

Asl3

DIPARTIMENTO TECNICO

Struttura sita : Via Bianchi, 1 - 16036 Recco (GE)

-			CIG: -- CUP: -		
Realizzazione di nuova RSA presso l'ex Ospedale di Recco			Disegno/Documento: -		
Oggetto: RELAZIONE ILLUSTRATIVA			Scala:		
Rev.	Del.	Note	Approvato Delibera n. _____ Del: _____		
Il Direttore Generale Dott. Luigi Carlo Bottaro		Il Direttore del dipartimento tecnico Ing. Marco Bergia Boccardo	Il RUP Dott. Patrizio Callao		
I Tecnici Ing. Davide Nari Ing. Giulio Tagliafico					

Sommario

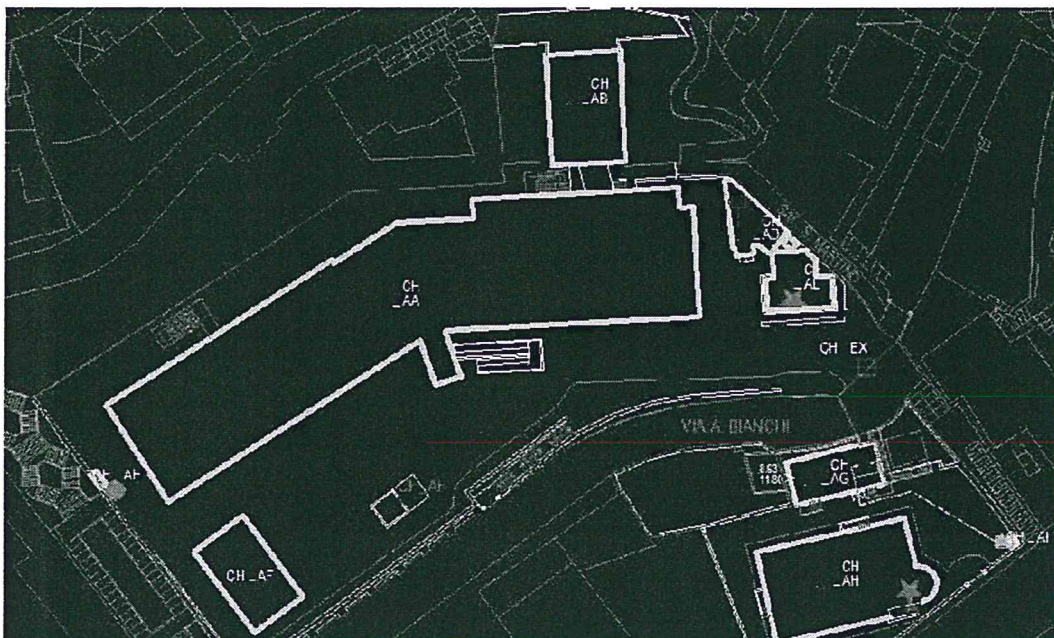
0. Premessa	3
1. Spazi a disposizione e vincoli.....	3
2. Allegati grafici.....	4
3. Norme di autorizzazione e accreditamento.....	5
4. Caratteristiche del Layout Ipotizzato	5
5. Analisi dello stato attuale.....	7
6. Note sull'architettura attuale.....	9
7. Descrizione dei lavori	10
8. Progettazione, esecuzione, collaudo dei lavori.....	12
9. Valutazione economica di massima interventi	13

0. Premessa

La presente relazione descrive la localizzazione dell'attività dell'RSA (Residenze Sanitarie Assistenziali), la soluzione di prima ipotesi, i requisiti minimi per l'esercizio dell'attività e i requisiti prestazionali richiesti.

