

**RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE
PER REALIZZAZIONE DI CASA DI COMUNITA' SPOKE "MARITI"**

Via Mariti 148, FIRENZE (FI)

RELAZIONE DEL RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO

- AVVIO DEL PROCEDIMENTO
- DEFINIZIONE QUADRO ESIGENZIALE ED OBIETTIVI
- APPROVAZIONE DOCUMENTO DI FATTIBILITA' E DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI (DOCFAP)
- INCARICO DI PROGETTAZIONE
- PROGRAMMAZIONE DELLE ATTIVITA'
- APPROVAZIONE QUADRO ECONOMICO



CUP: D18122000090002

PREMESSA

Con riferimento al progetto per "RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE PER REALIZZAZIONE DI CASA DI COMUNITA' SPOKE "MARITI" " il sottoscritto Arch. Francesco Salmoiraghi, Responsabile Unico del Progetto, propone l'avvio dello stesso, nonché l'approvazione degli atti di programmazione necessari per l'attuazione del programma.

Facendo seguito alle esigenze sanitarie espresse all'interno della Relazione Sanitaria del referente del Servizio SERD area Fiorentina (nota del 18/10/2019), l'Azienda ha acquistato l'immobile per destinarlo al Servizio per le dipendenze.

A seguito di ulteriori indicazioni Aziendali e ad un aggiornamento della Relazione Sanitaria SERD (nota del 20/09/2023) l'immobile è stato destinato a Casa della Comunità Spoke e SERD.

La realizzazione della Casa di Comunità, sia HUB che SPOKE, trae origine dall'esigenza di creare un'offerta di servizi di assistenza primaria e di integrazione sociosanitaria secondo il modello della medicina di iniziativa e dei principi di qualità dell'assistenza, appropriatezza, sicurezza, efficienza e tempestività.

Nell'ambito di questo contesto, si colloca il processo di riorganizzazione dei Presidi territoriali della Zona Distretto di Firenze quale elemento cardine per assicurare l'erogazione dei servizi sanitari e socio-sanitari in modo integrato e coordinato con gli altri attori del Sistema, in primis, Servizi Sociali e Presidi Ospedalieri.

TITOLARITA' DELL'IMMOBILE

La struttura rientra, allo stato attuale, nella piena disponibilità dell'Azienda USL Toscana Centro in virtù dell'Atto di Acquisto del 17/03/2022, Repertorio n. 96375, Racc. n. 15858, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 22/03/2022 con n. 11399.

DESCRIZIONE CONTESTO

La consistenza edilizia, ubicata nel quartiere n.5 del Comune di Firenze, Via Giovanni Filippo Mariti n.148, si compone di edificio su due livelli fuori terra oltre modesta porzione interrata, oltre resede di pertinenza ad uso esclusivo, accessibile facilmente dalla pubblica via attraverso breve tratto carrabile con diritto di passo da proprietà di terzi.

Non esistono problematiche di accesso ai luoghi. L'area risulta completamente urbanizzata essendo presenti nel comparto tutti i servizi pubblici.

Arch. Francesco SALMOIRAGHI

Azienda USL Toscana Centro
S.O.S. Gestione Investimenti
Territorio Firenze
Via San Salvi 12
50135 Firenze
Telefono 347 713 0809
francesco.salmoiraghi@uslcentro.toscana.it

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La palazzina si sviluppa in circa mq 620 per piano per complessivi 1.240 mq circa, con struttura in cemento armato, travi e pilastri, solaio in latero-cemento e tetto a falde con travetti in precompresso e laterizio e copertura in elementi in cotto.

Le facciate sono con finitura ad intonaco a civile ed infissi in alluminio. Il fabbricato è fornito di tre ingressi da utilizzare con differenziazione pubblico/dipendenti, eventualmente modificabili secondo le esigenze progettuali. È, inoltre, dotato di due vani scale di idonee dimensioni, ben distribuiti alle estremità corpo edilizio.

Il Piano Terreno attualmente presenta locali adibiti ad uffici direzionali.

OBIETTIVI GENERALI E DEFINIZIONE QUADRO ESIGENZIALE

Il progetto di adeguamento alla nuova destinazione sanitaria, prevede la realizzazione dei gli ambulatori della nuova Casa della Comunità Spoke.

Si prevedono interventi per rendere il fabbricato conforme ai requisiti autorizzativi di abitabilità ed accessibilità, antisismici, prevenzione incendi, protezione acustica, sicurezza elettrica, prevenzione igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro, eliminazione delle barriere architettoniche, condizioni microclimatiche e conformità impiantistica in relazione all'attività ivi svolta.

