

AREA AMMINISTRATIVA



**U.O.C. Attività Tecniche**

Direttore ing. Alberto FRANCA  
Via Zeppilli, 18 - Fermo  
Tel.: 0734 625 2864 Fax: 0734 625 2831  
e-mail: a.franca@asl11.marche.it

Prot. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
Fermo,

## RSA 20 pl Presidio S. Elpidio a Mare

### Relazione al Progetto Preliminare

#### Premessa

La necessità di garantire una risposta zonale ai bisogni espressi dal territorio, impone il superamento della parcellizzazione dei poli di cura per acuti, non più adeguati alle esigenze di cura, tramite la trasformazione in centri per la residenzialità extraospedaliera per anziani non autosufficienti. In questa direzione si è espressa la recente programmazione sanitaria Regionale, e si intende riqualificare il polo di S.Elpidio a Mare, oggi logisticamente dislocato nella struttura ospedaliera per i servizi residenziali e specialistici, e nella struttura sede del Distretto per i servizi territoriali.

L'ipotesi progettuale generale prevede la trasformazione dei **20 PL** per acuti, trasferiti di recente nel polo ospedaliero di Fermo, in una offerta complessiva integrata, socio-sanitaria, che parte da servizi assistenziali di base, comprimibili nelle attività proprie della Casa di Riposo, passando per il trattamento di situazioni più complesse individuabili nella tipologia di intervento denominata Residenza Protetta, con particolare riguardo al trattamento degli stati di demenza complessi, fino alla presa in carico di pazienti post-acuti in condizione di interventi riabilitativi complessi riconducibili alle attività proprie di una RSA.

Inoltre nella struttura verrebbero anche concentrate quelle attività dei servizi territoriali erogate nell'attuale sede Distrettuale, che troveranno alloggio, conseguendo una significativa razionalizzazione organizzativa.

Tale ipotesi progettuale è così costituita:

---

Azienda Sanitaria Unica Regionale – Zona Territoriale n. 11  
Via Zeppilli, 18 – 63023 Fermo AP – C.F. e P.IVA 02175860424 - Tel. 0734.625111 - Fax 0734.6252019  
e-mail: segreteria.asl11@asl11.marche.it - [www.asl11.marche.it](http://www.asl11.marche.it)

Comuni di: Altidona, Belmonte Piceno, Falerone, Fermo, Francavilla d'Ete, Grottazzolina, Lapedona, Magliano di Tenna, Massa Fermana, Monsampietro Morico, Montappone, Monte Giberto, Montegranaro, Montegiorgio, Monteleone di Fermo, Monterinaldo, Monterubbiano, Monte San Pietrangeli, Monte Urano, Monte Vidon Combatte, Monte Vidon Corrado, Montottone, Moresco, Ortezzano, Petritoli, Ponzano di Fermo, Porto San Giorgio, Porto Sant'Elpidio, Rapagnano, Sant'Elpidio a Mare, Servigliano, Torre San Patrizio.



#### struttura sanitaria

- 20 PL RSA - Residenza Sanitaria Assistita,
- servizi territoriali ed ambulatoriali

#### struttura assistenziale

- 20 PL RP – Residenza Protetta, la cui collocazione nell'ambito dell'ex polo ospedaliero (edificio storico) è in corso di valutazione da parte del Comune di S. Elpidio a Mare.

In sostanza nell'unica struttura verrebbe a concentrarsi l'offerta multiforme dell'assistenza residenziale alle persone anziane, con integrazione con i servizi sanitari territoriali e miglioramento del fattore di scala per i servizi logistici-alberghieri.

### **Generalità**

#### Cenni storici

L'ospedale di S. Elpidio a Mare si compone di due corpi di fabbrica principali, uno storico nato come convento dei frati Agostiniani nell'epoca medievale, ed uno realizzato nella metà del secolo scorso come ampliamento e sede dell'ospedale cittadino. Già dal tempo della seconda guerra mondiale fino ai primi anni '90, ha ospitato al piano terra del corpo storico la Casa di Riposo, e l'Ospedale Civile ai piani superiori. Successivamente si è previsto l'integrale utilizzo per l'ampliamento del presidio ospedaliero, ma per motivi tecnico-costruttivi (principalmente difficoltà ed onerosità degli interventi nelle zone antiche), venne lasciato quasi totalmente inutilizzato.

