

REGIONE DEL VENETO



ULSS7
PEDEMONTANA

Regione del Veneto

AZIENDA SANITARIA U.L.S.S. N. 7 PEDEMONTANA

Via dei Lotti, 40 - 36061 Bassano del Grappa (VI) - Tel. 0424 888111

Cod. Fisc./P.IVA 00913430245 - www.aulss7.veneto.it

Pec: protocollo.aulss7@pecveneto.it

Uoc Servizi tecnici e Patrimoniali

COMMESSA 60_2022_11

RSA SAN MICHELE MONTECCHIO PRECALCINO

INTERVENTO DI RIFACIMENTO COPERTURA

RELAZIONE GENERALE

II RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Ing. Daniele Panizzo

II PROGETTISTA

Ing. Francesca Chiara Carollo

SOMMARIO

1 PREMESSA..... 1

2 INQUADRAMENTO URBANISTICO 1

3 ANALISI DELLO STATO DI FATTO 3

4 PROGETTO..... 5

 4.1 OBIETTIVI PRINCIPALI..... 5

 4.2 SOLUZIONE PROGETTUALE 5

5 TEMPI DI REALIZZAZIONE 6

6 QUADRO ECONOMICO 6

1 PREMESSA

L'Azienda ULSS n. 7 "Pedemontana" è proprietaria del "Centro Servizi" ubicato a Montecchio Precalcino in Viale Europa Unità n.22, il quale è costituito da diverse strutture a padiglioni disposte all'interno di vasto parco della superficie complessiva di mq.192.765 di seguito elencate: "Villa Nievo Bonin Longare" eretta nel XVIII secolo, la Residenza Socio Sanitaria Psichiatrica "Sirtaki", la Residenza Sanitaria Assistita "San Michele", la Residenza Socio Sanitaria Psichiatrica "Namaste", l'Archivio Sanitario, l'edificio denominato "Casa Suore", il Padiglione "C" attualmente non agibile, Padiglione "B" attualmente non utilizzato, la Centrale Termica e la Cabina Elettrica.

Il fabbricato denominato RSA S. Michele è stato edificato ed ultimato nell'anno 2000, risulta disposto su due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato adibito ad autorimessa, esso ospita al piano terra una RSA per persone con disabilità da 40 posti letto mentre al piano primo un Centro Servizi per persone anziane non autosufficienti con 60 posti letto ed impegna un'area di circa 5.825 mq con un tetto di copertura di circa 2.800 mq.



2 INQUADRAMENTO URBANISTICO

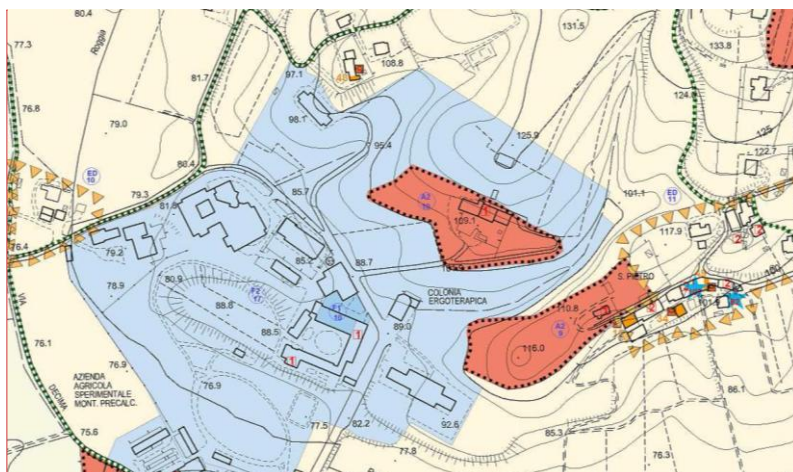
Il Padiglione dell'R.S.A. S. Michele all'interno del Centro Servizi di Montecchio Precalcino risulta avere e la seguente individuazione catastale e dimensionale:

INDIVIDUAZIONE CATASTALE	
FOGLIO	MAPPALE
12	274

RILIEVI DIMENSIONALI ATTUALI		
Superficie attuale complessiva	mq.	5825,50
Volume attuale complessivo	mc.	28716,50

Il Piano Regolatore prevede tre distinte destinazioni per il Centro Servizi. La struttura RSA S. Michele oggetto del presente lavoro è individuata alla seguente destinazione: "Attrezzature di interesse comune".

