



STUDIO DI FATTIBILITA'

**CASA DELLA COMUNITA' DI SASSUOLO - MANUTENZIONE STRAORDINARIA - CUP J87H21012910006**  
**CENTRALE OPERATIVA TERRITORIALE DI SASSUOLO - MANUTENZIONE STRAORDINARIA - CUP J87H21012920006**



INDICE .....	1
PREMESSA .....	1
a) CARATTERISTICHE FUNZIONALI, TECNICHE, GESTIONALI, ECONOMICO-FINANZIARIE DEI LAVORI DA REALIZZARE .....	2
Dati riepilogativi .....	2
Illustrazione delle motivazioni sanitarie.....	2
Requisiti strutturali e organizzativi .....	2
Inquadramento territoriale.....	3
Verifica urbanistica .....	3
Organizzazione del progetto.....	3
Fruibilità degli spazi e comfort .....	7
Aspetti gestionali.....	7
Fasi di realizzazione .....	7
Stima dei tempi di realizzazione .....	7
Stima dei costi .....	7
b) ANALISI DELLE POSSIBILI ALTERNATIVE RISPETTO ALLA SOLUZIONE REALIZZATIVA INDIVIDUATA .....	8
c) VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI REALIZZAZIONE MEDIANTE I CONTRATTI DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO .....	8
d) ANALISI DELLO STATO DI FATTO.....	8
Indagini geologiche.....	8
e) DESCRIZIONE DEI REQUISITI PRINCIPALI DELL'OPERA IN AMBITO DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA. COLLEGAMENTI CON IL CONTESTO, IN RIFERIMENTO ALLA VERIFICA DEI VINCOLI AMBIENTALI - STORICI – ARCHEOLOGICI – PAESAGGISTICI INTERFERENTI SULLE AREE. INDIVIDUAZIONE DELLE MISURE IDONEE A SALVAGUARDARE LA TUTELA AMBIENTALE ED I VALORI CULTURALI E PAESAGGISTICI .....	8
Requisiti principali in ambito di sostenibilità ambientale e paesaggistica .....	8
Requisiti di carattere generale .....	8
Verifica dei vincoli ambientali – storici – archeologici – paesaggistici.....	8
Elenco allegati .....	9

PREMESSA

Il presente Studio di Fattibilità è redatto ai sensi dell'art 14 comma 1, lettere a), b), c), d) ed e) del D.P.R. 207/2010.

La presente Relazione Illustrativa riguarda lo Studio di Fattibilità della Casa della Comunità di Sassuolo (Ex Villa Fiorita) e della Centrale Operativa Territoriale (COT) di Sassuolo.

Trattasi di intervento di manutenzione straordinaria volto principalmente all'adeguamento impiantistico con riferimento alla normativa antincendio e al miglioramento puntuale di alcuni percorsi sanitari e di accessibilità alla struttura ponendo attenzione al comfort degli spazi.

L'intervento ha come obiettivo la riorganizzazione dell'assistenza territoriale distrettuale, per il miglioramento dell'appropriatezza e della continuità della risposta ai bisogni della popolazione.

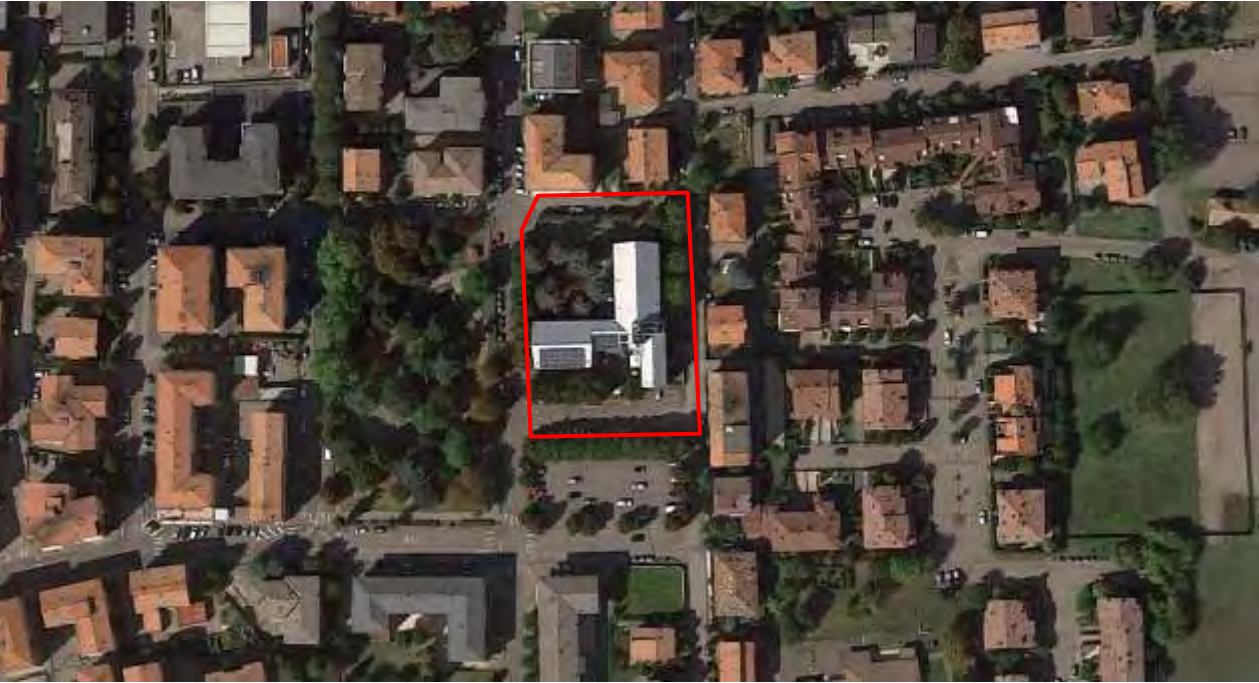


Figura 1 - Inquadramento area di intervento

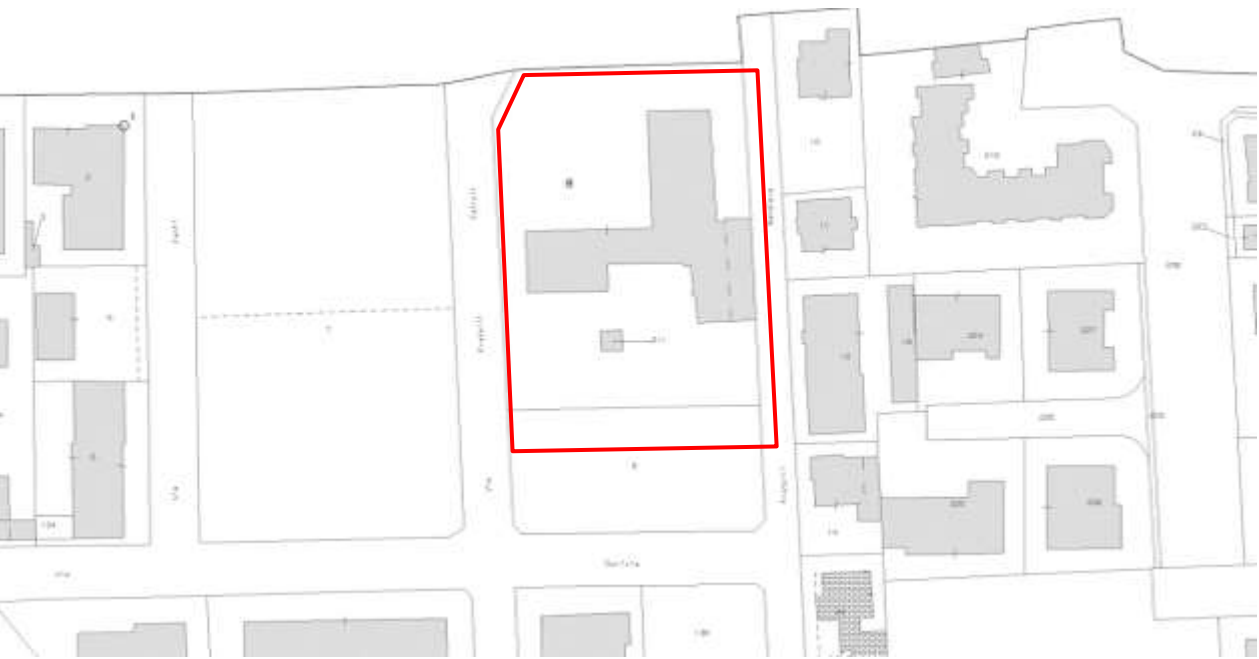


Figura 2 - Estratto di mappa catastale con individuazione area di intervento

INQUADRAMENTO NORMATIVO

In ambito nazionale e regionale, gli ulteriori riferimenti normativi a cui conformarsi per verificare la compatibilità ambientale e paesaggistica degli interventi e la relativa conformità urbanistica, risultano afferire ai seguenti principali dispositivi:

- *Compatibilità ambientale e CAM:*

Decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152 e ss.mm.e ii. = "Norme in materia ambientale" e ss.mm.e ii;

Legge regionale 18 maggio 1999, n. 9 e ss.m. e ii = "Disciplina della procedura di valutazione dell'impatto ambientale ";

Decreto del presidente del Consiglio dei ministri 12 dicembre 2005 e ss. mm. e ii.

D.M. 11 ottobre 2017, n. 259: "Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici".

Legge 28 dicembre 2015, n. 221: "Disposizioni in materia ambientale per promuovere misure di green economy e per il contenimento dell'uso eccessivo di risorse naturali".

