

U.O.C. TECNICO PATRIMONIALE

OGGETTO: Studio di Fattibilità, per la realizzazione dei sub-investimenti del programma “Salute, Ambiente, Biodiversità e Clima” presso il Blocco 7 dell’ex O.P.P. di Rieti.

PREMESSE

Il presente documento è relativo allo studio di fattibilità per la ristrutturazione del Blocco 7 all'interno dell'ex Ospedale Psichiatrico San Francesco di Rieti, sito in Via del Terminillo 42.

La ristrutturazione dei diversi padiglioni che costituivano l'ospedale Psichiatrico, iniziata nel 1998, ha interessato solo parte dei padiglioni che sono stati via via destinati ad attività amministrative e sanitarie.

Attualmente sono presenti alcuni padiglioni, solo parzialmente utilizzati, per i quali è prevista una completa ristrutturazione sia in termini di destinazioni d'uso che di miglioramento sismico, impiantistico e alla prevenzione incendi.

L'area interessata riguarda l'edificio denominato Blocco 7, censito al catasto fabbricati di Rieti al foglio 78 part. 699. Il Padiglione 7 ha le caratteristiche necessarie per la realizzazione dell'attività Sanitaria richiesta.

L'intervento di manutenzione straordinaria dei locali sopra descritti darà vita alla sede aziendale per le attività inerenti il sistema Ambiente/Salute in coerenza con le attività del Piano Aziendale di Prevenzione – PAP e più precisamente per i piani: PP3, PP5, PP6, PP7, PP8, PP9, PP10 e PL 11, come previsto dal Piano Regionale della Prevenzione 2021 – 2025.

CENNI STORICI

Il progetto dell'Ospedale Psichiatrico fu redatto da Giovanni Battista Milani e da Nicola Novelle. Partendo dallo studio degli esempi tedeschi e ferrarese, dalla giovannoniana città-giardino di Montesacro a Roma, ma soprattutto sulla scia dell'esperienza del manicomio romano di Santa Maria della Pietà viene progettata una struttura movimentata, con più padiglioni sfalsati tra di loro, permette a ciascuno la visuale sulla vallata reatina e ottimizza l'illuminazione naturale degli spazi.

I diversi padiglioni sono collegati tra di loro dal sistema stradale concentrico che segue la naturale disposizione dei terrazzamenti del terreno, intersecato da assi radiali e da una serie di percorsi pedonali secondari.

Tutti gli edifici, con piano seminterrato e uno o due piani fuori terra, sono costituiti da corpi parallelepipedi, movimentati dall'aggiunta di elementi a geometria differenziata a questi aggregati, che movimentano la partitura dei prospetti nei quali è evidenziata la zona centrale; il forte sviluppo longitudinale è accentuato dalla ripartizione orizzontale delle facciate in corrispondenza dei diversi piani e dall'alternanza del rivestimento in intonaco e in mattoni; tutti i fabbricati, con coperture piane, sono caratterizzati da un sobrio trattamento architettonico dei prospetti, scanditi dalla successione ritmica delle aperture, e dalla riduzione all'essenziale del trattamento decorativo.



Planimetria generale ex OPP di Rieti – identificazione edificio “Blocco 7”

La composizione della struttura, sviluppata secondo le più moderne concezioni tecnico sanitarie dell'epoca, oltre che nell'impianto "aperto", nella disposizione libera degli edifici e nella cura della distribuzione e dell'organizzazione gerarchica degli spazi interni, nell'utilizzazione di grandi superfici vetrate, restituisce quell'idea di libertà nella cura del malato psichiatrico che ha ispirato le scelte progettuali di Giovanni Battista Milani.

Padiglione IX

Il padiglione IX, ad oggi denominato "Blocco 7" originariamente destinato alle degenti donne, fu realizzato nella II fase di costruzione dell'intero complesso, tra il 1936-1941, esso è sviluppato su tre livelli, un piano terra con un'ampia area antistante e molteplici accessi a livello stradale e due piani sovrastanti a cui è possibile accedere direttamente dal retro dell'edificio. L'attuale utilizzo del piano terreno è archivio ma è previsto a breve il trasferimento dei documenti ivi conservati in altra sede. I piani superiori sono attualmente dismessi.

