



**ARKISTUDIO**  
SOCIETA' DI PROGETTAZIONE s.r.l.

VERCELLI - Via Viganotti, 2  
tel.: 0161259088 - fax.: 0161602132  
e-mail: info@arkistudio.eu  
www.arkistudio.eu

AMMINISTRATORE E DIRETTORE TECNICO

**TULLIO TOSELLI**

ARCHITETTO  
N. 72 ORDINE ARCHITETTI  
DI VERCELLI

PROVINCIA DI VERCELLI

COMUNE DI  
SALUGGIA

RIQUALIFICAZIONE EDIFICIO  
IN VIA DON CARRA PER  
REALIZZAZIONE POLO  
SOCIO SANITARIO

NUMERO: 236

COMMITTENTE:

COMUNE DI SALUGGIA  
Piazza del Municipio, 16 - 13040 Saluggia

FASE PROGETTUALE: PROGETTO DEFINITIVO/ESECUTIVO

TAVOLA:

TIPOLOGIA: EDILE

ELABORATO:

RELAZIONE GENERALE

SCALA:

N° EDIZIONE	REDAZIONE		VERIFICA		VALIDAZIONE		CONSEGNA
	DATA:	NOME:	DATA:	NOME:	DATA:	NOME:	DATA:
PRIMA EDIZIONE	30/09/2021	G.G.	30/09/2021	T.T.	30/09/2021	T.T.	SETTEMBRE 2021
SECONDA EDIZIONE							
TERZA EDIZIONE							
QUARTA EDIZIONE							
QUINTA EDIZIONE							

PATH: 236-Saluggia Centro Servizi Sociali\VERIFICATO\definitivo-esecutivo

FILE: Testa.dwg  
Relazione.doc

LAYOUT:  
Relaz

PATH: 236-Saluggia Centro Servizi Sociali\USCITA\PDF\definitivo-esecutivo

FILE: Relazione generale.pdf

## **PREMESSA**

Il comune di Saluggia ha ottenuto nel 1983 un finanziamento da parte della Regione Piemonte nell'ambito dell'intervento di "Recupero del patrimonio edilizio – edilizia sovvenzionata ex Legge 457/78 biennio 1984/1985" per il recupero del patrimonio edilizio esistente". Nell'ambito di tale intervento, il Comune di Saluggia, ha realizzato n. 6 minime unità abitative di circa mq. 45 ciascuna, procedendo alla trasformazione di una parte dell'immobile destinato in origine a Casa di Riposo (ex ECA) situato in Via Don Carra.

Oggi gli alloggi non sono più abitati in quanto le carenze di manutenzione, di finiture e di tipo impiantistico ne hanno impedito l'assegnazione.

L'immobile è stato gestito dall'ATC del Piemonte Orientale ed ora il Comune ne ha riacquisito il possesso a seguito dello stralcio dell'immobile dall'E.R.P.S. e della restituzione della quota parte di finanziamento Regionale ottenuto a suo tempo per la sua ristrutturazione ad unità residenziali.

Il Comune, considerato che sono attivi numerosi servizi di indirizzo socio-sanitario (distretto sanitario, ambulatori medici, Croce Rossa, assistenza sociale) ai quali necessita una sede idonea, ha ritenuto che l'immobile in via Don Carra possa diventare una sede polifunzionale idonea e stabile per tali servizi socio-sanitari rivolti al cittadino.

## **UBICAZIONE E INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Il fabbricato è posto in via Don Carra n.49 ed è affiancato ad un fabbricato utilizzato dalla Casa di Riposo, destinazione che in origine nei primi anni del 1980, anch'esso aveva.

Con delibera n. 27 del 22 luglio 2021 avente ad oggetto " PRGC vigente – Area via Don Carra n. 49 edificio ATC – modifica ai sensi dell'art. 17 comma 12 lettera B) della L.R. n 56/77 e ss.mm. ii." il Consiglio Comunale ha modificato la destinazione residenziale del fabbricato ex ATC in "Servizi sociali ed attrezzature a livello comunale".

