Proprietà/Committente

Coop. Sociale l'Aquilone s.c.s.r.l. - O.n.l.u.s.

Riccione

Via Veneto/Via Pavia

Permesso di Costruire con Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 comma 1 Lett. a _ L.R. 24/2017 in variante al RUE Vigente per la realizzazione di nuova CRA PRIMAVERA

Responsabili di Progetto:	Staff Progettazione	Collaboratori:
Management e Coord. Generale	Arch Gianpiero Pirazzini Tel 335 5988758 - gianpiero@gianpieropirazzini.it	
Prog. Architettonico	Arch. Gianpiero Pirazzini	Geom. Paolo Zaghini
Prog. Strutture	Ing. Carlo Triacca	
Prog. Impianti climatizz. e meccanici	P.Termotecnico Oualid Khamal	
Prog. Impianti elettrici e speciali	Ing. Pietro Molesini	P.I. Gianmario Baldassarri
Prog. Prevenzione Incendi	Geom. Carlo Ballista	
Sicurezza C.S.E.	Geom. Massimo Giorgetti	
Prog. Idraulico	Ing. Annalisa Copioli	
Prog. Ambiente	Studio Tecnico ESA - Dott.ssa Alice Barbieri	

Numero Tav.	
PR	**Perizia di stima valore immobile per QCC**

Responsabile dei Lavori	Direzione Lavori Generale	Arch. Gianpiero Pirazzini	Project Monitor
	Direzione Lavori Strutture		

Rev. B			Timbro e Firma Resp. di Progetto
Rev. A			
Emissione/Revisione			

Cod.Commessa	Nome file	Comune	Fase Prog.	Argomento	Elaborato	Rev.	Scala
		RC			PR		

Data	Redatto	Controllato	Verificato	Approvato
15-01-2025			Controllore	Supervisore

I diritti di proprietà, diffusione e riproduzione di questo documento sono riservati all'Arch. Gianpiero Pirazzini in conformità alle vigenti normative in materia

RELAZIONE ASSEVERATA DI STIMA

Oggetto : **Nuova Casa Residenza per Anziani non autosufficienti**

Via Veneto/Via Pavia – Riccione (RN)

Committente: ***COOP L'AQUILONE s.c.s.r.l.- o.n.l.u.s.***

SCOPO : Determinare il piu' probabile valore di mercato dell'edificio in progetto, secondo quanto richiesto nella DAL 186/2018 art. 5.1.6 Reg. Emilia Romagna ai fini del calcolo del Contributo Costo di Costruzione.

Premesse

Il sottoscritto Architetto Gianpiero Pirazzini, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Rimini al n° 244, redige la seguente Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile a destinazione Casa Residenza per Anziani non Autosufficienti (CRA) da realizzarsi in Comune di Riccione – Via Veneto/Via Pavia sui terreni indentificati al foglio 15, mappali 344, 1068, 240, 239, 236 di complessivi mq. 13.980 catastali .

La presente stima è propedeutica alla determinazione del Contributo di costruzione QCC ai sensi della DAL n°186/2018 e relative determinazioni comunali di recepimento.

Inquadramento dell’area oggetto di intervento e di stima

L’area di intervento riguarda le seguenti particelle:

