



**A. S. P.  
VALLONI MARECCHIA**

Azienda di Servizi alla Persona



Finanziato  
dall'Unione europea  
NextGenerationEU

**“Ristrutturazione edilizia attraverso la demolizione con ricostruzione di un fabbricato sito in via Popilia denominato “Podere Turchetta nell’ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), Missione 5 “Inclusione e coesione”, Componente 2 “Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore”, Sottocomponente 1 “Servizi sociali, disabilità e marginalità sociale”, Investimento 1.2 - Percorsi di autonomia per persone con disabilità, finanziato dall’Unione europea – Next generation Eu.**



## INDICE

A) Relazione illustrativa .....	3
A.1 Descrizione dell'intervento.....	3
A.2 Illustrazione delle ragioni della soluzione prescelta.....	3
A.3 Esposizione della fattibilità dell'intervento .....	4
A.4 Disponibilità delle aree o immobili da utilizzare .....	5
A.5 Indirizzi del progetto definitivo e le esigenze di gestione e manutenzione .....	5
A.6 Cronoprogramma delle fasi attuative.....	5
A.7 Accessibilità, l'utilizzo e la manutenzione delle opere .....	5
A.8 Circostanze che influenzano la scelta e la riuscita del progetto .....	5
A.9 Aspetti funzionali ed interrelazionali degli elementi del progetto .....	5
A.10 Profilo architettonico .....	6
A.11 Articolazione dell'intervento in lotti funzionali e fruibili .....	6
B) Relazione Tecnica.....	7
C) Studio di prefattibilità ambientale .....	8
C.1 Compatibilità e/o Conformità con i piani urbanistici:.....	8
C.2 Studio sui prevedibili effetti .....	8
C.3 Ragioni della scelta del sito e della soluzione progettuale.....	8
C.4 Misure di compensazione ambientale e interventi di ripristino, riqualificazione e miglioramento ambientale e paesaggistico.....	8
C.5 Norme di tutela ambientale che si applicano nell'intervento .....	8
D) Indagini Geologiche, idrogeologiche e archeologiche preliminari .....	9
E) Planimetria generale e schemi grafici .....	10
F) Calcolo sommario della spesa.....	11
G) Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani per la sicurezza .....	12

## **A) Relazione illustrativa**

*(art. 18 D.P.R. 207/2010)*

### **A.1 Descrizione dell'intervento**

Con nota del 19/05/2022 avente ad oggetto "PNRR – Ricapitolo adempimenti" e successiva mail del 13/06/2022 il comune di Rimini comunicava i contenuti specifici del servizio da allestire su immobili di proprietà dell'Asp Valloni-Marecchia, per la cui realizzazione Asp assumeva la funzione di soggetto attuatore.

L'importo finanziato con fondi PNRR per l'intervento sul podere Turchetta destinato ad investimento è pari ad euro 400.000,00 . Il restante importo desunto dal quadro economico dell'opera sarà finanziato con risorse proprie dell'Ente.

In attesa della sottoscrizione della Convenzione tra Distretto e Soggetto attuatore (ASP valloni Marecchia), è indispensabile che le attività di studio, valutazione e progettazione vengano attivate il prima possibile, data la natura di percorso a "tappe forzate" caratteristica del PNRR.

Per tale ragione è stato redatto il presente progetto di fattibilità tecnica ed economica dell'intervento.

### **Stato di fatto**

Il fabbricato da ristrutturare attraverso la demolizione con successiva ricostruzione è ubicato in via Popilia n. 69 denominato "Podere Turchetta" del comune di Rimini e censito in catasto al foglio n. 57 particella 73 subalterni numeri 1, 2 e 3.

Il fabbricato è composto da un corpo principale, di forma rettangolare, sviluppato su due livelli fuori terra con copertura a falde e da una porzione sviluppata al solo piano terra, anch'essa di forma regolare, con copertura a falde ed in parte a terrazza praticabile al livello del primo piano.

La ristrutturazione prevede la demolizione con la ricostruzione di un fabbricato a pianta regolare dello stesso volume legittimo dell'esistente contenente due unità immobiliari di circa 100 mq ciascuna.

