

Comune di **CARPI (MO)**



Proprietà:

ASP TERRE D'ARGINE

Via Guido Molinari n. 33 – Carpi (MO)

***RELAZIONE TECNICA
ILLUSTRATIVA DI PROGETTO E
GESTIONALE***

PREMESSE

Il presente **intervento di ristrutturazione** del fabbricato sito in Via Guido Molinari, 33 a Carpi (MO) denominato “Casa delle Suorine” , di proprietà di ASP Terre d’ Argine, si connota quale azione del Piano degli Investimenti 2021-2023 di ASP TDA approvato con deliberazione dell’ Assemblea n. 1 del 05.05.2021.

I lavori di ristrutturazione sono stati progettati tenuto conto del Piano Operativo del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali per la presentazione da parte degli ambiti sociali territoriali di proposte di adesione alle progettualità di cui al **Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza -Missione 5 – “Inclusione e Coesione”** componente 2 “Infrastrutture Sociali, Famiglie, Comunità e Terzo Settore “ sottocomponente 1 “Servizi Sociali, Disabilità e marginalità Sociale “- **Investimenti : 1.3 Housing temporaneo e stazioni di posta.**

Si prevede che i **lavori di ristrutturazione**, ad esclusione degli interventi sismici e delle finiture esterne che saranno finanziati da ASP TDA , così come i **costi di gestione triennali del Servizio di Housing temporaneo** saranno finanziati da specifici Fondi Ministeriali da PNRR a seguito candidatura presentata dall’ Unione TDA con DGU n. 29 del 23.03.2022 “ Progetto di Struttura per emergenza adulti nell’ immobile sito in Via Molinari a Carpi denominato Casa delle suorine (CUP G94h22000200006) finanziato dal PNRR tra Unione Terre d’ Argine e ASP Terre d’ Argine, candidatura ammessa al finanziamento con Decreto Direttoriale n. 98 del 09.05.2022.

Il Progetto complessivo di adesione alla progettualità del PNRR di cui sopra prevede la **ristrutturazione e successiva gestione** di una un **Servizio per emergenza adulti senza fissa dimora** da ospitarsi presso l’ immobile di proprietà di ASP TDA in oggetto.

1) RISTRUTTURAZIONE DI PORZIONE FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE

Luglio 2022

1) UBICAZIONE E DESCRIZIONE GENERALE

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso residenziale, sito nel Comune di Carpi (MO), in via Guido Molinari n.33, di seguito così identificato catastalmente:

Magazzino P.T	Categoria C/2	Foglio 112	Particella 60	Sub. 2
Magazzino P.T	Categoria C/2	Foglio 112	Particella 60	Sub. 3
Appartamento P.1	Categoria A/2	Foglio 112	Particella 60	Sub. 7
Appartamento P.2	Categoria A/2	Foglio 112	Particella 60	Sub. 8

In allegato le planimetrie catastali di primo impianto risalenti al 1964, pochi anni dopo il rilascio dell'Agibilità con decorrenza 11 Ottobre 1960. Si precisa che è stato eseguito sopralluogo di verifica da parte di Tecnico Comunale in sede di rilascio Agibilità.

L'immobile ricade nell'art.42.00 - "Tessuti a maglia regolare e a pettine"

2) DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

La porzione di fabbricato oggetto d'intervento è composta da n.3 piani fuori terra più sottotetto. Di seguito si descrive la composizione dei piani:

PIANO TERRA: è composto da ambienti utilizzati principalmente come magazzini/cantine e da ingresso, cucina, ripostiglio, bagno e disimpegno;

PIANO PRIMO: appartamento composto da quattro camere da letto, tre bagni e un disimpegno.

PIANO SECONDO: appartamento composto da quattro camere da letto, tre bagni e un disimpegno.

PIANO SOTTOTETTO: è composto da quattro soffitte e uno stenditoio comune.

In precedenza erano presenti magazzini/cantine differenti rispetto alla disposizione odierna delineata dalle planimetrie catastali sopra citate. Tali differenze d'uso, sono meramente di tipo funzionale - la superficie utile è conteggiata al 100% in quanto l'altezza è superiore a 270cm (h. interna P.T. = 300cm).

Sono stati eseguiti saggi per individuare le tipologie di murature e solai esistenti, i quali hanno evidenziato che i muri portanti del piano terra sono in mattoni pieni due teste, mentre ai piani superiori i muri portanti perimetrali sono in mattoni doppio uni e i muri portanti interni sono in mattoni uni.

Tutti i solai sono in latero cemento di spessore 12cm.

