



COMUNE DI PIORACO

Provincia di Macerata

Largo G. Leopardi 1 – 62025 PIORACO – Tel 0737/42142 – Fax 0737/42485 – www.comune.pioraco.mc.it

CASA DI RIPOSO “A. Mataloni”

RIPARAZIONE DANNI CON MIGLIORAMENTO SISMICO
DELLA STRUTTURA DANNEGGIATA
DAGLI EVENTI SISMICI DELL' OTTOBRE 2016

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA



Pioraco, li 21.02.2019

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Fabio Pediconi






COMUNE DI PIORACO

Provincia di Macerata

Largo G. Leopardi 1 – 62025 PIORACO – Tel 0737/42142 – Fax 0737/42485 – www.comune.pioraco.mc.it

Sommario

INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	2
INQUADRAMENTO GEOLOGICO.....	5
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	6
OBIETTIVI PROGETTUALI.....	6
PROPOSTA SUGGERITA.....	7
QUADRO TECNICO-ECONOMICO.....	8

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La casa di riposo di Pioraco è ubicata in Via Vittorio Veneto, in prossimità di P.za Dante Alighieri sulla quale si affacciano due degli edifici di maggiore interesse collettivo della cittadina: l'Istituto Scolastico N. Strampelli e l'Istituto Sacro Cuore e la chiesa di San Vittorino. L'edificio è parte di un aggregato urbano, di cui si trova in posizione interna. Confina infatti sul lato nord con l'edificio che attualmente ospita L'UBI Banca e sul lato sud con altri edifici residenziali che si sviluppano lungo Via Veneto, mentre il lato ovest si affaccia su un passaggio pedonale dell'ampiezza di circa 2,0 mt, oltre il quale si trova un corso d'acqua.

Gli accessi della casa di riposo si trovano lungo Via Veneto.



Figura 1 – inquadramento territoriale

L'edificio originario risale agli anni '20 ed ospitava il Municipio della città. Negli anni '90 si è deciso di cambiarne la destinazione d'uso e di convertirlo in casa di riposo, eseguendo un intervento di demolizione e ricostruzione per poter adeguare la struttura alla nuova funzione.



COMUNE DI PIORACO

Provincia di Macerata

Largo G. Leopardi 1 – 62025 PIORACO – Tel 0737/42142 – Fax 0737/42485 – www.comune.pioraco.mc.it

Si percepisce anche dall'esterno il contrasto tra l'architettura più essenziale della casa di riposo e le modanature più classiche degli edifici limitrofi, decorati con marcapiani e cornici.

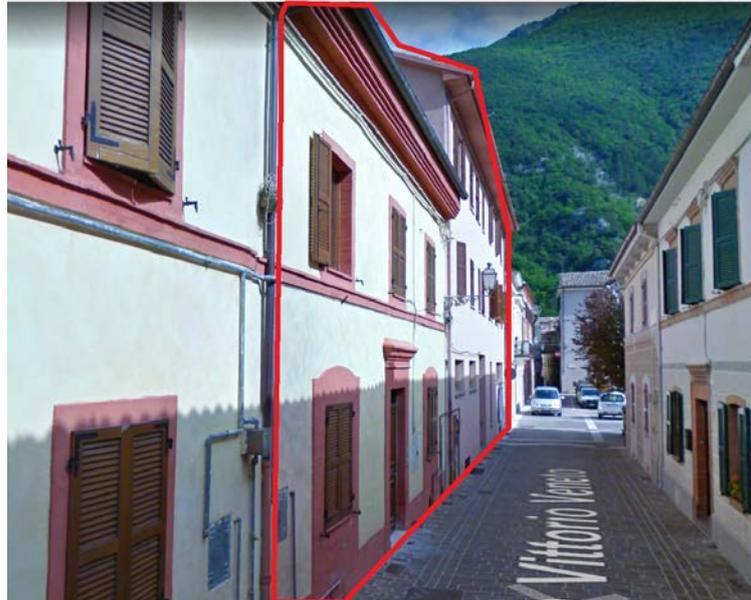


Figura 2 – Vista da Via Veneto

Intorno agli anni 2000 è stato acquisito il fabbricato adiacente sul lato sud, destinato a civile abitazione, ed è stato realizzato un ampliamento con l'inserimento di una camera mortuaria e una piccolissima palestra a piano terra e la realizzazione di due appartamenti al primo piano.