- *Compatibilità urbanistica*

Legge regionale n° 24 del 21 dicembre 2017 e ss. mm. e ii = "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio;

L. R. 20/2000 e ss. mm. e ii. = in ragione della disposizione di cui all'art 4 comma 4, lettera e) della nuova L. R. n.24 del 21 . 12.2017.

- *Compatibilità normativa sulle Strutture Sanitarie*

Per quanto riguarda nello specifico il tema della "Casa della Salute", si riportano di seguito i riferimenti normativi:

Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), approvato nello scorso aprile, prevede la realizzazione entro il 2026 di 1.288 Case della Comunità, quale strumento che consente di potenziare e riorganizzare i servizi offerti sul territorio migliorandone la qualità ed attivare 602 Centrali Operative Territoriali (COT), una in ogni distretto, con la funzione di **coordinare i servizi domiciliari con gli altri servizi sanitari, assicurando l'interfaccia con gli ospedali e la rete di emergenza-urgenza.**

**All'interno del PNRR, la Casa della Comunità viene definita come “.. lo strumento attraverso cui coordinare tutti i servizi offerti, in particolare ai malati cronici. Nella Casa della Comunità sarà presente il punto unico di accesso alle prestazioni sanitarie. La Casa della Comunità sarà una struttura fisica in cui opererà un team multidisciplinare di medici di medicina generale, pediatri di libera scelta, medici specialistici, infermieri di comunità, altri professionisti della salute e potrà ospitare anche assistenti sociali. La presenza degli assistenti sociali nelle Case della Comunità rafforzerà il ruolo dei servizi sociali territoriali nonché una loro maggiore integrazione con la componente sanitaria assistenziale.”**

Per quanto riguarda l'accreditamento e l'organizzazione delle Case della Salute, ora Case della Comunità, occorre citare inoltre il:

DGR 327 del 2004 = applicazione della LR 34/98 in materia di autorizzazione e di accreditamento istituzionale delle strutture sanitarie e dei professionisti alla luce dell'evoluzione del quadro normativo nazionale. **Revoca di precedenti provvedimenti;**

LEGGE REGIONALE 06 novembre 2019, n. 22 = nuove norme in materia di autorizzazione ed accreditamento delle strutture sanitarie pubbliche e private. abrogazione della legge regionale n. 34 del 1998 e modifiche alle leggi regionali n. 2 del 2003, n. 29 del 2004 e n. 4 del 2008;

Delibera della Regione Emilia Romagna 291/2010 = in cui si dà una prima definizione della Casa della Salute “...**una struttura facilmente riconoscibile e raggiungibile dalla popolazione, dove trovare risposta alla maggior parte dei bisogni, attraverso la garanzia dell'accesso e dell'erogazione della assistenza sanitaria, socio-sanitaria in integrazione con i professionisti dell'ambito sociale...**”

Delibera della regione Emilia Romagna 2128 / 2016 = **avente per oggetto: “Casa della salute: indicazioni regionali per il coordinamento e lo sviluppo delle comunità di professionisti e della medicina d’iniziativa”.**

In cui si ribadisce l'importanza di avviare un percorso di innovazione della assistenza sanitaria, ospedaliera e territoriale per rispondere in maniera appropriata alla evoluzione dei bisogni della popolazione attraverso lo sviluppo della Casa della salute come un nuovo modello organizzativo dei servizi della assistenza territoriale.

Piano sociale e sanitario regionale 2017-2019, nello specifico nelle scheda 1, intitolata “CASE DELLA SALUTE E MEDICINA D'INIZIATIVA”, fra le azioni da sviluppare si citano le seguenti:

*-proseguire con l'attivazione delle Case della salute programmate e con l'individuazione di nuove progettualità a livello locale in condivisione con le Conferenze Territoriali Sociali e Sanitarie;*

*-promuovere le Case della Salute a media/alta complessità che dovranno svolgere una funzione Hub rispetto alle Case della Salute a bassa complessità (Spoke) ,e anche rispetto a quei Nuclei di Cure Primarie non ancora inseriti nelle Case della Salute, che garantiscono una assistenza di prossimità, affinché tendenzialmente ed in termini incrementali , ogni cittadino della regione possa essere preso in carico all'interno dei percorsi di cura integrati propri della Casa della Salute;*

*-individuare strumenti per la promozione del lavoro dei medici di medicina generale presso le sedi delle Casa della Salute;*

- *Compatibilità normativa Antincendio*

D.M. 18 settembre 2002 = approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio delle strutture sanitarie pubbliche e private;

D.M. 19 marzo 2015 = aggiornamento della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio delle strutture sanitarie pubbliche e private di cui al decreto 18 settembre 2002;

D.M. 15 settembre 2005 = approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per i vani degli impianti di sollevamento ubicati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi;

D.P.R. 1 agosto 2011, n. 151 = nuovo regolamento di prevenzione incendi. In merito ai richiami alle vecchie attività elencate nel DM 16/2/1982, si vedano invece i chiarimenti forniti con nota DCPREV prot. n. 6959 del 21-05-2013.

e successive circolari di aggiornamento.

a) CARATTERISTICHE FUNZIONALI, TECNICHE, GESTIONALI, ECONOMICO-FINANZIARIE DEI LAVORI DA REALIZZARE

Dati riepilogativi

Città: Sassuolo

Indirizzo: Via Fratelli Cairoli 19

Caratteristiche dell'intervento: edificio esistente oggetto di ristrutturazione

Proprietà: AUSL di Modena

Identificativi catastali: foglio 37, mapp. 8

Illustrazione delle motivazioni sanitarie

La Casa della Comunità di Sassuolo (Ex Villa Fiorita) intende qualificarsi per la popolazione di riferimento come struttura per **l'accesso, l'accoglienza e l'orientamento del cittadino. In essa opereranno équipe multiprofessionali e interdisciplinari per definire percorsi integrati, tra servizi sanitari (territorio-ospedale), e tra servizi sanitari e sociali. La Casa della Comunità, in coerenza con la Missione 6C1 del PNRR si configura quale sede per l'assistenza di prossimità per la popolazione di riferimento. I principi che orientano lo sviluppo della Casa di Comunità sono l'equità di accesso e la presa in carico secondo il modello di medicina d'iniziativa, avvalendosi anche di strumenti di telemedicina, seguendo il principio della qualità dell'assistenza declinata nelle sue differenti dimensioni (appropriatezza, sicurezza, efficienza, tempestività, continuità). La Casa della Comunità diventa inoltre luogo di prevenzione e promozione della salute, partecipazione della comunità locale, delle associazioni di volontariato e di integrazione socio-sanitaria.**

Requisiti strutturali e organizzativi

L'investimento serve per trasformare 7 studi in ambulatori medici per dar avvio ai percorsi di presa in carico e monitoraggio delle cronicità: Diabete, BPCO e scompenso. Gli ambulatori ospiterebbero Medici di base e Specialisti ambulatoriali che garantirebbero i follow up ai loro pazienti cronici come previsto da normativa sulle case della salute e future Case della Comunità. La Casa della Comunità è identificata come la struttura sociosanitaria deputata a costituire un punto di riferimento **continuativo per la popolazione, indipendentemente dal quadro clinico dell'utenza (malati cronici, persone non autosufficienti che necessitano di assistenza a lungo termine, persone affette da disabilità, disagio mentale, povertà), garantendo l'attivazione, lo sviluppo e l'aggregazione di servizi di assistenza primaria.**



Inquadramento territoriale

L'edificio ospitante la Casa della Comunità di Sassuolo (Ex Villa Fiorita), e di proprietà dell'AUSL di Modena, si trova a nord del Nuovo Ospedale Civile.

La struttura si trova in una zona prevalentemente residenziale ed è dotata di parcheggio adiacente, gratuito con posti auto riservati a persone con disabilità.

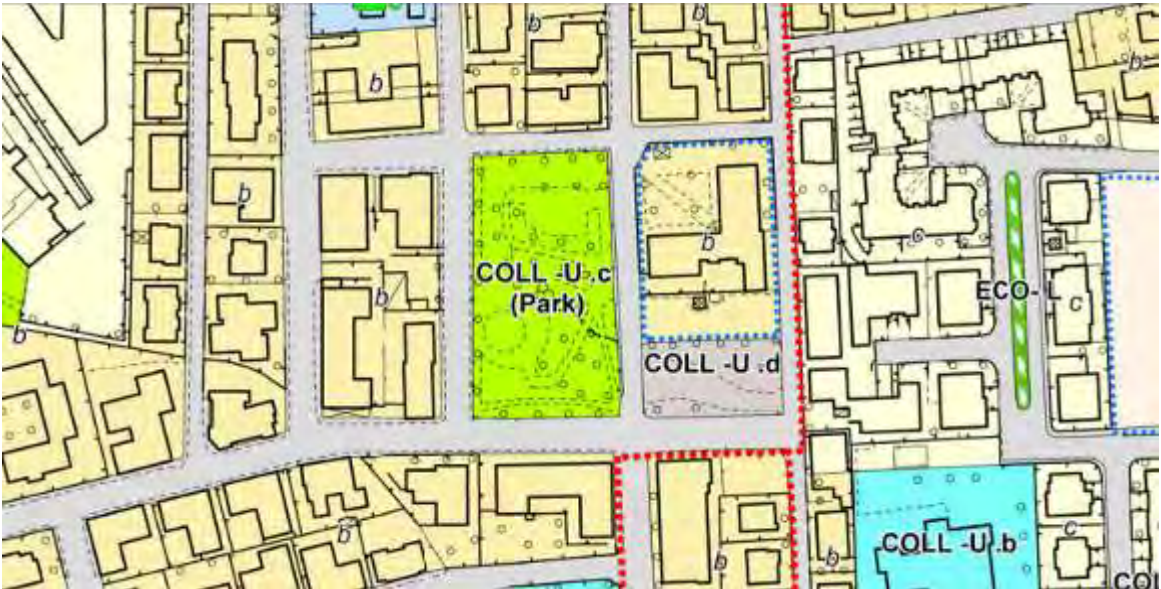


Figura 3 - Localizzazione dell'intervento sul territorio comunale

Verifica urbanistica

Sotto l'aspetto urbanistico, l'area in oggetto è classificata dal RUE (tav. 1b) all'interno dei "Tessuti urbani dall'espansione '60 e '70 a media e alta densità", nei quali, secondo quanto riportato dall'art. 14 del RUE vigente, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi alla condizione che resti invariata la superficie permeabile esistente. Inoltre il lotto su cui è edificato il complesso rientra tra i sub ambiti soggetti al PUA o ad interventi unitari convenzionati.

