

COMUNE DI  
TREVIGNANO ROMANO  
Provincia di Roma



MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ALLA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE  
PRODUTTIVE ex Art. 8 del D.P.R. n. 160/2010  
AVVISO PUBBLICO DEL 11/05/2018  
PROGETTO DI UNA CASA DI RIPOSO PER ANZIANI  
LOC. S.P. n° 4/a VIA SETTEVENE PALO I



RELAZIONE TECNICA

TAVOLA:

2

PROPONENTE:

LA FICORACCIA S.r.L.

PROGETTAZIONE:

ARCH. DEMETRIO CARINI

DATA/AGGIORN.:

LUGLIO 2018

## **1 - Premessa**

Il Programma interessa la realizzazione di una casa di riposo con capienza di 40 posti letto in località "Cupoletta" in Via Settevene Palo I tratto nel Comune di Trevignano Romano (RM).

La Soc. La Ficoraccia a responsabilità limitata ha la proprietà e la disponibilità di un lotto di terreno, individuato al C.T. al Fg. 10 P.IIe 35, 40, 41, 297 di complessivi mq 7.609, di cui 3.135 mq destinati all'intervento oggetto della presente relazione (di seguito l'area).

L'area è destinata dal P.R.G. vigente approvato con D.G.R. n. 6033/1974 a zona C2 (estensiva a ville, con i.f.t. di 0,15 mc/mq); la Variante generale di P.R.G. adottata con D.C.C. n. 20/2009 ha classificato l'area come zona F3 (verde pubblico attrezzato). Con D.C.C. n. 29/2010 sono state controdedotte le osservazioni alla Variante generale di P.R.G. e l'area (controdeduzione n. 41) è stata riclassificata parte zona C2 e parte zona G2 (verde privato vincolato).

La Soc. La Ficoraccia a r.l., con sede nel Comune di Trevignano Romano (RM), è una società operante nel territorio dello stesso Comune.

Il Comune di Trevignano Romano, essenzialmente per la vicinanza con Roma, per la qualità dei servizi e per la posizione sul lago, è uno dei pochi Comuni della Provincia di Roma dove continua, nonostante il momento di congiuntura economica negativa degli ultimi anni, ad essere presente una consistente domanda di residenzialità, nonché di ospitalità anche per la terza età. Lo stesso Comune tuttavia, pur presentando caratteristiche idonee per la residenzialità della terza età per i motivi anzi detti, risulta carente di residenze assistenziali, ovvero di presidi residenziali destinati prevalentemente ad anziani autosufficienti o parzialmente non autosufficienti dove gli ospiti delle strutture possono beneficiare di prestazioni assistenziali, ricevendo assistenza alberghiera

comprensiva di idonee attività ricreative e culturali. Al riguardo, la Soc. La Ficoraccia a r.l., proprietaria dell'area precedentemente richiamata, in risposta all'Avviso Pubblico dell'11.05.2018 avente ad oggetto "*Avviso pubblico esplorativo per l'acquisizione di manifestazioni d'interesse alla realizzazione di strutture produttive ex art. 8 del D.P.R. n. 160/2010*", avvalendosi pertanto delle possibilità offerte dall'art. 8 del D.P.R. 160/2010, intende realizzare ed avviare l'esercizio di una casa di riposo che, oltre a rappresentare soddisfacimento della domanda di ospitalità per la terza età, comporterebbe una cospicua nuova offerta stabile di lavoro stimata in circa 20 nuovi posti di lavoro stabile necessari al nuovo ciclo produttivo, nonché nuova occupazione nel comparto edile locale (cfr. par. 7).

Le case di riposo per anziani sono le strutture a ciclo residenziale che, in base a quanto definito dall'articolo 1, comma 2, lettera c), della L.R. n. 41/2003 "prestano servizi socio-assistenziali finalizzati al mantenimento ed al recupero dei livelli di autonomia delle persone anziane ed al sostegno della famiglia, sulla base di un piano personalizzato". Secondo quanto disposto dall'articolo 5, comma 1, lettera c), ed in particolare dall'articolo 8, comma 1, lettera c), le case di riposo sono "strutture a ciclo residenziale a prevalente accoglienza alberghiera nelle quali vengono assicurati, oltre alle prestazioni di tipo alberghiero, interventi culturali e ricreativi nonché servizi specifici a carattere socio-assistenziale al fine di promuovere la partecipazione dell'anziano alla vita sociale del territorio. Le case di riposo garantiscono il dignitoso soddisfacimento dei bisogni primari ed assistenziali degli anziani, nell'ambito del piano personalizzato di assistenza predisposto per ogni ospite, sopperendo alle difficoltà che l'ospite incontrerebbe nel provvedervi con la sola propria iniziativa".

Le case di riposo sono dunque residenze collettive che forniscono agli ospiti delle prestazioni di carattere alberghiero (cucina e servizio pasti, lavanderia, stireria, pulizie generali, ecc.), servizi di tipo culturale e ricreativo, nonché alcune tipologie di servizi sanitario-riabilitativi.