#### Attuale destinazione e prospettive

Attualmente le attività sanitarie sono insediate nelle aree di più recente costruzione, risultando quelle antiche non più praticabili. L'intervento di riqualificazione e trasformazione di competenza sanitaria riguarda tale edificio.

Il corpo si articola in 7 livelli, occupati dalle seguenti attività:

L 3	Locali di servizio/tecnici - Sottotetto
-----	---

---

Azienda Sanitaria Unica Regionale – Zona Territoriale n. 11  
Via Zeppilli, 18 – 63023 Fermo AP – C.F. e P.IVA 02175860424 - Tel. 0734.625111 - Fax 0734.6252019  
e-mail: [segreteria.asl11@asl11.marche.it](mailto:segreteria.asl11@asl11.marche.it) - [www.asl11.marche.it](http://www.asl11.marche.it)

Comuni di: Altidona, Belmonte Piceno, Falerone, Fermo, Francavilla d'Ete, Grottazzolina, Lapedona, Magliano di Tenna, Massa Fermana, Monsampietro Morico, Montappone, Monte Giberto, Montegranaro, Montegiorgio, Monteleone di Fermo, Monterinaldo, Monterubbiano, Monte San Pietrangeli, Monte Urano, Monte Vidon Combatte, Monte Vidon Corrado, Montottone, Moresco, Ortezzano, Petritoli, Ponzano di Fermo, Porto San Giorgio, Porto Sant'Elpidio, Rapagnano, Sant'Elpidio a Mare, Servigliano, Torre San Patrizio.

L 2	NUOVA RSA
L 1	Ambulatori
L 0	CUP – Ingresso - PPI
L-1	Ambulatori
L-2	Radiologia – Ingresso
L-3	Locali servizio/tecnici – Camera Mortuaria/Osservazione

L'intervento di riqualificazione interessa il Livello 2 per una estensione di 725 mq.

### **Ipotesi progettuali**

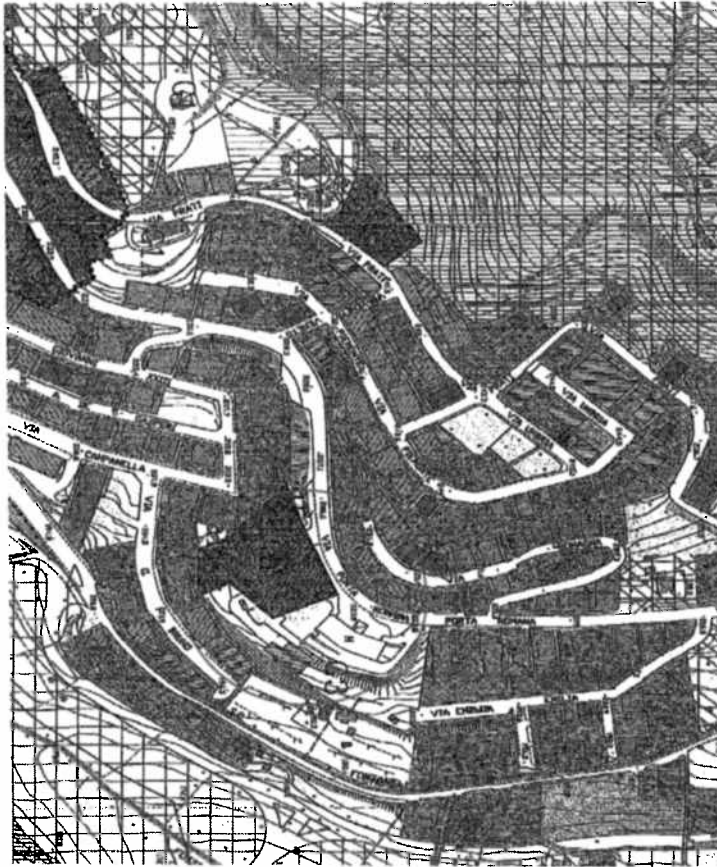
L'edificio, collocato all'ingresso del centro urbano, risale agli anni 50, ha subito alcuni interventi di ampliamento, adeguamento normativo e trasformazioni interne.