Ogni piano ha una superficie utile di circa 800 mq con un'altezza netta, al piano seminterrato, pari a 3,5 ml compatibile con interventi di tipo impiantistico.

Dal punto di vista strutturale il fabbricato è realizzato con struttura mista c.a. e muratura in pietrame listata con solai in latero cemento.

La presenza di locali di ampie dimensioni consente di prevedere allestimenti stabili e temporanei facilmente accessibili e con affaccio diretto sull'area esterna, garantendo l'accessibilità, l'assenza di barriere architettoniche nonché idonei requisiti in termini di sicurezza (uscite di sicurezza, vie di fuga ecc).

La presenza di uno spazio esterno, livellato e sottostante grandi alberature, consente la realizzazione di parcheggi dedicati che non interferiscono con l'accessibilità ai piani superiori del fabbricato presente sul retro dell'edificio stesso.

Studi condotti sulla struttura hanno evidenziato un'evidente situazione di carenza strutturale e antincendio, pertanto sarà previsto, oltre alla ristrutturazione, un miglioramento che interesserà l'intero edificio.

Ciò consentirà di disporre in futuro di una struttura idonea dal punto di vista della normativa antisismica, antincendio ed abbattimento barriere architettoniche.

INTERVENTO DI RECUPERO

Il progetto di fattibilità prevede che l'immobile costituente il "Blocco 7", inserito nel processo di manutenzione e ristrutturazione, sia attuato in più fasi, nello specifico:

1° Fase

Prima porzione del piano terra per una superficie di circa mq. 300,00 e precisamente sarà soggetta alla realizzazione di locali necessari per la gestione del sistema ambiente e salute.

2° Fase

La restante porzione del piano terra di circa mq. 500,00 da adibire ad Area amministrativa oggetto di ristrutturazione.

3° Fase

Prima porzione del piano primo di circa mq. 200,00 da adibire ad Area amministrativa oggetto di ristrutturazione.

4° Fase

Prima porzione del piano primo di circa mq. 200,00 da adibire ad Area amministrativa oggetto di ristrutturazione.

Lo spazio, così definito sarà organizzato per garantire e gestire la gestione di ambiente e salute, e sarà dotato di specifici locali, con funzioni sia amministrative che ambulatoriali come riportato nell'allegato "TAV1".

Si specifica che l'edificio risulta essere di proprietà ASL e presenta i vincoli Paesaggistici e Monumentali, pertanto verrà presentata una S.C.I.A per ristrutturazione e miglioramento sismico secondo gli interventi sopra specificati che interessano i vari livelli dell'edificio, con relativo rilascio del Parere monumentale e paesaggistico obbligatorio; si stima un tempo di circa 6 mesi per il rilascio di tutte le Autorizzazioni necessarie.

Lavorazioni da eseguire

L' edificio presenta un'ordinanza del Comune di Rieti per lo sgombero parziale dei piani primo e secondo, fino al ripristino di adeguate condizioni di sicurezza, la quale sarà superata grazie all'intervento di miglioramento sismico in modo da poter usufruire dei vari livelli dell'edificio secondo le fasi lavorative sopra illustrate.

Le opere oggetto della presente relazione necessarie alla realizzazione della struttura sono:

- Opere provvisoriale per la delimitazione del cantiere;
- Ristrutturazione e Miglioramento sismico di tutto l'edificio costituente l'unità strutturale.

Particolare attenzione sarà posta all'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile e all'uso di materiali riciclabili con il ricorso ai C.A.M.

Cronoprogramma dei Lavori

Si propone la probabile sequenza temporale per lo svolgimento dell'opera, comprendendo tutte le fasi a partire da quelle di affidamento della Progettazione di Fattibilità Tecnico Economica, fino alla completa realizzazione ed impianto dell'attività finale:

Fasi di realizzazione dell'opera	2023				2024				2025			
	Trimestri				Trimestri				Trimestri			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Gara progettazione												
Attività di progettazione preliminare												
Approvazione e validazione PFTE												
Indizione gara per appalto integrato												
Esperimento procedure di gara ed aggiudicazione												
Stipula contratto d'appalto												
Esecuzione lavori												
Collaudi ed attivazione della struttura												
Trasferimento attività												

Per la realizzazione della progettazione definitiva ed esecutiva, nonché dell'esecuzione dei lavori si procederà con gare in Appalto Integrato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

STIMA DEI COSTI E QUADRO ECONOMICO

A tal proposito si precisa che per l'intero immobile è stata inoltrata alla Regione Lazio una richiesta per l'esecuzione di interventi sismici volti al conseguimento di un miglioramento della risposta agli eventi sismici in data 2018 per diretta conseguenza di "Ordinanza di Sgombero e Messa in sicurezza" prot. 2017-0005616-gen del 30/01/2017 emessa dal Sindaco di Rieti; tale fase ad oggi non risulta evasa.