Tuttavia l'intervento oggetto del presente studio di fattibilità non prevede la realizzazione di nuove porzioni in ampliamento e la modifica della superficie permeabile esistente.



TERRITORIO URBANO E URBANIZZABILE

AC - ACs

Ambiti urbani consolidati (L.R.20, Art. A-10)

a	Tessuti urbani di prima formazione esternali ai centri storici AS
b	Tessuti urbani dall'espansione anni '60 e '70 a media e alta densità
b3	Tessuti urbani trasformati, che richiedono interventi di riqualificazione
c	Tessuti di formazione recente, a media e alta densità
c1	Tessuti di formazione recente, a media e alta densità
d - d1 - d2	Interventi integrativi dei tessuti esistenti, perimetrali, in corso di attuazione o previsti dal PRG
e	Ambiti consolidati a prevalente destinazione residenziale, esterni alle aree urbane centrali
f	Porzioni di tessuti destinati a verde privato e ad altri spazi pertinenziali degli edifici circostanti
g	Porzioni di tessuti con prevalenza di usi non residenziali
h	Porzioni di tessuti incongrui
h1, h2, h3	Porzioni di tessuti con presenza significativa di spazi verdi

STRUMENTI ATTUATIVI

Sub-ambiti soggetti a PUA o ad interventi unitari convenzionati

Organizzazione del progetto

Il presente Studio di Fattibilità prevede la realizzazione di una serie di interventi dislocati in varie zone della struttura e di seguito descritti:

Intervento 1: Nuova scala antincendio lato Ovest

Nello studio di adeguamento antincendio della struttura secondo il progetto dell'aprile 2016 allegato alla pratica N. 57613 presso il Comando Vigili del Fuoco di Modena, è prevista la presenza di due scale di sicurezza sulle testate dell'edificio. Mentre la scala sul lato Nord risulta esistente, quella sul lato Ovest deve ancora essere realizzata.

Si prevede pertanto la costruzione di una nuova scala di sicurezza esterna in acciaio, analoga a quella esistente, ma collegata a tutti i livelli del fabbricato a partire dal piano seminterrato fino al piano sottotetto.

La posizione individuata nel progetto antincendio risulta essere ad una distanza inferiore a 5.00m dal confine; tale difformità normativa risulta però ammissibile secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio del Comune di Sassuolo che ammette deroga nel caso di realizzazione di scale antincendio (art. 165 comma 2, lettera h).

A completamento della sicurezza antincendio della scala, sarà necessario tamponare alcune finestre presenti ai piani sulla testata Ovest per garantire una protezione REI 60, senza inibire l'uso dei locali.

La realizzazione delle opere di fondazione della scala come pure l'uscita dal piano seminterrato, comporteranno la modifica delle reti interrato presenti sulla testata Ovest.

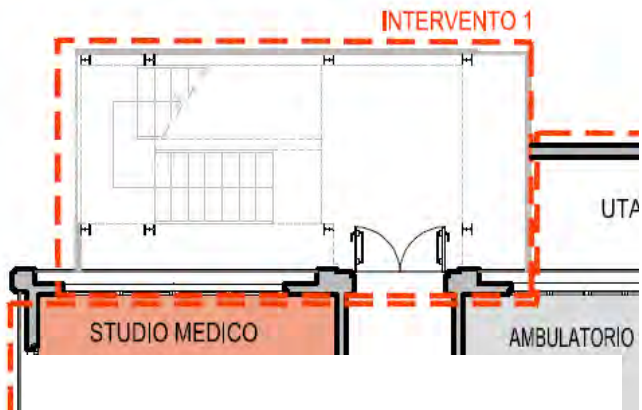


Figura 5 - Individuazione intervento 1 – ipotesi progetto







Il progetto di adeguamento antincendio del 2016, prevede la realizzazione di una nuova uscita di sicurezza sul lato Nord dell'edificio al piano seminterrato in quanto la scala di testata non arriva a servire tale zona.

E' necessario pertanto trasformare una saletta riunioni in un disimpegno che consenta di raggiungere la parete esterna su cui realizzare una nuova scala di sicurezza di collegamento del piano seminterrato con il piano strada.

Dovranno infine essere completate le chiusure di facciata per garantire la protezione antincendio della scala esterna esistente.

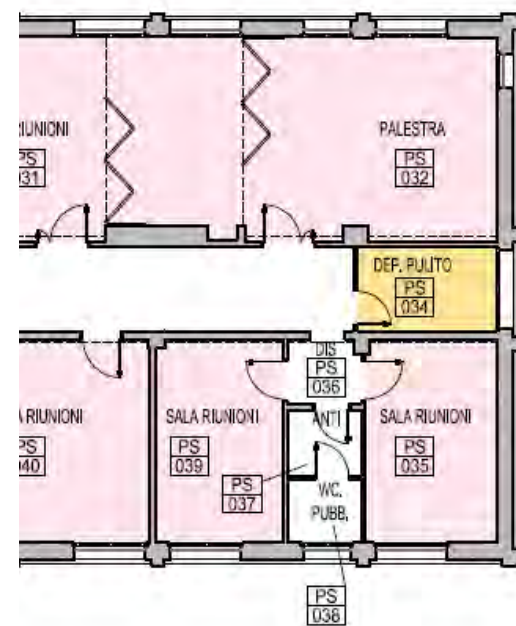


Figura 9a - Individuazione intervento 5 - stato di fatto



Figura 9b - Individuazione intervento 5 - ipotesi di progetto

Intervento 6: nuova piattaforma elevatrice area di ingresso

L'ingresso principale alla struttura avviene dal piano strada verso il piano rialzato per mezzo di una scala esterna coperta da una pensilina e da una piattaforma elevatrice posta in adiacenza alla scala e destinata alle persone disabili o con difficoltà di deambulazione.

Tale impianto risulta in condizioni precarie e di dimensioni alquanto ridotte. Si prevede pertanto il completo rifacimento dell'impianto e del relativo vano corsa, predisponendo inoltre a quota strada un'area chiusa da pareti vetrate al fine di proteggere dalle intemperie l'impianto, evitando così possibili ingressi di acqua all'interno del vano corsa. Al piano di arrivo sarà ridefinita la vetrata di ingresso per eliminare la chiusura verso la piattaforma elevatrice e l'anta interna della bussola di collegamento con la scala verrà automatizzata.



Figura 10a - Individuazione intervento 6 - stato di fatto



Figura 10b - Individuazione intervento 6 - ipotesi di progetto

Intervento 7: suddivisione uffici piano rialzato

Sul lato destro dell'ingresso principale al piano rialzato, è presente un ampio ufficio le cui funzioni risultano non coerenti con la dimensione del locale. Si prevede pertanto la suddivisione dello spazio in due uffici autonomi con ingresso indipendente adeguando anche gli impianti per l'organizzazione delle nuove postazioni di lavoro.



Figura 11a - Individuazione intervento 7 - stato di fatto



Figura 11b - Individuazione intervento 7 - ipotesi di progetto

Intervento 8: nuovi ambulatori piano secondo

Al piano secondo dell'ala Ovest risultano oggi presenti alcuni locali utilizzati ed attrezzati impiantisticamente come studi medici ed uffici.

In base alle nuove necessità sanitarie, si prevede di trasformare l'intera area ad uso ambulatoriale da dedicare a percorsi di cura delle cronicità in collaborazione con i Medici di Medicina Generale del territorio.

La soluzione che si intende adottare prevede la costituzione di 6 nuovi ambulatori con un locale accettazione, una zona di attesa comune e locali di supporto per deposito e servizi igienici.

Saranno adeguati gli impianti elettrici e meccanici in base ai requisiti minimi di accreditamento previsti dalla normativa vigente.