Le prestazioni di natura assistenziale, volte a soddisfare bisogni primari ed assistenziali degli ospiti, possono essere semplificate come segue:

- interventi rivolti all'assistenza diretta alla persona (aiuto durante l'igiene personale ed i pasti; pulizia ordinaria degli ambienti di vita, arredi ed attrezzature dell'ospite);
- interventi di protezione della persona (controllo e sorveglianza);
- interventi generali di natura assistenziale (prestazioni di carattere assistenziale volte a seguire l'evoluzione delle condizioni dell'ospite, i rapporti con la famiglia e l'esterno, ecc.).

La struttura deve inoltre garantire il soddisfacimento dei bisogni sanitari dell'ospite (controlli medici, terapie orali ed iniettive, medicazioni, prestazioni riabilitative).

Le prestazioni sanitarie, oltre a curare gli eventi morbosi ricorrenti, sono tese sia a prevenire situazioni invalidanti sia a riportare la persona al massimo recupero possibile o stabilizzare la situazione non migliorabile.

Sono destinatari delle case di riposo anziani autosufficienti o parzialmente autosufficienti, in età pensionabile, che per loro scelta (o dei familiari) preferiscono condurre una vita comunitaria utilizzando servizi collettivi. In alcuni casi possono essere accolti anche non anziani che per disabilità fisica o psichica non sono in grado di condurre una vita autonoma.

## **2 – Procedura per l'approvazione del progetto**

Come già detto, l'area individuata per la programmata realizzazione della casa di riposo risulta essere destinata, in base al vigente P.R.G. approvato con D.G.R. n. 6033/1974 come zona C2; a seguito di controdeduzioni alla Variante generale di P.R.G. l'area venne classificata in parte di zona C2 ed in parte di zona G2.

Il procedimento per l'avvio di una casa di riposo rientra nell'ambito delle competenze del S.U.A.P. ed è regolato dalla Legge 7 agosto 1990, n. 241, e dal D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160.

Laddove l'avvio dell'attività comporti variazione allo strumento urbanistico generale comunale, vige quanto stabilito dall'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010:

*"1. Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile. Gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste dal presente comma, sono avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità previste all'articolo 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.*

*2. E' facoltà degli interessati chiedere tramite il SUAP all'ufficio comunale competente per materia di pronunciarsi entro trenta giorni sulla conformità, allo stato degli atti, dei progetti preliminari dai medesimi sottoposti al suo parere con i vigenti strumenti di pianificazione paesaggistica, territoriale e urbanistica, senza che ciò pregiudichi la definizione dell'eventuale successivo procedimento; in caso di pronuncia*

*favorevole il responsabile del SUAP dispone per il seguito immediato del procedimento con riduzione della metà dei termini previsti.*

*3. Sono escluse dall'applicazione del presente articolo le procedure afferenti alle strutture di vendita di cui agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, o alle relative norme regionali di settore".*

Nell'ipotesi di realizzazione di casa di riposo in variante al P.R.G., deve pertanto essere avviata la procedura di cui allo stesso art. 8. Alla luce della predetta norma, il Comune di Trevignano Romano (RM), quale Amministrazione procedente, ai sensi dell'art. 14 della L. 241/90, può convocare una conferenza di servizi, al fine di valutare la conformità del progetto alle norme in materia urbanistica, sanitaria e di sicurezza del lavoro e sulla base degli esiti della conferenza procedere alla variazione dello strumento urbanistico.

Le Amministrazioni preposte alle valutazioni di conformità del progetto risultano:

- per le norme in materia urbanistica e paesaggistica: la direzione Territorio, Urbanistica e mobilità della Regione Lazio ed in particolare l'area "Urbanistica, copianificazione e programmazione negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale";
- l'Ente di gestione del Parco Naturale di Bracciano Martignano;
- per le norme in materia sanitaria e di sicurezza del lavoro: la A.S.L. competente per territorio.

### **3 – Aspetti urbanistici e paesaggistici**

Come già detto dal punto di vista urbanistico l'area, secondo le previsioni del PRG approvato, ha una destinazione di zona C2 (estensiva a ville, con i.f.t. di 0,15 mc/mq).

Con la Variante generale adottata con D.C.C. n. 20/2009 la stessa è stata classificata come zona F3 (verde pubblico attrezzato), poi, a seguito di controdeduzioni di cui alla D.C.C. 29/2010, parte come zona C2 e parte come zona G2.

A seguito della intervenuta decadenza dell'efficacia delle misure di salvaguardia ai fini espropriativi ai sensi dell'art. 12 comma 3 del D.P.R. n. 380/01, trascorsi ormai oltre 5 anni dalla data di adozione della Variante sopra richiamata, e a seguito della mancata approvazione della Regione della stessa, l'area come sopra individuata, riemergendo l'originaria destinazione urbanistica, torna alla classificazione di zona residenziale C2, con gli indici ed i parametri edificatori già riportati.

Relativamente agli aspetti vincolistici, si rileva che la stessa non risulta gravata da uso civico.

Nella tavola della serie E1.3 ed E3.3 del P.T.P. ambito n.3 approvato con la L.R. n. 24/1998 l'area in esame non risulta vincolata paesaggisticamente.

Il P.T.P.R., adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25.07.2007 e n. 1025 del 21.12.2007 pubblicato in data 10.02.2008 vincola paesaggisticamente l'area in esame della presenza dell'area naturale protetta del complesso lacuale di Bracciano-Martignano, la cui perimetrazione è stata approvata con l'art. 43 della L.R. n.29/1997 (norme in materia di aree naturali protette regionali) ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 24/1998 (Beni paesaggistici art. 134 comma 1 lettera b) del Codice dei Beni Culturali n. 42/2004) ID Regione Lazio f032.