1. Spazi a disposizione e vincoli

Il complesso di Recco è composto da:



- CH_AA corpo principale suddiviso in due ali
- CH_AB palazzina consultorio
- CH_AD camere mortuarie
- CH_AE allaccio idrico
- CH_AF centrale gas medicali
- CH_AG centrale termica e produzione acqua refrigerata
- CH_AH edificio non utilizzato
- CH_AI contatore gas
- CH_AL cabina elettrica e gruppo elettrogeno

Gli spazi a disposizione per l'esercizio dell'attività di RSA sono localizzati presso i piani: terra limitatamente a reception e camera ardente, primo ala nord, secondo e terzo parte centrale e ala nord.

Tali spazi sono delimitati nelle tavole di layout distributivo.

Il progetto proposto dall'offerente dovrà essere coerente con la richiesta di autorizzazione all'esercizio presentata al Comune di Recco.

La soluzione proposta dovrà inoltre recepire integralmente le osservazioni pervenute dalla Regione Liguria, in merito alla richiesta di autorizzazione di cui sopra, con l'allegata nota di A.Li.Sa. U.0002484 del 8/2/2018.

Per la fruibilità degli spazi destinati ad RSA sono necessari lavori di ristrutturazione su porzioni dell'edificio, i cui limiti di intervento sono:

- al piano terra
percorso per la accoglienza degli utenti e parenti, percorso protetto per raggiungere la zona camera ardente, locali camera ardente
- al piano primo
ala nord, compreso ascensore, zona sbarco ascensore, locale dedicato all'ascensore antincendio
- al piano secondo
l'intervento è esteso a tutto il piano, compreso il filtro areato verso il corpo esterno CH_AB
- al piano terzo
è compresa tutta l'ala nord sottotetto e i locali della porzione centrale
- tutte le modifiche, implementazioni, riammodernamenti e nuove installazioni impiantistiche per garantire i requisiti impiantistici richiesti dalla normativa applicabile all'intervento.

Saranno inoltre a carico dell'aggiudicatario, e da realizzarsi obbligatoriamente

- realizzazione in luogo dell'esistente di un montalettighe antincendio ai sensi DM 15/9/05
- risistemazione delle aree esterne

2. Allegati grafici

- tavola 0 – piano terra, identificazione e limite di intervento aree esterne, identificazione portineria, percorsi, camera ardente;
- tavola 1 – piano primo. Identificazione limite di intervento, ipotesi di layout distributivo
- tavola 2 – piano secondo. Identificazione limite di intervento, ipotesi di layout distributivo

Last Update: 20/08/2018	4/13
Rev. 01	

- tavola 3 – piano terzo. Identificazione limite di intervento

3. Norme di autorizzazione e accreditamento

Come da richiesta di autorizzazione all'esercizio le norme di riferimento per il dimensionamento e l'organizzazione degli spazi della RSA sono, oltre al DPR 14/1/1997, quelle della L.R. Regione Liguria numero 20 del 30/7/1999 e del corrispondente manuale di accreditamento, ex articolo 18 della LR 9/2017.

Andranno integralmente recepite le osservazioni di cui alla nota di A.Li.Sa. U.0002484 del 8/2/2018, qui di seguito commentate in riferimento ai layout proposti ed allegati.

- 1) posizionamento del locale controllo in collocazione più centrale o dotazione di impianto di audio-videosorveglianza: è previsto di installare impianto di audiovideo sorveglianza
- 2) nel layout ipotizzato sono stati esplicitati graficamente servizi igienici completi negli spogliatoi
- 3) ipotizzando l'esternalizzazione delle cucine il locale porzionatura andrà posizionato e ricavato a cura dell'offerente; il servizio lavanderia si ipotizza esternalizzato; la camera ardente si trova al piano terra in locali esterni.