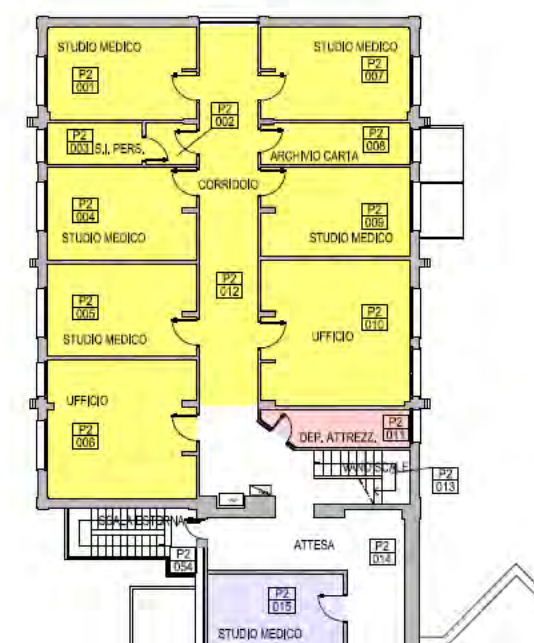


Figura 12a - Individuazione intervento 8 - stato di fatto

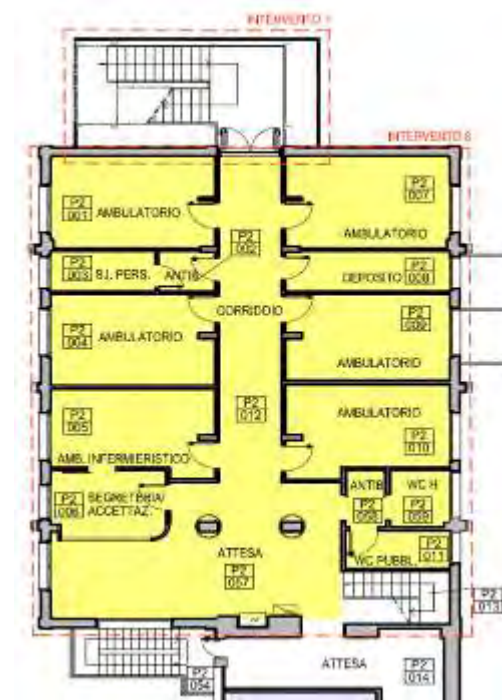


Figura 12b - Individuazione intervento 8 - stato di progetto

Intervento 9: sottotetto area sala riunioni





Nell'ambito dell'adeguamento del fabbricato al progetto di sicurezza antincendio, risulta necessario, al piano sottotetto ala Ovest, completare il percorso di esodo verso la nuova scala di sicurezza da realizzare in testata (vedi intervento n.1).

Tale intervento comporta necessariamente la suddivisione della sala riunioni presente in due spazi disgiunti, di cui si ricaverà un locale a disposizione dell'attività.

Il corridoio, così prolungato, dovrà quindi raggiungere la scala di sicurezza alla quale si avrà accesso mediante l'apertura di un nuovo varco da realizzarsi in facciata modificando le aperture esistenti.



Figura 13a - Individuazione intervento 9 - stato di fatto

Figura 13b – Individuazione intervento 9 – ipotesi di progetto

Intervento 10: sottotetto area CED + allungamento scala

In analogia a quanto descritto nell'intervento n.9, risulta necessario, al piano sottotetto ala Nord, completare il percorso di esodo verso la scala di sicurezza esistente in testata. Quest'ultima risulta attualmente non collegata al piano sottotetto e necessita pertanto di essere allungata.

Anche in questo caso, l'intervento comporta la suddivisione del locale presente in testa, attualmente occupato dal CED, in due spazi disgiunti. Sarà necessario ripartire gli apparati tra i due locali in funzione del loro attuale posizionamento all'interno del CED, per evitare di dover rifare le linee dati esistenti.

Il corridoio, così prolungato, dovrà quindi raggiungere la scala di sicurezza alla quale si avrà accesso mediante l'apertura di un nuovo varco da realizzarsi in facciata modificando le aperture esistenti.



Figura 14a - Individuazione intervento 10 - stato di fatto

Figura 14b – Individuazione intervento 10 – ipotesi di progetto

Intervento 11: gruppo frigo

Il raffrescamento dei locali di tutta la struttura è affidato ad un impianto a fan-coil il cui gruppo frigo risulta collocato sulla copertura piana corrispondente al vano scale centrale ed al vicino ascensore.

Tale impianto risulta da tempo in condizioni di cattiva conservazione con frequenti problematiche di blocco ed elevati costi di gestione. Si prevede pertanto la sostituzione del gruppo con parziale adeguamento delle strutture metalliche di appoggio per consentire i necessari spazi di manutenzione in piena sicurezza.

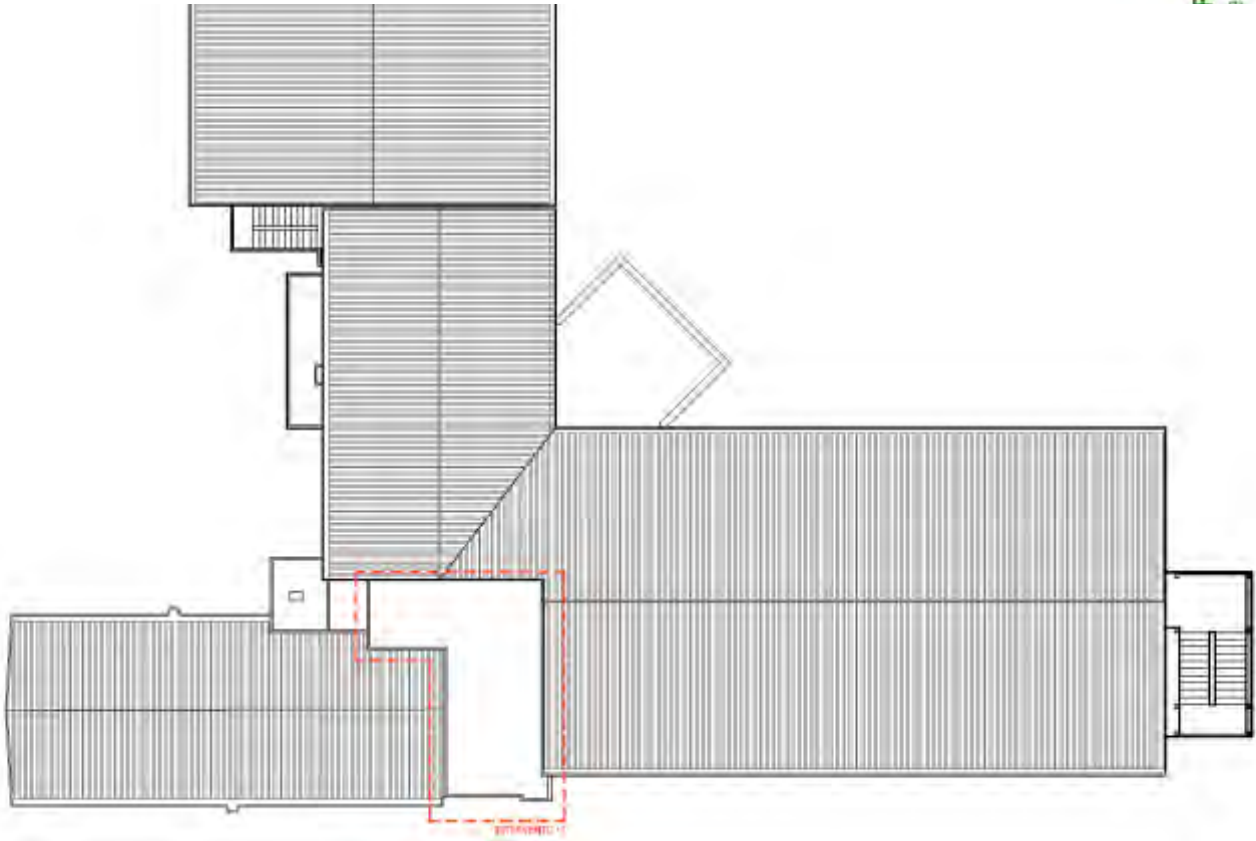


Figura 15 - Copertura - Individuazione intervento 12

Intervento 12: depositi esterni

Nell'area esterna a sud del fabbricato, lungo la parete di contenimento del terrapieno del parcheggio, sono presenti 3 locali di deposito in condizioni di forte degrado conservativo.

I locali in generale sono destinati a contenere materiale sporco o suscettibile a problematiche di sicurezza antincendio.

Per la sistemazione di tali locali è necessario intervenire sia sulle coperture, ma soprattutto a tergo delle pareti di sostegno, per realizzare sistemi di drenaggio ed impermeabilizzazione che consentano di risolvere in modo permanente le problematiche di infiltrazione presenti.



Figura 16 - P. Interrato - Individuazione intervento 12

Intervento 13: impianto rilevazione incendi

Attualmente tutto il fabbricato è dotato di un impianto di rilevazione incendi di vecchia concezione con apparati superati per i quali non risultano più disponibili elementi di ricambio e con alcuni problemi di funzionamento. Tale situazione, inoltre, non consente di poter estendere l'impianto alle nuove aree oggetto di intervento descritte in precedenza.

Si prevede pertanto la completa sostituzione dell'impianto per l'intero fabbricato sostituendo la centrale, i cavi di segnale ed i rilevatori esistenti.

Fruibilità degli spazi e comfort  
Particolare attenzione sarà ovviamente posta al comfort ambientale e agli aspetti di fruibilità degli spazi, con particolare attenzione allo sviluppo dell'autonoma capacità orientativa e fruitiva dei servizi da parte di tutte le utenze.

Le opere riguarderanno in particolare l'accessibilità agli spazi, anche da parte degli utilizzatori ipodotati sensorialmente, la riorganizzazione del sistema distributivo interno, il riassetto degli spazi interni destinati alle attività assistenziali, il sistema per la sicurezza, l'ergonomia, il confort climatico-ambientale, e la percezione diffusa della qualità edilizia.

L'obiettivo è rendere l'edificio ed i suoi servizi facilmente accessibili e fruibili da tutti i potenziali utilizzatori, pertanto tutti gli accessi dall'esterno al fabbricato ed i relativi percorsi esterni, sia carrabili che pedonali, saranno progettati per essere utilizzati indistintamente da tutti i tipi di utenza, siano essi pazienti, lavoratori, manutentori, fornitori, siano essi diversamente che normalmente abili.