Anche il lotto posto sul confine est è di proprietà comunale ed è attualmente destinato a deposito comunale con accesso da via Don Carra tramite passaggio obbligato sull'area cortilizia del fabbricato oggetto del presente progetto.

## **CONSIDERAZIONI PRELIMINARI**

Il fabbricato ha una superficie di circa 280 mq. lordi, ad un piano rialzato con sei minialloggi sovrapposto ad un piano seminterrato di servizio.

La copertura è a semipadiglione in tegole marsigliesi.

Gli alloggi non sono più abitati da almeno 5 anni in quanto sono venute meno le condizioni agibilità per i mancati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed adeguamento normativo delle componenti impiantistiche.

La configurazione strutturale del fabbricato consente la sua riorganizzazione distributiva interna senza dover intervenire su solai e pilastri.

La ristrutturazione del fabbricato ed il suo recupero funzionale sono, comunque, valutati non solo come una necessità di dotare di una sede definitiva alcuni servizi socio-sanitari ma anche come una opportunità per la riqualificazione di un ambito urbano posto su una via di grande traffico e che vede la presenza di altre destinazioni pubbliche attive e qualificate.

Il fabbricato è esterno al nucleo di antica formazione e non è sottoposto a vincoli storico ambientali o archeologici.

## LA PROPOSTA PROGETTUALE

Il progetto di rifunzionalizzazione propone di :

- a) non modificare le facciate così come oggi si configurano sia su via Don Carra che sul cortile interno;
- b) confermare l'attuale distribuzione al piano rialzato basata su un corridoio centrale di comune accesso alle unità abitative presenti;
- c) insediare i seguenti servizi:
  - sede Croce Rossa Italiana
  - Poliambulatorio medici specialisti
  - Sede dell'AVIS
- d) dotare i futuri servizi insediati di ricoveri degli automezzi ed autombulanze al piano cortile per un loro più facile e rapido accesso.

La soluzione si configura pertanto con:

1. la riproposizione della distribuzione funzionale interna in modo da ricavare le 3 sedi dei servizi da insediare in sostituzione dei 6 minialloggi,
2. la possibilità di accedere da parte dei cittadini ai servizi tramite il corridoio di distribuzione centrale raggiungibile con scala e rampa da cancelletto di accesso su via Don Carra;
3. la possibilità di accedere al poliambulatorio da parte dei medici ed alla sede della Croce Rossa da parte degli operatori direttamente da via Don Carra;
4. la realizzazione nel cortile di un ricovero dei mezzi degli operatori Croce Rossa e dell'AVIS con un diretto collegamento tra le relative sedi ed il cortile ove sono parcheggiati i mezzi.
5. la creazione su via Don Carra di 6 posti auto di cui 2 riservati ai medici o operatori della Croce Rossa ed 1 ai disabili;

## INTERVENTI PREVISTI

Si prevede la realizzazione dei seguenti interventi di demolizione, rimozione e scavo:

- a) demolizioni e rimozioni da eseguire all'interno del fabbricato:
  - Demolizione parziale di tramezzature interne per generare una nuova distribuzione dei locali;
  - Rimozione di apparecchi igienico sanitari e lavelli cucine;
  - demolizione di pavimenti, rivestimenti e sottofondi;
  - rimozione porte interne ed infissi esterni;
  - demolizione di un balcone esterno con scala di accesso;
  - verifica e rimozione degli impianti esistenti
  - sgombero dei materiali di risulta e loro trasporto e consegna a discariche autorizzate
- b) demolizione recinzione su via Don Carra e scavi eseguiti con l'ausilio di miniescavatore per:
  - creazione di un nuovo accesso all'area ed al fabbricato da via Don Carra;

Si prevedono le seguenti lavorazioni interne:

- a) murature ed intonaci:
  - formazione di tramezzi in blocchi forati di calcestruzzo;
  - ripristino e ricostruzione spalle e voltini aperture esterne ed interne;
  - esecuzione di intonaco con malta di calce idraulica su nuove pareti e su parti di pareti esistenti;