4. Caratteristiche del Layout Ipotizzato

Il layout ipotizzato posiziona:

- al piano terra: la camera ardente, la zona portineria attrezzata per la ricezione di posta e telefono, le aree esterne;
- al piano primo: le aree per valutazione e terapie, le aree di socializzazione, parte delle aree amministrative, spogliatoi; qualora venissero previsti al piano terzo gli spogliatoi e i magazzini sarà possibile rimodulare il layout aggiungendo aree di residenzialità;
- al piano secondo: le aree di residenzialità, suddivise in due nuclei da 15 p.l. ciascuno, nella zona centrale un ufficio amministrativo e depositi a servizio dell'intera struttura; qualora venissero previsti al piano terzo gli spogliatoi e i magazzini sarà possibile rimodulare il layout
- al piano terzo: locali liberi per destinazioni d'uso quali gli spogliatoi, i magazzini, i locali di sgombero, parte delle aree amministrative.

L'elenco locali è il seguente (con un asterisco* sono indicati quelli richiesti dal DPR 14/1/97 e dal manuale di accreditamento)

- piano terra
 - portineria*
 - camera ardente*
- piano primo
 - locale sbarco ascensore
 - locale ad uso ascensore antincendio

- sala medica
- ambulatorio podologia *(attività di riabilitazione)
- ambulatorio servizi alla persona*
- palestra fisioterapia / fisiochinesiterapia*
- soggiorno polivalente con angolo bar*
- gruppo servizi igienici*
- ufficio amministrativo *
- deposito materiale sanitario*
- spogliatoi uomini e spogliatoio donne con bagni completi
- piano secondo
 - sbarco ascensore filtro antincendio
 - area dedicata ad ascensore antincendio
 - depositi pulito*, sporco*, attrezzature
 - ufficio amministrativo*
 - deposito
 - nucleo 1
 - 4 camere da 3 p.l. , 1 camera da 2 p.l. , 1 camera da 1 p.l. *
 - medicheria *
 - sala TV ricreazione e pranzo *
 - cucina attrezzata*
 - locale vuotatoio e lavapadelle *
 - servizi igienici*
 - bagno assistito*
 - locale controllo con WC *
 - depositi sporco*, attrezzature*, spazio armadi per biancheria pulita*
 - nucleo 2
 - 1 camera da 4 p.l., 1 camera da 3 p.l., 4 camere da 2 p.l. *
 - medicheria *
 - sala TV ricreazione e pranzo *
 - cucina attrezzata*
 - locale vuotatoio e lavapadelle *
 - servizi igienici*
 - bagno assistito*
 - locale controllo con WC *
 - depositi sporco*, attrezzature*, spazio armadi per biancheria pulita*

Questa soluzione comporta le esternalizzazioni di:

- cucina, dispensa, locali accessori
- lavanderia e stireria
- magazzini se necessari in base alle dotazioni utilizzate

E necessita delle integrazioni di

- locale per porzionatura in casi di esternalizzazione del servizio cucina

I locali come sopraesposti e con le esternalizzazioni e integrazioni evidenziate (cfr cap. 3), rispettano la dotazione minima prevista dal DPR 14/1/97, e la suddivisione in nuclei, in questo caso ciascun da 15 p.l.

5. Analisi dello stato attuale

In questo capitolo si descrive lo stato attuale dell'immobile in relazione ai servizi da offrirsi e alla soluzione ipotizzata, in modo che l'offerente possa comprendere cosa è necessario realizzare per rispondere ai requisiti minimi di legge.

5.1.camera ardente

Si trova al piano terra in edificio separato, composto di tre sale, di cui una dotata di impianto di condizionamento di tipo split.

Non sono presenti impianti di trattamento aria e ventilazione meccanica.

I locali non sono adeguati all'utilizzo come servizio mortuario rispondente alle prestazioni normative richieste dal DPR 14/1/97 e LR 20/1999.

Si rilevano infiltrazioni provenienti dalla copertura dei locali, da sanare.

5.2.impianto di climatizzazione

Dovrà essere in grado di garantire una temperatura di comfort sia in estate sia in inverno in ogni locale utilizzato continuativamente.

Le temperature di progetto da assumersi sono quelle indicate dalla normativa vigente.

Al piano terra ala nord: è presente un impianto di riscaldamento a radiatori, che andrà modificato per rispondere al nuovo layout. Non è presente impianto di condizionamento estivo.