Sarà prevista una distribuzione funzionale interna degli ambienti dell'edificio ad uso ambulatorio, ufficio, archivio, sala riunioni, spogliatoi e locali tecnici logisticamente funzionali all'attività del personale ed alla fruizione dell'utenza.

DOCUMENTO DI FATTIBILITA' E DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI (DOCFAP) art. 41 c. 1 D.Lgs 36/2023

Per l'intervento in oggetto, la Stazione Appaltante ha redatto un **Documento di fattibilità e delle alternative progettuali (DOCFAP)** utilizzando risorse interne al Dipartimento Area Tecnica, con i seguenti allegati:

- o Elaborati grafici;
- o Quadro economico;
- o Cronoprogramma;
- o Relazione Sanitaria.

Il documento in oggetto contiene le indicazioni per la ristrutturazione dei locali tenendo conto delle indicazioni che sono state fornite dalla Direzione Sanitaria (si veda documento allegato).

VALUTAZIONI PRELIMINARI E MACRO SCELTE

L'obiettivo è quello di adeguare la struttura ai requisiti autorizzativi connessi alle attività da insediare, mediante un insieme sistematico di opere edili ed impiantistiche.

L'edificio dovrà essere dotato di una distribuzione funzionale interna di ambienti ad uso ambulatorio, ufficio, archivio, sala riunioni, spogliatoi e locali tecnici logisticamente funzionali all'attività del personale ed alla fruizione dell'utenza. Il layout dei locali sarà sviluppato e concordato con il responsabile sanitario dell'attività in questione, prendendo in considerazione le interrelazioni tra i diversi ambienti ed i percorsi di accesso alle attività da parte degli operatori e dell'utenza.

Le destinazioni d'uso specifiche e la suddivisione degli spazi secondo le diverse funzioni e destinazioni d'uso verranno definite in sede di progettazione durante gli incontri con i referenti tecnici ed i referenti sanitari dell'azienda committente.

I requisiti strutturali ed impiantistici descritti sono stati derivati dalle norme legislative e tecniche applicabili e pertanto devono intendersi quali requisiti minimi richiesti.

ALTERNATIVE PROGETTUALI PROPOSTE

Nella progettazione sono state analizzate 3 ipotesi distributive per la ristrutturazione della nuova Casa di Comunità Spoke.



Arch. Francesco SALMOIRAGHI

Azienda USL Toscana Centro
S.O.S. Gestione Investimenti
Territorio Firenze
Via San Salvi 12
50135 Firenze
Telefono 347 713 0809
francesco.salmoiraghi@uslcentro.toscana.it

Le alternative progettuali finalizzati alla realizzazione della **nuova casa di Comunità Spoke "Mariti"**, hanno tenuto delle seguenti esigenze comuni e specifiche:

Esigenze comuni:

- Luoghi facilmente accessibili;
- Percorsi differenziati per le diverse tipologie di utenti;
- Spazi adeguati ai fini terapeutici
- Spazi per la sosta temporanea dei cani degli utenti.

Esigenze specifiche:

Gli elementi specifici presi in considerazione sono stati quelli relativi ai requisiti autorizzativi generali, strutturali e impiantistici ed in particolare:

- **Allegato "A"- sezione "A" e- Sezione B2.4 del DPGRT n.79/R del 17 novembre 2016 come modificato dal DPGRT n. 90 del 16 settembre 2020 (norme in materia di qualità e sicurezza delle strutture sanitarie: procedure e requisiti autorizzativi di esercizio e sistemi di accreditamento);**
- **DM n. 77 del 23 maggio 2022** (Regolamento recante la definizione di modelli e standard per lo sviluppo dell'assistenza territoriale nel servizio sanitario nazionale) per le Case della Comunità- Spoke;

Ulteriori approfondimenti sono rimandati al **Progetto di fattibilità tecnico economica (PFTE)** nel quale, fermo restando gli obiettivi del quadro esigenziale e le risorse economiche disponibili, si potrà prospettare soluzione migliorativa.

IPOTESI 0

Non eseguire nessun tipo d'intervento e proseguire le attività sanitarie, tecniche e amministrative erogate nelle attuali condizioni.

IPOTESI A

La prima ipotesi prende in esame una distribuzione funzionale che colloca tutti i servizi di assistenza primaria (CdC Spoke) al piano terra e le attività SERD (tossicodipendenze e Alcologia) ed i servizi al personale al piano primo.