L'attuale casa di riposo è quindi costituita da due corpi di fabbrica: il corpo originario in cemento armato ed il corpo dell'ampliamento in muratura portante e solai a voltine.

Nel corso dei lavori eseguiti negli ultimi 30 anni, nonostante la posizione molto centrale e l'antica storia della cittadina di Pioraco, nell'area su cui insiste l'edificio non sono mai stati rinvenuti reperti di natura archeologica. Si ritiene pertanto verosimile attestare l'improbabilità di ritrovamenti di natura archeologica. Inoltre, sulla base dei danni riscontrati sulla struttura, è plausibile che i lavori, che dovranno essere realizzati per il ripristino dell'agibilità dell'immobile, non prevedano opere di scavo più profonde dell'attuale quota di fondazione. Tuttavia si ritiene necessario che le operazioni di scavo vengano eseguite con la massima attenzione e, qualora vi siano aspetti che possano far pensare ad eventuali interessamenti di natura archeologica, vengano immediatamente sospese le lavorazioni e avvertita la competente soprintendenza.

L'edificio ospitante la casa di riposo è contraddistinto al Catasto di questo Comune al Foglio 18 Particelle 190-208 e, secondo il vigente PRG, ricade in Zona Residenziale di tipo "A - di interesse storico-artistico" di cui all'art. 13 delle NTA.

La destinazione d'uso dell'immobile è conforme alle norme di piano.

L'area in oggetto è sottoposta a vincolo di cui al D.M. 31/07/85 e quindi eventuali interventi che dovessero coinvolgere la parte esterna del fabbricato dovranno



COMUNE DI PIORACO

Provincia di Macerata

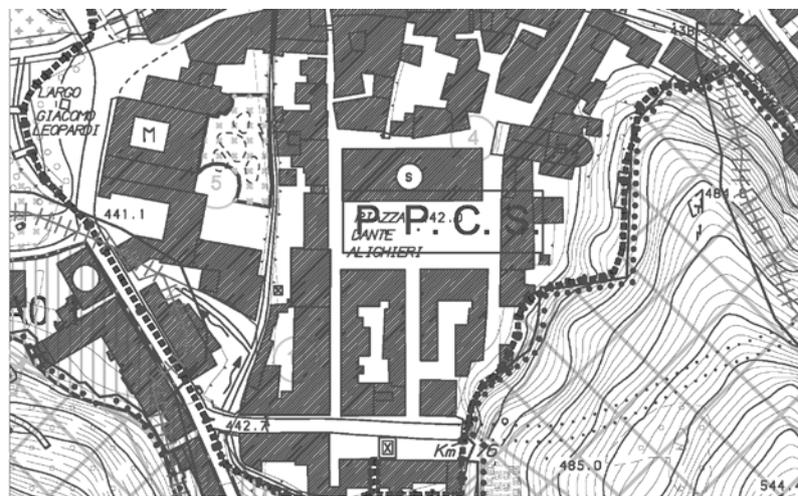
Largo G. Leopardi 1 – 62025 PIORACO – Tel 0737/42142 – Fax 0737/42485 – www.comune.pioraco.mc.it

preventivamente essere autorizzati dalla competente soprintendenza ai sensi del D.Lgs 42/2004.



Figura 3 – stralcio catastale

L'area in oggetto è sottoposta a vincolo di cui al D.M. 31/07/85 e quindi eventuali interventi che dovessero coinvolgere la parte esterna del fabbricato dovranno preventivamente essere autorizzati dalla competente soprintendenza ai sensi del D.Lgs 42/2004.



ZONE RESIDENZIALI

A-B-C

DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO	Art.13	A	
DI RISANAMENTO NUCLEI FRAZIONALI	Art. 14	AO-A1-A2	
DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO	Art. 16	BR	
DI COMPLETAMENTO	Art 17	B1-B2	
DI ESPANSIONE	Art. 19	C1-C2-C3	
TURISTICO RICETTIVE	Art. 20	RT	

Figura 4 – stralcio di P.R.G.