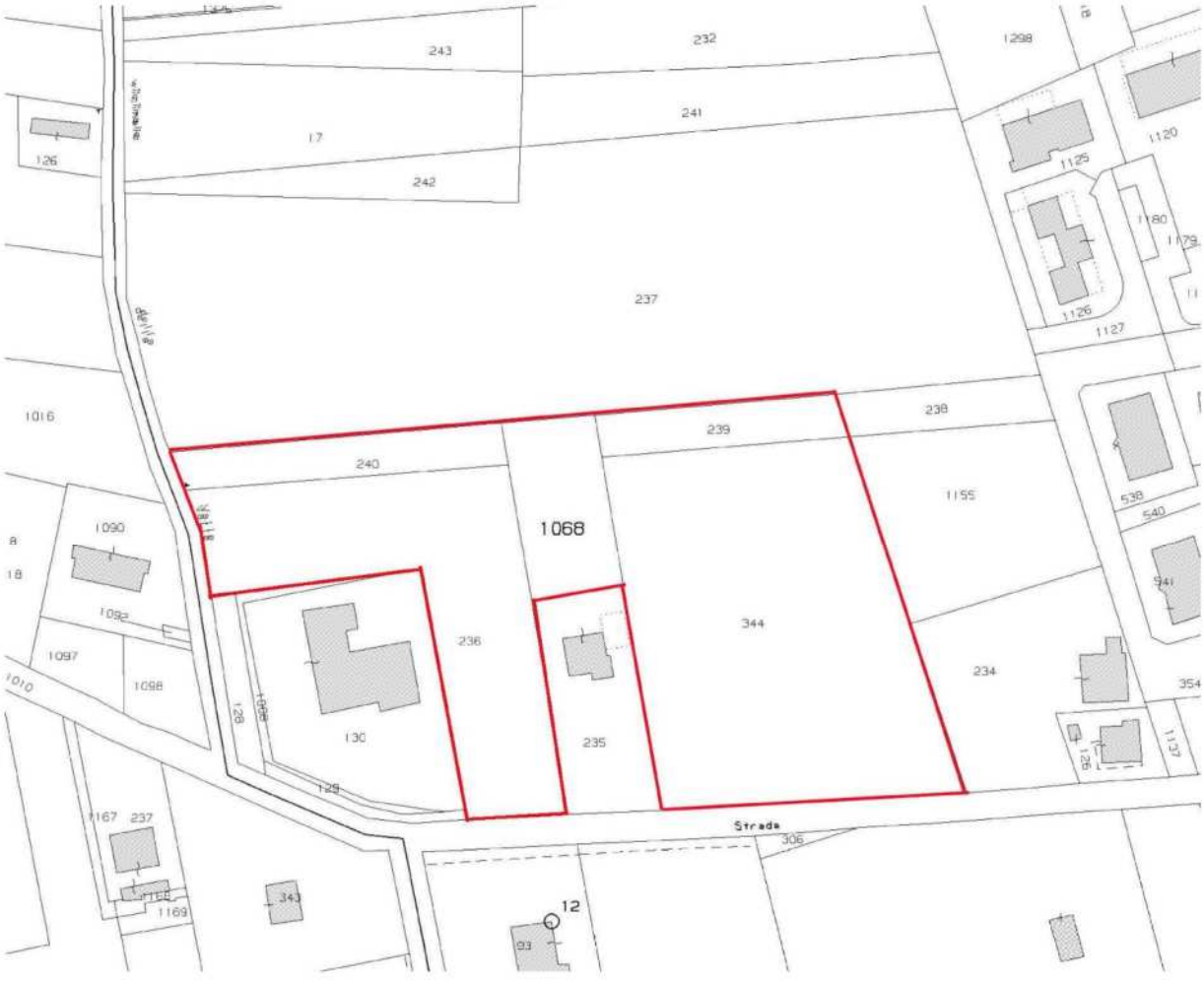
Fg. 15 Mapp. 236 di mq. 3.967 catastali

Fg. 15 Mapp. 239 di mq. 737 catastali

Fg. 15 Mapp. 240 di mq 994 catastali

Fg. 15 Mapp 1068 di mq 1.199 catastali

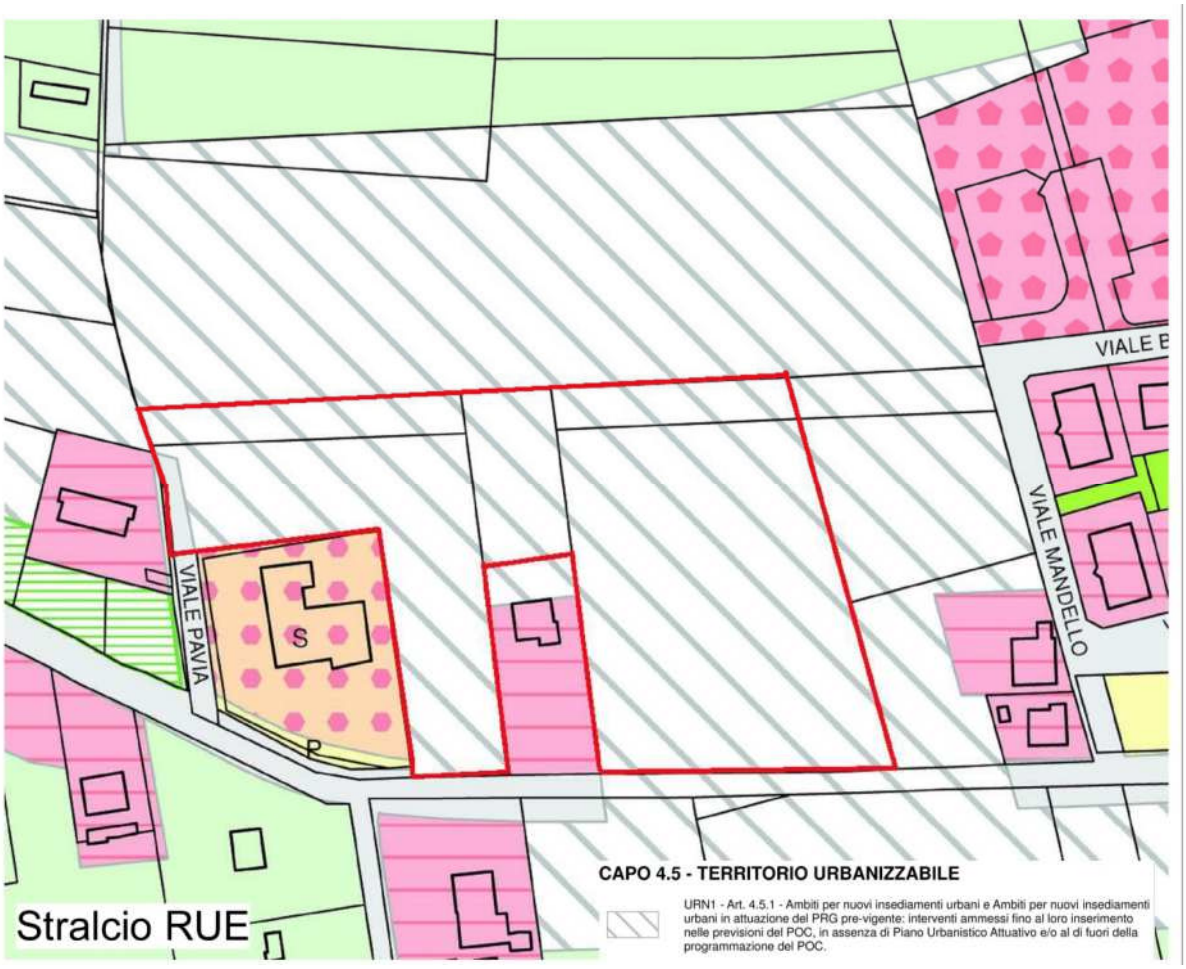
Fg. 15 Mapp 344 di mq 7.083 catastali



Estratto Catastale
Area per CRA mq. 13.980
Mapp. 344, 1068, 240, 239,236

Le su indicate particelle, sviluppano una superficie catastale complessiva pari a mq. 13.980 circa e ricadono urbanisticamente esterne al Territorio Urbanizzato come definito dal PSC e in zona URN1-art. 4.5.1 del RUE come Territorio Urbanizzabile – “Ambito per nuovi insediamenti urbani prevalentemente residenziali e relative nuove dotazioni territoriali”.

Estratto RUE



L’area è ubicate nella periferia del Comune di Riccione e si attesta sulla Via Veneto (con accessibilità anche da Via Pavia) che collega Riccione al Comune di Coriano.

Il contesto urbano è con prevalenza ad uso residenziale con Servizi pubblici di trasporto, pista ciclopedonale, attività commerciali di vicinato e in ultimo la costruenda Casa della Salute che confina con le aree in oggetto.

L’area, attualmente completamente coltivata e priva di alberature, risulta già urbanizzata in quanto nella via Veneto sono già presenti le reti di allacciamento elettrico, fognario, idrica, gas e telecomunicazione.

La particella 344 è attraversata, a ridosso della via Veneto, da una linea aerea di telefonia che sarà da spostare sul confine.

Sull’area non si segnalano vincoli e tutele di natura urbanistica, ambientale, paesaggistico, idrogeologico e dei beni culturali.

Indicazioni urbanistiche

In passato l'area in oggetto fu parte di una proposta di Piano Urbanistico Attuativo nel 2015 incluso nella prima variante al P.O.C. approvata con Del di C,C, n° 20 del 07/04/2014, che prevedeva la realizzazione di insediamento residenziale ma che non si è finalizzata.

Attualmente l'area è oggetto di una proposta di Procedimento Unico di cui all'art. 53 L.R.24/2017 per la realizzazione di una nuova CRA (Casa Residenza per Anziani non autosufficienti) da 60 posti letto e relative dotazioni urbanistiche secondo le specifiche del RUE e delle normative vigenti in materia urbanistica ed edilizia.

L'area è compatibile con i vincoli e le prescrizioni urbanistiche e di tutela e protezione del paesaggio, dell'assetto idrogeologico, dei beni culturali, delle infrastrutture previsti dagli strumenti di pianificazione comunale e sovraordinati.

Descrizione del Progetto per la realizzazione della nuova CRA oggetto di stima

Caratteristiche e consistenza

Il progetto prevede la realizzazione di una struttura socio-sanitaria residenziale per anziani a gestione privata del Tipo "casa residenza per anziani non autosufficienti CRA" come definito dal DGR 1423/2015 della Regione Emilia Romagna, di complessivi 60 posti letto suddivisa in due nuclei da 30 posti letto e servizi comuni.