Al piano secondo ala nord, e ala sud fino alla prima via di esodo verso la scala esterna, è presente un impianto di riscaldamento a radiatori; nella restante parte dell'ala sud è presente un impianto di condizionamento a tutta aria che serviva il reparto esistente adibito a blocco operatorio. Al momento l'impianto ad aria non è funzionante. Non è presente altro impianto di condizionamento. L'impianto a radiatori andrà modificato per rispondere al nuovo layout.

5.3.Centrali termiche (dati da anagrafica tecnica Micenes)

La centrale termica per la produzione di acqua riscaldata ha potenzialità di circa 750 kW si trova in edificio (CH_AG) separato presso il tornante di accesso all'ospedale in Via Bianchi, in comunicazione con l'ospedale tramite cunicolo.

La centrale di produzione di acqua refrigerata (CH_AG) ha una potenzialità di 83 kW, si trova in edificio presso il tornante di accesso all'ospedale in Via Bianchi. Il refrigeratore è al momento non funzionante in quanto necessita di revisione con sostituzione di un compressore. Si sottolinea che l'impianto utilizza gas refrigerante R22.

5.4.Impianti elettrici

Per i locali attualmente utilizzati all'interno della struttura sono dotati di DIRI.

Nel layout ipotizzato dovranno essere realizzati a norma seguendo le prescrizioni CEI64/8 parti 710 (per i locali ad uso medico) e 751 (locali a maggior rischio di incendio).

I locali dovranno essere classificati secondo la norma CEI64/8 ed adattati di conseguenza.

Allo stato attuale i locali sono solo parzialmente adeguati dal punto di vista elettrico all'uso previsto nel layout ipotizzato.

Il quadro elettrico a servizio del piano 2 ala sud, area ex sale operatorie, è stato parzialmente smantellato, è pertanto incompleto.

Last Update: 20/08/2018	7/13
Rev. 01	

5.5. Gruppo di continuità elettrica

È presente a servizio della struttura, in posizione adiacente alla cabina elettrica CH_AL, un gruppo elettrogeno di continuità da 160kW, alimentato a gasolio e regolarmente mantenuto, che è in grado di fornire l'alimentazione elettrica ad interruzione media.

5.6. Impianto di rivelazione e allarme incendi, impianto EVAC

Dovrà essere conforme alle prescrizioni di cui al DM 19/3/15.

È già esistente un impianto di rivelazione fumi che copre la quasi totalità dei locali, che andrà adeguato e modificato per l'aggiornamento al layout da realizzarsi.

È presente una centralina analogica programmabile del tipo Notifier am6000, che ha possibilità di aggiunta di punti senza necessità di provvedere all'installazione di centralina ulteriore.

Occorrerà installare pannello remoto di visualizzazione e controllo.

Non è presente impianto EVAC.

5.7. Impianto di chiamata

Deve essere installato impianto di chiamata in tutte le stanze a cui accedono gli ospiti, con rimando remoto dell'allarme a postazione presidiata. Non è presente un impianto a copertura totale dei locali interessati, l'impianto attuale è incompleto ed obsoleto.

5.8. Impianto idrico e scarichi

Nella posizione dei nuovi bagni andranno realizzate sia le alimentazioni idriche sia le linee di scarico.

5.9. Impianto gas medicali

È presente una rete di distribuzione gas medicali ai piani, alimentata da quadri di intercettazione presenti nella zona centrale.

La realizzazione dell'impianto è precedente alla norma UNI 7396, al momento la manutenzione ne è sospesa e l'impianto è vuoto.

La centrale di produzione dei gas: ossigeno, aria compressa, vuoto, è collocata in edificio esterno sul piazzale (CH_AF), è al momento inutilizzata, e necessita di lavori per essere nuovamente operativa.