### **Realizzazione dell'intervento**

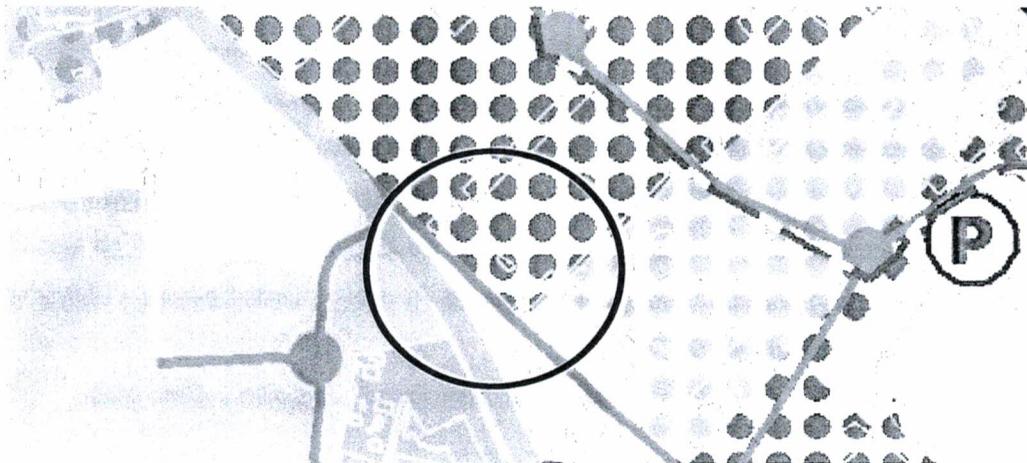
Il tema progettuale prevede la demolizione completa del fabbricato esistente, con la contestuale ricostruzione di un edificio ad un piano di pari volumetria.

### **A.2 Illustrazione delle ragioni della soluzione prescelta**

Il progetto si muove, coerentemente alle norme su Vita Indipendente e Dopo di Noi, con la finalità di potenziare le autonomie personali e sociali delle persone con disabilità che vivono in questo contesto territoriale e promuovere la loro inclusione sociale attraverso percorsi di inserimento lavorativo. I percorsi previsti finalizzati a questo scopo prevederanno attività laboratoriali che utilizzeranno lo spazio giorno degli appartamenti, allestiti con attrezzature informatiche e non, ed anche lo spazio verde esterno, dove si prevede di realizzare orti e dove si potranno fare attività di gestione e manutenzione del verde. Gli appartamenti saranno punto d'appoggio per realizzare in gruppo tutta una serie di attività all'esterno finalizzata all'acquisizione di competenze sociali.

### A.3 Esposizione della fattibilità dell'intervento

#### Estratto PSC

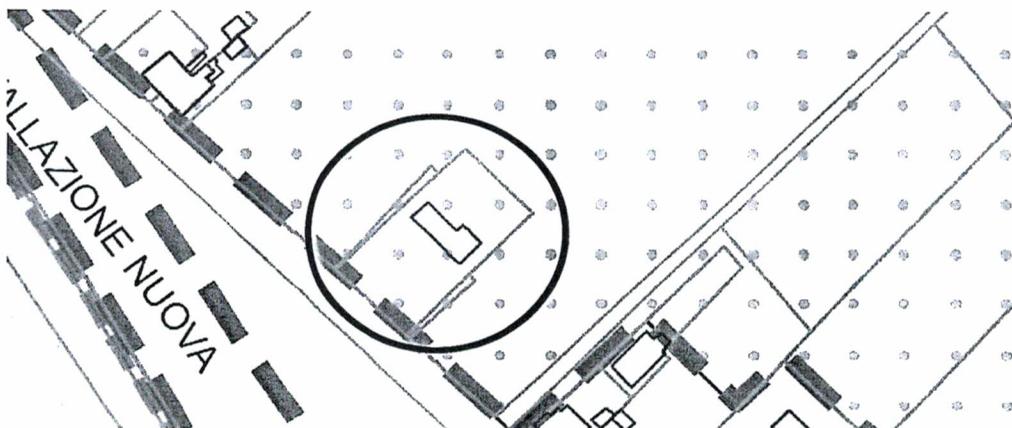


Estratto Tav.P.SC.3 "Schema di assetto della mobilità e ambiti"

●●●●●● ANS\_C - Ambiti potenziali per nuovi insediamenti:  
porzioni non edificabili

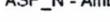
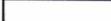
Urbanisticamente l'area interessata dagli interventi ricade in Ambiti potenziali per nuovi insediamenti: porzioni non edificabili

#### Estratto RUE



Estratto R.U.E.