- b) cappotto
  - formazione di cappotto interno a pavimento e soffitto;
  - formazione cappotto su pareti esterne;
- c) pavimenti, rivestimenti:
  - formazione di sottofondi e successiva posa di pavimenti e zoccoli;
  - posa del rivestimento dei servizi igienici per un'altezza di cm 200;
  - posa del rivestimento della parete cucina della sede della Croce Rossa Italiana
- d) posa di serramenti:
  - serramenti interni con battente tamburato rivestito in laminato plastico;
  - serramenti esterni in PVC con vetrate bassoemissive;
  - persiane avvolgibili alle finestre;
  - porte di accesso dall'esterno blindate;
- e) servizi igienici:
  - posa nuovi apparecchi igienico sanitari in 3 servizi igienici;
  - formazione di un servizio igienico per disabili
- f) Tinteggiatura delle pareti e soffitti interni con tinta all'acqua.

Si prevedono le seguenti lavorazioni impiantistiche:

- nuovo impianto idrico e scarichi per ciascun dei 3 ambiti di destinazione
- nuovo impianto termico per ciascun dei 3 ambiti di destinazione
- nuovo impianto elettrico e dati per ciascun dei 3 ambiti di destinazione

Si prevedono le seguenti lavorazioni esterne:

- a) ripassamento del tetto ed adeguamento converse, gronde e pluviali;
- b) tinteggiatura cornicione e pareti esterne;
- c) riempimento dell'area cortilizia sul fronte di via Don Carra per raggiungere un livellamento con il piano strada;
- d) realizzazione di nuova pavimentazione in autobloccanti in continuità diretta con il marciapiede su via Don Carra;
- e) realizzazione di nuova recinzione esterna su via con recupero di quella rimossa;
- f) spostamento del cancelletto di ingresso pedonale e del cancello veicolare su via Don Carra;
- g) formazione di parcheggio esterno alla recinzione con 4 posti auto, di cui 1 per disabili;

Si prevedono le seguenti lavorazioni per la costruzione di 2 nuovi fabbricati per il ricovero di automezzi ed autambulanza:

- realizzazione delle fondazioni dei nuovi ricoveri automezzi da realizzarsi nell'area cortilizia;
- pareti portanti su 3 lati in blocchi forati in calcestruzzo;
- formazione di pavimentazione interna in battuto di cemento su vespaio in ghiaia;
- realizzazione di copertura ricovero automezzi composta di tavolato in legno su travi e correnti in legno e finitura superiore in tegole piane
- realizzazione copertura ricovero autambulanza 118 con solaio in laterocemento impermeabilizzato con membrane elastoplastomeriche;
- intonacatura delle pareti;
- posa serranda di chiusura del ricovero autambulanza;
- posa rete di allacciamento elettrico dei nuovi ricoveri automezzi;
- impianto elettrico e posa corpi illuminanti interni ed esterni ai 2 fabbricati.

## L'APPALTO DEI LAVORI

Il progetto esecutivo prevede che le opere vengano appaltate a corpo con la seguente articolazione percentuale delle lavorazioni:

DEMOLIZIONI E RIMOZIONI .....	4,04
COPERTURA FABBRICATO ESISTENTE.....	1,12
MURATURE E INTOINACI.....	4,31
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI.....	8,73
CAPPOTTO.....	9,61
SERRAMENTI.....	10,04
FACCIAE ESTERNE E PITTURE.....	4,15
SERVIZZI IGIENICI.....	1,76
DEPOSITO AUTOMEZZI.....	11,36
DEPOSITO AUTOMBULANZA.....	4,56
IMPIANTI IDRICO SANITARI.....	4,78
IMPIANTI ELETTRICI, TELEVISIVI, TELEFONICI E DATI.....	16,30
IMPIANTI TERMICI.....	12,59
RECINZIONI, MARCIAPIEDI E PARCHEGGI.....	6,65
TOTALE.....	100,00

La categoria prevalente di lavoro prevista è:

- OG1 Edifici civili e industriali

Le categorie scorporabili sono:

- OS3 Impianti idrico-sanitario, cucine, lavanderie
- OS28 Impianti termici e di condizionamento
- OS30 Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi

## CRONOPROGRAMMA DI ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

Al progetto esecutivo è allegato il cronoprogramma di attuazione dell'opera. Il tempo per lo svolgimento dei lavori è di giorni 150.