#### *Identificativi e destinazione catastali:*

- L'immobile è identificato in catasto nel Comune di S. Elpidio a Mare al foglio 51 particella 205, destinazione catastale ospedali (categoria B/2 classe U consistenza mc. 21.806,00 rendita €. 19.145,23 di proprietà di questa ASUR Area Vasta n. 4

#### *Destinazione urbanistica:*

- L'immobile urbanisticamente ricade in zona classificata "ASA" con funzionalità attrezzature sanitarie e assistenziali del vigente PRG del Comune di S. Elpidio a Mare.

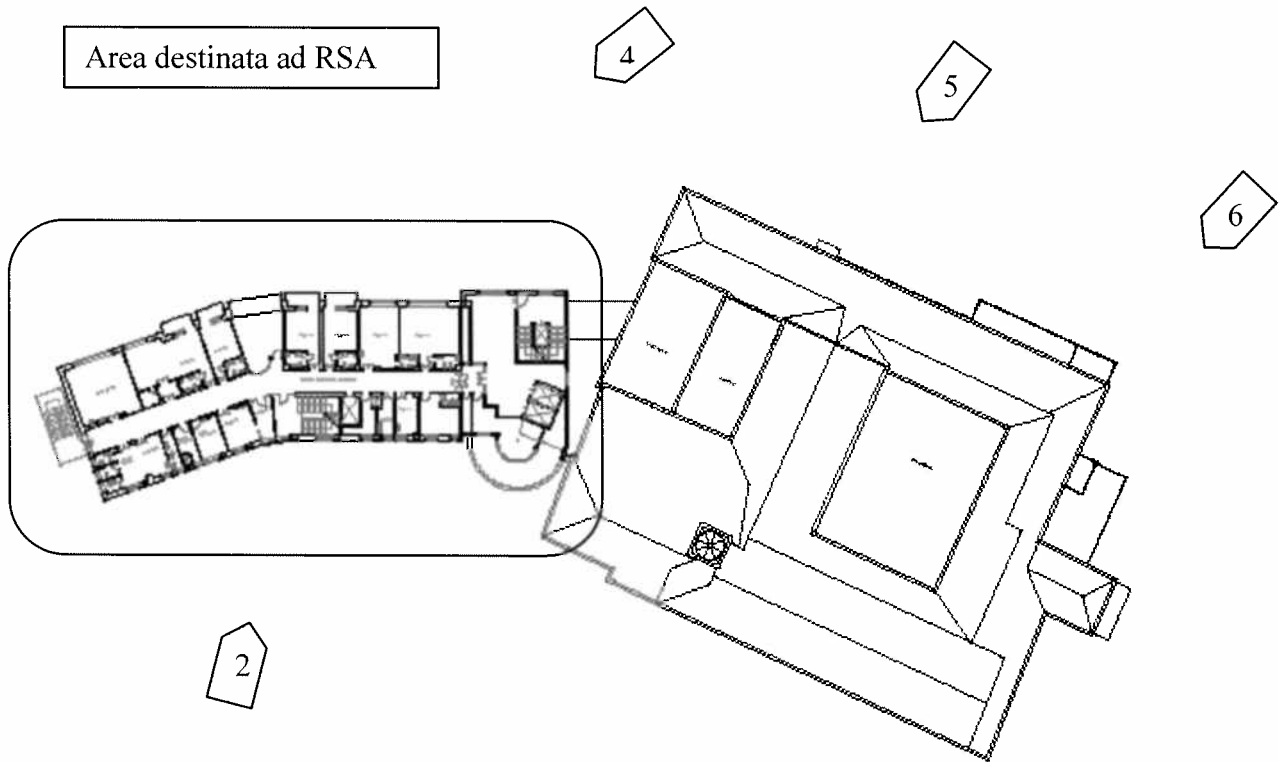


---

**Azienda Sanitaria Unica Regionale – Zona Territoriale n. 11**  
Via Zeppilli, 18 – 63023 Fermo AP – C.F. e P.IVA 02175860424 - Tel. 0734.625111 - Fax 0734.6252019  
e-mail: [segreteria.asl11@asl11.marche.it](mailto:segreteria.asl11@asl11.marche.it) - [www.asl11.marche.it](http://www.asl11.marche.it)

