche e generali		€ 178.242,00
Spese afferenti al progetto e ai lavori, di cui:		
b.05) - per oneri previdenziali (4% di b.1+2+3	€ 5.941,40	
b.06) - per contributo AVCP	€ 800,00	
b.07) - per allaccio ai servizi pubblici	€ 15.000,00	
b.08) - per oneri di discarica	€ 20.000,00	
b.09) - per spese di pubblicità e artistiche	€ 15.000,00	
b.10) - per imprevisti (IVA compresa	€ 86.146,79	
b.11) - per IVA 22% di (b.1+2+3+5+7+8+9)	€ 44.984,81	
b.12) - per IVA 10% su A)	€ 148.535,00	
Totale spese afferenti al progetto e ai lavori		€ 336.408,00
Totale generale di spesa (A+B)		€ 2.000.000,00

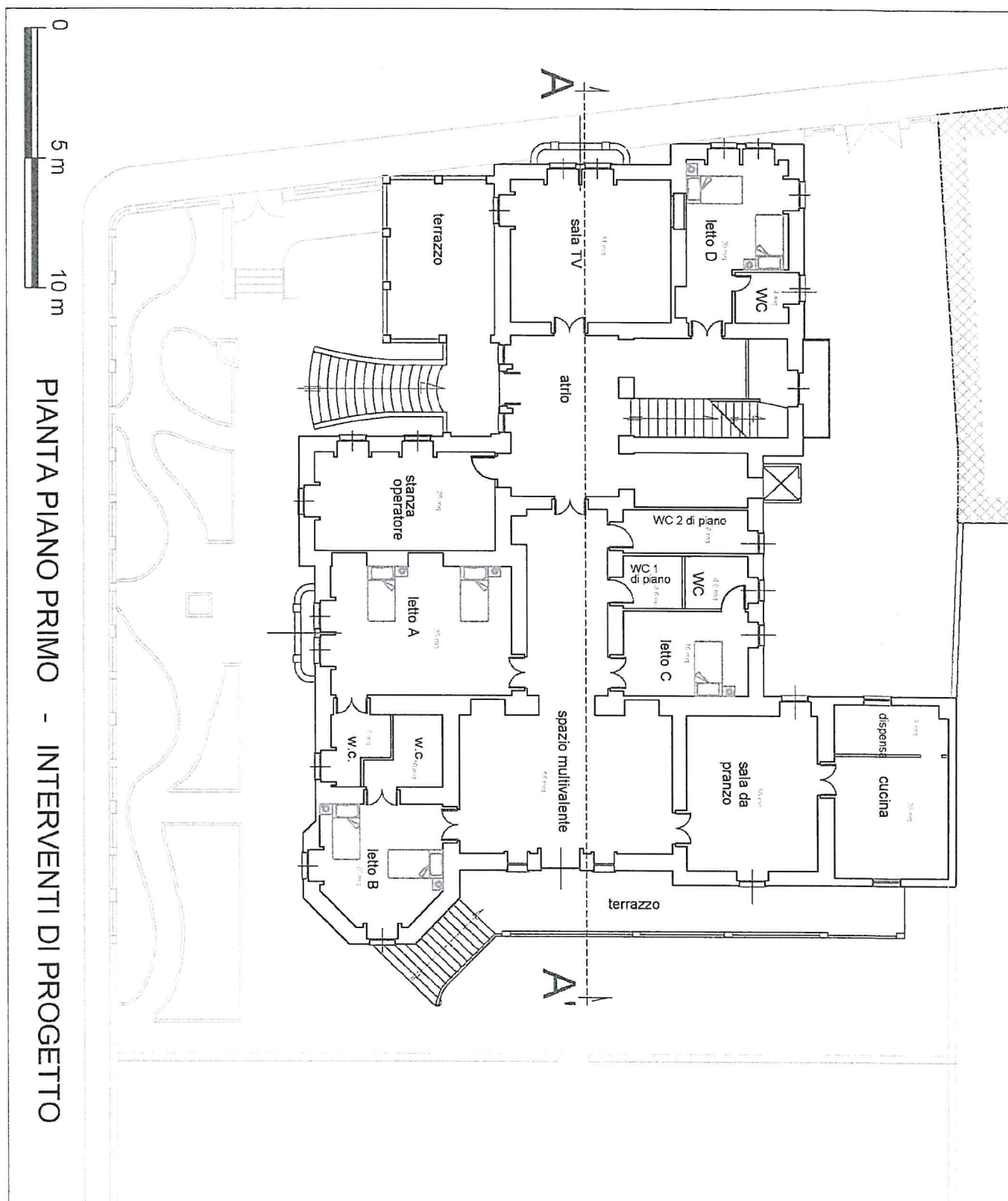
Di seguito si allegano stralci planimetrici di ubicazione e di intervento.