La struttura prevede di ospitare anziani non autosufficienti con bisogni assistenziali di diversa intensità (disturbi comportamentali, disabilità severe e moderate).

DATI di progetto:

Sup Territoriale privata	**mq. 13.980** (catastali)
Destinazione	d11 (Attività Sanitarie ed assistenziali)
SF CRA	**mq. 9.816**
Sup. coperta	**mq. 2.226,48**
ST	mq. 2.103,41+1.662,80 = **mq. 3.766,21**
Portici	**mq. 56.94** < 20% 2.226,48 = mq. 445,30
Loggia	mq. 9.72+56.94 = **mq. 66,66** < 25% 3.766,21= mq. 941,55
SU CRA	**mq. 3.100,97**
SA CRA	**mq. 262.22**
SC CRA (60 posti - 2 piani)	mq. 3.100,97+262,22 x 60% = **mq. 3.258,30**

UF	mq. 3.766,21:9.816 = **0,383** mq./mq.
UT	mq. 3.766,21:13.980 = **0,269** mq./mq.

Sup permeabile (30% Sup. Territoriale)	**mq. 4.529** > 13.980x30% = 4.194 mq.
Sup. Fondiaria scoperta	*mq. 9.816-2.226,48* = **mq. 7.589,52**
SP (40% Sup. scoperta)	**mq. 3.170** > 40% 7.589,52= mq. 3.143,81
SP Park Pubblici	**mq. 528** > (30% x1.610mq. = mq. 483)

Verde privato	***mq. 2.775***
H max	***10.50 mt***
IC max 50% della SF	***mq. 2.226,48*** *< 9.816 x 50% = mq. 4.908*

Dotazioni Urbanistiche

Parcheggi Pubblici	**mq. 1.610** > 3.766,21x40/100 = mq. 1.506,48
U mq. 1.920+308+170=	**mq. 2.398** > 3.766,21x60/100 = mq. 2.259,73
Aree da cedere per viabilità e riconf. Casa della salute	mq. 93+63 = **mq. 156**

Volume mq. (3.766,21+ 56.94+ 66,66) x 4 mt. + (56,41+ 93,37) x 3.00 **mc. 16.008,58**

P3 L. 122/89 mq. (32+2+30) = **64 posti auto** > 16.008,58 : 10 = mq.1.600,86/25 = 64 posti auto

P3r 50% 64 = 32 pa

P3c 50% 64 = 32 pa

Descrizione funzionale del progetto

Al piano terra è previsto un nucleo camere da complessivi 30 posti letto composta da 9 Camere doppie con sup. netta maggiore ai 18 mq. e 12 camere singole con sup. netta maggiore ai 12 mq. che contribuisco (con le 14 previste al piano primo) a soddisfare oltre il 40% della capacità ricettiva della struttura.

Ogni camera è dotata di servizi igienici attrezzati per la non autosufficienza con doccia a raso pavimento per permettere la rotazione delle carrozzine.

Ogni servizio igienico e ogni posto letto è dotato di campanello di chiamata.

Il nucleo è dotato dei seguenti servizi di nucleo: Soggiorno/pranzo con accesso al giardino, Bagno assistito,

Locale lavapadellie/vuotatoio, Ambulatorio, locale Infermeria/farmaci, deposito sporco e deposito pulito, postazione RAA/controllo con attrezzatura per tisaneria, Soggiorno comune, salotto visite parenti e servizi igienici per gli ospiti, il personale e visitatori, deposito carrozzine.

Al piano terra sono ubicati i seguenti servizi comuni di struttura: portico/loggia di ingresso con giardino comune, Ingresso con la Hall e uffici, Cucina, Lavanderia, Magazzini e depositi vari, locali per la preparazione e deposito delle salme con sala dolenti, locale di presidio VVFF.

La lavanderia è stata studiata per consentire un flusso operativo di raccolta, lavaggio, asciugatura, stiraggio e deposito del pulito senza incroci o commistioni tra “sporco” e “pulito”.

La cucina è stata studiata per consentire un flusso operativo di ricevimento stoccaggio e conservazione dei prodotti, preparazione e cottura, confezionamento dei pasti in piatti monouso o contenitori termo-sigillati, trasportati ai locali pranzo di nucleo attraverso appositi carrelli e percorsi/montacarichi pulito, evitando incroci o commistioni tra “sporco” e “pulito”. Per gli operatori della cucina sono stati previsti spogliatoi dedicati con accesso sporco/pulito. La distribuzione dei pasti agli ospiti ed eventuale impiattamento avverrà nell’apposito spazio “tisaneria/impiattamento” vicino all’ingresso della sala Pranzo. Per i carrelli è previsto un apposito locale di deposito dove sarà possibile operare una eventuale sanificazione o pulizia degli stessi. Le merci in entrata saranno consegnate nell’apposito spazio carico e scarico con accesso diretto dall’esterno. I magazzini sono accessibili ai fornitori direttamente dall’esterno. Il deposito temporaneo dei rifiuti avverrà in apposito deposito sempre accessibile dall’esterno e poi trasportati nella vicina e attrezzata area rifiuti esterna.

Al piano primo è previsto il secondo nucleo camere da complessivi 30 posti letto composta da 8 Camere doppie con sup. netta maggiore ai 18 mq. e 14 camere singole con sup. netta maggiore ai 12 mq.

Ogni camera è dotata di servizi igienici attrezzati per la non autosufficienza con doccia a raso pavimento per permettere la rotazione delle carrozzine.

Ogni servizio igienico e ogni posto letto è dotato di campanello di chiamata.

Il nucleo è dotato dei seguenti servizi di nucleo: Soggiorno/pranzo con accesso al giardino, Bagno assistito, Locale lavapadellie/vuotatoio, Ambulatorio, locale Infermeria/farmaci, deposito sporco e deposito pulito, postazione RAA/controllo con attrezzatura per tisaneria, Soggiorno comune con accesso al terrazzo/loggia, salotto visite parenti e servizi igienici per gli ospiti, il personale e visitatori.

Al Piano sono previsti i seguenti servizi comuni di struttura: Palestra riabilitativa con deposito attrezzature, un locale ufficio, un locale Parrucchiere/Podologo, una sala occupazionale/Culto, una sala ristoro per il personale, tre spogliatoi per il personale, un locale deposito e per le manutenzioni delle attrezzature e due vani tecnici impianti accessibili dalla copertura del Piano Terra.

Gli spogliatoi sono stati dimensionati secondo le norme igienico-sanitarie previste per i luoghi di lavoro e in

funzione delle previsioni di personale massimo necessario (da 40 a 50 pp) con servizi doccia e wc in funzione delle presenze previste in ogni turno.

I collegamenti verticali sono garantiti da una scala interna, un Montalettighe antincendio, un ascensore dedicato ai visitatori e un ascensore sovradimensionato per fungere anche da montacarichi per la movimentazione del pulito proveniente da Lavanderia e Cucina.