IPOTESI B

La seconda ipotesi prevede uno schema funzionale distribuito verticalmente, attorno ai due corpi scala esistenti. In questo caso, la proposta progettuale oltre a consentire l'individuazione di accessi diversificati per ognuno dei servizi erogati all'interno della struttura, consente di ampliare le aree per le attività comuni, incrementare i servizi al personale e ridurre l'intersezione tra i flussi delle distinte attività. Tale organizzazione funzionale, fermo restando le medesime opere da realizzare, risulta pertanto la più rispondente alle esigenze espresse dai referenti sanitari.

SOLUZIONE PRESCELTA

Dall'analisi delle tre soluzioni messe a confronto su matrice di indicatori (semplicità di esecuzione, tempi e costi di realizzazione, gradimento della Direzione Sanitaria e dell'utenza, possibilità di realizzazione senza interruzione del servizio), è risultato che l'ipotesi progettuale **più conveniente**, per un ottimo rapporto costo/benefici, per l'Azienda risulta essere l'**IPOTESI B**.

CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

Si prevedono alcuni interventi per rendere il fabbricato conforme ai requisiti autorizzativi di abitabilità ed accessibilità, prevenzione incendi, sicurezza elettrica, prevenzione igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro, eliminazione delle barriere architettoniche, condizioni microclimatiche e conformità impiantistica in relazione all'attività ivi svolta.

Il progetto di riqualificazione prevede la realizzazione di un presidio che accolga al suo interno i servizi di assistenza primaria (CdC spoke) ed il servizio SERD (tossicodipendenza e alcolismo).



Arch. Francesco SALMOIRAGHI

Azienda USL Toscana Centro
S.O.S. Gestione Investimenti
Territorio Firenze
Via San Salvi 12
50135 Firenze
Telefono 347 713 0809
francesco.salmoiraghi@uslcentro.toscana.it

Dato atto che le fonti di finanziamento inserite nel PI 2023/2025 Riga F-95 non risultano in via preliminare sufficienti alla realizzazione in unica fase dell'intervento si prevede di realizzare le opere in due distinte fasi come di seguito riassunte:

- **FASE 1.** Ristrutturazione completa dell'involucro edilizio, sistemazioni esterne del resede di pertinenza, adeguamento dei locali da destinare al servizio SERD, installazione di n.1 impianto ascensore. La ristrutturazione interessa circa 620,00 mq. di immobile e rende funzionale il servizio SERD
- **FASE 2.** Ristrutturazione dei restanti locali (circa 620,00 mq) da destinare ai servizi di assistenza primaria e le relative sistemazioni esterne, e installazione di una secondo impianto ascensore. La fase 2 renderà operativa la Cdc Spoke.

Si evidenzia che le singole fasi rendono funzionali e funzionanti i servizi sanitari previsti.

QUADRO ECONOMICO

La stima delle opere è stata desunta mediante comparazione con interventi simili già appaltati e realizzati dall'Azienda; il costo complessivo dell'opera, è stato calcolato in modo parametrico sulla base di interventi simili.

Il Quadro Economico dell'intervento prevede un importo complessivo di **€ 3.200.000,00** come di seguito rappresentato:

Lavori	€ 2.295.400,00
Oneri di sicurezza	€ 99.170,00
Oneri professionali	€ 264.730,13
Spese generali e accantonamenti	€ 121.531,00
Imprevisti e spese generali	€ 104.947,41
Iva ed oneri accessori	€ 314.221,46
Totale	€ 3.200.000,00

Il Quadro Economico prevede, inoltre, di ottemperare all'accantonamento del 2% dell'importo dei lavori, compresi oneri della sicurezza ma esclusa iva, per "incentivi per funzioni tecniche" di cui all'art. 45 DLgs 36/2023 (ex art. 113 commi 2 e 3 DLgs 50/2016).

COPERTURA FINANZIARIA

L'intervento è inserito nel Piano Investimenti 2023-2025 approvato con Delibera del D.G. n. 1028 del 10/08/2023 al Rigo FI.95 per **€ 2.400.000,00** – Autorizzazione **CEPAS 682/2021 sub 20, Mutuo 2021**.

Si da atto che le risorse per realizzare la fase 2 dell'intervento saranno rese disponibili secondo la programmazione strategica Aziendale.

