



REGIONE LAZIO



COMUNE DI TREVIGNANO ROMANO

COMMITTENTE:

## Il Casale S.r.l.

VIA DELL'ACQUARELLA, 11  
TREVIGNANO ROMANO (RM) 00069 - Tel. +39 06 9985 003  
P.IVA: 04405611007 - e-mail: [info@hotelilcasale.com](mailto:info@hotelilcasale.com)

L'AMMINISTRATORE UNICO

**Sig. Marcello Sforzini**

PROGETTISTA:

**Arch. Costantino Avincola**

VIA S. FILIPPO 2 00069 TREVIGNANO ROMANO  
TEL/FAX 06 9997 639  
Ordine Architetti Roma n° 6982  
pec: [c.avincola@pec.archrm.it](mailto:c.avincola@pec.archrm.it)

GRUPPO DI PROGETTAZIONE:

**Ing. Leonardo Avincola**  
**Ing. Francesco Ceccarelli**  
**Ing. Andrea Cuzzocrea**  
**Ing. Daniele Merola**  
**Geom. Andrea Venanzi**  
**Arch. Mariangela Faro**

TITOLO :

**REALIZZAZIONE DI UNA RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE (R.S.A.)  
IN VIA DELL'ACQUARELLA A TREVIGNANO ROMANO**

## PROGETTO DEFINITIVO

| N° progetto |    | Commessa |     | N° progr. | N° elab. | Rev |
|-------------|----|----------|-----|-----------|----------|-----|
| 001         | 21 | SFO      | TRV | 003       | 002      | 00  |

SCALA :

-

DATA :

Luglio 2021

**Titolo Elaborato :**

**RELAZIONE TECNICA CON INDICAZIONE  
RICADUTE ECONOMICHE-OCUPAZIONALI**

# RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

## con valutazione delle ricadute economiche e occupazionali

a corredo della procedura di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010  
per la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.) a Trevignano Romano

### DATI IDENTIFICATIVI DEL RICHIEDENTE:

**Richiedente:** Marcello Sforzini

**Nato a:** Trevignano Romano

**Il:** 24/01/1956

**In qualità di:** Amministratore Unico

**Della Società:** Il Casale S.r.l.

**Sede:** Via dell'Acquarella 11 00069 Trevignano Romano (RM)

### DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE:

**Comune di:** Trevignano Romano (RM)

**Via:** dell'Acquarella, n.11 00069

**Estremi Catastali:** Foglio n. 13 p.lle 54, 74 e 295

### DATI IDENTIFICATIVI DEL PROGETTISTA:

**Architetto Costantino Avincola**

**Studio:** Trevignano Romano, Via San Filippo 2

**Recapiti:** Tel. +39 3397172412

E-mail [avincolacostantino@virgilio.it](mailto:avincolacostantino@virgilio.it) pec:[c.avincola@pec.archrm.it](mailto:c.avincola@pec.archrm.it)

## *Sommario*

|     |   |   |
|-----|---|---|
| 1   | PREMESSA.....                                     | 3 |
| 2   | DESCRIZIONE SINTETICA DEL PROGETTO.....           | 3 |
| 2.1 | Inquadramento Territoriale.....                   | 3 |
| 2.2 | Criteri progettuali.....                          | 4 |
| 2.3 | Progetto.....                                     | 5 |
| 3   | INSERIMENTO DEL PROGETTO NEL CONTESTO URBANO..... | 7 |
| 3.1 | Valutazione di carattere qualitativo.....         | 7 |
| 3.2 | Valutazione di carattere economico.....           | 7 |

## 1 PREMESSA

La presente relazione è a corredo della richiesta di applicazione della procedura di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 per la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.) a Trevignano Romano.