COMUNE DI PIORACO

Provincia di Macerata

Largo G. Leopardi 1 – 62025 PIORACO – Tel 0737/42142 – Fax 0737/42485 – www.comune.pioraco.mc.it

INQUADRAMENTO GEOLOGICO

Ai fini geologici e idrogeologici, si fa riferimento allo studio compiuto ai sensi dell'Ord. n. 24/2017, con la quale è stata eseguita dalla struttura commissariale la microzonazione di III livello per il Comune di Pioraco.

L'area ove è ubicato l'immobile, alla vista, non presenta fenomeni significativi dal punto di vista geologico e idrogeologico.

Si rimanda comunque, al fine di reperire informazioni puntuali, alla microzonazione di III livello, della quale si riporta di seguito uno stralcio.

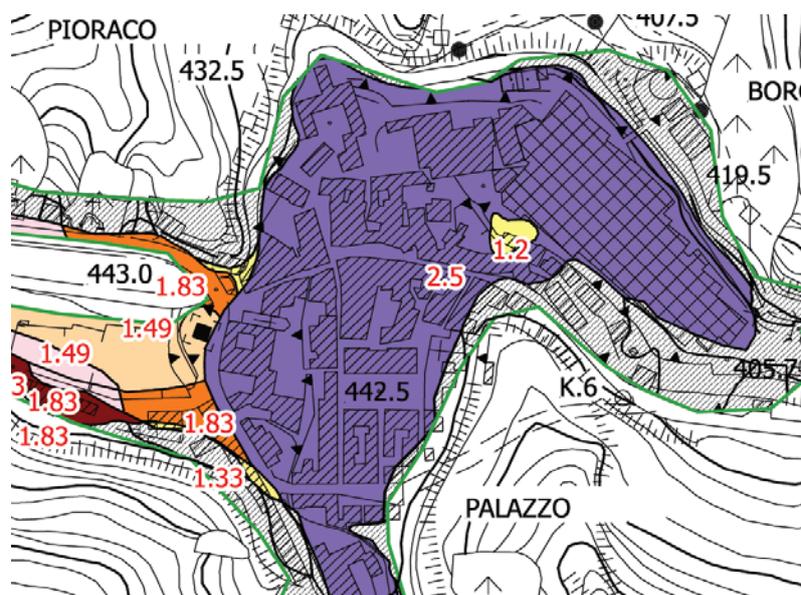
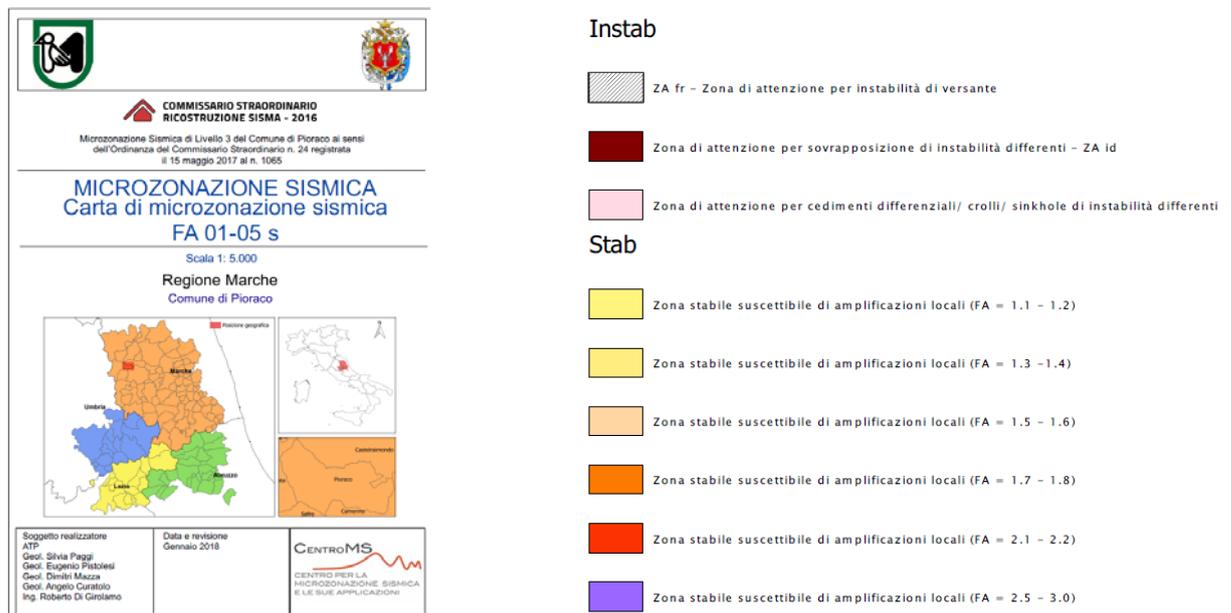


