



Istituto  
**San Giuseppe**

DELLE SUORE ORSOLINE DI MARIA  
VERGINE IMMACOLATA DI GANDINO

---

Via Bellavista, 3  
24030 VILLA D'ADDA (BG)  
Tel. 035 791057 - Fax 035 790239  
cdrsangiuseppe@supereva.it  
www.rsasangiuseppegvilladaddabg.it

**PROGETTO PRELIMINARE**  
di adeguamento degli edifici per il superamento delle barriere architettoniche  
e per la trasformazione del sottotetto

## **RELAZIONE TECNICA-FINANZIARIA**

maggio 2008

## **STUDIO TECNICO ASSOCIATO**

dott. arch. Edoardo GERBELLI - dott. ing. Emilia RIVA  
24033 - CALUSCO D'ADDA (Bergamo) via Guglielmo Marconi, 330  
tel. 035792438 - fax 0354380612 - email: info@studiogerbelliriva.it

## RELAZIONE TECNICA

Nell'affrontare la problematica della riorganizzazione degli spazi funzionali, dei collegamenti, dell'abbattimento delle barriere architettoniche e del recupero dello spazio del sottotetto, si sono tenuti presenti due principi fondamentali:

- a) Il recupero di nuovi spazi non deve comportare un aumento di volume computabile ai fini urbanistici. In tal modo si evita l'applicazione dell'articolo 45 lettera a) delle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Villa d'Adda la cui applicazione è molto gravosa nei confronti dell'Istituto San Giuseppe. Infatti, la normativa vigente prevede la possibilità di incrementare la volumetria esistente del 10% con l'obbligo, però, di presentare un Piano di recupero che preveda la contemporanea realizzazione della nuova strada di Piano Regolatore che collega la Via Bellavista con la Via Aldeni. Tale previsione di piano è, ovvio, molto penalizzante nei confronti dell'Istituto San Giuseppe.
- b) Gli interventi dovranno essere perfettamente integrati tra loro ed essere strutturati in modo tale da consentire una programmazione nel tempo per lotti funzionali. Tale principio consente all'Istituto San Giuseppe di pianificare le opere ed il loro finanziamento impostando un piano di intervento pluriennale.

Sulla scorta di tali principi si è giunti a strutturare un progetto preliminare di fattibilità per l'adeguamento della Residenza Sanitaria Assistita (RSA) al superamento delle barriere architettoniche e alla trasformazione del sottotetto.

1. **Il superamento delle barriere architettoniche** viene raggiunto mediante interventi strutturali sui percorsi esistenti:

- 1.1.collegamento dei quattro edifici esistenti (Blocco Est, Blocco Ovest, Villa e Chiesa) mediante un tunnel prefabbricato interrato. Esso sarà costituito da due percorsi ortogonali tra loro. Il primo che collega il Blocco Ovest (partendo dall'attuale ascensore in prossimità delle cucine) con il Blocco Est (in prossimità dell'ascensore posto nella zona baricentrica dell'edificio) sotto passando la Via Bellavista all'altezza dell'ingresso carrabile principale. Il collegamento sarà nella parte

iniziale parzialmente interrato, sfruttando il dislivello esistente tra il Blocco Ovest e la Villa, dopo di che proseguirà totalmente interrato. Ciò consentirà di sfruttare al meglio ogni fonte di luce diretta in modo da avere un percorso il più illuminato possibile senza generare negli utenti la sensazione di “soffocamento” in quanto interrato.

Il secondo percorso fungerà di collegamento tra la portineria del Blocco Est con la sala ipogea (parte sottostante la Chiesa). Questo collegamento ha una funzione strategica in quanto permetterà la piena fruizione del Blocco Est ed il raccordo con il previsto collegamento con l'area a parcheggio posta a nord della Via Bellavista (come descritto più sotto).

I due percorsi si incroceranno sotto l'attuale ingresso carrale di fronte alla portineria ed alla Chiesa. Un' ulteriore caratteristica di questo collegamento che ci siamo imposti e che siamo riusciti ad ottenere è la sua percorribilità da parte di chiunque (disabile compreso) in quanto esso si svilupperà con una pendenza mai superiore al 2% ed in alcuni tratti addirittura in piano.

Ciò ne favorirà l'uso in sicurezza da parte di tutti gli ospiti dell'Istituto San Giuseppe e la percorribilità dei carrelli per il trasporto delle vivande e di tutti i generi di servizi che devono essere portati ai vari piani dei tre edifici. A tutto ciò si aggiunga inoltre che i collegamenti così realizzati sono invisibili all'esterno (con un impatto ambientale nullo) e garantiranno un uso continuo indipendentemente dalle condizioni atmosferiche.