Alla predetta zona è attribuita ai fini della tutela la classificazione di "Paesaggio naturale agrario" normata dall'art. 22 delle NTA del PTPR che prevede "*...la conservazione all'esercizio delle attività agricole...*".

Dalla tabella delle azioni al *punto 4 – uso produttivo commerciale e terziario – valorizzazione delle attività compatibili con il paesaggio naturale agrario* – si evince che non sono consentite le nuove edificazioni.

Per la norma sopra citata l'intervento *non risulta ammissibile*; occorre però rilevare, che lo stesso consiste nella realizzazione di una "Casa di Riposo per gli Anziani" ovvero di un servizio di natura privata ma di utilità sociale, e che si colloca su un'area a ridosso di una viabilità esistente ovvero la S.P. n. 4/a Settevene-Palo, nella vicinanza di abitazioni esistenti, alla confluenza con Via di Settevene. Nell'ambito, ovvero nella zona C2 sono state approvate diverse lottizzazioni in corso di attuazione.

Le previgenti norme di tutela contenute nel P.T.P., non considerano l'area ad alto valore paesaggistico, confermato dall'assenza dell'apposizione di uno specifico vincolo paesaggistico.

Tenuto conto di quanto sopra rappresentato, risulta, al caso di specie, applicabile l'art. 63 - Norme transitorie per le aree di scarso pregio paesistico, classificate dai P.T.P. al livello minimo di tutela, delle N.T.A. che prevede: *"art. 63 comma 1" (...) fino all'approvazione del PTPR e comunque per un periodo non superiore a 5 anni, nelle aree in cui le norme dei PTP rimandino alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, sono consentite loro varianti, fatte salve le modalità di tutela delle aree tutelate per legge, soltanto nei casi in cui le stesse ricadano contemporaneamente:*

- *nelle aree di scarso pregio paesistico classificate dai PTP vigenti con il livello minimo di tutela secondo le indicazioni e come definiti ed individuati ai sensi dell'art. 27bis della L.R. n.24/98 dalla ricognizione effettuata con la DGR n. 601 del 29.09.2006 (BURL 30.11.2006 n.33);*

- *nei seguenti paesaggi del PTPR adottato: Paesaggio urbano ed in evoluzione, Paesaggio agrario di continuità, agrario di valore, agrario di rilevante valore o, nel caso ricadano in altri paesaggi individuati dal PTPR esclusivamente se immediatamente a ridosso delle aree urbanizzate perimetrare dal PTPR. (...).*

In riferimento alla norma suddetta la Variante urbanistica è consentita, ai sensi dell'art. 27 bis della L.R. n.24/1998, quando l'intervento *soddisfa contemporaneamente* le condizioni sopra riportate: per la lett. a) l'area è da ritenersi di scarso pregio paesistico considerando che precedentemente all'adozione del P.T.P. (anno 1987), la stessa non era interessata da vincoli di alcuna natura; vincolo introdotto successivamente a seguito della istituzione dell'area naturale protetta del complesso lacuale Bracciano-Martignano intervenuta con l'approvazione della L.R. n.29/97; per la lett. b) la stessa ricade nel "paesaggio naturale agrario", si trova immediatamente a ridosso di aree urbanizzate per la presenza di aree pianificate e di una viabilità esistente.

Al riguardo occorre inoltre rilevare, per quanto attiene quest'ultimo aspetto, che l'area in esame è stata oggetto di osservazione al P.T.P.R da parte dell'Amministrazione di Trevignano Romano, ai sensi dell'art. 23 commi 2, 3, 4, 5, della L.R. 24/1998 al fine del riconoscimento delle previsioni urbanistiche vigenti, le quali invece consentono, come già detto, la possibile trasformazione. L'A.C. ha richiesto con la stessa osservazione un "paesaggio di tutela paesaggistica" compatibile con lo stato già compromesso ed urbanizzato dell'ambito. Resta inteso che la possibile trasformazione urbanistica e pertanto la procedura da attivare, ai sensi dell'art 8 del D.P.R.160/2010, si potrà concludere a seguito dell'accoglimento da parte del Consiglio Regionale dell'osservazione di cui si è riferito in precedenza.

#### **4 – Consistenza e caratteristiche degli immobili in progetto**

Il progetto è stato elaborato secondo nel rispetto del Regolamento Edilizio del Comune di Trevignano Romano (RM) e nel rispetto della normativa tecnica che interessa edifici destinati a casa di riposo.

Il quadro normativo per le case di riposo Regione Lazio è fissato dall'art. 8 della L.R. 41/2003 e dalla D.G.R. n. 1305/2004 e ss.mm.ii., le cui prescrizioni sono state totalmente rispettate dal progetto, secondo quanto di seguito descritto. Il progetto inoltre rispetta la normativa di settore, in particolare relativa al superamento delle barriere architettoniche, alla prevenzione incendi, nonché in materia di sostenibilità energetico ambientale, nonché risulta idoneo sotto il profilo igienico-sanitario.