La copertura è composta da travetti in cemento e tavelloni, con finitura del manto in tegole. (Per una migliore consultazione vedasi tavola n.3 Stato di fatto con evidenziate le tipologie murarie e solai.)

La porzione di fabbricato non è mai stata ristrutturata, pertanto presenta segni evidenti di umidità con distacchi di intonaco sulle facciate esterne, soprattutto sul lato nord/ovest.

Nella facciata nord sono presenti due balconi, entrambi ammalorati, con notevoli infiltrazioni che hanno compromesso la soletta portante portando alla luce le putrelle di sostegno anch'esse totalmente arrugginite.

Internamente sono presenti finiture risalenti all'epoca costruttiva, con pavimenti in marmettoni di granito.

L'unico impianto funzionante è quello elettrico, mentre le utenze di gas e acqua sono state staccate per inutilizzo.

La piccola area cortiliva è delimitata da recinzione in pilastri e cordolo di sostegno in muratura intonacata con annessa ringhiera metallica. Sono presenti due accessi, uno pedonale e uno carrabile.

4) DESCRIZIONE PROGETTO EDILIZIO - RISTRUTTURAZIONE

L'obiettivo della proprietà è creare un fabbricato adibito a prima accoglienza, quindi spazi comuni e ambienti privati quali camere da letto con servizi igienici.

L'intero intervento è finalizzato al miglioramento igienico-funzionale degli ambienti e della loro fruibilità mediante ristrutturazione totale del fabbricato.

Si evidenzia che il piano terra ha un'estensione minore rispetto ai piani superiori e il confine di proprietà interno non è netto da terra a cielo, ma sono presenti scambi di volumi interpiano.

Fatte queste premesse si è studiato un intervento che fosse indipendente dalla restante porzione.

Di seguito si descrivono gli interventi suddivisi tra interventi sismici, miglioramento energetico, impianti, acustica e finiture interne ed esterne.

Si precisa che i materiali scelti dovranno rispettare gli standard internazionali di prodotto secondo quanto previsto dal D.M. 11 ottobre 2017 – CAM.

INTERVENTI SISMICI e FINITURE AREA ESTERNA:

- Demolizione e rifacimento di tutti i solai interpiano di proprietà – si precisa che la nuova realizzazione dei solai comporta una modifica delle altezze interne del fabbricato;
- Realizzazione di solai autoportanti negli ambienti in cui è presente altra proprietà al piano inferiore/superiore;
- Realizzazione di cordolo perimetrale interno in C.A.;
- Demolizione senza ricostruzione di balconi;
- Riparazione delle murature ammalorate al piano terra mediante scuci-cuci;
- Realizzazione di apertura in muro portante mediante nuova cerchiatura in C.A. al piano terra a fianco scala;
- Innalzamento architravi porte interne sottotetto;
- Apertura di finestra tamponata al piano terra;
- Allargamento lucernai in copertura;
- Sistemazione area cortiliva mediante rifacimento del marciapiede perimetrale, demolizione parziale di recinzione e cancellate (verrà presentato progetto specifico) e finitura a ghiaietto compattato.

La rilevanza delle lavorazioni verrà citata e approfondita negli specifici elaborati strutturali.

N.B.: SI PRECISA CHE GLI INTERVENTI SISMICI, DI CONSOLIDAMENTO DEL FABBRICATO E LA SISTEMAZIONE DELL' AREA ESTERNA SARANNO FINANZIATI CON FONDI PROPRI DI ASP TERRE D' ARGINE

INTERVENTI ENERGETICI:

- installazione di cappotto termico esterno – si richiama quanto scritto al capitolo precedente sui confini, pertanto anche sugli stessi prospetti non vi è una delimitazione netta da terra a cielo. Occorre quindi autorizzazione dei vicini per modifica prospettica.
- isolamento estradosso solaio sottotetto;
- isolamento copertura mediante inserimento dell'isolante nello spazio tra i travetti esistenti;
- sostituzione completa degli infissi compresi avvolgibili;
- demolizione pavimento e massetto esistente per nuovo isolamento contro terra;
- sostituzione/realizzazione impianti meccanici, idrici ed elettrici;

NUOVI IMPIANTI:

- Impianto elettrico: come da progetto allegato. Si precisa che il fabbricato sarà allacciato alla sola fornitura elettrica (no gas);
- Impianto idrico: adduzione dell'acqua dall'acquedotto comunale con erogazione a contatori;
- Impianto termico e produzione acqua calda: il progetto prevede il posizionamento di impianto fotovoltaico a supporto della pompa di calore per climatizzazione invernale ed estiva;
- Impianto fognario: smaltimento acque bianche e nere nella rete fognaria comunale mantenendo l'allaccio esistente. Le acque nere provenienti da scarichi cucine, saranno preventivamente sottoposte a sedimentazione in pozzetti sgrassatori, mentre le acque nere provenienti dagli scarichi dei bagni saranno sedimentate in apposite fosse biologiche. Tutti i principali pozzetti di raccordo sia della rete "bianca", sia della rete "nera" saranno ispezionabili.