Il piano è dotato di tre scale e uscite di sicurezza di emergenza, una interna e due esterne scoperte.

La copertura è accessibile dal vano scala interno.

Tutta la copertura è protetta da parapetti h=100, elevati a oltre 2.50 mt nelle zone di installazione delle Pompe di Calore e delle UTA per la schermatura visiva e dei rumori prodotti dalle macchine.

Si prevede un ampio spazio per l'installazione di pannelli Fotovoltaici che saranno posizionati nel rispetto delle distanze previste dalla normativa di prevenzione incendi e dalla altra distribuzione impiantistica.

La struttura sarà realizzata nel rispetto dei requisiti di benessere acustico indoor con i limiti imposti dal D.P.C.M. 5/12/1997.

Sistemazioni esterne

L'area circostante la nuova CRA in progetto sarà completamente recintata.

Si prede un accesso carrabile sul lato Ovest attraverso i parcheggi P3 esterni (18 posti riservati ai visitatori) con cancello motorizzato e cancellino pedonale.

Esternamente ai cancelli sono previste rastrelliere per le biciclette e 6 posti per motocicli.

L'area interna davanti agli ingressi della struttura sarò sistemata con 2 parcheggi per disabili a sosta breve e 2 posti per pulmini o mezzi di emergenza. Internamente sono previsti altri 45 posti auto per il personale distribuiti distribuiti lungo il perimetro della struttura. Sul retro, dove si prevede l'accesso al personale di servizio ove sono previsti altri posti bici coperti e 7 posti per ciclomotori.

L'area ad ovest antistante le camere di degenza, non praticabile ed accessibile agli ospiti, sarà lasciata a verde, con leggera depressione per la laminazione delle acque bianche. Dato l'orientamento favorevole Sud/Ovest e la necessità di utilizzo di energia rinnovabile, su apposite strutture di poco elevate dal piano di campagna, è prevista l'installazione di un impianto fotovoltaico a terra, ad implementazione di quelli previsti in copertura.

L'area verde antistante l'ingresso alla struttura sarà sistemata a giardino a servizio degli ospiti e dei visitatori.

Di fronte alle camere orientate ad est è prevista la realizzazione di un grande giardino di oltre 1.000 mq, accessibile direttamente dal nucleo camere posto al piano terra attrezzato con gazebo, panchine e percorso sensoriale per Alzheimer.

Sono previste aree di carico/scarico merci davanti ai magazzini, un'area accessibile dai carri funebri di fronte

ai locali mergue, una vasca antincendio interrata, un locale tecnico per l'impianto gas medicali, e una vasca per il recupero acque piovane ai fini irrigui.

Nell'angolo Sud-Est dell'area, accessibile dalla via via Veneto, sono previste la Cabina Enel e quella di trasformazione, il posizionamento del contatore acqua (non è previsto allacciamento all'impianto gas), uno spazio per il posizionamento del gruppo elettrogeno di emergenza con sottostante serbatoio per il gasolio e un'area rifiuti con doppio cancello accessibile dalla via Veneto e dall'interno dell'area.

Sul fronte della via Veneto è previsto il collocamento di barriere acustiche.

Data la configurazione morfologica del terreno (l'area dove si prevede la costruzione è circa alla stessa quota dell'antistante Via Veneto ma circa 1 mt. più bassa rispetto alla via Pavia), la quota di imposta del piano terra della struttura è prevista circa 40 cm più alta rispetto al piano di campagna.

I percorsi di accesso alla struttura saranno privi di barriere architettoniche con percorsi Loges per non vedenti.

La struttura in Progetto sarà realizzata in modo da conseguire l'autorizzazione al funzionamento per i 60 posti richiesti in linea con la normativa nazionale e regionale vigente applicabile.

La struttura in progetto rispetta tutta la normativa vigente e applicabile (autorizzazioni urbanistiche, edilizie, sanitarie, VV.F., etc.).

Caratteristiche costruttive

Strutture

Il fabbricato sarà costituito da n.2 unità strutturali adeguatamente giuntate tra loro.

La tipologia strutturale sarà a pareti in c.c.a.:

- Le pareti perimetrali avranno spessore 20 cm e saranno pareti estese debolmente armate (P.E.D.A.);

- Le pareti interne avranno spessore 25 cm

La fondazione sarà di tipo superficiale e costituita da travi rovesce in c.a. di altezza di 230 cm circa. Sulle travi di fondazione insisterà il solaio di piano terra in lastre tipo "predalles". I solai di piano primo e di copertura saranno in c.a. a lastre di tipo "dual", ovvero bidirezionali.

Murature di tamponamento esterno

Le pareti di tamponamento esterno sono previste con setti portanti in CA e laterizio (ove non presenti i setti in CA) con cappotto esterno in lana di roccia da 18 cm e controparete interna da 5 cm in lana di roccia e lastra di cartongesso. Per requisiti termici vedi relazione specialistica

Murature divisorie interne

Le pareti divisorie interne saranno del tipo a secco , dove previste con doppie lastre sovrapposte e sfalsate tra il primo e secondo strato, in cartongesso di tipo standard. Per le pareti REI saranno utilizzate lastre di tipo omologato e certificate, resistenti al fuoco a seconda della classificazione dei locali, in conformità con le tavole approvate dal dipartimento dei Vigili del Fuoco e dalla normativa vigente in materia.

Per quanto riguarda il rivestimento dei locali soggetti ad umidità (bagni, spogliatoi, locali lavaggio, etc…)

saranno utilizzate lastre adatte a resistere ad ambienti carichi di umidità.

I livelli equivalenti di pressione sonora ponderati A da non superare al fine di garantire condizioni di comfort acustico che saranno garantiti e certificate dal produttore/installatore sono:

Camere di degenza dB(A) = 30

Corsie/corridoi e Servizi dB(A) = 40

Pavimenti e rivestimenti

In generale nei locali interni sono previsti pavimenti in gres porcellanato di prima scelta di dim. 60x60 e comunque secondo le specifiche di progetto esecutivo e le indicazioni dei progettisti.

I pavimenti della cucina, lavanderia, magazzini, dispense, camere mortuarie e relativi corridoi di collegamento, saranno del tipo in klinker o gres o similare , sigillato e idonei per ambienti con forti sollecitazioni con le seguenti caratteristiche:

Conformi al D.Lgs 81/2008 (T.U. sulla sicurezza)

Marcati CE e certificati B.C.R.A con coefficiente di attrito dinamico >0,40, R10 o R11

Conformi agli standard fissati nelle norme EN 13845 e EN 13893

Positivi al metodo di prova ASTM D-2047, che prevede un coefficiente d'attrito minimo di 0,50 su pavimentazione bagnata

Atossici in quanto non presentano rilasci di metalli né di composti organici tossici e nocivi e hanno una bassa emissione di Sostanze Volatili Organiche (T.V.O.C.) secondo EN 15052 e risvoltabili a parete.