#### **5 - Descrizione del progetto**

##### **5.1 - Morfologia e consistenze**

L'edificio ha forma regolare rettangolare con lati di m 44,30 x m 15,30 ed una altezza alla linea di gronda pari a m 9,60. Si eleva per 3 piani fuori terra ed un piano interrato.

L'edificio, ha una SUL complessiva (superfici principali e accessorie/servizi) pari in c.t. a mq 2.614 di cui mq 1.887 quali superfici principali e mq 727 quali superfici accessorie/servizi ed una volumetria pari in c.t. a mc 8.365. Nel progetto ci sono inoltre volumi (sottotetto) non accessibili nel sottotetto esclusi dal calcolo della S.U.L. e della cubatura.

Il lotto su cui sorge l'edificio (l'area), di forma irregolare, misura complessivamente mq 3.135 ed è pressoché pianeggiante. Il fabbricato ha una sagoma di massimo ingombro pari a circa mq 678. con rapporto di copertura del 21,6% del lotto.

Il fabbricato posizionato oltre il limite del distacco stradale, risulta baricentrico ed è posizionato sulla quota d'imposta di m 168,10 s.l.m..

Nella parte antistante la facciata principale dell'edificio è previsto un piazzale di accesso con parcheggi privati scoperti per la sosta dei veicoli. E' rispettato il disposto di cui all'art. 2 comma 2 della L. 122/89 essendo previsti mq 856,30 destinati a parcheggio, previsione superiore alla misura minima pari a mq 836,50 da prevedere ai sensi dello stesso art. 2 comma 2 della L. 122/1989, pari ad 1/10 della volumetria di progetto.

Nella parte retrostante il fabbricato, sono previsti spazi attrezzati per il tempo libero nonché un giardino con alberature d'alto fusto.

L'allacciamento dell'edificio in progetto ai pubblici servizi così come lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche alle fognature pubbliche esistenti, avverrà attraverso le urbanizzazioni presenti su Via Tevere, come meglio rappresentato negli elaborati di progetto.

Il progetto non necessita di una dotazione di aree pubbliche da cedere gratuitamente al Comune di Trevignano Romano per il soddisfacimento degli standard di cui al D.M. 1444/68.

## **5.2 Aspetti costruttivi e tecnologici**

Costruttivamente il manufatto è previsto con una struttura portante in pilastri e travi in calcestruzzo armato realizzato in opera. La tipologia di fondazione sarà presumibilmente a plinti quadrati e travi di collegamento gettati in opera come pure la struttura portante della scala principale ed il vano ascensore.

Tutte le chiusure perimetrali saranno realizzate con strutture murarie che, oltre a garantire un alto standard di finitura tecnica ed estetica, ne garantiranno la durata e la minore manutenzione, saranno caratterizzate dall'impiego di materiali e sistemi di montaggio atti al mantenimento nel tempo di un elevato livello di coibentazione termica ed insonorizzazione ottimale sia per l'ambiente di lavoro che per il contesto esterno. Gli infissi saranno del tipo monoblocco in alluminio elettroverniciato.

Le soluzioni tecniche utilizzate nell'edificio sono tali da far raggiungere all'edificio un'alta classe energetica (B).

**5.3 Rispetto dei requisiti della D.G.R. 23 dicembre 2004, n. 1305 "Autorizzazione all'apertura ed al funzionamento delle strutture a ciclo residenziale e semiresidenziale che prestano servizi socio-assistenziali. Requisiti strutturali e organizzativi integrativi rispetto ai requisiti previsti dall'articolo 11 della L.R. n. 41/2003" Titolo III Punto B.3 Case di riposo per anziani**

Nel rispetto dell'articolo 11, comma 1, lettera c) della L.R. 41/2003, la casa di riposo prevista nel presente Programma è stata dotata di ampi spazi destinati ad attività collettive e di socializzazione distinti dagli spazi destinati alle camere da letto, organizzati in modo da garantire l'autonomia individuale, la fruibilità e la *privacy*.

Tali spazi sono stati previsti al piano terra dell'edificio in diretto contatto con gli spazi esterni.

Il progetto inoltre, prevedendo una ricettività complessiva di 40 posti letto, è stato organizzato in 2 nuclei abitativi di piano, composti da spazi individuali (camere da letto con servizio igienico) e spazi comuni di piano tali da consentire ulteriori momenti di socializzazione alternativi alle sale comuni. Nessun nucleo abitativo è distribuito su due piani.

L'edificio è stato progettato considerando quindi ampi spazi di vita collettiva per l'intera struttura, sia interni, sia esterni.

Nello specifico, i locali previsti nel progetto per lo svolgimento dei servizi destinati alla vita collettiva sono:

- Ingresso, portineria (hall): è stato previsto un adeguato spazio all'ingresso destinato all'accoglienza degli ospiti e organizzato per poter svolgere le attività di portineria/centralino.