La proposta è finalizzata alla realizzazione di una struttura ex novo per l'erogazione di prestazioni in regime residenziale (R.S.A.) in via dell'Acquarella n° 11 a Trevignano Romano, nei lotti di terreno identificati in Catasto al Foglio 13 dalle p.lle 54, 74 e 295 ove oggi è presente un'attività commerciale in disuso, la discoteca "Palladium" di cui si prevede la completa demolizione per la realizzazione dell'opera.

Oggetto della presente istanza è la richiesta di variazione dello strumento urbanistico vigente sia per destinazione d'uso che per capacità edificatoria in quanto per il compimento del progetto di cui trattasi risulta necessario un aumento dell'indice di edificabilità territoriale previsto per il lotto di riferimento.

Il lotto ricade secondo il P.R.G. vigente, approvato con Delibera di Giunta Regionale del Lazio n° 6033 del 23.12.1974, in *Zona CI – Zona estensiva a Ville* con indice di edificabilità pari a 0.30 mc/mq e sviluppa una capacità edificatoria pari a mc 3.279,00 mentre la realizzazione del progetto, nella sua interezza, è consentibile previa la variazione della classificazione della zona da CII a F1, ovvero *Zona per attrezzature generali e di quartiere* con i.f.t. minimo pari a 1.56 mc/mq tale da consentire la realizzazione del progetto di cui trattasi a fronte dell'indice massimo per le zone F1 previste da P.R.G pari a 2,00 mc/mq.

Dal punto di vista urbanistico infatti la realizzazione della struttura di progetto svilupperà una superficie lorda complessiva pari a mq 4.238,63 mq articolati su due livelli (2.492,63 mq al piano terra e 1.746,00 mq al piano primo) per una volumetria complessiva pari mc 16.106,79 su un lotto costituito da due distinti terreni formati dalla p.lla 54 e dalla p.lla 74 che sviluppano una superficie pari a mq 10.390,00.

L'indicazione della particella 295 è relativa al solo utilizzo dell'accesso esistente al compendio immobiliare ai lotti direttamente interessati dall'intervento.

## 2 DESCRIZIONE SINTETICA DEL PROGETTO

### 2.1 Inquadramento Territoriale

L'area interessata al presente progetto, di proprietà della proponente società, è ubicata a circa 6 Km dal centro di Trevignano R. (RM) in direzione Roma lungo la strada Provinciale 12 b che conduce ad Anguillara Sabazia, ed è situata a circa 150 metri dal lago. La zona è caratterizzata da un'edificazione tipica delle case sparse con edifici di ridotte dimensioni, ben integrati nel contesto paesaggistico, nella quale sono presenti, oltre ad abitazioni, attività di tipo turistico ricettiva, dislocate prevalentemente in prossimità del lago.

L'area d'intervento ricade nell'ambito di un complesso esistente a carattere turistico ricettivo, parzialmente oggetto della presente riconversione, di proprietà del Casale Srl che presenta caratteristiche conformi ai requisiti di cui alle disposizioni legislative di settore ricadendo all'interno di una proprietà situata in zona salubre, priva di inquinamento atmosferico e di rumore, lontana da traffico intenso, nella quale sono presenti inoltre ampi spazi a parcheggio e attrezzature sportive quali piscina e campo da tennis. È in previsione inoltre la realizzazione di una pista ciclabile di collegamento tra Trevignano R. ed Anguillara S. passante davanti alla proprietà.

## 2.2 Criteri progettuali

Con "assistenza residenziale", secondo la definizione del Ministero della Salute, si intende il complesso integrato di interventi, procedure ed attività sanitarie e socio-sanitarie erogate a persone non autosufficienti o parzialmente non autosufficienti non assistibili a domicilio, all'interno di idonei "nuclei autorizzati/accreditati" per la specifica funzione.

Una RSA è pertanto una struttura extraospedaliera finalizzata a fornire accoglimento, prestazioni sanitarie, assistenziali e di recupero a persone anziane prevalentemente non autosufficienti.