Tale intervento viene ad interessare una superficie totale su due livelli di circa 1200 mq, al fine di codificare con una stima globale delle opere, si definisce un costo parametrico considerando un'incidenza per unità di superficie di "costo parametrico 1'412,50 €/mq" pertanto risulta un importo di € 1'695'000 oltre costi di attuazione dei piani della sicurezza il tutto al netto IVA; risultano comunque previsti i costi per le attività tecniche (progettazione, collaudi, csp) saranno realizzate internamente le attività di cse e direzione Lavori.

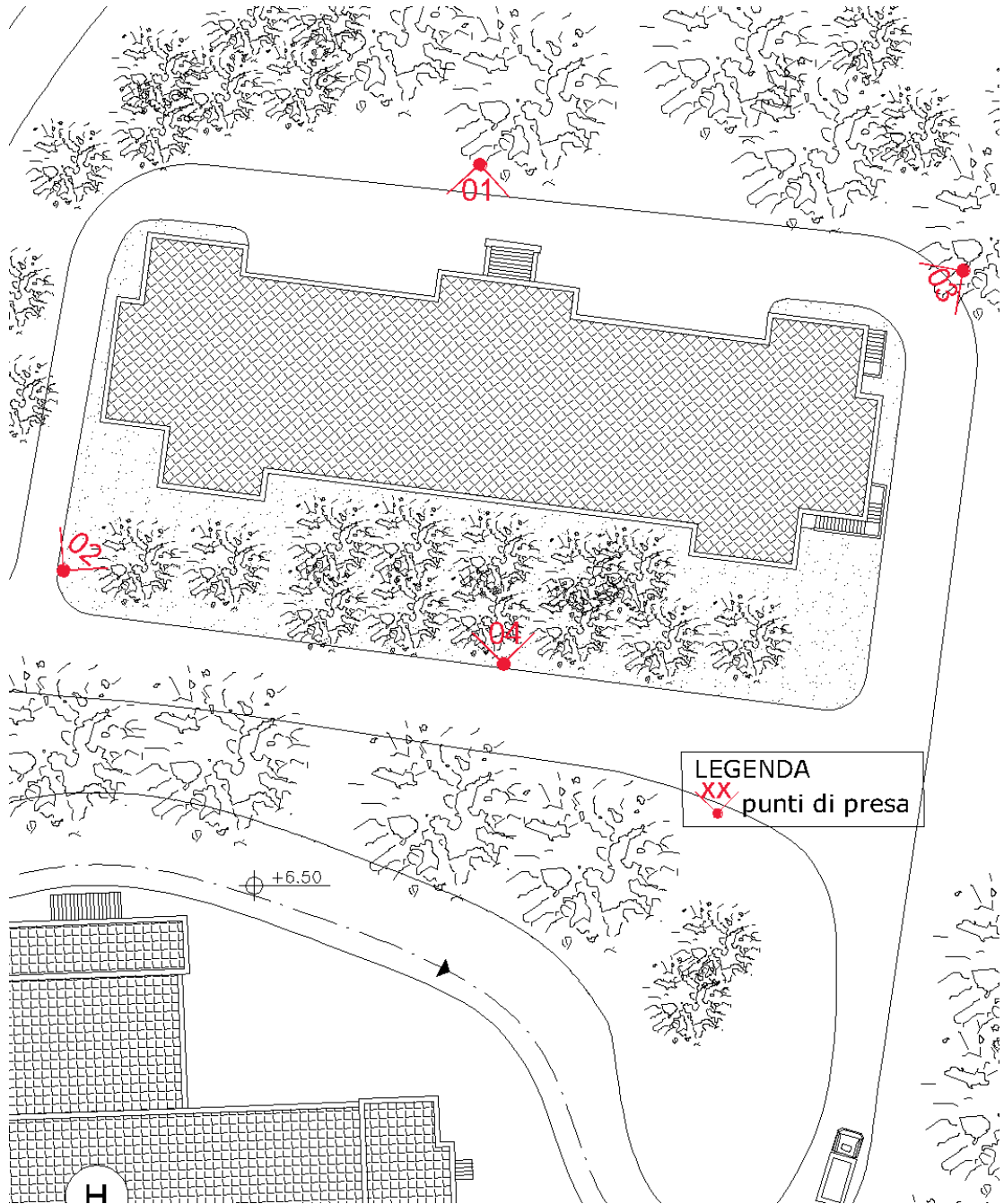
QUADRO ECONOMICO TOTALE INTERVENTO

PROG.	OPERE	IMPORTO
A	IMPORTO LAVORI	
A1	LAVORI	
A1-a	Lavori recupero agibilità	€ 400.000,00
A1-b	Opere Edili	€ 655.000,00
A1-c	Impianti meccanici	€ 384.000,00
A1-d	Impianti elettrici	€ 256.000,00
	Parziale: A1 a-b-c-d: €.1695000	
A2	SICUREZZA	
	Opere per l'attuazione del Piano per la Sicurezza	€ 47.850,00
	Parziale: Sicurezza: €.47850	
A	TOTALE IMPORTO LAVORI	€ 1.742.850,00

B	SOMME IN AMMINISTRAZIONE	
B1	IMPREVISTI	
B1	Imprevisti (max 5% importo di A)	€ 86.522,15
B2	SPESE TECNICHE	
B2.1	Progettazione	
	Preliminare (TPFE)	€ 41.349,96
	Definitiva	€ 74.262,21
	<i>Verifica interesse culturale</i>	€ 15.880,04
	Esecutiva	€ 60.779,06
B2.2	Relazione geologica	€ 4.002,25
B2.3	Collaudo statico	€ 6.924,84
B2.4	Pratiche accatastamento	€ 1.500,00
B2.5	Verifica progetto ex.art.26	
B2.6	Oneri previdenziali su voci precedenti	€ 8.187,93