GESTIONE DELL'APPALTO

Per quanto premesso ai paragrafi precedenti le due fasi dell'intervento saranno divise in due lotti funzionali così distinti:

FASE 1 – prevede la riqualificazione dei locali, così come previsto nell'ipotesi B. L'importo complessivo di questi lavori è pari **€2.400.000,00**, così suddivisi:

Lavori	€ 1.755.400,00
Oneri di sicurezza	€ 77.970,00
Oneri professionali	€ 189.202,85
Spese generali e accantonamenti	€ 91.668,50
Imprevisti e spese generali	€ 51.563,92
Iva ed oneri accessori	€ 234.194,73
Totale	€ 2.400.000,00

Arch. Francesco SALMOIRAGHI

Azienda USL Toscana Centro
S.O.S. Gestione Investimenti
Territorio Firenze
Via San Salvi 12
50135 Firenze
Telefono 347 713 0809
francesco.salmoiraghi@uslcentro.toscana.it

FASE 2 - prevede la riqualificazione dei locali rimanenti per l'inserimento del **Poliambulatorio**. L'importo complessivo di questi lavori è pari a **€ 800.000,00**, così suddivisi:

Lavori	€ 565.000,00
Oneri di sicurezza	€ 21.950,00
Oneri professionali	€ 75.527,28
Spese generali e accantonamenti	€ 29.347,50
Imprevisti e spese generali	€ 29.178,49
Iva ed oneri accessori	€ 78.996,73
Totale	€ 800.000,00



INCARICO DI PROGETTAZIONE

A seguito della prima fase di avvio dell'attività, sarà necessario procedere ad un affidamento di incarico professionale per redazione di Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica, Progettazione Esecutiva, Direzione Lavori e Coordinamento Sicurezza in fase di Progettazione ed Esecuzione, attività non eseguibile dal personale del Dipartimento Area Tecnica, impegnato a fronteggiare il maggior carico di lavoro dovuto alla realizzazione dei progetti PNRR.

Le prestazioni da affidare e gli importi calcolati per la parte da conferire al professionista sono pertanto le seguenti:

1. Redazione di Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica (PFTE) per entrambe le fasi, Progettazione esecutiva e CSP della fase 1 con opzione per CSE e Direzione Lavori;
2. Progettazione esecutiva e CSP della fase 2 con opzione CSE, Direzione Lavori;

Pur non avendo ancora la totale disponibilità economica, ai sensi dell'art. 1, comma 4 del D.L. 32/2019 (convertito dalla L. 55/2019) si procederà all'affidamento del servizio di cui al punto 1.

L'incarico e le attività complementari alla realizzazione trovano copertura nel Piano Investimenti 2023/25 riga FI-95 – Autorizzazione **CEPAS 682/2021 sub 20, Mutuo 2021**.

Le attività della Fase 2 saranno affidate appena saranno rese disponibili le risorse economiche in rispetto della programmazione strategica Aziendale.

APPALTO LAVORI

Per l'Esecuzione dei Lavori si prevede Appalto a Impresa esecutrice selezionata mediante procedura negoziata senza Bando, previa consultazione di almeno 10 operatori economici, ai sensi dell'art.50, comma 1 lett. d) per lavori di importo superiore a € 1.000.000,00 e fino alle soglie di cui all'art. 14.

PROGRAMMAZIONE DELLE ATTIVITÀ

Di seguito è riportata la programmazione delle attività secondo le strategie sopra indicate:

- I. Approvazione del DOCFAP attraverso il presente provvedimento
- II. Affidamento servizi di ingegneria e architettura (SIA) ed avvio delle fasi di Rilievo, progettazione fattibilità tecnica economica (PFTE – art. 6 dell'Allegato I.7, D. Lgs.36/2023);
- III. Verifica del PFTE;
- IV. Progettazione Esecutiva (PE- art. 22 dell'Allegato I.7, D.Lgs. 36/2023) e CSP ai sensi del Titolo IV del D. Lgs. 81/08 e s.m.i.;
- V. Ottenimento delle autorizzazioni e pareri da parte degli enti preposti o indizione di Conferenza dei Servizi decisoria ai sensi dell'art. 14, c.2 della L. 241/1990 e s.m.i. ;
- VI. Verifica PE ai fini della Validazione;
- VII. Appalto e affidamento dei lavori;
- VIII. Esecuzione lavori
- IX. Collaudo e messa in esercizio.