- Locale per le attività organizzative e gestionali (amministrazione): posizionato alle spalle della portineria è stato dimensionato in modo adeguato allo svolgimento delle attività amministrative, delle attività collegate alla assistenza degli ospiti, nonché per le riunioni periodiche dell'èquipe multidisciplinare che segue gli anziani ospiti.
- Sala da pranzo: è stata dimensionata considerando una superficie superiore allo standard minimo di mq 1,00 per commensale: la sala da pranzo prevista nella casa di riposo di mq 110 circa prevede pertanto uno standard di mq 2,75 per ospite della struttura.
- Bar/sala polivalente/soggiorno: un ampio spazio dimensionato in relazione alla capacità ricettiva della struttura è stato previsto in adiacenza alla sala da pranzo al fine di agevolare la socializzazione degli ospiti e per permettere più attività fra loro compatibili: lettura, ascolto di programmi radiofonici e televisivi, conversazione, giochi e animazione in genere, *hobbies* e attività di tempo libero. Questo spazio è in diretta connessione con lo spazio esterno della casa di riposo, in modo tale da favorire, nel periodo primaverile ed estivo, le stesse attività anche all'aria aperta.
- Locale infermeria: il locale infermeria da destinare alle visite mediche è stato previsto in posizione riservata e di dimensioni tali da poter essere attrezzato con tutto ciò si rende necessario per le visite mediche nonché per le attività di primo soccorso.
- Servizi igienici: ne sono stati previsti due al piano terra per le esigenze degli spazi comuni, entrambi attrezzati per la non autosufficienza e/o per ospiti con difficoltà di movimento. In ogni nucleo abitativo è previsto un servizio igienico per il personale. Nel piano interrato sono stati inoltre previsti locali per la cura della persona nonché una palestra, dimensionata in relazione al numero degli ospiti ed adeguatamente attrezzata, con il relativo deposito e

servizio igienico. E' stato inoltre previsto anche un locale per il culto.

Nel progetto sono inoltre previsti servizi generali per l'intera struttura, ed in particolare:

- Cucina e dispensa: è stata adeguata alle esigenze della struttura e in funzione del numero di ospiti della casa di riposo e comunque sempre nel rispetto delle norme previste in materia igienico-sanitaria relativa alla preparazione e somministrazione dei pasti e delle bevande. Lo spazio di lavoro prevede un ampio locale per la preparazione, per la cottura, per il lavaggio delle stoviglie, nonché un altro locale per la dispensa, un altro per le funzioni amministrative della stessa cucina (cfr.par. 5.7).

- Lavanderia: è stata dimensionata considerando gli spazi necessari e adeguati alle necessità dell'utenza per assicurare la raccolta, la disinfezione, il lavaggio, l'essiccazione, la stiratura, il rammendo, il deposito e la distribuzione della biancheria pulita (cfr.par. 5.7).

Al piano interrato è previsto uno spogliatoio con guardaroba per il personale con relativi servizi igienici (cfr.par. 5.7).

Per ciò che concerne gli spazi abitativi sono previste camere da letto singole e doppie dotate di servizio igienico ad essa collegato e di superficie superiore ai minimi previsti dalla stessa D.G.R. n. 1305/2004 e ss.mm.ii..

Le camere da letto saranno dotate di tutte le attrezzature, mobilio, servizi previsti nella stessa D.G.R. 1305/2004 e ss.mm.ii. al titolo III punto B.3.3.3.

I servizi igienici sono stati dimensionati in modo tale da permettere l'accesso a persona su sedia a ruote e dotati di tutti gli accessori necessari ad una facile e comoda fruizione degli stessi. In corrispondenza dei sanitari è stata prevista una adeguata dotazione di maniglioni a muro e montanti verticali per facilitare i movimenti dell'anziano.

Il progetto della casa di riposo prevede e consente, in sintesi, il rispetto di tutti i requisiti richiesti dalla D.G.R. n. 1305/2004 e ss.mm.ii. relativi all'esercizio dell'attività, per una corretta erogazione delle prestazioni sanitarie in essa previste nonché per il corretto svolgimento dell'attività lavorativa degli operatori in essa occupati.

#### **5.4 Prescrizioni per il progetto definitivo in relazione al rispetto della L.R. 6/2008 per la sostenibilità energetico-ambientale**

In sede di progettazione definitiva, il progetto rispetterà i requisiti imposti dalla L.R. 6/2008 per ciò che concerne la sostenibilità energetico ambientale.

Nello specifico, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 4 della L.R. 6/2008, per il risparmio idrico il progetto nel progetto si prevederà la realizzazione di una cisterna per il recupero ed il riuso delle acque piovane.

Sarà inoltre prevista l'installazione di cassette d'acqua per water con scarichi differenziati nonché l'installazione di rubinetteria dotata di miscelatore aria ed acqua.

Saranno inoltre previsti, nel rispetto dell'art. 5 della stessa L.R. 06/2008 sia pannelli fotovoltaici atti a garantire una produzione di energia pari o superiore ai 5 Kw minimi previsti dallo stesso art. 5 della L.R. 06/2008, sia pannelli solari atti a garantire calda sanitaria per il 50% del fabbisogno della struttura.

#### **5.5 Rispetto della L. n. 13/1989 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati"**

La casa di riposo è stata progettata per essere in ognuna delle sue parti accessibile e per consentire pertanto la permanenza anche di

portatori di *handicap*. Il progetto rispetta le prescrizioni della L. n. 13/1989 ed in particolare quelle previste all'art. 4 del D.M. 236/1989.