#### AMBITI DI PROGETTO ATTUABILI TRAMITE POC

-  AR - Ambiti di riqualificazione (art. 66)
-  ANS - Ambiti per nuovi insediamenti urbani e relative dotazioni (art. 73)
-  ASP\_N - Ambiti per nuovi insediamenti produttivi e relative dotazioni (art. 74)
-  APF - Poli funzionali (art. 75)

L'intervento così come previsto nel presente progetto di fattibilità risulta conforme al R.U.E.

#### A.4 Disponibilità delle aree o immobili da utilizzare

Le aree essendo di proprietà dell'ASP Valloni Marecchia sono nella piena disponibilità dell'Ente.

#### A.5 Indirizzi del progetto definitivo e le esigenze di gestione e manutenzione

La progettazione definitiva dovrà avvenire in conformità al presente Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica.

Dovranno inoltre essere effettuati rilievi dettagliati delle aree e dei manufatti oggetto di intervento al fine di definire compiutamente gli interventi da eseguire.

#### A.6 Cronoprogramma delle fasi attuative

	gen-2023	feb-2023	mar-2023	apr-2023	mag-2023	giu-2023	lug-2023	ago-2023	set-2023	ott-2023	nov-2023	dic-2023	Gen-2024	Feb-2024	Mar-2024
AFFIDAMENTO INCARICHI PROFESSIONALI	■														
PROGETTAZIONE DEFINITIVA ESECUTIVA ED ACQUISIZIONE PARERI DI COMPETENZA		■													
AFFIDAMENTO LAVORI			■	■											
ESECUZIONE DEI LAVORI					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
COLLAUDI															■

#### A.7 Accessibilità, l'utilizzo e la manutenzione delle opere

Non sussistono problematiche di accesso ai luoghi.

#### A.8 Circostanze che influenzano la scelta e la riuscita del progetto

Fra le circostanze che influenzano in modo rilevante la scelta e la riuscita del progetto bisogna segnalare la scelta di materiali e tipologie costruttive che garantiscano efficacia rispetto agli obiettivi del progetto, la corretta realizzazione delle opere previste e rapidità di esecuzione al fine di rispettare gli obiettivi previsti dal PNRR

#### A.9 Aspetti funzionali ed interrelazionali degli elementi del progetto

Gli elementi previsti in progetto hanno funzionalità ed interrelazione in riferimento al comune obiettivo da raggiungere consistente nel potenziare le autonomie personali e sociali delle persone con disabilità che vivono in questo contesto territoriale e promuovere la loro inclusione sociale attraverso percorsi di inserimento lavorativo.

I nuovi appartamenti e gli spazi esterni rappresenteranno l'ambito dove si realizzeranno osservazioni e valutazioni iniziali delle competenze al fine di tracciare un profilo funzionale relativo a tutte le aree di vita principali della persona. Gli appartamenti saranno punto d'appoggio per realizzare in gruppo tutta una serie di attività all'esterno finalizzata all'acquisizione di competenze sociali. Gli appartamenti permetteranno di realizzare attività di soggiorni che prevederanno la convivenza di 2 gruppi di 6 persone con la presenza di figure educative. Questo consentirà di allenare tutta una serie di competenze del vivere quotidiano che richiedono la permanenza in un domicilio sulle 24 ore. La struttura avrà inoltre la finalità di accogliere ed essere punto di riferimento territoriale di una serie di attività di gruppo – utili a fare esperienze di tempo libero, anche come opportunità di uscita da situazioni di isolamento e solitudine - attraverso le quali si perseguono gli obiettivi previsti nelle normative del Dopo di noi e della Vita indipendente che questo progetto si propone di ampliare e potenziare.