#### 1.2. Collegamento dell'area a parcheggio di Via Bellavista con tutta la Residenza Sanitaria Assistita.

Questo percorso permetterà di liberare tutti gli spazi dei cortili interni dagli autoveicoli del personale di servizio e dei visitatori, limitando questi al solo utilizzo per i servizi di emergenza.

Il collegamento è previsto interrato e si diparte dal vano scale della portineria per sotto passare la Via Bellavista in prossimità dell'incrocio della Strada della Porca e sfociare nel parcheggio per mezzo di un ascensore e delle relative scale di collegamento.

#### 1.3. Potenziamento di tre ascensori esistenti

Il primo è nel Blocco Ovest adiacente alle cucine. Il suo adeguamento è richiesto in quanto si prevede uno sdoppiamento d'uso in modo di permettere al personale di servizio di svolgere la propria attività con continuità.

Il secondo è nell'angolo del Blocco Est. Il raddoppio o il suo ampliamento consentirà di servire tutta l'area sud del Blocco Est che attualmente è scarsamente collegata con gli altri edifici. Questo

permetterà anche di avere un accesso rapido da parte del personale ai loro spogliatoi posti nell'interrato ed in adiacenza all'ascensore.

Il terzo è posto a ridosso della scala della portineria. La previsione di un nuovo ascensore in quest'area è strategica per lo smistamento del flusso del personale, degli ospiti e dei visitatori provenienti dal parcheggio e dagli altri edifici.

## **2. Il recupero di nuovi spazi del sottotetto**

2.1. Il recupero del sottotetto dell'ala sud del Blocco Est, sfruttando i volumi dell'involucro esistente ci consente di ricavare 11 nuove camere ad un letto, molto confortevoli con un alto grado di privacy. Esse avranno una doppia funzione: la prima di accogliere eventualmente le Religiose che prestano servizio nella RSA; la seconda di consentire un'offerta agli ospiti di spazi più qualificati.

Le unità singole sono composte da un'ampia camera che funge da soggiorno-letto la quale si affaccia su un ampio terrazzo che, data la sua collocazione, garantisce una riservatezza ed un sicuro utilizzo per tutto l'anno. Ogni unità è dotata di un proprio bagno dimensionato anche per le persone non autosufficienti.

Data la esiguità della pendenza del tetto, purtroppo, non è stato possibile recuperare una doppia fila di camere, le quali però si affacciano su un corridoio che ha la funzione di filtro per generare un microclima.

2.2. Il recupero del sottotetto dell'ala nord del Blocco Est consiste nel ricavare delle finestrate tali da rendere agibili i locali esistenti. La soluzione adottata è stata quella di ideare una serie combinata di "abbaini" che nel loro insieme potessero evocare lo stile architettonico usato nella copertura della Chiesa. Il risultato finale è una composizione armonica e definita che dà una unitarietà ed importanza all'ala di edificio. Vengono così recuperate ben 15 camere a due letti abbinate con bagno in comune ogni due camere. La parte di testa dell'edificio verrà ristrutturata e confermata per ulteriori tre camere a due letti.

Complessivamente con la sistemazione dei sottotetti si possono avere circa 47 nuovi posti letto. Ciò metterà in condizione l'Istituto San Giuseppe di ristrutturare in seguito il reparto dove si trovano attualmente le camere a tre letti trasformandole in camere a due letti. In tal modo l'intera struttura RSA verrebbe adeguata agli standards previsti dalla Regione Lombardia.

La razionalizzazione degli spazi esistenti ed il loro efficiente collegamento porterà un risparmio gestionale che potrà, quasi sicuramente, ripercuotersi positivamente anche dal punto di vista finanziario.

In questa fase progettuale non si è voluto approfondire due tematiche importanti in quanto occorre a monte un preciso indirizzo da parte dell'Istituto San Giuseppe. Esse riguardano il recupero della "Villa" ed il riuso della "villetta". Come suggerimento propositivo si è pensato che la "Villa" possa essere trasformata in una residenza di tipo alberghiero con assistenza sanitaria e servizi centralizzati. Questo permetterebbe un uso più familiare e meno istituzionalizzato degli ambienti.

La "villetta" ha tutte le caratteristiche per poter essere utilizzata come nido d'infanzia e/o scuola materna aziendale.