Figura 5 – Microzonazione sismica di III livello



COMUNE DI PIORACO

Provincia di Macerata

Largo G. Leopardi 1 – 62025 PIORACO – Tel 0737/42142 – Fax 0737/42485 – www.comune.pioraco.mc.it

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Nello stato di fatto l'immobile è costituito da due corpi di fabbrica:

- il primo, in muratura portante con solai a voltine, si articola su 3 livelli, di cui uno interrato, ed accoglie: a piano terra locali di uso comune, mentre a piano primo due appartamenti di 40 mq circa, a cui si accede attraverso una scalinata centrale;
- il secondo, ricostruito negli anni '90 a seguito della conversione dell'ex-municipio in casa di riposo, realizzato in cemento armato con orizzontamenti in latero-cemento, si articola su 4 livelli: il piano interrato e il piano terra accolgono i locali comuni, mentre negli altri due livelli sono ubicate le camere, dotate dei relativi servizi igienici.

I due corpi di fabbrica sono internamente collegati tra di loro attraverso una rampa per disabili, posta a piano terra, in quanto i solai di piano sono sfalsati di circa 60 cm. Non vi è nessun collegamento tra i due corpi a livello di piano primo.

L'edificio oggetto di intervento è stato gravemente danneggiato dagli eventi sismici iniziati il 24 Agosto 2016.

Si riscontrano lesioni passanti nelle tamponature e nei tramezzi di ampiezza superiore a 2 mm, dovute principalmente all'assenza di collegamenti efficaci tra gli elementi strutturali e non strutturali dell'edificio.

Per una migliore lettura di quanto sopra descritto e per quanto riguarda il danneggiamento riportato dall'edificio:

- Rilievo sommario dello stato di fatto
- Documentazione fotografica
- Elaborati relativi alla Valutazione della Congruità dell'Importo Richiesto (C.I.R.) composti da:
 - *Relazione sull'intervento previsto*
 - *Relazione sul livello operativo attinente all'Ordinanza del C.S.R. 19 del 07.04.2017*

OBIETTIVI PROGETTUALI

Considerata la natura socio-assistenziale dell'opera e l'importanza che essa riveste per il Comune di Pioraco, l'intervento dovrà tenere conto, oltre che della riparazione dei danni conseguiti dall'edificio in seguito al sisma dell'agosto 2016 e del suo miglioramento sismico ed energetico, secondo la specifica normativa, degli obiettivi che l'Amministrazione intende perseguire elencati sinteticamente di seguito:

1. il raggiungimento di minimo n. 25 posti letto, aventi almeno le caratteristiche dimensionali minime previste dalle normative di settore, così suddivisi: n. 18 per la casa di riposo e n. 7 per residenza protetta;
2. l'abbattimento di tutte le barriere architettoniche;



COMUNE DI PIORACO

Provincia di Macerata

Largo G. Leopardi 1 – 62025 PIORACO – Tel 0737/42142 – Fax 0737/42485 – www.comune.pioraco.mc.it

(L'edificio è attualmente dotato di un monta-lettighe, di un ascensore e di un montascale lungo la scalinata del primo corpo di fabbrica per garantire il superamento delle barriere architettoniche)