L'assistenza residenziale, riveste una importanza crescente a causa del progressivo invecchiamento della popolazione e della conseguente presenza di patologie di carattere cronico-degenerativo ed offre servizi di assistenza medica, infermieristica, riabilitativa ed "alberghiera", erogati in base alla specifica natura di bisogno assistenziale rilevato per l'utente.

La residenza sanitaria assistenziale è una struttura le cui finalità sono, oltre all'ospitalità, le prestazioni sanitarie e di recupero funzionale, la socializzazione e la prevenzione relativamente all'aggravamento delle malattie derivanti da patologie croniche e sono destinate a persone non autosufficienti o non curabili a domicilio ma che per le quali non è necessario il ricovero ospedaliero.

Tra gli obiettivi della proposta progettuale viene posta la centralità dell'utente anziano e disabile con un'alta qualità della vita e integrazione sociale dell'ospite e dell'operatore contestualmente all'organizzazione ed efficienza dell'edificio ospitante.

Il nuovo edificio andrà collocato nell'area che attualmente ospita la struttura preesistente adibita a discoteca per la quale, trattandosi di edificio senza particolare valore storico artistico ormai dismesso dalla sua funzione originaria, se ne prevede la totale demolizione, non adattabile inoltre a questa nuova esigenza. Il complesso edilizio di cui al presente progetto, è di tipo autonomo non affiancato dunque ad altri fabbricati preesistenti e copre una superficie complessiva di circa mq. 2.500.

L'edificio verrà realizzato su un'area di pertinenza esclusiva di circa 8.580 in zona favorevolmente esposta all'illuminazione solare e inserita in un sito caratterizzato dalla presenza di molto verde naturale che garantisce la massima tranquillità rispetto ad ogni genere di rumori nocivi e molesti.

Il progetto prevede una struttura destinata ad ospitare 70 ospiti tra autosufficienti e non autosufficienti, la stessa è composta dalla aggregazione di quattro corpi distinti assemblati attorno ad un corpo centrale con la funzione di spazio di accesso e di distribuzione ai vari ambienti.

Nella elaborazione della proposta progettuale sono state seguite fedelmente le indicazioni contenute nella Legge Regione Lazio n. 4 del 03.03.2003 e successivo regolamento regionale n. 20 del 25.02.2020.

Le priorità progettuali assunte nella stesura della presente proposta sono state, sostanzialmente, quelle di dotare l'edificio di tutti gli spazi necessari per una ottimale fruibilità della struttura da parte degli ospiti e per una efficiente gestione organizzativa.

La soluzione propone di distribuire gli spazi destinati alla residenza degli ospiti su due livelli, (piano terra e primo) consentendo di soddisfare le norme sopra richiamate, limitando il più possibile la lunghezza e la dispersione degli spazi di connessione, concentrando il più possibile le zone d'attività comune, d'assistenza e di controllo e favorendo inoltre l'operatività del personale addetto all'assistenza, mentre si prevede la collocazione dei servizi generali e di relazione esclusivamente al piano terra.