### **5.6 Rispetto dei requisiti per la prevenzione antincendio**

Con Nota ministeriale prot. n. p477/4101 sott 106/53 del 4 maggio 2003 è stato chiarito che le strutture a carattere residenziale che forniscono ad ospiti autosufficienti prestazioni di tipo alberghiero, essendo prive di qualsiasi servizio di assistenza sanitaria ed infermieristica, non ricadono nel campo di applicazione del D.M. 18 settembre 2002 che fa esplicito riferimento alle strutture sanitarie individuate dal D.P.R. 14 gennaio 1997.

Ciò premesso, è stato ribadito che le attività in oggetto, qualora superino i 25 posti letto, sono ricomprese nel punto 86 dell'elenco allegato al D.M. 16 febbraio 1982, come già chiarito con le lettere circolari nn. P1829/4101 sott. 106/53 del 3 agosto 1994 e P1126/4101 sott. 106/53 del 9 settembre 2002.

Pertanto, per quanto attiene la normativa tecnica da applicare, si ritiene che le disposizioni allegate al citato D.M. 18 settembre 2002, pur non cogenti, possano rappresentare un significativo riferimento da ponderare anche in funzione delle reali condizioni psico-motorie degli ospiti anche in considerazione della particolare vulnerabilità fisica e/o psico-motoria degli ospiti, che, ancorché autosufficienti, richiedono generalmente apprestamenti di sicurezza diversi da quelli normalmente previsti per altre tipologie di attività (per esempio, alberghi).

Ai fini dell'autorizzazione del progetto devono essere richiesti ai Vigili del Fuoco i prescritti controlli di prevenzione incendi che si esplicano di norma in due fasi distinte:

- 1) una prima fase in cui si sottopone ad approvazione un progetto che esponga in modo completo tutti i riferimenti interessanti la

prevenzione incendi, ed ottenere il parere di conformità antincendio sulle soluzioni tecniche che si intendono adottare;

2) una seconda fase è invece di norma finalizzata al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi, a seguito di un sopralluogo tecnico e della prestazione di idonea documentazione tecnica comprovante la corretta realizzazione dei requisiti di sicurezza antincendio.

Presso il competente Ufficio dei Vigili del Fuoco, in caso di prosecuzione dell'iter procedurale ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, sarà avviata la procedura di cui al punto 1 del precedente capoverso al fine di ottenere, preliminarmente alla chiusura della conferenza dei servizi, il parere di conformità antincendio.

Per la struttura oggetto del presente Programma la progettazione dei requisiti di sicurezza antincendio sarà effettuata applicando prevalentemente la stessa regola tecnica per le strutture sanitarie (D.M. 18 settembre 2002) integrata dalle caratteristiche ritenute più opportune di altre regole tecniche (D.M. 9 aprile 1994) nonché applicando i criteri tecnici generali di prevenzione incendi (art. 3 D.P.R. 577/1982, allegato I del D.M. 4 maggio 1998; D.M. 10 marzo 1998; D.P.R. n. 37/1998).

## **5.7 Rispetto dei requisiti igienico-sanitari**

### **5.7.1 Caratteri igienico – sanitari**

#### *a) Requisiti aero – illuminanti*

L'edificio è stato progettato in modo tale che ogni locale (esclusi i bagni) possa fruire in tutte le stagioni di una illuminazione ed aerazione naturale adeguata alla sua destinazione d'uso.

Nei bagni è stato invece previsto un sistema di estrazione di aria che in sede di progettazione definitiva sarà dimensionato secondo normativa vigente.

Nel seminterrato, pur avendo gli ambienti finestrate, non essendo possibile rispettare i requisiti minimi aero - illuminanti, sarà previsto un sistema di climatizzazione a tutt'aria dimensionato secondo normativa vigente.

*b) Impianto di smaltimento acque chiare - acque nere*

La rete di smaltimento delle acque reflue e delle acque meteoriche sarà realizzata con condotte separate tra acque scure ed acque chiare di sezione pari rispettivamente a  $\phi$  200 e  $\phi$  300.

Le reti fognarie saranno allacciate alla rete esistente in Via Tevere. L'approvvigionamento idrico avverrà tramite l'allaccio alla rete comunale situata lungo Via Tevere.

Infine anche il collegamento alla rete elettrica ed alla rete del gas avverrà tramite l'allaccio alla rete esistente lungo Via Tevere.

*c) Livelli di pressione sonora*

In sede di presentazione del progetto definitivo, sarà effettuata, qualora necessario, la "Valutazione previsionale del clima acustico".

*d) Sistemazione del locale cucina*

Il locale cucina è stato progettato al fine di consentire lo svolgimento separato delle diverse operazioni di conservazione/preparazione cibi, lavaggio stoviglie, al fine di rendere nulli i rischi di qualsiasi possibilità di contaminazione del cibo. In particolare sono stati previsti diversi piani di lavoro per la preparazione dei diversi generi alimentari; in particolare per la preparazione delle carni bianche e rosse sono state previste due zone di lavoro separate. Tutte le operazioni di lavaggio stoviglie avverranno in un locale separato dalla zona preparazione cibi e

cottura a ridosso della sala da pranzo al fine di consentire l'immediata collocazione delle stoviglie sporche in apposito locale al termine dei pasti.