#### **A.10 Profilo architettonico**

L'intervento inerente alla demolizione con successiva ricostruzione del fabbricato tende a rispettare la tipologia del tipico casale romagnolo, con pianta rettangolare e tetto a due falde. Rispetto delle tradizioni architettoniche locali e contenimento dei costi di realizzazione sono state le linee guida della progettazione preliminare. Elementi come il portico sul lato corto e il tetto a due falde asimmetrico sono invece le connessioni con la contemporaneità.

#### **A.11 Articolazione dell'intervento in lotti funzionali e fruibili**

Per la realizzazione dell'intervento non è prevista la suddivisione in lotti

## **B) Relazione Tecnica**

*(art. 19 D.P.R. 207/2010)*

### ***Il nuovo fabbricato di via Turchetta***

Il tema progettuale prevede la demolizione completa del fabbricato esistente, con la contestuale ricostruzione di un edificio ad un piano di pari volumetria con superficie stimata di 200 mq. Verranno realizzati: N. 2 Appartamenti con 4 camere da letto, di cui due doppie e due singole, due bagni comuni del tipo H, una cucina e soggiorno-pranzo. Previsto l'alloggio continuativo e contemporaneo di 6 persone ad appartamento (circa 100 mq); N. 1 Locale tecnico; Uno spazio esterno per attività di orto e giardinaggio.

## C) Studio di prefattibilità ambientale

L'intervento non ricade sotto la procedura di valutazione di impatto ambientale (comma 1).

### C.1 Compatibilità e/o Conformità con i piani urbanistici:

L'intervento risulta conforme al R.U.E. Per l'acquisizione del titolo edilizia si presenterà al SUE del Comune di Rimini la Segnalazione Certificata di Inizia Attività (SCIA).

### C.2 Studio sui prevedibili effetti

Non necessario.

### C.3 Ragioni della scelta del sito e della soluzione progettuale

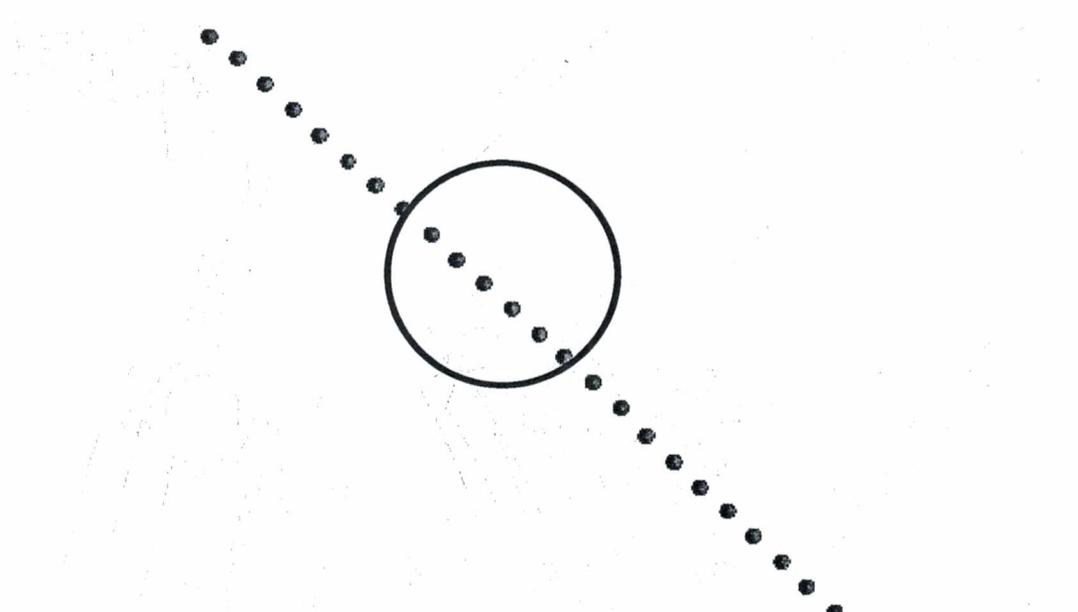
Vedi precedenti punti A.1 e A.2.

### C.4 Misure di compensazione ambientale e interventi di ripristino, riqualificazione e miglioramento ambientale e paesaggistico.

Non necessarie.