L'intervento non prevede né lavori strutturali né aumenti di superficie e volume.



Comune di Montecchio Precalcino (VI), P.R.G.

Commentato [FC1]: NON C'è PIÙ NESSUN COMUNE CON IL PRG, SICURI?



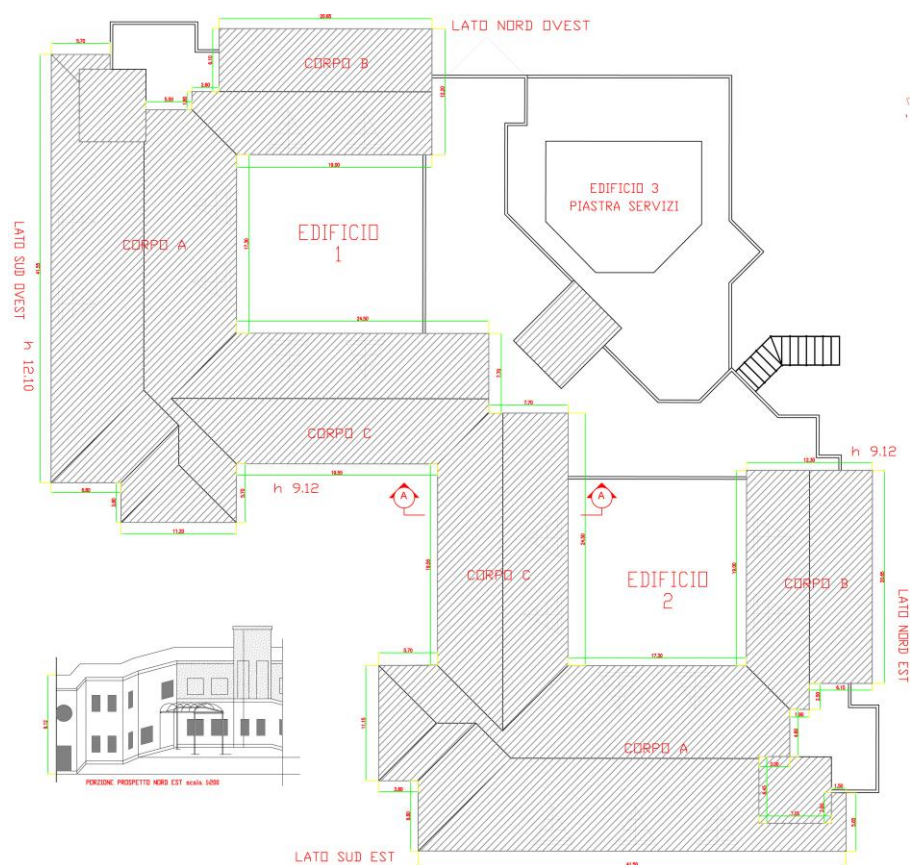
Estratto catastale

3 ANALISI DELLO STATO DI FATTO

Il manto di copertura dell'edificio necessita di un urgente intervento di manutenzione straordinaria indispensabile per eliminare le infiltrazioni di acqua piovana nella struttura e risolvere le problematiche legate allo scivolamento del rivestimento al fine di garantire le necessarie condizioni di salubrità dei locali e di sicurezza per gli utenti ed il personale. In particolare, si sono riscontrate le seguenti criticità che si possono riassumere in:

- Il manto di copertura realizzato in coppi presenta una discontinuità in più zone a causa del distacco di intere porzioni di rivestimento dalle sommità con scivolamento dello stesso verso valle;
- La guaina isolante sottostante alla copertura risulta ammalorata a causa dell'azione meccanica dovuta allo scivolamento del rivestimento;
- Le porzioni di coppi scivolando si sono fermate sulle grondaie sottoponendole a carico non idoneo.

Le situazioni sopra esposte determinano infiltrazioni d'acqua piovana che interessano il sottotetto e percolando, successivamente, coinvolgono le stanze di degenza del piano primo.