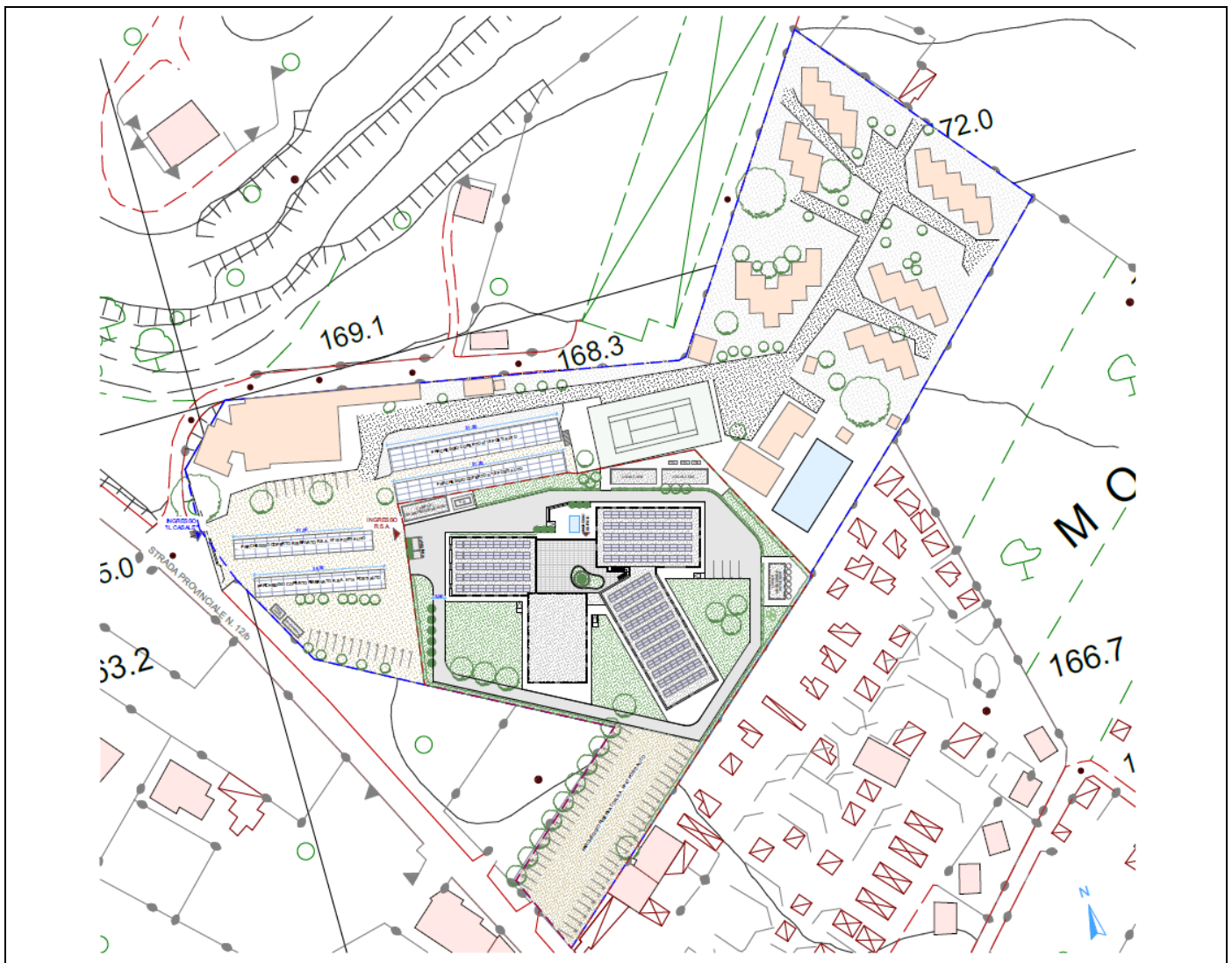


Figura 1 - Planimetria generale di inserimento

### 2.3 Progetto

L'RSA "Il Casale" si compone di n.5 Nuclei Assistenziali, di tipo Residenziale, per una Capacità Ricettiva di 70 ospiti.

Nello specifico sono previsti:

- N. 1 nucleo da 10 p.r.            R1 - Liv. Ass. Intensivo;
- N. 2 nuclei da 10 p.r.           R2 - Liv. Ass. Estensivo;
- N. 1 nucleo da 20 p.r.           R3 - Liv. Ass. Mantenimento A – Maggiore intensità
- N. 1 nucleo da 20 p.r.           R3 - Liv. Ass. Mantenimento B – Minore intensità

**Tot. n.70 p.r. Ospiti in Residenza**

L'organizzazione «per nuclei di diverso livello prestazionale», consente di accogliere nella stessa struttura

residenziale persone non autosufficienti a vario titolo ed autosufficienti, senza determinare sovrapposizioni, data la relativa autonomia dei servizi di ciascun nucleo, salvaguardando, per tutti, gli aspetti di riservatezza personale e, nel contempo, offrendo occasioni di socializzazione spontanea all'interno del nucleo e nelle relazioni tra nuclei.