### C.5 Norme di tutela ambientale che si applicano nell'intervento

Non necessarie.

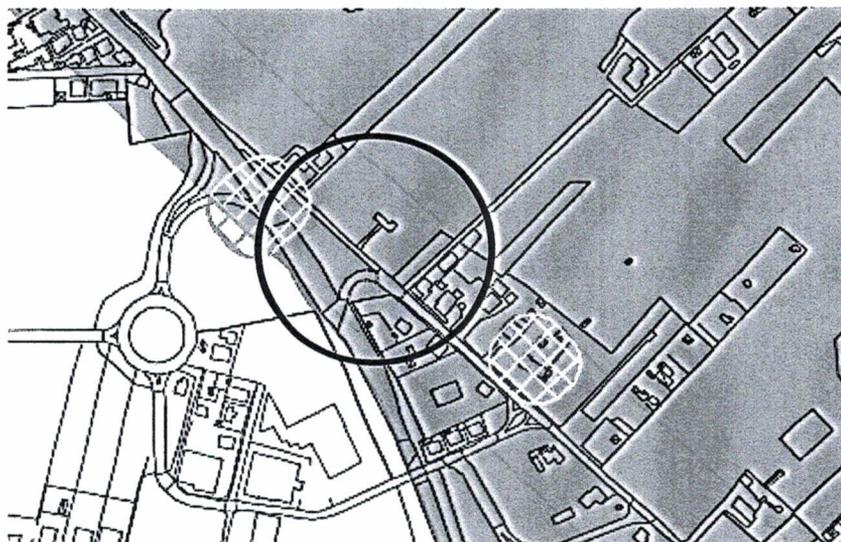


*Estratto PSC TAV. VIN. 2-1A\_Tutele storico archeologiche*

## D) Indagini Geologiche, idrogeologiche e archeologiche preliminari

Per l'intervento se necessarie dovranno essere condotte indagini archeologiche preliminari, da trasmettere per la necessaria autorizzazione alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio di Ravenna.

**Indagine geologica:** le relative pratiche sismiche dovranno essere corredate da relazioni geologiche.



Estratto PSC TAV. VIN. 2\_2aTutele archeologiche

### 27 - Zone a diversa potenzialità archeologica

Grado potenzialità archeologica per siti Catasto Calindri e viabilità storica escluso strade consolari romane

 medio \* qualora si trova su grado potenzialità basso (colore giallo) prevale il grado medio

medio \* qualora si trova su grado potenzialità alto (colore rosso) prevale il grado alto

### Gradi potenzialità archeologiche

 basso

 medio

 alto

## **E) Planimetria generale e schemi grafici**

*(art. 21 D.P.R. 207/2010)*

Il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica è corredato dai seguenti documenti:

- Elaborato grafico: Tavola unica1

## F) Calcolo sommario della spesa

(art. 22 D.P.R. 207/2010)

Le somme a disposizione sono state determinate attraverso valutazioni di massima effettuate in sede di accertamenti preliminari in accordo con il Responsabile del Procedimento