Planimetria

4 PROGETTO

4.1 OBIETTIVI PRINCIPALI

A fonte delle criticità sopra esposte si sono individuati e seguenti obiettivi:

1. Assicurare la perfetta tenuta all'acqua della copertura;
2. Adottare tutti gli accorgimenti tecnici e realizzativi necessari a garantire la stabilità della copertura garantendo un'ottimale distribuzione dei carichi;
3. Riutilizzare i materiali esistenti al fine di contenere il più possibile i costi dell'intervento;
4. Realizzare l'intervento garantendo il normale svolgimento dell'attività sanitaria minimizzando le interferenze;

4.2 SOLUZIONE PROGETTUALE

Il progetto predisposto prevede le seguenti attività da eseguirsi in due fasi su porzioni di copertura distinte:

- Realizzare accessi esterni alla copertura mediante idonei ponteggi e parapetti eseguiti secondo le norme di sicurezza garantendo mediante teli la copertura temporanea del tetto in caso di pioggia;
- Intervenire su due aree distinte della copertura in fasi successive (Zona A e Zona B), al fine di concentrare l'attività e dare perfettamente ultimato il lavoro nel più breve tempo possibile;
- Rimuovere completamente il manto di copertura esistente in coppi, i pannelli isolanti con successiva pulizia della copertura e dei canali di gronda;
- Realizzare una serie di listelli rompi tratta sulle falde per la distribuzione del carico ed assicurare maggiore stabilità;
- Posa di una nuova guaina isolante di tipo bituminoso, fibro-rinforzata con finitura ardesiata per garantire sia una perfetta tenuta all'acqua che una maggiore resistenza meccanica e allo scivolamento;
- Sistemazione dell'isolamento esistente in pannelli poliuretani con eventuali reintegri ove necessario;
- Ripristinare il manto di copertura in coppo tegola di cemento colorato adeguatamente vincolato per evitare futuri cedimenti;
- Realizzare nuove linee vita di sicurezza sulla copertura per la manutenzione dell'opera;
- Sistemazione della lattoneria, prevedendo la conservazione degli elementi in buono stato e la sostituzione/integrazione degli elementi ammalorati in materiale analogo all'esistente (rame);
- Ripristino degli intonaci e delle tinteggiature nelle porzioni di facciata che hanno subito danneggiamenti a seguito del cedimento del manto di copertura.

Commentato [FC2]: In attesa valutazioni

5 TEMPI DI REALIZZAZIONE

L'intervento prevede le seguenti fasi d'intervento che si svolgeranno nell'arco di 11 settimane così distinte:

CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI											
INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA SULLA COPERTURA DELL'RSA S. MICHELE DI MONTECCHIO P.											
Settimane	1° sett.	2° sett.	3° sett.	4° sett.	5° sett.	6° sett.	7° sett.	8° sett.	9° sett.	10° sett.	11° sett.
Attività											
Allestimento cantiere zona A											
Rimozione copertura esistente zona A											
Installazione nuova guaina zona A											
Installazione copertura zona A											
Sistemazione lattonerie zona A											
Installazione linea vita zona A											
Smontaggio cantiere zona A											
Allestimento cantiere zona B											
Rimozione copertura esistente zona B											
Installazione nuova guaina zona B											
Installazione copertura zona B											
Sistemazione lattonerie zona B											
Installazione linea vita zona B											
Smontaggio cantiere zona B											

6 QUADRO ECONOMICO

Per garantire un adeguato sistema di interventi di manutenzione edile ed impiantistica sul proprio patrimonio immobiliare, l'Azienda ULSS 7 Pedemontana ha previsto nel piano degli investimenti 2025-2027 l'intervento di "Manutenzione straordinaria della copertura dell'RSA San Michele" – ID 2026/14. Il Piano degli investimenti è stato approvato, unitamente al Bilancio Economico Preventivo 2025. Si tratta di opera di Competenza Regionale (art. 2 L.R. 27/03);

QUADRO DI SPESA	IMPORTO DI PROGETTO
	Euro
LAVORI	
Manutenzione straordinaria copertura	€ 338 275,00
Oneri per la sicurezza	€ 31 725,00
Totale lavori	€ 370 000,00
SOMME A DISPOSIZIONE DELL' AMMINISTRAZIONE	
Iva 22% sui lavori	€ 81 400,00
Incentivo art.45 D.Lgs n.36/2023	€ 3 700,00
Imprevisti	€ 9 900,00
Totale somme in amministrazione	€ 95 000,00
TOTALE COMPLESSIVO	€ 465 000,00