I rivestimenti di cucine, bagni, servizi igienici e docce degli spogliatoi sono previsti in ceramica o gres porcellanato di prima scelta dim 20x20, e comunque secondo le specifiche di progetto.

Tinteggiature

In generale le pareti interne saranno rasate a stucco e tinteggiate con più mani con pitture lavabili e atossiche, a basso o nullo contenuto di VOC. Nelle colorazioni a scelta della DL su campionature proposte dall'Impresa esecutrice.

Controsoffitti

I controsoffitti sono previsti di tipo ispezionabile (nei corridoi e nei locali di passaggio degli impianti) saranno realizzati del tipo a quadrotti 60x60.

L'altezza e collocazione degli stessi è definita nelle TAV. 17.

Zoccolature

I battiscopa dei locali saranno realizzati in gres dello stesso tipo e colore del pavimento.

I corrimani da inserire nei corridoi e locali di transito degli utenti saranno realizzati in PVC.

Negli stessi saranno previsti idonei paraspigoli in pvc e fascia paracolpi alle pareti.

Serramenti esterni

I serramenti esterni saranno realizzati con profili esterni in lega di alluminio o PVC secondo la norma UNIEN 573 - UNI EN 755-5,

I profili saranno del tipo a taglio termico, da 70/75 mm, completi di guarnizioni di tenuta e di battuta.

I vetri saranno del tipo a camera trasparenti doppio antisfondamento dove richiesto dalle normative 6/15/6 atti a garantire un abbattimento acustico pari a 47 decibel ed un abbattimento acustico infisso + vetro pari a 45 decibel (comunque conforme a quanto indicato nella relazione acustica).

La trasmittanza UG del vetro sarà di 1.0 W/Mq/K con fattore solare pari allo 0.46%, mentre l UW infisso + vetro sarà di 1,40 W/Mq/K (comunque conforme a quanto indicato nella relazione energetica).

Nelle camere di degenza i serramenti saranno completi di serranda orientabile all'interno del vetro, bancale e imbotte in lamiera pre-verniciata.

Serramenti interni

Nei locali a alta densità di traffico di carrozzine, barelle e carrelli le porte interne saranno con le seguenti caratteristiche:

Stipite telescopico in lega d'alluminio con spigoli raggiati anti-infortunio 5 mm.

Pannello intelaiatura perimetrale esterna con profilati estrusi in lega di alluminio verniciati con vernici a polveri epossidiche e polimerizzanti a forno (verniciatura adatta anche per esterni) sagomati in modo da formare doppia battura con telaio e dotati di una guarnizione in EPDM.

Pannello sandwich interno costituito da anima in polistirene laminato platico)/10 classe 1 sulle facce esterne incollato su un rinforzodi MDF .

Bordo anta in lega di alluminio portante e a sormonto del pannello sui quattro lati con spigoli raggiati anti-infortunio.

Guarnizione di battuta anti-rumore, Cerniere a vista in alluminio estruso con perno in acciaio apribile a180° inserito in guaina di nylon autolubrificante.

Maniglie in alluminio antinfortunistiche

Tipologie di anta a battente singola

Nei locali a bassa densità di traffico di carrozzine, barelle e carrelli, la struttura sarà in tamburato Rivestito in laminato melaminico.

Le porte antincendio saranno certificate secondo la normativa europea EN 1634 e dotate di maniglione antipanico secondo quanto indicato nei progetti di prevenzione Incendi.

Nel corridoi delle camere, la porta antincendio ubicata vicino al soggiorno pranzo, sarà con botola in vetro a doppia anta dotata di elettromagnete di trattenuta.

Le porte REI, le porte con funzione di uscita di sicurezza dotate di apposite maniglione antipanico, saranno certificate secondo quanto previsto dalla vigente normativa di Prevenzione Incendi e posizionate come previsto

negli elaborati grafici di Progetto.

Bagni nelle camera di degenza

I bagni delle camere saranno dotati di:

•Impianto elettrico composto da 1 tirante di chiamata, 1 presa universale 2P+T, 2 interruttori 1P16AX,.

• Impianto idraulico composto da 1 lavabo sospeso, 1 wc sospeso, 1 sedile WC, 1 cassetta pneumatica regolabile a 3-4,5 lt, 1 piletta di scarico con piatto doccia a raso, 1 miscelatore monocomando lavabo con leva clinica, 2 miscelatori termostatici doccia-doccino, 1 set idroscopino a pulsante, flessibile, 1 asta saliscendi con doccetta a 2 getti

• Accessori:, 1 barra ribaltabile da 80 cm, 1 maniglione di sicurezza da 40 cm, 1 maniglione angolare doccia da 70x7, 1 seggiolino ribaltabile per doccia

• Impianto di aspirazione con 1 valvola statica di ripresa diametro 125 mm

• Illuminazione con 1 faretto da incasso a Led 4000K, 12 w, 1050 lm, 1 luce di emergenza, predisposizione per luce sopra-specchio;

• Pavimenti e rivestimenti in ceramica con fughe da 2 mm composto da: Piastrelle pavimento R10B 200x200, Piastrelle rivestimento 200x200. in ceramica o gres porcellanato.

• Porta scorrevole esterna

Elevatori

Ascensori, Montacarichi e Montalettighe di dimensioni e portata come da progetto,velocità min 1 m/s, 2 fermate, , porte automatiche telescopiche scorrevoli orizzontalmente, dispositivi anti-blackout, Cabina con finiture come da specifiche di progetto , pavimento in linoleum, bottoniera stagna in inox SB e pulsanti con numerazione in rilievo braille, corrimano in Inox Sotch Brite (per ascensori e montalettighe), fotocellula di cabina 3D, combinatore telefonico con pulsante di allarme, luce di emergenza, segnalazione acustica di allarme.

Sistemazioni esterne

Sistemazioni a verde e impianti di irrigazione

I giardini di uso comune saranno sistemati come da progetti a prato e con essenze a terra, di tipo autoctono a bassa esigenza idrica e manutenzione.

I giardini saranno dotati di predisposizione per impianto di irrigazione automatico con pozzetto di adduzione idrica e vasca di riserva idrica con raccolta acque piovane.

Cancelli e recinzioni

Le recinzioni esterne della CRA lato Nord ed Est saranno in rete metallica plastificata con muretto in CLS ed eventualmente perimetrati da siepi. Lato via Veneto la recinzione sarà prevalentemente costituita dalle barriere acustiche in progetto, mentre l'area rifiuti sarà opportunamente schermata con pannelli in legno o pvc.

I cancelli saranno in acciaio o in acciaio con disegno semplice secondo le specifiche di progetto con sistema di apertura manuale ed elettrica.