*e) Locale lavanderia*

Il locale lavanderia è stato progettato considerando le diverse attività interne al locale. Per ogni attività è stato previsto un apposito spazio dove saranno collegati i relativi macchinari. Il ciclo di lavaggio prevederà macchinari separati sia per il lavaggio di biancheria non a rischio contaminazione di liquami organici (tovaglie), sia soggetta a rischio contaminazione di liquami organici (lenzuola e asciugamani).

*f) Locali per il personale*

Al piano interrato dell'edificio sono stati previsti due ampi spogliatoi (uomini e donne) per il personale dell'edificio. Inoltre in ogni nucleo residenziale è stata prevista una stanza di servizio del nucleo stesso dotata di bagno. Il locale cucina è inoltre dotato di stanza *office* con bagno riservato per il personale addetto.

**5.7.2 Misure ed equipaggiamenti di sicurezza incorporati nell'edificio contro le cadute dall'alto di persone e/o cose**

L'edificio presenta parte copertura piana e parte copertura a padiglione; la copertura piana è interamente praticabile in quanto provvista di parapetti perimetrali di protezione, stabilmente impiantati aventi funzione di elementi protettivi permanenti. L'accesso alla copertura avviene per mezzo di apertura nel locale tecnico posto al III piano della struttura. La copertura piana accessibile non presenta alcun problema in ordine alle necessità manutentive.

La copertura a padiglione è invece sprovvista di parapetti perimetrali di protezione ed accessibile solo mediante ponteggi, trabatelli, scale, ecc..

Le suddette attrezzature dovranno essere installate in corrispondenza dei punti di accesso ubicati sui lati dell'edificio, così come sarà indicato sugli elaborati grafici di progetto definitivo.

Nella copertura non accessibile del corpo centrale invece, ai fini dell'esecuzione di futuri lavori di manutenzione, verifica o riparazione dell'opera in progetto, comprese tutte le sue pertinenze o componenti tecnologiche, onde poter consentire l'esecuzione di lavori senza rischi per gli esecutori materiali di tali lavori e per terze persone presenti nei pressi dell'edificio, dovranno essere previste in progetto le seguenti misure ed equipaggiamenti necessari alla posa in opera di elementi di protezione provvisoria:

- punti di ancoraggio fissi del tipo ad anello classe A1, conformi alla norma UNI-EN 795/1998 da installare nelle zone di accesso in copertura ed ai quali l'operatore, prima di accedere alla copertura stessa, possa applicare il dispositivo di protezione individuale e collegarsi ad un sistema di sicurezza anticaduta fisso;
- dispositivi di ancoraggio del tipo ad anello classe A1, conformi alla norma UNI-EN 795/1998 da installare sulla copertura atti a sviluppare un sistema di sicurezza anticaduta fisso per raggiungere tutte le zone di potenziale intervento da parte di manutentori;
- dispositivi di sostegno per parapetti provvisori, conformi alla norma UNI-EN 795/1998 da installare sul bordo perimetrale della copertura e sul perimetro dei lucernari presenti sulla copertura;
- dispositivi di ancoraggio fissi, conformi alla norma UNI-EN 795/1998 per la messa in opera di reti provvisorie al disotto dei lucernari presenti in copertura;

Nei punti di accesso alla copertura verranno installati apposite targhe contenenti le seguenti indicazioni:

- numero massimo di lavoratori collegabili ai dispositivi di ancoraggio;
- necessità di utilizzare assorbitori di energia;
- requisiti relativi alla distanza dal suolo;
- dispositivi di protezione individuale che devono essere utilizzati;
- raccomandazioni particolari.

I suddetti dispositivi di protezione provvisoria si intendono utilizzabili ai fini degli interventi in copertura quali:

- manutenzione copertura;
- manutenzione ed installazione impianti tecnici;
- manutenzione sistemi di captazione e smaltimento acque meteoriche;

Per altri tipi di intervento, sia in copertura che sulle facciate, sarà valutata l'opportunità di utilizzare i dispositivi di ancoraggio presenti o l'allestimento di idonee opere provvisionali quali ponteggi, trabattelli, ecc..

## **6. Modifica da introdurre allo strumento urbanistico vigente**

L'approvazione del progetto, che costituisce variante urbanistica, comporta la modifica della destinazione di P.R.G. vigente e pertanto l'area pari a mq 3.135 e contraddistinta al C.T. al Fg. 10 P.lle 35p, 40, 41, 297 assumerà la destinazione da zona C2 ad "Aree per servizi privati assistenziali per anziani".

## **7. Piano di investimento e relazione sugli effetti economico/occupazionali generati dall'intervento**

### **7.1 Stima di massima del costo di realizzazione dell'intervento**

La stima di massima del costo di costruzione dell'intervento è stata effettuata su base parametrica assumendo il costo medio per unità di misura di opere complete di eguale tipologia e simili per caratteristiche a quelle di progetto. I costi medi sono stati desunti dalla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie" di opere compiute edito dalla DEI del Genio Civile ed aggiornato al 2014 (ultima edizione disponibile in commercio), operando opportune rettifiche in aggiunta e/o in diminuzione ai costi unitari al fine di conformarli alle caratteristiche progettuali.

Il Quadro economico sulla stima di massima del costo di realizzazione dell'intervento, come risulta dalla tabella che segue ammonta complessivamente ad € 3.617.600 esclusa l'incidenza del terreno.