Le opere potrebbero, quindi, iniziare a gennaio 2022 ed essere concluse entro il mese di giugno 2022.

## IMPORTO D'APPALTO

L'intervento prevede un importo di appalto per complessivi euro 353.303,62 (trecentocinquantatremilatrecentotrevirgolasessantadue) così articolati :

Importo lavori a base di gara	348.625,04
Oneri per l'attuazione della sicurezza (non soggetti a ribasso)	4.678,58
<b>Importo complessivo dei lavori</b>	<b>348.625,04</b>

## **ELABORATI DEL PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO**

Il progetto definitivo-esecutivo è costituito dai seguenti elaborati:

### **Elaborati Testuali**

- Relazione Generale;
- Capitolato Speciale d'Appalto: norme generali dell'appalto;
- Capitolato Speciale d'Appalto: prescrizioni tecniche e descrizione lavori opere edili
- Capitolato Speciale d'Appalto: prescrizioni tecniche e descrizione opere impiantistiche
- Quadro economico
- Computo Metrico Estimativo opere edili
- Computo Metrico Estimativo impianti
- Elenco Prezzi Unitari opere edili
- Elenco Prezzi Unitari impianti
- Stima incidenza manodopera opere edili
- Stima incidenza manodopera impianti
- Relazione di calcolo autorimesse esterne
- Piano di manutenzione impianti
- Piano di manutenzione opere edili
- Relazione specialistica impianti
- Relazione ex L.10/91
- Piano di sicurezza e coordinamento
- Computo metrico estimativo oneri per la sicurezza
- Elenco Prezzi Unitari sicurezza
- PSC: Analisi e valutazione dei rischi
- Relazione geologica e caratterizzazione geotecnica

### **Elaborati Grafici**

#### **SICUREZZA**

- L1: Layout di cantiere
- L2: Cronoprogramma

#### **RILIEVO ARCHITETTONICO**

- A/R\_00: Inquadramento urbanistico territoriale, scala 1:500
- A/R\_01: Planimetria generale e piante, scala 1:100 – 1:50
- A/R\_02: Prospetti, scala 1:50
- A/R\_03: Sezioni, scala 1:50

#### **PROGETTO ARCHITETTONICO**

- tav.II Interventi di demolizione e rimozione: piante, scala 1:50

- tav.I2 Interventi di demolizione e rimozione: prospetti, scala 1:50
- tav.I3 Interventi di demolizione e rimozione: sezioni, scala 1:50
- tav.I4 Interventi di Ricostruzione: piante, scala 1:50
- tav.I5 Interventi di Ricostruzione: prospetti, scala 1:50
- tav.I6 Interventi di Ricostruzione: sezioni, scala 1:50
- tav.I7 Interventi di nuova costruzione: scavi piante e sezioni: scala 1:50
- tav.I8 Interventi di nuova costruzione: piante e sezioni: scala 1:50
- tav.P1 Progetto piante, scala 1:50
- tav.P2 Progetto prospetti, scala 1:50
- tav.P3 Progetto sezioni, scala 1:50
- tav.P4 Abaco dei serramenti
- tav.P5 Dettagli costruttivi cappotto esterno

#### PROGETTO STRUTTURALE

- ST01: Tavola strutturale interventi nuove autorimesse

#### PROGETTO IMPIANTO ELETTRICO

- IE 01: Impianto elettrico
- IE 02: Illuminazione

#### PROGETTO IMPIANTO TERMICO

- IT 01: Impianto di climatizzazione invernale

#### PROGETTO IMPIANTO IDRICO

- II 01: Impianto idrico sanitario e di scarico

#### PROGETTO IMPIANTO GAS

- IG 01: Rete di adduzione gas