IMPIANTI CLIMATIZZAZIONE

SISTEMA GENERAZIONE E DISTRUBUZIONE CALORE E FREDDO

Il sistema di generazione troverà ubicazione in copertura, sarà a servizio dell'intera struttura, e sarà composto da N°3 pompe di calore uguali fra di loro, reversibili ad inverter, condensate ad aria ed alimentate con energia elettrica. La distribuzione dell'energia termica all'interno degli ambienti avverrà per mezzo di distribuzione idronica opportunamente dimensionata e coibentata.

Con lo scopo di proporre un sistema innovativo capace di garantire alti livelli di avanguardia nell'ambito impiantistico in connubio alle esigenze degli occupanti, si prevede, per il sistema di riscaldamento e raffrescamento delle camere da letto, un metodo di emissione che consente di eliminare gli eccessivi movimenti di aria generati da fancoil e cassette a soffitto, capace di assicurare le condizioni termoigrometriche all'interno degli ambienti con omogeneità ed efficienza.

Il sistema in questione ha il nome di BELT, ed è prodotto dalla nota azienda termoidraulica RBM Spa.

Questo innovativo sistema consente di riscaldare e raffrescare/deumidificare l'ambiente grazie all'impiego di due principi termodinamici:

TRASMISSIONE DI CALORE PER EFFETTO RADIANTE

TRASMISSIONE DI CALORE PER EFFETTO DEI MOTI CONVETTIVI

Essendo il sistema previsto all'interno dei controsoffitti delle camere, durante il periodo invernale, il sistema Belt scalderà l'aria contenuta all'interno del controsoffitto, scaldando altresì il materiale del controsoffitto stesso, generando quindi una superficie abbastanza calda da irradiare calore uniforme all'interno del locale di installazione. Questo fenomeno consentirà l'eliminazione di correnti calde nonché l'inevitabile movimento di polviscolo.

SISTEMA DI PRODUZIONE ACS PUNTUALE

Nell'ottica di scongiurare il più possibile il fenomeno della proliferazione della legionella all'interno del sistema adduzione acqua potabile e con lo scopo secondo di "snellire" il sistema di distribuzione dell'ACS, si propone l'impiego di produttori di ACS puntuali nei locali in cui vige richiesta di acqua destinata al consumo umano.

- Bagni degenze

Per questi locali, si propone l'impiego di pompe di calore monoblocco murali Marca ARISTON, modello NUOS EVO+ da 80lt in classe energetica A+, in grado di soddisfare i requisiti di richiesta ACS per gli occupanti. La potenza media di assorbimento delle pompe di calore è di circa 250W/apparecchio; in caso di necessità può essere attivata la resistenza interna avente una potenza pari a 1.200W.

Il sistema puntuali di produzione ACS consente di diminuire drasticamente la possibilità di proliferazione del batterio della legionella, e consente una gestione della produzione in calco con le abitudini degli occupanti.

SISTEMA DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

Il sistema VMC per la struttura sarà composto da unità di ricambio aria termodinamiche capaci di estrarre aria

viziata dagli ambienti ed immettere aria “neutralizzata” pura in ambiente mediante tecnologia di

recupero del calore capace di scongiurare la contaminazione batterica tra aria di rinnovo ed aria espulsa (si esclude l’impiego di recuperatori di calore a flussi incrociati).

Questo genere di macchine prevede al proprio interno due ventilatori (estrazione/immissione aria ambiente) e un circuito frigorifero capace di garantire specifici valori di temperatura dell’aria in immissione; peculiarità di questo genere di unità è la particolare efficienza derivante dal recupero dell’energia contenuta nell’aria espulsa (viziata), eliminando le elevate perdite di carico dei recuperatori “passivi” classici (quindi minor assorbimento dei ventilatori), nonché sfruttando l’energia contenuta al suo interno per aumentare le temperature di evaporazione nel pozzo freddo e per diminuire le temperature di condensazione del pozzo caldo, generando quindi un minor assorbimento di energia elettrica per il funzionamento dei compressori.

L’aumento di rendimento del circuito frigorifero viene reso quasi costante grazie all’ottimizzazione della macchina a lavorare con temperature dell’aria estratta tipica degli ambienti interni serviti; Pertanto è possibile affermare che rispetto ai classici gruppi frigo che impiegano aria esterna come sorgente termica (temperatura aria sottoposta a sbalzi di temperatura stagionali), i sistemi a VMC a recupero termodinamico hanno rendimenti molto più elevati (rispettivamente: +76% in estate e +166% in inverno).

Saranno previste n°2 unità di rinnovo dell’aria, una a servizio del piano terra, e una a servizio del piano primo, ed entrambe saranno posizionate in copertura, all’interno di apposito locale tecnico.

La distribuzione dell’aria avverrà per mezzo di canali rettangolari correnti all’interno della struttura (in cavedi tecnici e controsoffitto), caratterizzati da coibentazione e serrande tagliafuoco in linea con le disposizioni antincendio previste.

IMPIANTO DI SCARICO

La rete di scarico acque nere raccoglierà le linee provenienti dai servizi igienici e le convoglierà alla nuova rete di scarico esterna.

Le colonne di scarico saranno realizzate con tubazione in polipropilene o polietilene fonoassorbente complete di raccordi vari con collari fonoassorbenti. Le colonne saranno rivestite con materassino fonoisolante per evitare il contatto diretto tra colonna e struttura, impedendo la trasmissione di vibrazioni e quindi di rumore durante lo scarico.

Le colonne di scarico saranno prolungate a tetto e dotate di idoneo terminale di ventilazione.

Sarà realizzata una rete esterna interrata realizzata con tubazione in PVC SN4 a norma UNI EN 1401 che convoglierà le acque meteoriche dei pluviali e della viabilità interna nei punti di collegamento alle fognature pubbliche. Saranno previsti pozzetti d’ispezione prefabbricati in cls in corrispondenza delle curve a 90°.

IMPIANTO IDRICO E ANTINCENDIO

Si è considerato di alimentare l’impianto idrico antincendio mediante un sistema superiore composta da elettropompa e motopompa. Dovrà della portata minima di 390 lt/min con pressione di 5 bar.

L’impianto idrico antincendio sarà del tipo ad idranti DN 25.

La rete esterna sarà realizzata con tubazione in polietilene ad alta densità PN16 a norma UNI EN 12201 con percorso interrato a partire dal locale antincendio fino alle derivazioni per le colonne montanti interne all'edificio. Sarà previsto un attacco di mandata per autopompa UNI 70 posizionato all'ingresso dell'edificio in apposito contenitore da esterno.

La rete interna sarà realizzata in acciaio zincato UNI EN 10255 (serie media) completa di raccordi e pezzi speciali. La rete avrà percorso all'interno del controsoffitto, con calate incassate a parete fino all'apparecchio di erogazione (naspo).

Nei percorsi soggetti a pericolo di gelo, le tubazioni saranno opportunamente isolate.