Aspetti gestionali  
Per quel che riguarda le risorse umane, non si prevede la necessità di nessuna risorsa aggiuntiva rispetto all'attuale, trattandosi di interventi di ristrutturazione locali su Servizi/Attività già in essere.

Fasi di realizzazione  
L'intervento potrà essere realizzato attraverso un unico appalto di lavori all'interno del quale sarà definito un cronoprogramma che attui i vari interventi in sequenza successiva per limitare al minimo l'impatto sull'attività sanitaria.

Stima dei costi

Sulla base degli schemi grafici di intervento si è proceduto alla definizione di una stima di massima dei costi, attribuendo un costo parametrico alla superficie lorda.

Superfici Lorde dei Piani	
Piano Seminterrato	1001 m²
Piano Terra	864 m²
Piano Primo	864 m²
Piano Secondo	864 m²
Piano Sottotetto	488 m²
Superficie Lorda Totale	4081 m²

1. Stima parametrica

Premesso quanto sopra, il costo complessivo parametrico dei lavori per mq risulta essere il seguente:

CASA DELLA COMUNITÀ (CDC)			
	Superficie (mq)	Incidenza costo intervento €/mq	Stima intervento
Capo A			
Lavori ed oneri sicurezza (IVA compresa)	3.725	349,79	€ 1.303.000,00
Capo B			
Tutte le voci di Capo B (IVA compresa)	3.725	55,57	€ 207.000,00
Totale Capo A + Capo B (IVA compresa)	3.725	405,36	€ 1.510.000,00

Note  
Trattandosi di diversi interventi diffusi sull'intero fabbricato (che verranno eseguiti per stralci funzionali consecutivi), l'incidenza del costo parametrico viene calcolata sulla superficie complessiva di fabbricato interessata dai lavori.

In fase esecutiva, per la definizione della stima dell'intervento, si applicheranno i prezzi come da art. 23, comma 16 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.; nella fattispecie sarà preso a base il Listino PUAS 2021 (Prezziario Unico Aziende Sanitarie) della Regione Emilia Romagna.

CENTRALE OPERATIVA TERRITORIALE (COT)			
	Superficie (mq)	Incidenza costo intervento €/mq	Stima intervento
Capo A			
Lavori ed oneri sicurezza (IVA compresa)	101	1.257,42	€ 127.000,00
Capo B			
Tutte le voci di Capo B (IVA compresa)	101	374,72	€ 37.847,00
Totale Capo A + Capo B (IVA compresa)	101	1.632,14	€ 164.847,00

Note  
In fase esecutiva, per la definizione della stima dell'intervento, si applicheranno i prezzi come da art. 23, comma 16 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.; nella fattispecie sarà preso a base il Listino PUAS 2021 (Prezziario Unico Aziende Sanitarie) della Regione Emilia Romagna.



2. Quadro economico

Per giungere alla determinazione del quadro economico complessivo sintetico si sono considerate tutte le ulteriori spese necessarie per il compimento dell'opera: imprevisti, allacci, spese tecniche e iva. Il quadro economico è il seguente:

CASA DELLA COMUNITÀ (CDC) Quadro economico	
Capo A	Importo
Lavori e oneri sicurezza Iva compresa	1.303.000,00 €
Capo B	
Somme a disposizione	207.000,00 €
Importo complessivo dell'intervento	1.510.000,00 €

CENTRALE OPERATIVA TERRITORIALE (COT) Quadro economico	
Capo A	Importo
Lavori e oneri sicurezza Iva compresa	127.000,00 €
Capo B	
Somme a disposizione	37.847,00 €
Importo complessivo dell'intervento	164.847,00 €

3. Quadro finanziario

L'intero importo per il finanziamento dell'intervento deriverà dal Piano Nazionale di Ripesa e Resilienza.

CASA DELLA COMUNITÀ (CDC) Quadro Finanziario	
Fonte	Importo
Stato- Finanziamenti PNRR	1.510.000,00 €

CENTRALE OPERATIVA TERRITORIALE (COT) Quadro Finanziario	
Fonte	Importo
Stato- Finanziamenti PNRR	164.847,00 €

b) ANALISI DELLE POSSIBILI ALTERNATIVE RISPETTO ALLA SOLUZIONE REALIZZATIVA INDIVIDUATA

L'intervento in oggetto riguarda la ristrutturazione di un edificio esistente ed il riassetto di alcune aree interne sulla base delle necessità espresse dalla committenza e nel rispetto dei regolamenti sanitari. Pertanto la configurazione dell'edificio e gli spazi a disposizione non consentono una progettualità diversa da quella proposta.

c) VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI REALIZZAZIONE MEDIANTE I CONTRATTI DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO

L'intervento in oggetto non è inerente a contratti di Partenariato Pubblico Privato in quanto le spese saranno totalmente a carico dell'AUSL per mezzo dei finanziamenti previsti dal PNRR.

d) ANALISI DELLO STATO DI FATTO

L'edificio oggetto di intervento, che ad oggi ospita la Casa della Salute di Sassuolo, si trova all'incrocio tra Viale Fratelli Cairoli, Viale Mameli e Viale Fratelli Bandiera, mentre sul lato sud confina con un'area adibita a parcheggio. Il fabbricato si sviluppa su 4 piani fuori terra ed un piano seminterrato ed è composto da 3 corpi di fabbrica collegati tra loro.

Gli interventi da realizzarsi saranno volti principalmente all'adeguamento impiantistico con riferimento alla normativa antincendio e al miglioramento puntuale di alcuni percorsi sanitari e di accessibilità alla struttura.

Indagini geologiche  
Gli interventi oggetto della presente relazione non comportano la realizzazione di ampliamenti o nuove costruzioni, ma solo la ristrutturazione ed il riordino delle attività esistenti, pertanto non risulta necessario eseguire sondaggi e prove al fine di definire le caratteristiche del terreno di fondazione dell'area in oggetto.

e) DESCRIZIONE DEI REQUISITI PRINCIPALI DELL'OPERA IN AMBITO DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA. COLLEGAMENTI CON IL CONTESTO, IN RIFERIMENTO ALLA VERIFICA DEI VINCOLI AMBIENTALI - STORICI – ARCHEOLOGICI – PAESAGGISTICI INTERFERENTI SULLE AREE. INDIVIDUAZIONE DELLE MISURE IDONEE A SALVAGUARDARE LA TUTELA AMBIENTALE ED I VALORI CULTURALI E PAESAGGISTICI

Requisiti principali in ambito di sostenibilità ambientale e paesaggistica  
L'intervento seguirà i principi di sostenibilità ambientale, nel rispetto della minimizzazione dell'impiego di materiali non rinnovabili e di utilizzo delle risorse naturali impegnate dall'intervento e della massima manutenibilità, massimo rendimento energetico, durabilità dei materiali e dei componenti, sostituibilità dei componenti, compatibilità tecnica ed ambientale dei materiali ed agevole controllabilità delle prestazioni dell'intervento nel tempo.

Sarà effettuata un'analisi ai fini dei Criteri Ambientali Minimi che verranno tenuti in considerazione sia per quanto riguarda le fasi di progettazione che quelle di definizione delle richieste da porre a base di appalto.

Le alimentazioni dei fluidi, idricosanitario, antincendio e l'alimentazione elettrica saranno garantite dalle attuali utenze già disponibili all'interno della struttura senza la costruzione di nuove centrali.

Requisiti di carattere generale  
L'intervento garantirà il rispetto delle normative tecniche in vigore; In generale sarà garantito il rispetto:

- dei requisiti minimi per l'autorizzazione e l'accreditamento delle strutture sanitarie.
- della sicurezza antincendio e resistenza al fuoco delle strutture
- del contenimento energetico ed utilizzo di energie rinnovabili
- dei requisiti acustici passivi
- dei Criteri Ambientali Minimi
- dell'abbattimento delle Barriere Architettoniche
- dei requisiti igienico-sanitari generali e rispetto dei parametri urbanistici
- della sicurezza del lavoro

Verifica dei vincoli ambientali – storici – archeologici – paesaggistici  
Nell'area su cui insiste il fabbricato oggetto di intervento non sono presenti vincoli storici o archeologici, mentre per quanto riguarda quelli ambientali si segnala che l'area ricade tra le “Zone di protezione delle acque sotterranee del territorio pedecollina-pianura – Settore di ricarica B” con grado di vulnerabilità dell'acquifero principale alto. Tale vincolo riguarda principalmente la dispersione delle acque nel sottosuolo.