## PIANO FINANZIARIO

Il progetto preliminare è stato pensato affinché possa essere realizzato per lotti funzionali così identificati:

- Lotto 1 – Collegamento interrato dei quattro edifici con sottopasso di Via Bellavista
- Lotto 2 – Potenziamento dei collegamenti verticali con nuovi ascensori ed adeguamento degli esistenti
- Lotto 3 – Ampliamento del parcheggio di via Bellavista con collegamento interrato al Blocco Est
- Lotto 4 – Recupero del sottotetto ala sud del Blocco Est
- Lotto 5 – Recupero del sottotetto ala nord del Blocco Est

I lotti funzionali così individuati sono tra loro indipendenti e possono essere attuati in tempi diversi o accorpati a seconda delle priorità definite dall'Istituto San Giuseppe e della disponibilità finanziaria. Si aggiunga inoltre che i suddetti lavori potranno essere realizzati senza sconvolgere le normali attività della RSA.

I costi di massima, sempre disaggregati per lotti funzionali, sono stati determinati con un metodo parametrico che consente una valutazione attendibile.

descrizione	u.m.	importo
Lotto 1 Collegamento interrato dei quattro edifici con sottopasso di Via Bellavista		
Volume dell' intervento	mc.	2.200,00
Costo al mc.	euro	390,00
Costo di costruzione dell'opera	euro	858.000,00
Lotto 2 Potenziamento dei collegamenti verticali con nuovi ascensori ed adeguamento degli esistenti		
Volume dell' intervento	mc.	360,00
Costo al mc.	euro	420,00
Costo di costruzione dell'opera	euro	151.200,00

PROGETTO PRELIMINARE DI ADEGUAMENTO DELLA RSA PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE  
ARCHITETTONICHE E PER LA TRASFORMAZIONE DEL SOTTOTETTO

descrizione	u.m.	importo
Lotto 3 Ampliamento del parcheggio di via Bellavista con collegamento interrato al Blocco Est		
a) Superficie a parcheggio	mq.	4.400,00
Costo a mq.	euro	59,00
Costo di costruzione dell'area a parcheggio	euro	259.600,00
b) Volume del collegamento interrato	mc.	350,00
Costo al mc.	euro	390,00
Costo di costruzione del collegamento interrato	euro	136.500,00
c) Costo di costruzione a corpo del collegamento verticale (ascensore e scale) a corpo	euro	62.000,00
Costo di costruzione dell'opera	euro	458.100,00
Lotto 4 Recupero del sottotetto ala sud del Blocco Est		
Volume dell' intervento	mc.	1.200,00
Costo al mc.	euro	420,00
Costo di costruzione dell'opera	euro	504.000,00
Lotto 5 Recupero del sottotetto ala nord del Blocco Est		
Volume dell' intervento	mc.	1.320,00
Costo al mc.	euro	420,00
Costo di costruzione dell'opera	euro	554.400,00

**Riepilogo costi di costruzione dei Lotti**

Lotto 1 - Collegamento interrato	euro	858.000,00
Lotto 2 - Potenziamento collegamenti verticali	euro	151.200,00
Lotto 3 – Ampliamento e collegamento parcheggio	euro	458.100,00
Lotto 4 – Recupero sottotetto ala sud	euro	504.000,00
Lotto 5 - Recupero sottotetto ala nord	euro	554.400,00
Sommano	euro	2.525.700,00

Gli importi indicati rappresentano il costo di costruzione e sono comprensivi di spese generali e utili delle imprese.

Sono esclusi:

- Oneri professionali (Rilievi, progetto, direzione lavori, contabilità, coordinamento al fine della sicurezza in cantiere, pratiche catastali, Indagini geologiche, relazioni e progetti specialistici relativi agli impianti)
- Oneri finanziari (interessi sulle somme anticipate, costo di eventuali fidejussioni)
- Oneri fiscali (IVA)
- Oneri di urbanizzazione (contributo di costruzione richiesto dal Comune in base alla tipologia dell'intervento)
- Allacciamenti ed adeguamenti/rettifiche alle reti esistenti
- Sistemazioni esterne

I Tecnici incaricati

arch. Edoardo GERBELLI - ing. Emilia RIVA

Calusco d'Adda, maggio 2008



**PARCHEGGIO**

altra proprietà

Via Porca

Via Bellavista

Via Saccocera

**BLOCCO OVEST**

**ALA NORD**

**BLOCCO EST**

**VILLA**

**CHIESA**

**ALA SUD**

**VILLETTA**