IMPIANTI GAS MEDICALI

Si prevede impianto fisso con Centrale tecnologica per la distribuzione del vuoto e dei gas medicali (Ossigeno).

IMPIANTI ELETTRICI ED AFFINI

Gli impianti elettrici ed affini da realizzare a servizio del nuovo edificio saranno:

IMPIANTI DI POTENZA

• Cabina di ricezione e trasformazione in Media Tensione a 15kV;

• Gruppo elettrogeno per la Produzione di energia elettrica in emergenza;

• Impianto Fotovoltaico per la produzione di energia in parallelo alla rete;

• Gruppo di Continuità Assoluta per garantire la continuità di servizio delle utenze critiche;

• Distribuzione principale in Bassa Tensione;

• Distribuzione secondaria e distribuzione terminale in Bassa Tensione

• Impianto d'illuminazione ordinaria;

• Impianto forza elettromotrice;

• Impianti elettrici a servizio dei meccanici;

• Impianto di terra e di protezione dalle scariche atmosferiche.

IMPIANTI DI SICUREZZA

• Sistema di Sganci di emergenza;

• Impianto rivelazione e allarme incendio;

• Impianto illuminazione di emergenza e sicurezza;

• Impianto diffusione sonora di emergenza.

IMPIANTI AUSILIARI

• Impianto di chiamata infermieri;

• Impianto di trasmissione dati e fonia;

• Impianto di Antenna TV Terrestre e satellitare;

• Impianto citofonico;

• Impianto orologi (predisposizione);

• Impianto antideambulazione (predisposizione).

IMPIANTI ELETTRICI DI POTENZA

Alimentazione da rete MT

Nell'attuale fase progettuale non è noto il punto di consegna dell'energia elettrica da parte della società di erogazione del servizio.

In questa fase preliminare che anticipa la conferenza dei servizi si è ipotizzato di realizzare una cabina di trasformazione in corrispondenza di un angolo del terreno di proprietà e al confine con la strada principale (Via Veneto). Si valuterà durante lo sviluppo progettuale la collocazione definitiva in accordo con E-distribuzione.

Si è ipotizzato un contratto di fornitura di 450Kw.

In caso di mancanza rete è prevista l'installazione di un gruppo elettrogeno in grado di alimentare le utenze ritenute prioritarie che i questa fase progettuale sono state cosi individuate:

• impianto di illuminazione interno

• camere di degenza

• corridoi e locali infermieri e preparazione

• montalettighe e ascensori antincendio

• impianti di sicurezza

Distribuzione di energia per luce e f.e.m. in BT

La distribuzione di energia per l'alimentazione dei quadri e sottoquadri, per le dorsali luce e prese, sarà realizzata con utilizzo di:

• Cavi multipolari isolati in gomma a bassissima emissione di gas tossici e corrosivi tipo FG16(O)M16 se posati:

- In passerelle a filo senza coperchio all'interno dei controsoffitti nelle zone interne;
- In canali forati con coperchio in acciaio zincato a caldo nelle zone esterne;

• Cavi unipolari isolati in PVC a bassissima emissione di gas tossici e corrosivi tipo FG17 se posati:

- Tubazioni in PVC incassate;
- Tubazioni in PVC rigide installate in vista;

Il grado di protezione minimo sarà IP55 per i locali tecnici e IP40 per le zone al di sopra dei controsoffitti;

Impianto di messa a terra

L'impianto di messa a terra prevede l'utilizzo dei dispersori naturali costituiti dai plinti di fondazione dei pilastri, per le quali sono previste idonee connessioni e legature in conformità alla norma CEI 64-12, predisponendo sull'esterno del getto di calcestruzzo le opportune piastre di collegamento agli impianti di messa a terra interni.

La trave di fondazione che collega i pilastri fra loro, realizzata con le stesse modalità sopra citate, provvederà alla equalizzazione del potenziale dei vari pilastri.

Impianto di protezione contro le scariche atmosferiche

Visto il tipo di attività all'interno dell'edificio è stata valutata la necessità di realizzare un impianto di protezione dalle scariche atmosferiche.

Illuminazione ordinaria

Di seguito sono descritte le soluzioni illuminotecniche proposte per la realizzazione dell'impianto di illuminazione artificiale e necessarie per garantire, nelle diverse zone costituenti l'opera in oggetto, i requisiti normativi richiesti:

• l'illuminazione delle camere tramite apparecchi di illuminazione a parete con tecnologia LED, eventualmente

integrati nella trave testaletto. La potenza, il numero e la posizione sono definiti dal layout delle stanze.

• l'illuminazione degli ambulatori, e di tutte le altre zone comuni tramite apparecchi di illuminazione da incasso a soffitto con tecnologia LED. La potenza, il numero e la posizione sono variabili a seconda della destinazione d'uso e dei compiti visivi che si svolgono in ciascuna area.

• l'illuminazione dei corridoi tramite apparecchi di illuminazione del tipo da incasso a soffitto equipaggiati con schermo opale in PMMA e moduli LED. La potenza, il numero e la posizione sono variabili a seconda dei compiti visivi che si svolgono in ciascuna area.

l'illuminazione generale delle scale, tramite apparecchi in grado di assicurare da un lato l'illuminamento del compito visivo richiesto dalla UNI EN 12464-1, tramite la componente a luce diretta, dall'altro la valorizzazione degli elementi architettonici del soffitto con la luce diffusa.

• l'illuminazione dei locali tecnici tramite plafoniere stagne equipaggiate con moduli LED ed alimentatore elettronico

• l'illuminazione dei servizi igienici tramite faretti da incasso a soffitto equipaggiati con lampade a LED con schermo in vetro.

IMPIANTI ELETTRICI DI SICUREZZA

Di seguito riportiamo sinteticamente le scelte progettuali fatte per la distribuzione degli impianti di sicurezza all'interno del fabbricato.

• Cavi elettrici del tipo a bassissima emissione di gas e fumi tossici LSZH e resistenti al fuoco;

• Utilizzo di canali forati con coperchio in acciaio zincato a caldo per la distribuzione in esterno;

• Utilizzo di canali chiusi con coperchio in acciaio zincato sendzimir per la distribuzione in- terna sopra il controsoffitto;

• Tutte le tubazioni installate in vista sopra controsoffitti saranno del tipo in PVC autoestin- guente rigido con grado di protezioni minimo IP40.

• Tutte le tubazioni installate in vista in ambienti ordinari (es. depositi) saranno del tipo in PVC autoestinguente rigido con grado di protezioni minimo IP55.

• Tutte le tubazioni incassate nei getti di calcestruzzo saranno del tipo in PVC pieghevole autoestinguente e autorinvenente con sonda tiracavo.

• Per le tubazioni incassate ogni tipologia di impianto sarà contraddistinta da tubazioni di colore diversificato.

IMPIANTI ELETTRICI AUSILIARI

Di seguito riportiamo sinteticamente le principali scelte progettuali fatte per la realizzazione degli impianti ausiliari all'interno del fabbricato.