<b>Quadro Economico di massima Casa di Riposo - La Ficoraccia S.R.L.</b>					
<b>Costo Tecnico di Costruzione</b>		<b>Dimensioni</b>		<b>Importo unitario di realizzazione</b>	<b>Importo di realizzazione</b>
		<b>UM</b>	<b>dim.</b>	<b>€/UM</b>	<b>€</b>
C1	Edificio (casa di riposo) - superfici lorde	mq	2.614	1.100	2.875.400
C2	Spazi esterni	mq	1.781	50	89.050
C3	Spazi esterni a parcheggi	mq	856	100	85.630
C4	Pubblica illuminazione	pali	5	1.500	7.500
C5	Fognatura acque nere	ml	25	120	3.000
C6	Fognatura acque bianche	ml	105	150	15.750
C7	Adduzione idrica	ml	25	100	2.500
<b>CT</b>	<b>Costo Tecnico di Costruzione Totale</b>	<b>C1+C2+C3+C4+C5+C6+C7</b>			<b>3.078.800</b>
<b>Costo Totale di Realizzazione</b>					
CT	Costo Tecnico di Costruzione Totale	v. sopra			3.078.800
SA	Spese di allacciamento ai pubblici servizi	2,50%	di	CT	76.970
ST	Spese Tecniche	10%	di	CT	307.880
OC	Oneri concessori (a forfait)	5%	di	CT	153.940
<b>CR</b>	<b>Costo di Realizzazione Totale</b>	<b>CT+SA+ST+OC</b>			<b>3.617.600</b>

## 7.2 Analisi sulle dinamiche occupazionali dirette e indirette

### 7.2.1 Effetti sull'occupazione diretta

Il progetto per la realizzazione della casa di riposo prevede la necessità di diverse figure professionali da assumere con contratti di lavoro di tipo stabile.

Al fine di determinare la ricaduta occupazionale che tale impianto produttivo genera sul territorio, si sono assunti quali parametri di riferimento i parametri della D.G.R. 1305/2004 e ss.mm.ii., che prevede quale personale qualificato da impiegare in attività quali case di riposo:

"- **Responsabile:** *assicura la propria presenza all'interno della struttura per un tempo adeguato alle necessità della struttura.*

- **Operatore socio-sanitario:** *tale personale è adeguato nel numero alle necessità degli ospiti e comunque è presente in numero non inferiore ad un operatore ogni 20 anziani, ad ogni turno di lavoro, ed in presenza di ospiti parzialmente non autosufficienti in numero non inferiore ad un operatore ogni 6 anziani ad ogni turno di lavoro, e comunque varia in relazione alle eventuali mutate esigenze degli ospiti stessi.*

*Nelle ore notturne e comunque sempre in relazione alle necessità degli ospiti la presenza degli operatori è ridotta in numero non inferiore ad un operatore ogni 40 ospiti.*

*Qualora la struttura accolga ospiti parzialmente non autosufficienti l'assistenza notturna è assicurata, comunque in relazione alle loro esigenze, da almeno un operatore ogni 10 ospiti.*

*Qualora la condizione di parziale non autosufficienza richieda progressivamente un'assistenza più specifica la struttura può mantenere l'ospite adeguando opportunamente lo standard degli operatori socio-sanitari in rapporto alle nuove sopraggiunte esigenze di tali ospiti. Tale assistenza è comunque resa nelle forme dell'assistenza a domicilio.*

- **Personale addetto ai servizi generali:** *svolge i compiti di pulizie, cucina, lavanderia, stireria, guardaroba, portineria, centralino, servizi amministrativi, manutenzione impianti, ecc.; tali servizi possono anche essere convenzionati o appaltati mediante ditte esterne".*

Sulla base dei dati sopra accennati è possibile stimare che il complesso a regime impiegherà non meno di 20 unità in forma stabile; oltre agli effetti diretti che l'apertura del complesso esercita sull'offerta di nuovi posti di lavoro, deve inoltre considerarsi l'indotto che questo tipo di insediamenti produce sulle altre attività lavorative, quali manutenzioni ordinarie e straordinarie del complesso, forniture di servizi ad esempio per il funzionamento della cucina e della lavanderia, nonché per la pulizia della struttura.

### ***7.2.2 Effetti sull'occupazione indiretta***

I lavori di costruzione dell'edificio da realizzare, a fronte dell'investimento previsto per la sua realizzazione, stimato nell'ordine di € 3.000.000 (costo di costruzione), determinerebbero una forte offerta di lavoro sul comparto edile, specialmente locale. Infatti, considerando che l'incidenza della mano d'opera nell'industria edilizia è pari a circa il 50% del costo di costruzione<sup>1</sup>, si stima che nell'arco temporale previsto per la completa attuazione dell'intervento (2 anni), la forza lavoro necessaria al cantiere ammonterebbe mediamente a circa 25 addetti.

---

<sup>1</sup> Gli addetti impiegati nella realizzazione dei compendi immobiliari sono stati stimati considerando un reddito lordo annuo per operaio specializzato pari ad € 30.000; ipotizzando una durata di attuazione pari a 2 anni, dividendo pertanto il costo stimato della manodopera per tale valore (60.000 €), è stato possibile calcolare il numero di addetti del settore edilizio impiegabili nell'attuazione dell'intervento.