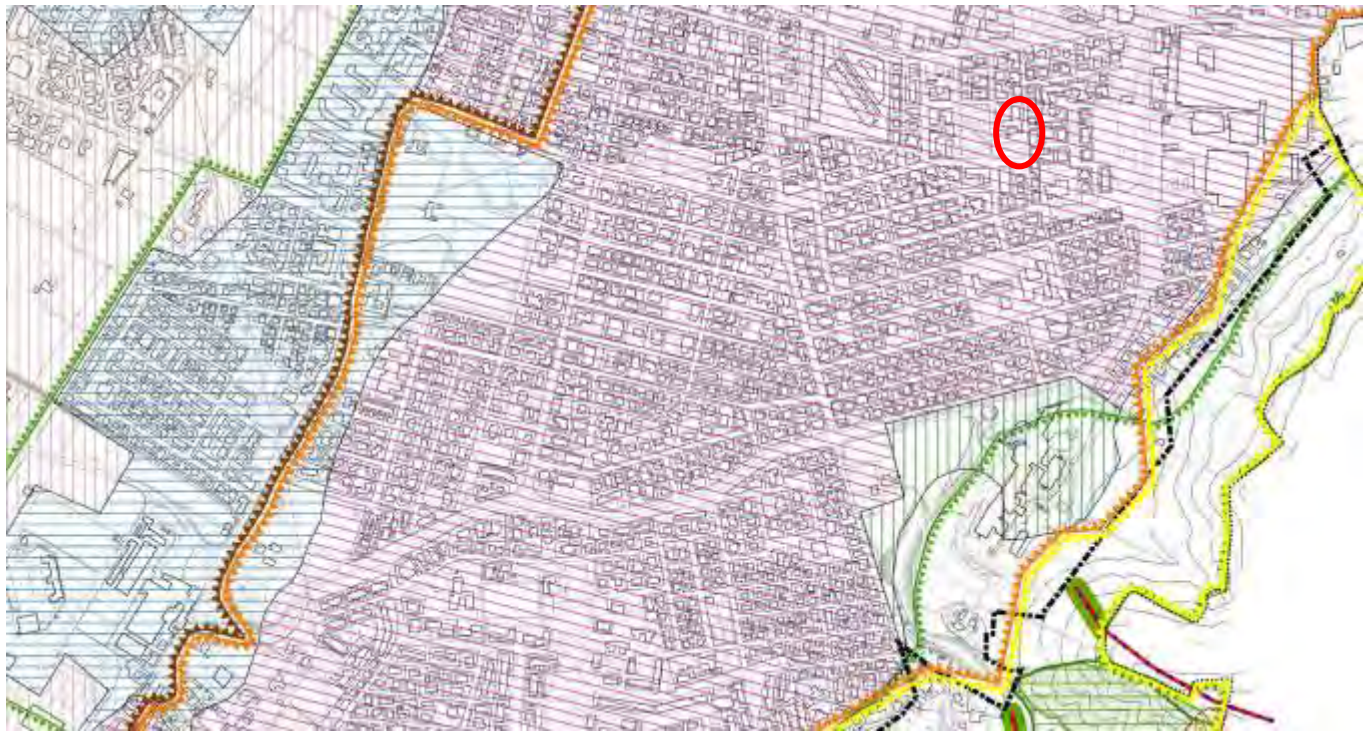


Figura 17 - Estratto carta dei vincoli



#### ELENCO ALLEGATI

- Pianta Piano Seminterrato – Stato Attuale
- Pianta Piano Terra – Stato Attuale
- Pianta Piano Primo – Stato Attuale
- Pianta Piano Secondo – Stato Attuale
- Pianta Piano Sottotetto – Stato Attuale
- Pianta Piano Seminterrato – Ipotesi di Progetto
- Pianta Piano Terra – Ipotesi di Progetto
- Pianta Piano Primo – Ipotesi di Progetto
- Pianta Piano Secondo – Ipotesi di Progetto
- Pianta Piano Sottotetto – Ipotesi di Progetto



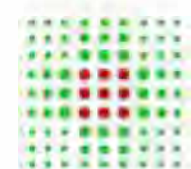
**SERVIZIO SANITARIO REGIONALE EMILIA-ROMAGNA**  
 Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena  
 STUDIO DI FATTIBILITÀ  
 CASA DELLA COMUNITÀ DI SASSUOLO - MANUTENZIONE STRAORDINARIA  
 CENTRALE OPERATIVA TERRITORIALE DI SASSUOLO - MANUTENZIONE STRAORDINARIA



**RELAZIONE  
 TECNICA  
 ILLUSTRATIVA**

**RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO**  
 Arch. Elena Cazzaniga  
**PROGETTAZIONE**  
 Studio Tecnico Associato BIMODE - Ing. Fabio Penacchioni





**SERVIZIO SANITARIO REGIONALE EMILIA-ROMAGNA**  
Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena

STUDIO DI FATTIBILITA'  
CASA DELLA COMUNITA' DI SASSUOLO - MANUTENZIONE STRAORDINARIA  
CENTRALE OPERATIVA TERRITORIALE DI SASSUOLO -  
MANUTENZIONE STRAORDINARIA



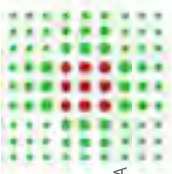
**RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO**  
Arch. Elena Cazzaniga

**PROGETTAZIONE**  
Studio Tecnico Associato **BIMODE** - Ing. Fabio Penacchioni





LEGENDA DISLOCAZIONE SERVIZI	
	DIP. CURE PRIMARIE
	SADI
	VACCINAZIONI PEDIATRICHE
	TERAPIA FAMILIARE
	SERVIZI GENERALI (PORTINERIA, FOTOCOPIATRICE ...)



**SERVIZIO SANITARIO REGIONALE EMILIA-ROMAGNA**  
Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena

STUDIO DI FATTIBILITÀ  
CASA DELLA COMUNITÀ DI SASSUOLO - MANUTENZIONE STRAORDINARIA  
CENTRALE OPERATIVA TERRITORIALE DI SASSUOLO -  
MANUTENZIONE STRAORDINARIA



**RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO**  
Arch. Elena Cazzaniga

**PROGETTAZIONE**  
Studio Tecnico Associato **BIMODE** - Ing. Fabio Penacchioni

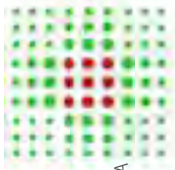
PIANTA PIANO TERRA - STATO ATTUALE  
Scala 1:200





LEGENDA DISLOCAZIONE SERVIZI	
	SALUTE DONNA
	VACCINAZIONI ADULTI
	SERT

PIANTA PIANO PRIMO - STATO ATTUALE  
Scala 1:200



SERVIZIO SANITARIO REGIONALE EMILIA-ROMAGNA  
Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena  
STUDIO DI FATTIBILITA'  
CASA DELLA COMUNITA' DI SASSUOLO - MANUTENZIONE STRAORDINARIA  
CENTRALE OPERATIVA TERRITORIALE DI SASSUOLO -  
MANUTENZIONE STRAORDINARIA

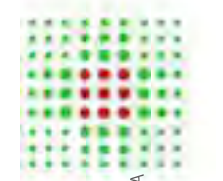


RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO  
Arch. Elena Cazzaniga  
PROGETTAZIONE  
Studio Tecnico Associato BIMODE - Ing. Fabio Penacchioni





PIANTA PIANO SECONDO - STATO ATTUALE  
Scala 1:200

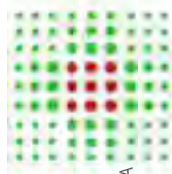


**SERVIZIO SANITARIO REGIONALE EMILIA-ROMAGNA**  
Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena  
STUDIO DI FATTIBILITA'  
CASA DELLA COMUNITA' DI SASSUOLO - MANUTENZIONE STRAORDINARIA  
CENTRALE OPERATIVA TERRITORIALE DI SASSUOLO -  
MANUTENZIONE STRAORDINARIA



**RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO**  
Arch. Elena Cazzaniga  
**PROGETTAZIONE**  
Studio Tecnico Associato **BIMODE** - Ing. Fabio Penacchioni





**SERVIZIO SANITARIO REGIONALE EMILIA-ROMAGNA**  
Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena

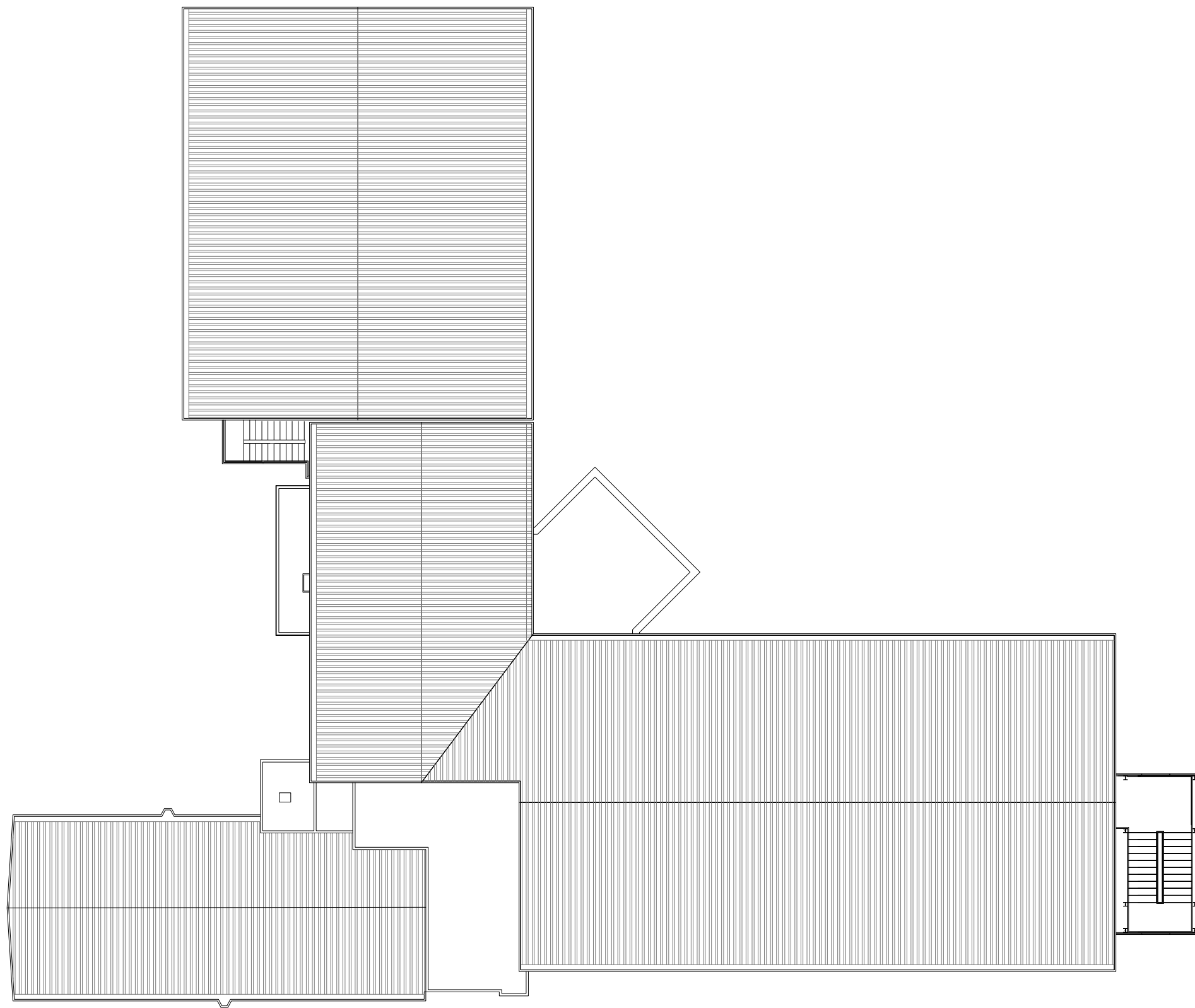
STUDIO DI FATTIBILITÀ  
CASA DELLA COMUNITÀ DI SASSUOLO - MANUTENZIONE STRAORDINARIA  
CENTRALE OPERATIVA TERRITORIALE DI SASSUOLO -  
MANUTENZIONE STRAORDINARIA