5.10. Adeguamenti di prevenzione incendi

Il progetto dovrà prevedere la sostituzione del montalettighe esistente con un impianto di medesime caratteristiche dimensionali e di portata, adeguato per essere del tipo "antincendio" ai sensi DM 15/9/05 relativo agli impianti ascensori nelle attività soggette ai controlli di Prevenzione Incendi.

L'intervento dovrà tenere conto delle compartimentazioni indicate a livello planimetrico nell'ipotesi di layout, con particolare riferimento anche alle aree comuni (vani scala, atrii, filtri antincendio)

In fase progettuale, l'appaltore si dovrà interfacciare con il Dipartimento Tecnico, nella persona del Responsabile Tecnico Sicurezza Antincendio, per coordinare il proprio progetto con l'organizzazione generale dell'intero edificio.

5.11. Aree esterne

Nel piazzale di accesso l'asfaltatura risulta in più punti ammalorata, necessita di lavori di rifacimento.

6. Note sull'architettura attuale

L'edificio è stato realizzato in più fasi. Negli anni del primo dopoguerra e negli anni '70 sono state realizzate le due ali principali, nel 2004 è stata realizzata la zona centrale di collegamento tra le due ali.

Le murature sono pertanto coerenti con l'epoca di realizzazione storica, l'impiantistica è stata integrata e modificata anche in fasi successive a seconda delle esigenze dell'attività sanitaria.

Il piano secondo lato sud era adibito a blocco operatorio. Pertanto le murature in questa zona sono realizzate e/o rivestite con pareti prefabbricate in metallo, i controsoffitti sono metallici, nel controsoffitto è alloggiata l'impiantistica meccanica a servizio del blocco operatorio: impianto aria, gas medicali, idrico, elettrico.

7. Descrizione dei lavori

Elenco degli interventi necessari per realizzare il layout proposto ed allegato.

Interventi edili

- Piano terra
 - Locali camera ardente. Risanamento della copertura con sostituzione o riparazione dell'impermeabilizzazione
- Piano primo
 - Risanamento locali con rifunzionalizzazione secondo gli allegati elaborati grafici o secondo migliore disposizione degli spazi oggetto di proposta di gara fermo restando la necessità di garantire i locali di supporto all'RSA rispettando i requisiti minimi di legge
- Piano secondo
 - Risanamento locali con rifunzionalizzazione secondo gli allegati elaborati grafici o secondo migliore disposizione degli spazi oggetto di proposta di gara fermo restando la necessità di garantire i locali di supporto all'RSA e i 30 posti letto rispettando i requisiti minimi di legge
- Piano terzo
 - Risanamento locali con rifunzionalizzazione secondo migliore disposizione degli spazi oggetto di proposta di gara

Interventi impiantistici

- piano primo
 - Realizzazione impianto di adduzione idrica e di scarico e connessione agli impianti esistenti
 - Realizzazione impianto di condizionamento estivo
 - Realizzazione impianto di chiamata
 - Adeguamento impianti elettrici e speciali, elettrico, di illuminazione, di rivelazione e allarme incendi
 - Realizzazione impianto di audiovideosorveglianza
- piano secondo
 - Realizzazione impianto di adduzione idrica e di scarico e connessione agli impianti esistenti
 - Realizzazione impianto di condizionamento estivo
 - Realizzazione impianto di chiamata
 - Adeguamento impianti elettrici e speciali, elettrico, di illuminazione, di rivelazione e allarme incendi
 - Realizzazione impianto di audiovideosorveglianza
- Piano terzo
 - Rifacimento e realizzazione degli impianti secondo la proposta di gara

Elenco degli interventi da effettuarsi obbligatoriamente a cura della ditta aggiudicataria:

Last Update: 20/08/2018	10/13
Rev. 01	

- Opere di prevenzione incendi
 - Realizzazione compartimentazioni antincendio per i locali che lo richiedono: depositi, magazzini, filtri, separazioni, pareti indicate nelle tavole, realizzazione filtri a prova di fumo, secondo gli elaborati grafici allegati e seguendo le successive indicazioni della Stazione Appaltante
 - Realizzazione zona sbarco ascensore e locale dedicato all'ascensore antincendio, secondo gli elaborati grafici allegati e seguendo le successive indicazioni della Stazione Appaltante
- Sostituzione dell'ascensore esistente con un ascensore di tipo antincendio
- Sistemazione area esterna, con la fornitura di piante , arredi, panchine nuova pavimentazione cancelletto di ingresso all'area nuova illuminazione, asfaltatura, tracciamento segnaletica orizzontale

- Inclusioni generali
 - Installazione e mantenimento dell'area di cantiere attrezzata con i presidi minimi DLgs 81/08
 - Smaltimenti, analisi rifiuti, trasporti a discarica di quanto smontato o demolito
 - ogni opera provvisoria, edile, impiantistica, documentale, progettuale, accessoria e necessaria per eseguire i lavori a regola d'arte e nel rispetto della normativa vigente.

8. Progettazione, esecuzione, collaudo dei lavori

I progetti relativi alla sistemazione dell'immobile secondo quanto sopra descritto dovranno avere, in sede di presentazione dell'offerta, il livello di progettazione di fattibilità tecnica ed economica, secondo quanto previsto dalla normativa vigente sui Lavori Pubblici. In particolare il progetto dovrà contenere:

- relazione illustrativa;
- relazione tecnica;
- planimetria generale e elaborati grafici;
- prime indicazioni e misure finalizzate alla tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro per la stesura dei piani di sicurezza;
- calcolo sommario della spesa;
- capitolato speciale prestazionale.

Si attesta la non necessità dei seguenti documenti:

- studio di prefattibilità ambientale;
- studi necessari per un'adeguata conoscenza del contesto in cui è inserita l'opera, corredati da dati bibliografici, accertamenti ed indagini preliminari - quali quelle storiche archeologiche ambientali, topografiche, geologiche, idrologiche, idrauliche, geotecniche e sulle interferenze e relative relazioni ed elaborati grafici – atti a pervenire ad una completa caratterizzazione del territorio ed in particolare delle aree impegnate.

Il progetto di fattibilità tecnica ed economica è parte integrante dell'offerta tecnica e sarà valutato ai fini della costituzione del punteggio di gara.

Ai sensi dell'art. 165 co. 3 del D.Lgs. 50/16 la sottoscrizione del contratto di concessione può avvenire solamente a seguito della approvazione del progetto definitivo e della presentazione di idonea documentazione inerente il finanziamento dell'opera. Il concessionario dovrà affidare a tecnici idonei, abilitati e regolarmente iscritti agli ordini professionali, personalmente responsabili, gli incarichi professionali relative a tutte le fasi di progettazione, esecuzione, coordinamento della sicurezza.

In fase progettuale, l'appaltore si dovrà interfacciare con il Dipartimento Tecnico, nella persona del Responsabile Tecnico Sicurezza Antincendio e del RSPP, per coordinare il proprio progetto con l'organizzazione generale dell'intero edificio per gli aspetti antincendio e di gestione della sicurezza e delle emergenze.

Il progetto definitivo, conforme alle previsioni del progetto di fattibilità tecnica ed economica e comunque non peggiorativo rispetto a quest'ultimo, presentato dalla ditta aggiudicataria, dovrà essere trasmesso ad ASL3 Genovese per verifica di compatibilità con la funzionalità dell'intero edificio. Potrà essere oggetto di richiesta di modifiche e/o integrazioni, anche alla luce delle situazioni e/o normative eventualmente riscontrate nel frattempo.

Sono a carico del concessionario la predisposizione, trasmissione, richiesta, ottenimento di tutte le pratiche di autorizzazione presso i vari Enti preposti sulla base del progetto definitivo che verrà approvato solo ad autorizzazioni ottenute.

9. Valutazione economica di massima interventi

Il costo complessivo netto dell'intervento è valutato in € 900.000 iva esclusa.

Last Update: 20/08/2018	13/13
Rev. 01	