Anche sotto l'aspetto gestionale, l'organizzazione «per nuclei» modulari, dotati di servizi autonomi, risulta essere la più idonea per un impiego ottimale del personale e per garantire la migliore assistenza agli ospiti.

Il rispetto della condizione delle persone anziane accolte nella residenza, sulla base delle analisi delle esigenze che esse presentano, garantisce una concezione architettonica e spaziale atta a ricreare all'interno della struttura condizioni di vita ispirate a quelle godute dagli ospiti al proprio domicilio.

L'intera struttura è organizzata così da garantire contemporaneamente l'assistenza e il rispetto della riservatezza, l'autonomia individuale, la piena fruibilità anche degli anziani non autosufficienti, dal punto di vista motorio, e la privacy di tutti gli ospiti.

Sono stati individuati spazi privati personalizzati, articolati per piccoli nuclei di ospiti, e di spazi comuni per attività varie.

Nel loro insieme le soluzioni sono configurate a scala di residenza integrata nel preesistente contesto extra-urbano; un tessuto abitativo articolato in cui sono presenti, accanto alle camere, sostitutive delle abitazioni, zone dedicate alle relazioni sociali, collegamenti tra le varie aree per agevolare la mobilità dei presenti, spazi riservati ad attività occupazionali e di laboratorio per impegnare fattivamente gli ospiti secondo le loro esperienze ed attitudini.

La condizione degli anziani determina una concezione degli spazi ad essi destinati che non può prescindere dal rispetto di norme concepite a misura di portatori di handicap pertanto sono state previste tutte le misure ai fini del superamento delle barriere architettoniche e lo spazio disponibile è usufruibile in modo pieno da tutti gli ospiti della residenza. L'applicazione del criterio consente alle persone con maggiore autosufficienza di usufruire di adeguati spazi di relazione per migliorare la propria condizione di vita, mentre per le persone non autosufficienti spazi ampi sono riservati alle manovre indispensabili e alle attività di servizio degli operatori al letto degli assistiti, nonché alle attività ricreative di questi ultimi.

Ciascun nucleo si compone di un'area residenziale, articolata in camere personalizzate, adeguati servizi igienici, piano cottura, spazi di soggiorno e pranzo, e di un'area destinata alla valutazione ed alle terapie (plurinucleo).

L'RSA "Il Casale" oltre ai necessari spazi per le attività di servizio di ciascun nucleo e per le attività sanitarie curative e riabilitative comuni, contiene spazi per attività collettive di tipo ricreativo e di relazione sociale. La struttura è dunque dotata di spazi destinati ad attività collettive e di socializzazione distinti dagli spazi destinati alle camere da letto, il tutto organizzato in modo da garantire la socializzazione, la riservatezza e l'autonomia individuale.

Il progetto per la realizzazione della struttura prevede la totale rispondenza ai requisiti di cui al Cap. 4.1 del DCA08/2011 e s.m.i., trattandosi di una struttura da realizzarsi ex novo.

Le soluzioni progettuali adottate, per l'ampliamento e la rimodulazione, prevedono l'individuazione di spazi riservati personalizzati articolati per nuclei e spazi comuni per attività ricreative. Tale soluzione risulta particolarmente favorita dalla tipologia architettonica dell'edificio, che configura per ogni piano residenziale

zone autonome, organizzate con camere da letto, rispettivamente dotati di spazi comuni per la socializzazione tra i nuclei.

Il progetto generale oltre agli spazi per attività collettive di tipo ricreativo e di relazione sociale, prevede la possibilità di svolgere attività di giardinaggio ed orto-coltura nelle aree esterne non edificate a servizio della struttura residenziale.