A)	SOMME IN APPALTO	IVA(%)	IMPORTI netti	IVA	IMPORTI Lordi	PNRR	ENTE
a.1)	Lavori a CORPO	10,00%	€ -	€ -	€ -		
	Lavori a MISURA	10,00%	€ 440 000,00	€ 44 000,00	€ 484 000,00		
	Lavori in ECONOMIA	10,00%	€ -	€ -	€ -		
	<b>TOTALE LAVORI</b>	10,00%	€ 440 000,00	€ 44 000,00	€ 484 000,00		
a.2)	Oneri della SICUREZZA	10,00%	€ 10 000,00	€ 1 000,00	€ 11 000,00		
	<b>TOTALE SOMME IN APPALTO</b>		€ 450 000,00	€ 45 000,00	€ 495 000,00	€ 330 000,00	€ 165 000,00
B)	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	IVA(%)	IMPORTI netti		IMPORTI Lordi		
b.1)	Lavori in economia, previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, ivi inclusi i rimborsi previa fattura	22,00%	€ 5 000,00	€ 1 100,00	€ 6 100,00	€ 4 066,67	€ 2 033,33
b.2)	Rilievi, accertamenti e indagini - verifica preventiva della eventuale presenza di ordigni bellici -	0,00%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
b.3)	Allacciamenti ai pubblici servizi	22,00%	€ 4 500,00	€ 990,00	€ 5 490,00	€ 3 660,00	€ 1 830,00
b.4)	Imprevisti e arrotondamenti	22,00%	€ 5 000,00	€ 1 100,00	€ 6 100,00	€ 4 066,67	€ 2 033,33
b.5)	Acquisizione aree o immobili e pertinenti indennizzi		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
b.6)	Accantonamento di cui all'art.106 comma 1 del codice degli appalti (revisione prezzi)	0,00%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
b.7)	Spese tecniche relative alla progettazione, nelle necessarie attività preliminari, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e esecuzione, alle conferenze dei servizi, al supporto al RUP, alla verifica e validazione, alla D. L.	22,00%	€ 65 000,00	€ 14 300,00	€ 79 300,00	€ 52 866,67	€ 26 433,33
b.8)	Spese tecniche di consulenza per attività tecnico amministrative connesse alla progettazione	0,00%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
b.8.1)	Spese per attività tecnico amministrative connesse alla progettazione: per copertura assicurativa progettista		€ 500,00	€ -	€ 500,00	€ 333,33	€ 166,67
b.9)	Spese per commissioni giudicatrici	0,00%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
b.10)	Spese per pubblicità e, ove previsto, per opere artistiche	22,00%	€ 2 000,00	€ 440,00	€ 2 440,00	€ 1 626,67	€ 813,33
b.10.1)	Spese per pubblicità: contributo ANAC per stazioni appaltanti		€ 410,00	€ -	€ 410,00	€ 273,33	€ 136,67
b.11)	Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici	22,00%	€ 3 000,00	€ 660,00	€ 3 660,00	€ 2 440,00	€ 1 220,00
b.13)	altro: Accordo Bonario (art. 205 D.Lgs 50/2016)		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
b.14)	Fondo incentivante (art. 113 del D.Lgs 50/2016)		€ 1 000,00		€ 1 000,00	€ 666,67	€ 333,33
b.12)	IVA, eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge		€ 63 590,00				
	di cui per IVA somma dei lavori		€ 45 000,00				
	di cui per IVA somme a disposizione dell'amministrazione		€ 18 590,00				
	<b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE</b>		€ 150 000,00		€ 105 000,00	€ 70 000,00	€ 35 000,00
	<b>TOTALE IMPORTO OPERE A + B</b>		€ 600 000,00		€ 600 000,00	€ 400 000,00	€ 200 000,00

## G) Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani per la sicurezza

Spetta all'Appaltatore l'osservanza di tutte le norme relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro, all'igiene del lavoro, alle assicurazioni contro gli infortuni sul lavoro, alle previdenze varie per la disoccupazione involontaria, invalidità e vecchiaia e malattie professionali ed ogni altra disposizione in vigore o che potrà intervenire in corso di appalto, per la tutela materiale dei lavoratori ed in particolare le disposizioni previste dalle seguenti norme:

- Decreto Legislativo n. 81/2008 (Decreto Legislativo 9 aprile 2008 n. 81 "Attuazione dell'articolo 1 della Legge 08/08/2007 n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro");
- D.P.R. n. 303/56 "Norme generali per l'igiene del lavoro" all'articolo 64;
- D.P.R. n. 320/56 "Norme per la prevenzione degli infortuni e l'igiene del lavoro in sotterraneo";
- D.P.R. n. 459/96 "Regolamento per l'attuazione delle direttive 89/392/CEE, 91/368/CEE e 93/68/CEE; concernenti il riavvicinamento delle legislazioni degli stati membri relative alle macchine";
- Decreto Legislativo 475/92 "Attuazione della direttiva 89/686/CEE relativa ai dispositivi di protezione individuale";
- D.M. 22/01/2008 n. 37 "Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della Legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia d'attività d'installazione degli impianti all'interno degli edifici".