**Comuni di:** Altidona, Belmonte Piceno, Falerone, Fermo, Francavilla d'Ete, Grottazzolina, Lapedona, Magliano di Tenna, Massa Fermana, Monsampietro Morico, Montappone, Monte Giberto, Montegranaro, Montegiorgio, Monteleone di Fermo, Monterinaldo, Monterubbiano, Monte San Pietrangeli, Monte Urano, Monte Vidon Combatte, Monte Vidon Corrado, Montottone, Moresco, Ortezzano, Petritoli, Ponzano di Fermo, Porto San Giorgio, Porto Sant'Elpidio, Rapagnano, Sant'Elpidio a Mare, Servigiano, Torre San Patrizio.

Area destinata ad RSA



Azienda Sanitaria Unica Regionale – Zona Territoriale n. 11  
Via Zeppilli, 18 – 63023 Fermo AP – C.F. e P.IVA 02175860424 - Tel. 0734.625111 - Fax 0734.6252019  
e-mail: [segreteria.asl11@asl11.marche.it](mailto:segreteria.asl11@asl11.marche.it) - [www.asl11.marche.it](http://www.asl11.marche.it)

Comuni di: Altidona, Belmonte Piceno, Falerone, Fermo, Francavilla d'Ete, Grottazzolina, Lapedona, Magliano di Tenna, Massa Fermana, Monsampietro Morico, Montappone, Monte Giberto, Montegranaro, Montegiorgio, Monteleone di Fermo, Monterinaldo, Monterubbiano, Monte San Pietrangeli, Monte Urano, Monte Vidon Combatte, Monte Vidon Corrado, Montottone, Moresco, Ortezzano, Petritoli, Ponzano di Fermo, Porto San Giorgio, Porto Sant'Elpidio, Rapagnano, Sant'Elpidio a Mare, Servigliano, Torre San Patrizio.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

---

Azienda Sanitaria Unica Regionale – Zona Territoriale n. 11  
Via Zeppilli, 18 – 63023 Fermo AP – C.F. e P.IVA 02175860424 - Tel. 0734.625111 - Fax 0734.6252019  
e-mail: [segreteria.asl11@asl11.marche.it](mailto:segreteria.asl11@asl11.marche.it) - [www.asl11.marche.it](http://www.asl11.marche.it)

Comuni di: Altidona, Belmonte Piceno, Falerone, Fermo, Francavilla d'Ete, Grottazzolina, Lapedona, Magliano di Tenna, Massa Fermana, Monsampietro Morico, Montappone, Monte Giberto, Montegrnaro, Montegiorgio, Monteleone di Fermo, Monterinaldo, Monterubbiano, Monte San Pietrangeli, Monte Urano, Monte Vidon Combatte, Monte Vidon Corrado, Montottone, Moresco, Ortezzano, Petritoli, Ponzano di Fermo, Porto San Giorgio, Porto Sant'Elpidio, Rapagnano, Sant'Elpidio a Mare, Servigliano, Torre San Patrizio.

La struttura di S.Elpidio a Mare, articolata nei due corpi di fabbrica come descritto, ospita nell'edificio di più recente costruzione parte delle attività proprie della sede territoriale del Distretto 1, un Punto di Primo Intervento, fino al 2013 un reparto di Medicina con 20 pl, il servizio di Radiologia ed un Punto Prelievi, oltre che la sede provvisoria della associazione Croce Azzurra. L'immobile è ubicato nell'ambito cittadino del Comune di S.Elpidio a Mare con accesso dalla Via Porta Romana, composto da 3 piani seminterrati, piano terra, piano primo e piano secondo. Dal punto di vista strutturale è in mediocri condizioni, e necessitano interventi puntuali di manutenzione straordinaria.

In particolare la trasformazione del livello 2 ad ambienti idonei per il ricovero in forma residenziale o di lungodegenza, richiede:

- Lo spostamento di alcune tramezzature
- La realizzazione di nuovi bagni in numero adeguato
- Il rifacimento dell'intera distribuzione idrica a causa della fatiscenza
- Il rifacimento dell'intero impianto elettrico (luce, forza motrice) e speciali (sistema chiamata infermiere, rete dati, telefonia, TV, ...) per fatiscenza ed adeguamento normativo
- La realizzazione di impianto trattamento aria per il benessere climatico idoneo al tipo di utilizzo
- Parziale sostituzione di infissi interni
- Intera sostituzione di infissi esterni
- Parziale rifacimento di rivestimenti (pavimenti/pareti)

Recenti investimenti hanno adeguato la struttura dal punto di vista della tutela dal rischio incendio, per cui non si prevedono particolari lavori se non la modifica sulla base delle nuove destinazioni o revisioni dei lay-out.