Nella redazione del progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza, con particolare attenzione verso le più moderne tecnologie nel campo dell'assistenza per anziani.

Il progetto della R.S.A. "Il Casale" ha lo scopo di diversificare l'offerta, qualificare l'assistenza e garantire la continuità delle cure.

### **3 INSERIMENTO DEL PROGETTO NEL CONTESTO URBANO**

#### **3.1 Valutazione di carattere qualitativo**

Lo sviluppo del progetto sopradescritto viene sostenuto dalla volontà della riconversione di un lotto con annesso fabbricato in disuso che per la sua natura estrinseca non può che col tempo costituire un fenomeno di degrado del decoro urbano e paesaggistico sia per il compendio immobiliare in cui è inserito sia per il contesto di riferimento trattandosi di area di forte valenza turistica.

Il recuperare frammenti urbani caratterizzati da fenomeni di dismissione e restituire nuova qualità ambientale, economica e sociale risponde peraltro all'indirizzo di una pianificazione e trasformazione urbana sostenibile, limitando il consumo di nuovo suolo, riducendo gli impatti ambientali ed incoraggiando processi economici locali dove la trasformazione dell'esistente, sia dal punto di vista costruttivo che dal punto di vista gestionale, costituisce un'occasione di sviluppo economico per la comunità di riferimento.

L'area di cui trattasi si connota per la sua peculiare qualità paesaggistica, situata nelle prossimità del Lago di Bracciano in un contesto verdeggiante, salubre e soleggiato, inserita in un tessuto edificato e antropizzato ben collegato dalla viabilità esistente tale da garantire l'ottimale visibilità, vivibilità e fruizione degli utenti, visitatori e operatori della struttura e rispettando così le indicazioni del Ministero della Salute che suggeriscono l'inserimento di tali strutture in contesti esistenti tali da evitarne l'isolamento.

La realizzazione della nuova struttura si inserisce quindi in un contesto che seppur caratterizzato da episodi costruttivi sparsi e di diversa natura funzionale (dal residenziale, al commerciale ed al turistico ricettivo) si contraddistingue oggi per un uso intensivo delle strutture esistenti legati alla vocazione turistica del luogo.

Tale uso stagionale comporta, oltre ad introiti rilevanti per l'economia del comunità, anche una discontinuità della fruizione e dell'uso delle strutture economiche esistenti mentre si ritiene che la costruzione di una struttura extra ospedaliera, a regime della sua funzionalità, comporti una continuità nella fruizione nella fabbricato e dell'area di pertinenza con la conseguente manutenzione e vivibilità degli stessi.

#### **3.2 Valutazione di carattere economico**

Dal punto di vista economico, sia la fase programmatica del progetto che la sua successiva realizzazione comprenderà ed implicherà un notevole investimento di risorse umane e di figure professionali specializzate, progettisti, imprese edili, artigiani, fornitori di materiali da costruzione e arredi, e quante altre figure ed aziende si renderanno necessarie per il compimento dell'opera.



La fase gestionale invece non può che comportare un incremento della disponibilità occupazionale per le figure professionali operanti nel settore sanitario, gestionale -amministrativa, manutenzione e mantenimento della struttura, imprese di pulizie, servizio mensa, e per citarne alcune nello specifico responsabili sanitari, medici di medicina generale che assicurano l'assistenza medica, infermieri professionali, assistenti domiciliare e dei servizi tutelari per l'assistenza alla persona, fisioterapisti, personale medico come fisiatrici, geriatri, psicologi, figure atte all'igiene degli utenti come operatori socio sanitari, parrucchieri, podologi, nonché figure dedite all'animazione ed al coinvolgimento dei pazienti in attività ricreative.

Si ritiene che l'intervento non possa che avere un esito positivo per il territorio tale da generare reddito per la cittadinanza con un contestuale aumento della visibilità e capacità attrattiva del Comune di Trevignano Romano.

Il Progettista  
(Arch. Costantino Avincola)