In via generale il Piano di Sicurezza e di Coordinamento dovrà contenere l'individuazione, l'analisi e la valutazione dei rischi e le conseguenti procedure esecutive, gli apprestamenti e le attrezzature atti a garantire, per tutta la durata dei lavori, il rispetto delle norme per la prevenzione degli infortuni e la tutela della salute dei lavoratori, nonché le modalità delle azioni di coordinamento tra le imprese esecutrici e delle verifiche periodiche sul cantiere.

Nel suo complesso il Piano di Sicurezza e di Coordinamento conterrà i seguenti elementi:

- stima dei costi relativi agli apprestamenti, attrezzature e dispositivi di protezione, che non dovranno essere soggetti a ribasso nelle offerte delle imprese esecutrici;
- misure di prevenzione dei rischi risultanti dalla eventuale presenza simultanea o successiva di più imprese o di lavoratori autonomi;
- prescrizioni operative correlate alla complessità dell'opera da realizzarsi ed alle eventuali fasi critiche del processo di costruzione;
- modalità di esecuzione della recinzione di cantiere, accessi, segnalazioni e servizi igienico-assistenziali;
- individuazione delle protezioni e misure di sicurezza contro i rischi da e verso l'ambiente esterno;
- individuazione delle protezioni verso linee aeree e condutture sotterranee;
- individuazione dei vincoli derivati dalla viabilità esterna ed interna al cantiere;
- analisi degli impianti di alimentazione di qualunque genere;
- indicazioni sulle modalità realizzative degli impianti di terra e di protezione contro le scariche atmosferiche;
- analisi dei macchinari ed attrezzature di cantiere;
- misure generali di protezione contro il rischio di caduta dall'alto e di seppellimento durante gli scavi;
- disposizioni per attuare il coordinamento delle attività tra le imprese e i lavoratori autonomi;
- disposizioni circa l'attuazione dell' art. 14, riguardante la consultazione di ciascuno dei datori di lavoro con i propri Rappresentanti per la Sicurezza.

Inoltre il Piano indicherà le varie fasi dei lavori ed il relativo Cronoprogramma, che dovrà essere conforme a quello presentato in sede di gara.

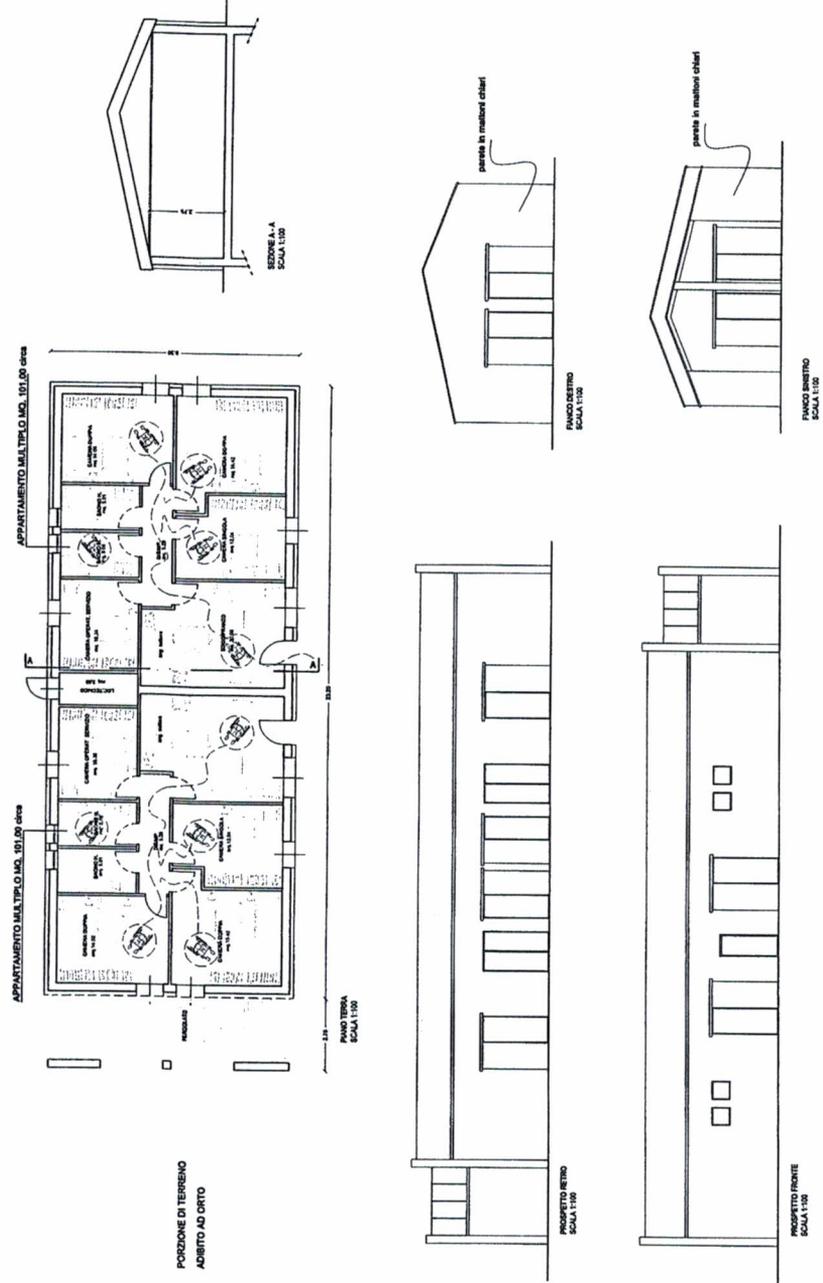
Gli oneri della sicurezza sono indicati nel quadro economico riferito all'opera in oggetto.