• Cavi di segnale del tipo a bassissima emissione di gas e fumi tossici LSZH;

• Utilizzo di canali forati con coperchio in acciaio zincato a caldo per la distribuzione in esterno;

• Utilizzo di canali chiusi con coperchio in acciaio zincato sendzimir per la distribuzione interna con setti separatori;

• Tutte le tubazioni installate in vista sopra controsoffitti o sotto pavimenti galleggianti saranno del tipo in PVC autoestinguente rigido con grado di protezioni minimo IP40.

• Tutte le tubazioni installate in vista in ambienti ordinari (es. depositi) saranno del tipo in PVC autoestinguente rigido con grado di protezioni minimo IP55.

• Tutte le tubazioni incassate nei getti di calcestruzzo saranno del tipo in PVC pieghevole autoestinguente e autorinvenente con sonda tiracavo.

• Per le tubazioni incassate ogni tipologia di impianto sarà contraddistinta da tubazioni di colore diversificato;

• Sistema interfonico realizzato con apparati certificati come apparati medicali all'interno delle sale operatorie collegati via Bus al sistema centrale e apparati Over IP PoE per le restanti aree;

• Impianto di orologi centralizzati con orologio pilota e orologi periferici collegati tramite rete TCP-IP e del tipo PoE;

• Impianto di eliminacode per le zone di accettazione al piano primo e al piano secondo.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Premesse generali

Nel mercato immobiliare italiano, ad ogni comparto corrisponde una funzione specifica (residenziale, direzione-uffici, commerciale, industriale e turistica-alberghiera) che determina la domanda di spazi, sia in termini quantitativi che qualitativi, influenzando, quindi, l'andamento del mercato stesso.

A questi comparti classici, negli ultimi anni, si sono aggiunti dei mercati di nicchia, dove per alcune funzioni particolari sono stati affiancati specifici immobili, quali le residenze per studenti e le residenze sanitarie assistenziali (RSA).

Nello specifico, per le RSA l'attrattività è in costante crescita.

L'invecchiamento continuo della popolazione, infatti, ed il conseguente incremento della domanda di assistenza continuativa, ha aumentato le strutture dedicate che oggi faticano a soddisfare le richieste e per le quali le liste di attesa sono sempre più lunghe.

Negli ultimi dieci anni la quota di strutture gestite da enti pubblici si è ridotto passando dal 59,1% all'11,5%, mentre è aumentata sia quella del privato non profit (dal 33,7% al 72,2%) che il privato for profit (dal 5,2% al 16,3%).

In relazione alle principali regioni, il costo standard giornaliero varia da 80 a 100 (con un contributo pubblico medio di circa 40 Euro).

Il tasso medio di occupazione si aggira intorno al 95%.

Sebbene il settore abbia continuato a registrare una leggera crescita dei fatturati ed un aumento degli investimenti, la crisi finanziaria internazionale ha avuto un impatto sui valori immobiliari, così come negli altri settori, perché influenzati dall'aspettativa di discesa dei valori delle strutture e dall'aumento della redditività attesa, in relazione ad un aumento della percezione dei rischio da parte degli investitori.

Per quanto riguarda le locazioni, i canoni rimangono pressoché invariati, nonostante i gestori pur risentendo limitatamente delle tensioni economiche generali, risentano invece dei sensibili aumenti di costo gestionali dovuti alla crescente inflazione legata ai prodotti di consumo ed ai costi energetici.

Al momento il contributo pubblico risulta insufficiente per I posti letti accreditati, a far frone ai maggiori costi gestionali ed a calmierare il costo a carico dell'utilizzatore finale

Nel nostro caso la stima riguarda il valore di mercato di un immobile "nudo", cioè privo di arredamenti ed attrezzature e privo di contributi pubblici di gestione.

A tal fine il criterio di stima più appropriato risulta essere il "Procedimento per capitalizzazione dei redditi".

Procedimento per capitalizzazione dei redditi

Tale procedimento è applicabile in funzione delle aspettative di redditività ingenerate dall'affitto ad un gestore specializzato dell'immobile in progetto.

Data la mancanza di un sufficiente numero di informazioni riguardanti gli effettivi prezzi di compravendita di immobili similari a causa di un mercato poco presente e molto specialistico nell'ambito dello specifico

segmento, i parametri considerati per la determinazione del canone di affitto medio applicabile risultano da una personale indagine di mercato svolta con gestori di primo livello specializzati nella gestione di strutture analoghe.

Per il tasso di capitalizzazione si sono applicati quelli normalmente indicati dai principali borsini ed osservatori immobiliari in riferimento ad immobili ad uso non residenziale.

Il valore di affitto è determinato a posto letto ed in funzione di una sostenibilità finanziaria di gestione a libero mercato che non può più contare su contribuzioni pubbliche e per mantenere un elevato tasso di occupazione deve necessariamente applicare rette sostenibili a mercato libero.

Determinazione del Tasso di capitalizzazione

Data la particolarità della funzione della struttura in esame, assimilabile per valutazione dei rischi alla solidità generate da un uso residenziale e per altri versi ai rischi gestionali di legati ad una struttura di uso ricettivo (o comunque non residenziale) Il valore viene determinato applicando un tasso medio lordo di capitalizzazione pari al 6%, calcolato come media tra quello di riferimento per gli immobili di tipo residenziale (normalmente considerato per immobili ad uso non residenziale tra il 4,5% e il 5,5%) e quello per gli immobili di tipo non residenziale (normalmente considerato per immobili ad uso non residenziale tra il 6,5% e il 7,5%)

Determinazione del canone di affitto

Il canone di affitto annuale che I gestori sono normalmente disponibili a corrispondere in analoghe strutture del nord Italia, risulta pari ad di 4.800 Euro/posto letto.

Detto valore è confermato dal parametro utilizzato dale Pubbliche Amministrazioni locali per l'affitto di strutture CRA a gestori private; anche se tale valore non comprende I costi per le manutenzioni straordinarie, normalmente a carico della P.A., trattandosi l'immobile oggetto di stima di un edificio nuovo, altamente performante e funzionale, è corretto considerare comunque tale valore congruo.

Valore Immobile = 4.800 Euro x 60 (posti letto) : 6 % = **Euro 4.800.000**

Con riferimento alla presente Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto,

il/la sottoscritto Architetto Gianpiero Pirazzini nella sua qualità di TECNICO ABILITATO

Residente a Coriano (RN), via il colle 50

Iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di Rimini al n° 244

C.F PRZ GPR 65C10 L219E

ASSEVERA

Che il più probabile valore di mercato della struttura in Oggetto riguardante una RSA di 60 posti letto da realizzarsi in Comune di Riccione, Via Veneto/Via Pavia, ammonta ad **Euro 4.800.000,00 (quattromilioniottocentomila/00 Euro).**

Coriano, 16 Dicembre 2024 IL TECNICO ABILITATO

…….....