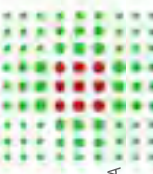
**RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO**  
Arch. Elena Cazzaniga

**PROGETTAZIONE**  
Studio Tecnico Associato **BIMODE** - Ing. Fabio Penacchioni





PIANTA COPERTURA - STATO ATTUALE  
Scala 1:200

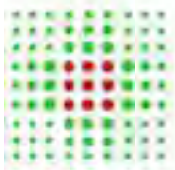






NOTA BENE:  
IN AGGIUNTA AGLI INTERVENTI RIPORTATI NEGLI SCHEMI, E' PREVISTO IL  
RIFACIMENTO DELL'IMPIANTO DI RIVELAZIONE INCENDI A TUTTI I PIANI,  
INDIVIDUATO COME INTERVENTO 13

LEGENDA DISLOCAZIONE SERVIZI	
	ASSISTENZA INTEGRATIVA
	AREA INFERMIERISTICA
	MEDICINA LEGALE
	LOCALI TECNICI
	ARCHIVI - DEPOSITI
	SERT
	VACCINAZIONI ADULTI E PEDIATRICHE
	SALE RIUNIONI
	UFFICIO SAT
	CASA DELLA COMUNITA'
	COT - CENTRALE OPERATIVA TERRITORIALE



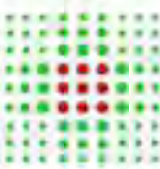




LEGENDA DISLOCAZIONE SERVIZI	
	DIP. CURE PRIMARIE
	SADI
	VACCINAZIONI PEDIATRICHE
	TERAPIA FAMILIARE
	SERVIZI GENERALI (PORTINERIA, FOTOCOPIATRICE ...)

NOTA BENE:  
IN AGGIUNTA AGLI INTERVENTI RIPORTATI NEGLI SCHEMI, E'  
PREVISTO IL RIFACIMENTO DELL'IMPIANTO DI RIVELAZIONE INCENDI  
A TUTTI I PIANI, INDIVIDUATO COME INTERVENTO 13

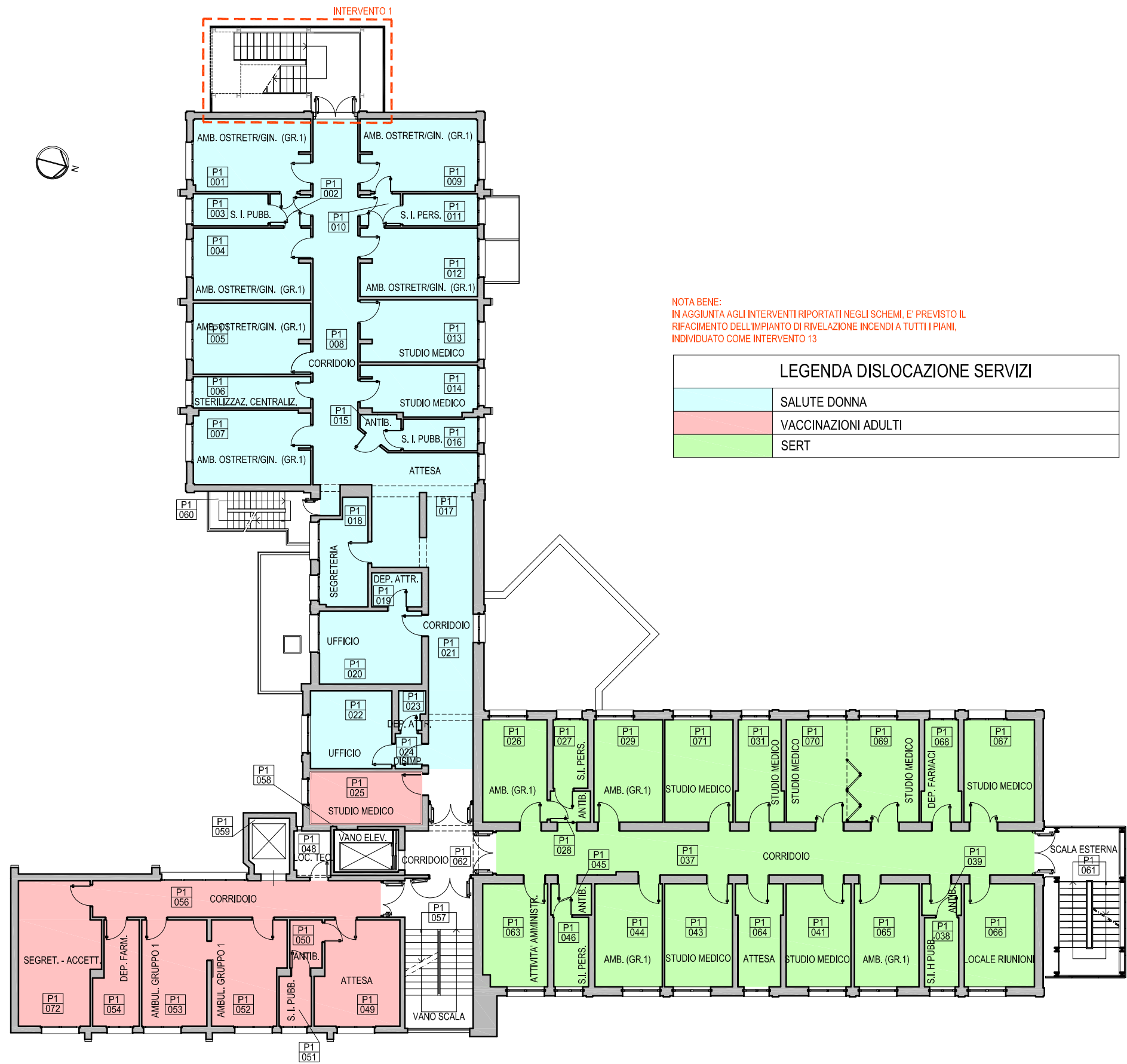
PIANTA PIANO TERRA - PROGETTO  
Scala 1:200



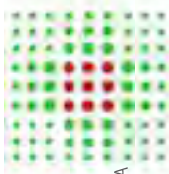
**SERVIZIO SANITARIO REGIONALE EMILIA-ROMAGNA**  
Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena  
STUDIO DI FATTIBILITA'  
CASA DELLA COMUNITA' DI SASSUOLO - MANUTENZIONE STRAORDINARIA  
CENTRALE OPERATIVA TERRITORIALE DI SASSUOLO -  
MANUTENZIONE STRAORDINARIA



**RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO**  
Arch. Elena Cazzaniga  
**PROGETTAZIONE**  
Studio Tecnico Associato BIMODE - Ing. Fabio Penacchioni