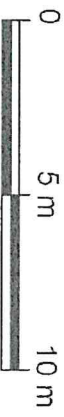
[illegible]

Pianta piano terra in intervento



Pianta piano primo in intervento





Pianta piano terzo in intervento

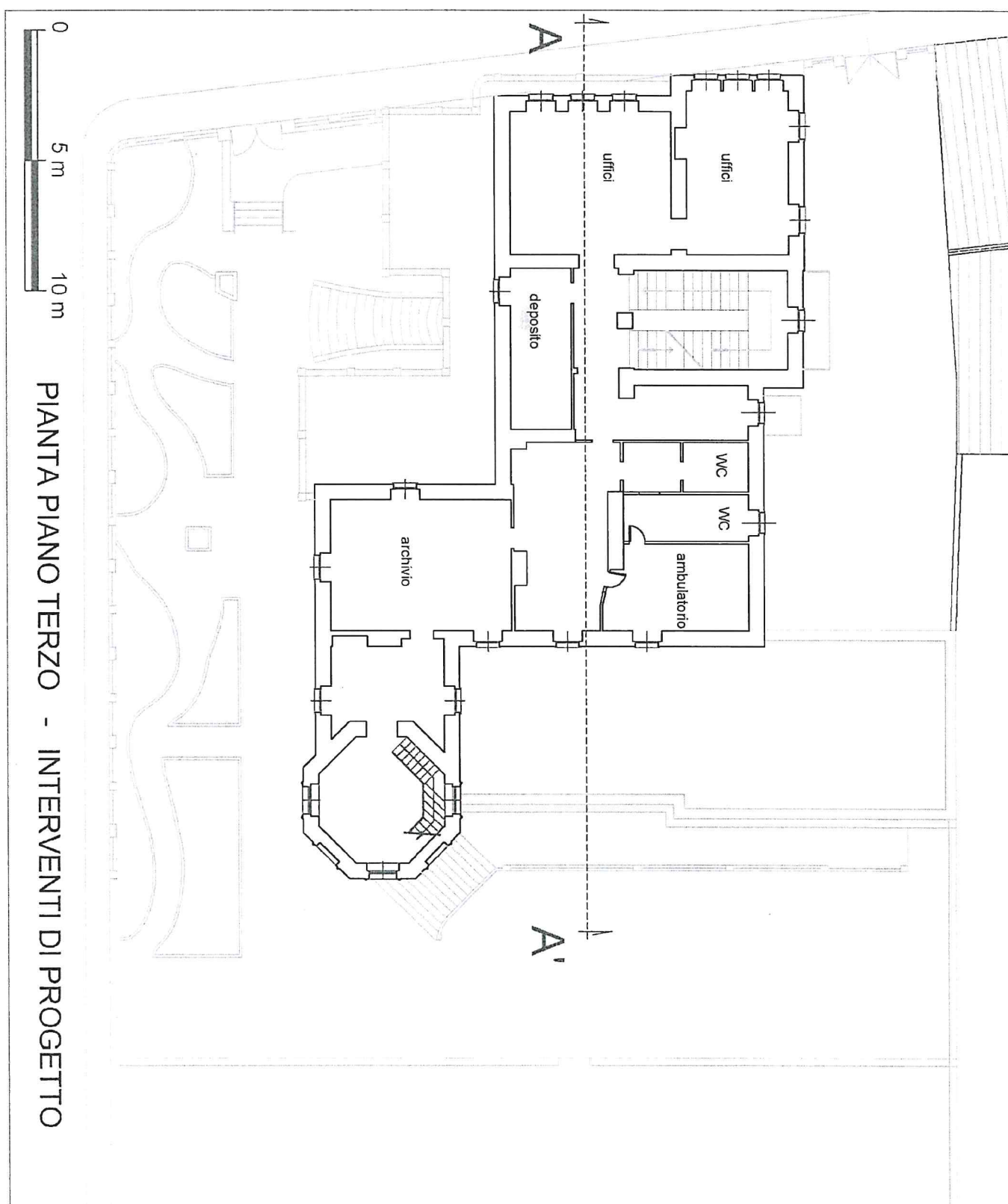


Foto Edificio nello stato attuale