B2	TOTALE SPESE TECNICHE	€ 212.886,29

B3	ATTIVITA' RUP		
B3.1	Incentivi funzioni tecniche (Art.113, d.lgs. 50/2016)	€	34 857,00
B3.2	Attività di supporto al RUP (attività supporto RUP DM 17.06.2016)	€	-
B3	TOTALE ATTIVITA' RUP	€	34 857,00
B4	INDAGINI, PROVE, BONIFICHE		
B4.1	Indagini e prove geologiche	€	11 590,00
B5	ACQUISTO AREE		
B5.1	Acquisto aree	€	-
B6	ONERI RILASCIO PERMESSI		
B6.1	Oneri rilascio permessi	€	1 500,00
B7	ALLACCI		
B7.1	Allacci (I.V.A. compresa)	€	30 000,00
B8	ARREDI E ATTREZZATURE		
B8.1	Arredi e attrezzature	€	-
B9	ALTRE SPESE		
B9.1	Spese per pubblicità	€	-
B9.2	Spese per predisposizione bando	€	-
B9.3	Spese per commissioni giudicatrici iva compresa	€	11 419,20
B9.4	Contributo ANAC	€	660,00
B9.5	Polizze rischi professionali personale interno per progettazione (art. 24, c. 4,	€	-
B9	TOTALE ALTRE SPESE	€	12 079,20
B10	IVA		
B10.1	IVA 10% su lavori (A e B)	€	182 937,22
B10.2	IVA 22% su spese tecniche (B2)	€	46 834,98
B10.3	IVA su attività di supporto al RUP	€	-
B10.4	IVA 22% su indagini	€	2 549,80
B10.5	IVA su arredi e attrezzature	€	-
B10	TOTALE IVA	€	232 322,00
B	TOTALE SOMME IN AMMINISTRAZIONE	€	621 756,64
A+B	TOTALE FINANZIAMENTO	€	2 364 606,64

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Planimetria edificio "Blocco 7" con indicazione dei coni ottici

FOTO 01



FOTO 02



FOTO 03



FOTO 04



Il Responsabile UOC Tecnico Patrimoniale
Ing. Antonino Germolé