PIANTA PIANO PRIMO - PROGETTO  
Scala 1:200

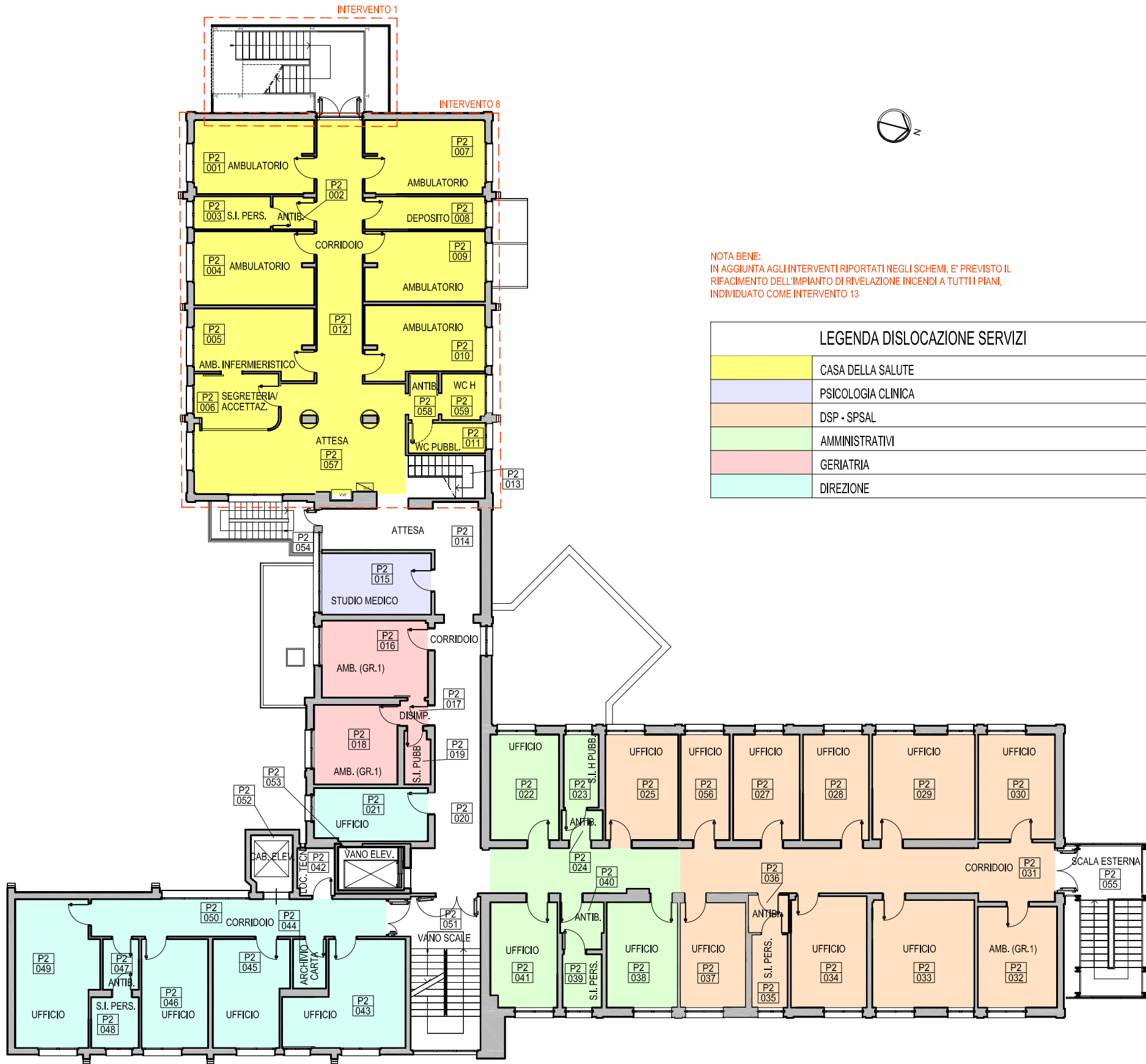


**SERVIZIO SANITARIO REGIONALE EMILIA-ROMAGNA**  
Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena  
STUDIO DI FATTIBILITA'  
CASA DELLA COMUNITA' DI SASSUOLO - MANUTENZIONE STRAORDINARIA  
CENTRALE OPERATIVA TERRITORIALE DI SASSUOLO -  
MANUTENZIONE STRAORDINARIA



**RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO**  
Arch. Elena Cazzaniga  
**PROGETTAZIONE**  
Studio Tecnico Associato **BIMODE** - Ing. Fabio Penacchioni

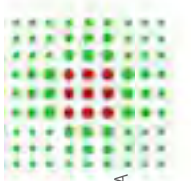




NOTA BENE:  
IN AGGIUNTA AGLI INTERVENTI RIPORTATI NEGLI SCHEMI, E' PREVISTO IL  
RIFACIMENTO DELL'IMPIANTO DI RIVELAZIONE INCENDI A TUTTI I PIANI,  
INDIVIDUATO COME INTERVENTO 13

LEGENDA DISLOCAZIONE SERVIZI	
	CASA DELLA SALUTE
	PSICOLOGIA CLINICA
	DSP - SPSAL
	AMMINISTRATIVI
	GERIATRIA
	DIREZIONE

PIANTA PIANO SECONDO - PROGETTO  
Scala 1:200



**SERVIZIO SANITARIO REGIONALE EMILIA-ROMAGNA**  
Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena  
STUDIO DI FATTIBILITA'  
CASA DELLA COMUNITA' DI SASSUOLO - MANUTENZIONE STRAORDINARIA  
CENTRALE OPERATIVA TERRITORIALE DI SASSUOLO -  
MANUTENZIONE STRAORDINARIA



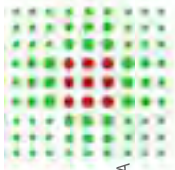
**RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO**  
Arch. Elena Cazzaniga  
**PROGETTAZIONE**  
Studio Tecnico Associato **BIMODE** - Ing. Fabio Penacchioni



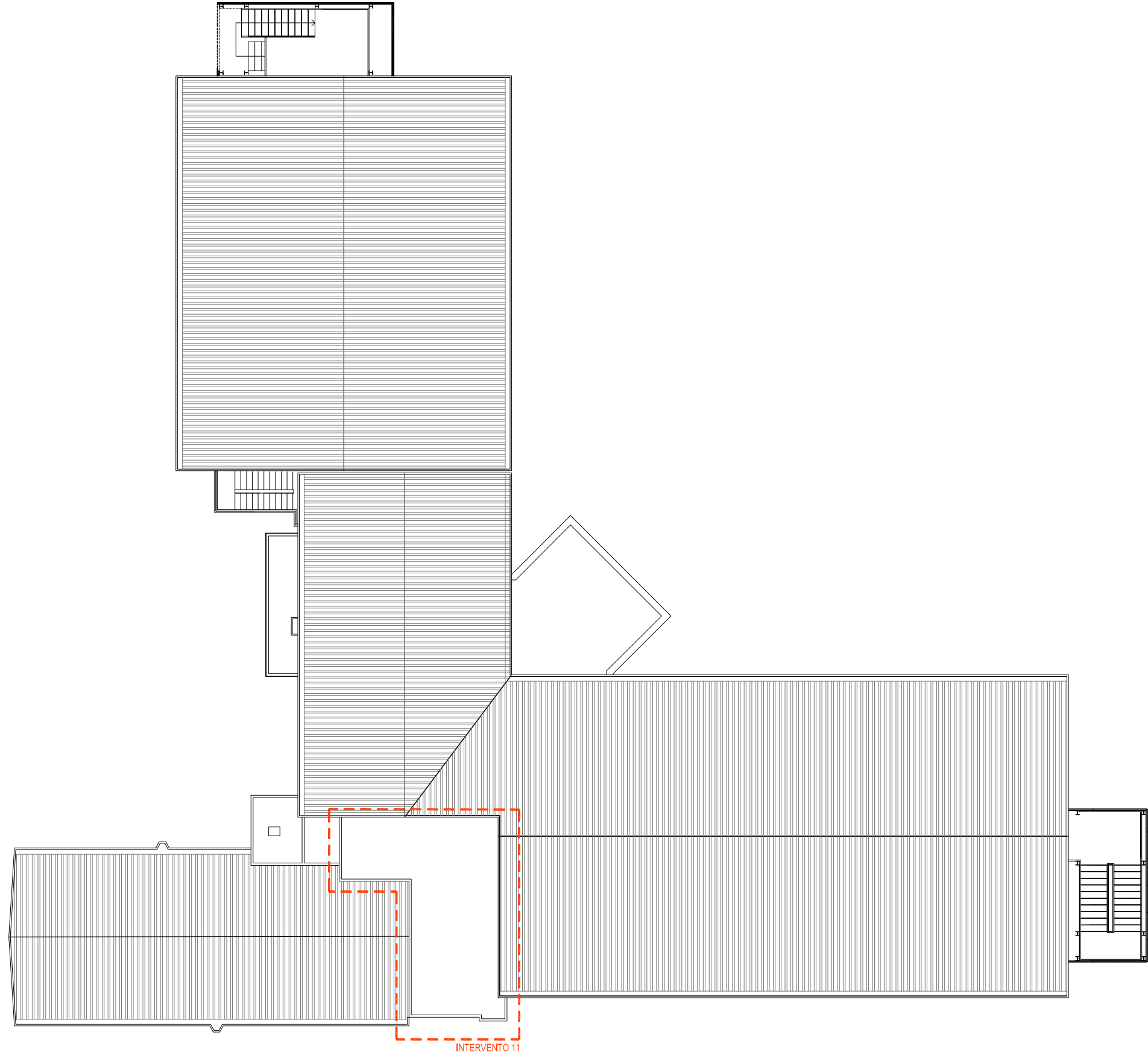
NOTA BENE:  
IN AGGIUNTA AGLI INTERVENTI RIPORTATI NEGLI SCHEMI, E' PREVISTO IL  
RIFACIMENTO DELL'IMPIANTO DI RIVELAZIONE INCENDI A TUTTI I PIANI,  
INDIVIDUATO COME INTERVENTO 13

LEGENDA DISLOCAZIONE SERVIZI	
[Yellow Box]	DEPOSITI
[Green Box]	SPOGLIATOIO FEMMINILE - MASCHILE
[Light Green Box]	CED
[Blue Box]	DITTA PULIZIE
[Pink Box]	LOCALE A DISPOSIZIONE
[Purple Box]	SERT

PIANTA PIANO SOTTOTETTO - PROGETTO  
Scala 1:200







PIANTA COPERTURA - PROGETTO  
Scala 1:200