Data: dicembre 2022

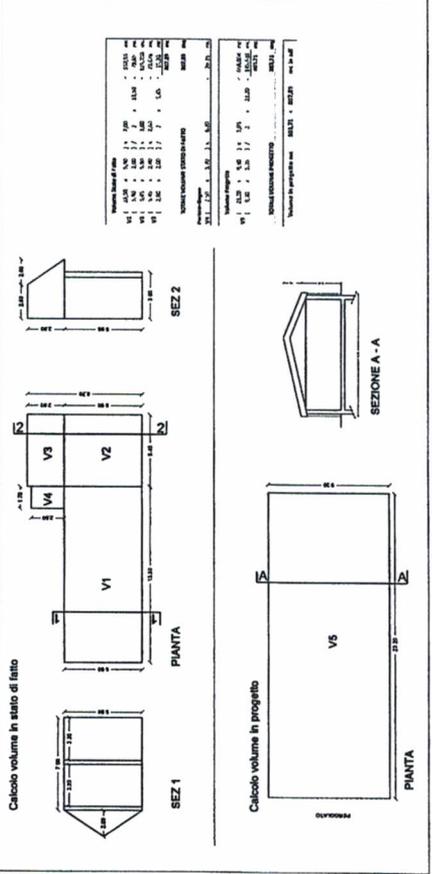
Il Progettista



**A.S.P. VALLONI MARECCHIA**  
Il Responsabile del Procedimento  
Il Responsabile del Settore  
AA.GG. e Patrimonio  
Dott. ssa Sofia Catania



Calcolo volume - Scala 1:200



**A.S.P. VALLONI MARECCHIA**  
Azienda di Servizi alla Persona

COMUNE: **Comune di Rimini, Via Popolla, 69**

OBIETTO: **PUNTO 1.2 "Progetto individualizzato - abitazione - lavoro"**

REDAZIONE: **TAV. 2 - PROGETTO DI FATTIBILITA'**

IL PROGETTISTA: **IL RICHIEDENTE**

VISTI E TIRATI: **8 dicembre 2022**

**A+** ARCHITETTURA & DESIGN  
Via Bramante, 5 - 47923 Rimini  
Tel. 0541 212889 - Fax 0541 793142 - e-mail: info@apastudio.com

Autore del Progetto: **Arch. Stefano Mariani - Arch. Roberto Pavesi**  
Arch. Stefano Mariani - Arch. Roberto Pavesi  
Arch. Stefano Mariani - Arch. Roberto Pavesi  
Arch. Stefano Mariani - Arch. Roberto Pavesi

Il presente elaborato grafico è di proprietà dell'architetto/ingegnere/progettista. È vietata espressamente la ristampa o l'uso non autorizzato senza permesso scritto dall'autore.