INTERVENTI A RISPETTO REQUISITI ACUSTICI PASSIVI:

Al fine del rispetto dei requisiti acustici passivi è necessario intervenire sulle murature esistenti/di nuova realizzazione e sui solai. In particolare:

- sulle murature portanti interne e di confine con proprietà altrui è stata prevista una contro parete con isolante acustico;
- per quanto riguarda le nuove tramezze, dove è necessario il rispetto dei requisiti acustici verranno realizzate in cartongesso, mentre dove tale requisito non è necessario verranno realizzate in laterizio forato;
- per quanto riguarda i nuovi solai, si prevede la posa di tappetino acustico tra massetto pavimenti e sottofondo per impianti;

FINITURE:

Le finiture interne ed esterne saranno di qualità standard e sono di seguito elencate:

- Serramenti esterni in PVC con annesso parapetto metallico a rispetto della quota di 1m da pavimento finito;
- Pavimenti, rivestimenti e battiscopa interni in Gres porcellanato;
- Rivestimento dei gradini della scala in marmo;

- Porte interne in legno laccato bianco liscio;
- Porta ingresso abitazione con ingresso/uscita tramite badge;
- Sanitari modello semplice non sospeso;
- Lattonerie in lamiera preverniciata;
- Installazione linea vita in copertura;

5) L.13/89' – ADATTABILITA' DEI LOCALI AD USO RESIDENZIALE

Il presente progetto non altera il requisito di adattabilità dell'immobile, si allega tavola grafica riguardante la soluzione di progetto adottata per il rispetto di tale requisito e la relazione tecnica dedicata.

2) PROGETTO GESTIONALE DEL CENTRO DI OSPITALITA' TEMPORANEA PER ADULTI "CASA DELLE SUORINE" di Via Molinari , 22 Carpi (MO)- ANNUALITA' 2024-2025-2026

FINALITA' E CRITERI DI ELEGIBILITA'	<p>Il Centro di ospitalità per adulti "Casa delle Suorine" integra l' offerta distrettuale di Servizi a contrasto alla grave emarginazione adulta.</p> <p>Ha la finalità di facilitare l' accesso in casa per persone senza fissa dimora o con grave disagio abitativo , predisponendo una presa in carico individuale e l' accompagnamento personalizzato delle persone accolte tramite un sistema di presa in carico da parte di una équipe multiprofessionale e lavoro di Comunità.</p> <p>IL Servizio , che offre ospitalità temporanea per un massimo di n° 18 utenti contemporanei rivolti a popolazione adulta dell' Unione delle Terre d' Argine, si sviluppa su tre piani ed è dotato di camere doppie o triple ed annessi bagni comprensivi di angolo cottura , più spazi comuni (soggiorno, lavanderia e area cortiliva).</p>
PRESTAZIONI	<p>Vengono svolte attività socio-educative finalizzate al reinserimento sociale, al mantenimento di competenze e all'acquisizione di comportamenti per una maggiore autonomia effettuate da un educatore ASP per 20 ore settimanali a seconda dei bisogni degli ospiti.</p>
ACCESSO AL SERVIZIO	<p>L' Assistente Sociale Territoriale, che ha colto il bisogno di ospitalità, convocherà l' équipe multidisciplinare per definire il progetto personalizzato, verificare la disponibilità di posti e definire la data dell' ingresso.</p>

CONTRIBUZIONE/TARIFFA	La partecipazione al costo da parte dell' utente sarà disciplinata dalla delibera delle tariffe dell' Unione delle Terre d' Argine.
STANDARD DI ASSISTENZA	N. 1 Educatore ASP per 20 ore settimanali a seconda dei bisogni degli ospiti + ore di Coordinamento ASP per un massimo di n.3 ore settimanali .
COSTI DI GESTIONE	I costi di gestione relativi al personale di ASP, così come le utenze, le manutenzioni ordinarie , le pulizie degli spazi comuni e straordinarie degli alloggi e di alcuni beni di consumo , per primi anni 3 di gestione, saranno finanziati con fondi PNRR
REFERENTE	Coordinatore Responsabile Dott. Claudio Sala
CONTATTI	c.sala@aspterrredargine.it

Carpi, 01.08.2022

IL DIRETTORE

D.SSA ALESSANDRA CAVAZZONI
(firmato digitalmente)