Arch. Francesco SALMOIRAGHI

Azienda USL Toscana Centro
S.O.S. Gestione Investimenti
Territorio Firenze
Via San Salvi 12
50135 Firenze
Telefono 347 713 0809
francesco.salmoiraghi@uslcentro.toscana.it

Tempi di esecuzione

I tempi previsti per la redazione del PFTE e per l'esecuzione dei lavori sono i seguenti:

FASE 1:

- Approvazione del presente documento: 0 gg
- Affidamento dei servizi di rilievo e progettazione PFTE, PE , CSP, opzione per CSE E DL: 10 gg
- Rilevo Topografico laser/scanner dell'edificio e del resede di pertinenza: 20 gg
- Redazione PFTE: 60 gg
- Verifica PFTE: 10 gg
- Redazione Progetto Esecutivo (architettonico, impianti, strutture ecc...): 60 gg
- Delibera approvazione PE e indizione CdS: 10 gg
- Ottenimento pareri , autorizzazioni e nulla osta/ indizione Conferenza dei Servizi: 60 gg
- Verifica ai fini della Validazione: 10 gg
- Atti amministrativi Gara d'Appalto: 30 gg
- Espletamento Gara d'Appalto per la realizzazione dei lavori ed aggiudicazione: 60 gg
- Esecuzione dei lavori: 240 gg
- Collaudo e messa in esercizio: 29 gg

FASE 2:

- Affidamento dei servizi di rilievo e progettazione PFTE, PE , CSP, opzione per CSE E DL: 10 gg
- Adeguamento/implementazione Progetto Esecutivo (architettonico, impianti, strutture ecc...): 30 gg
- Delibera approvazione PE e indizione CdS: 10 gg
- Ottenimento pareri , autorizzazioni e nulla osta/ indizione Conferenza dei servizi / richiesta di proroga/integrazioni/rilascio pareri su progetto esecutivo: 60 gg
- Verifica ai fini della Validazione: 10 gg
- Atti amministrativi Gara d'Appalto: 30 gg
- Espletamento Gara d'Appalto per la realizzazione dei lavori ed aggiudicazione: 60 gg
- Realizzazione dei lavori: 180 gg
- Collaudo e messa in esercizio: 30 gg

CONCLUSIONI

Ciò premesso il sottoscritto Responsabile del procedimento

PROPONE

- **Di avviare il procedimento** denominato "Ristrutturazione e riqualificazione funzionale per realizzazione di Casa di Comunità Spoke "Mariti"", Via Giovanni Filippo Mariti, 148, Firenze (FI);
- **L'APPROVAZIONE del QUADRO DELLE ESIGENZE E DEGLI OBIETTIVI DEL SERVIZIO** così come sopra definiti;
- **Di approvare in linea tecnica il DOCFAP** ai sensi dell'art. 41 e dell'art 2 allegato I.7 del D.Lgs. 36/23 con allegati:
 - Elaborati grafici;
 - Cronoprogramma;
 - Quadro economico;
 - Relazione Sanitarie.
- **L'APPROVAZIONE DELLA PROGRAMMAZIONE DELL'INTERVENTO** così come rappresentata;
- **L'APPROVAZIONE del Quadro Economico dell'intervento Fase 1 riportato in allegato per complessivi € 2.400.000,00** inseriti nel Piano Investimenti 2023-2025 approvato con Delibera del D.G. n.1028 del 10/08/2023 al Rigo FI.95 Autorizzazione **CEPAS 682/2021 sub 20, Mutuo 2021.**

Arch. Francesco SALMOIRAGHI

Azienda USL Toscana Centro
S.O.S. Gestione Investimenti
Territorio Firenze
Via San Salvi 12
50135 Firenze
Telefono 347 713 0809
francesco.salmoiraghi@uslcentro.toscana.it

- **Di dare atto che** le risorse, per la realizzazione della FASE 2 dell'intervento, saranno rese disponibili secondo la programmazione strategica Aziendale;
- **DI NOMINARE** l'arch. Maria Assunta Stracquadanio come Supporto al Responsabile Unico del progetto;

Firenze, 31/01/2024

Il Responsabile Unico del Progetto
Arch. Francesco Salmoiraghi
(firmato digitalmente)

Digita qui il testo

Azienda Sanitaria Firenze



Allegati:

- Documento di Fattibilità e delle Alternative Progettuali - art. 41 comma 1 DLgs 36/2023- (DOCFAP_Rev.00);
- Allegato a)_Elaborati grafici;
- Allegato b)_Cronoprogramma;
- Allegato c)_ QE;
- Allegato d)_Relazioni sanitarie.

Arch. Francesco SALMOIRAGHI

Azienda USL Toscana Centro
S.O.S. Gestione Investimenti
Territorio Firenze
Via San Salvi 12
50135 Firenze
Telefono 347 713 0809
francesco.salmoiraghi@uslcentro.toscana.it