3. la messa a norma degli impianti: elettrico, termico e idrico-sanitario;
4. il miglioramento della fruibilità interna degli spazi.
5. l'adeguamento dimensionale della struttura, con particolare riferimento ai servizi igienici e agli spazi comuni, secondo la normativa specifica di settore;

PROPOSTA SUGGERITA

L'attuale casa di riposo non raggiunge attualmente il numero di 25 posti letto. Tuttavia si potrebbe sfruttare lo spazio degli attuali appartamenti del piano primo per la realizzazione di alcune camere. Per fare ciò è necessario eseguire il collegamento tra i due blocchi della struttura anche al livello di piano primo, con l'inserimento di una rampa per disabili o di altro sistema di sollevamento per il superamento delle barriere architettoniche. Come al piano terra infatti, da una valutazione di massima sulle altezze interne e sullo spessore dei solai, il dislivello tra i solai dei due blocchi è di circa 60 cm. L'intervento presuppone la demolizione della scalinata centrale che collega in piano terra con il piano primo del blocco in muratura.

Le attuali camere non raggiungono peraltro gli standard dimensionali minimi previsti dalla normativa, così come i bagni a servizio di ogni camera che dovrebbero almeno garantire la manovra di una sedia a ruote.

Considerando che, all'interno della struttura sono previsti 6 posti letto destinati a ospiti con limitate o nulle capacità motorie (Residenza Protetta) che non riescono a sfruttare i servizi igienici in autonomia e che quindi non necessitano del bagno "privato", si potrebbe pensare ad una distribuzione interna che destini due camere doppie allo stesso servizio igienico in modo da diminuire il numero dei bagni per gli ospiti della residenza protetta in favore di una maggiore ampiezza delle camere. Verrebbe in ogni caso rispettata l'attuale normativa che prevede di destinare almeno un bagno ogni 4 ospiti.

Vista la necessità di mobilitare gli ospiti della Residenza Protetta su lettighe, la distribuzione della porzione di casa di riposo destinata ad essi dovrà tenere conto degli spazi di manovra.

Si specifica che le indicazioni di massima sopra riportate sono fornite al solo fine di indirizzare l'approccio progettuale, sottolineando che il progetto da redigere potrà discostarsene in tutto o in parte, purchè vengano rispettati gli obiettivi elencati nel paragrafo precedente.



COMUNE DI PIORACO

Provincia di Macerata

Largo G. Leopardi 1 – 62025 PIORACO – Tel 0737/42142 – Fax 0737/42485 – www.comune.pioraco.mc.it

QUADRO TECNICO-ECONOMICO

L'ufficio speciale per la ricostruzione ha valutato positivamente la valutazione di congruità dell'importo richiesto, redatta da questo Ente, attestando così un livello operativo dell'immobile pari ad "L2" e convalidando l'importo pari ad €1.280.400,10 così come riportato nel secondo piano delle OO.PP. approvato con Ord. 37/2017.

Si riporta di seguito il quadro tecnico economico conseguente.

COSTO DELL'INTERVENTO			
Q.T.E.			
a	Lavori a misura		
1	costo totale dei lavori		€ 860.000,00
2	di cui oneri sicurezza	3%	€ 25.800,00
3	importo soggetto ribasso		€ 834.200,00
b	somme a disposizione		
1	iva sui lavori con oneri	10%	€ 86.000,00
2	costo totale per spese tecniche		€ 214.737,80
3	Cassa spese tecniche	4%	€ 8.589,51
4	iva su spese tecniche (su voce 2+3)	22%	€ 49.132,01
5	Totale altre somme a disposizione dell'amministrazione compresa IVA		
5.1	imprevisti	4,15%	€ 35.673,44
5.2	iva su voce 5.1	10%	€ 3.567,34
5.3	sondaggi geologici e prove materiali		€ 5.000,00
5.4	iva su voce 5.3	10%	€ 500,00
5.5	acc. Art. 113 D.Lgs 50/2016	2%	€ 17.200,00
	TOT somme a disposizione		€ 420.400,10
	Costo Totale dell'Intervento.....		€ 1.280.400,10

Pioraco, li 21.02.2019

Il Responsabile del Procedimento

Geom. Fabio Pediconi