### **Indagini geologiche ed ambientali preliminari**

Non si ipotizza l'esigenza di indagini geologiche, né problematiche di tipo ambientale considerato che l'intervento riguarda una riqualificazione interna.

## **Fattibilità, rispondenza alla normativa, vincoli**

Gli ambienti sono liberi per cui l'intervento è immediatamente attuabile.

Ai fini antincendio, rilevato lo stato attuale, si evidenziano le seguenti condizioni:

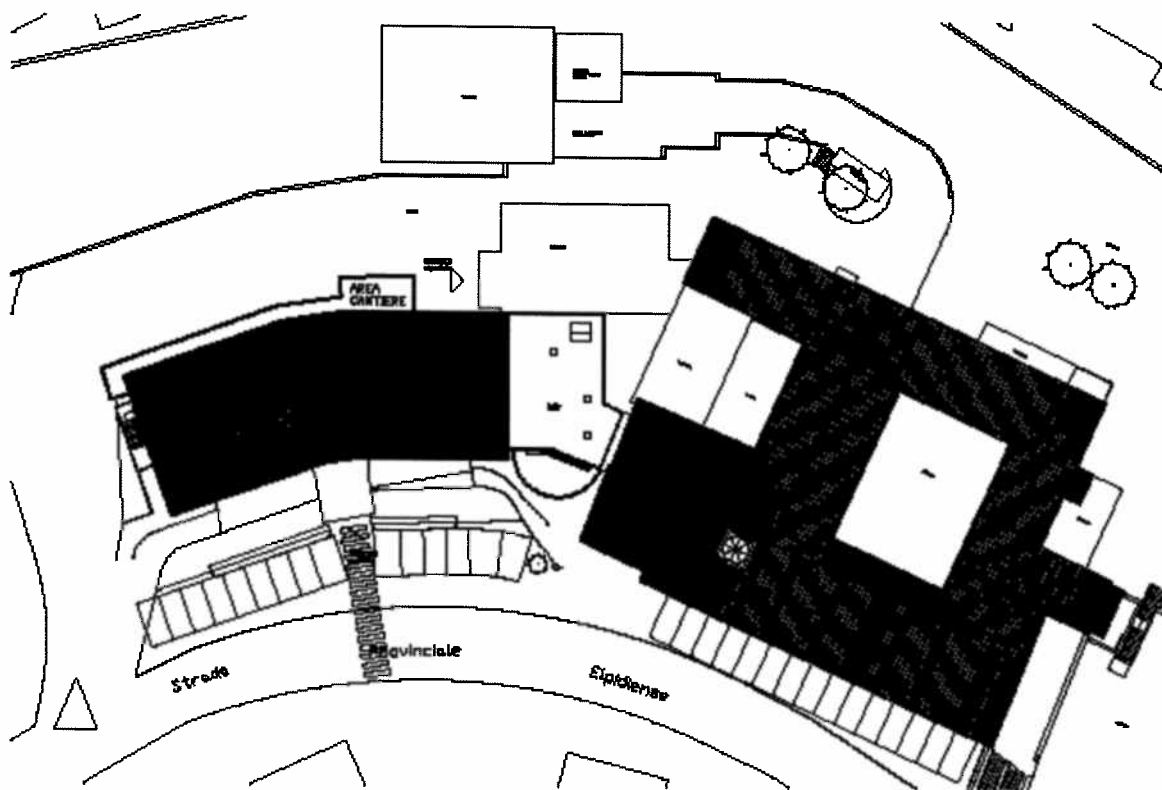
- strutture esistenti
- strutture sanitarie che erogano prestazioni in regime di ricovero ospedaliero e/o residenziale con meno di 25 posti letto
- aree tipo D
- compartimento su medesimo livello fino a 1000 mq
- altezza fino a 24 m
- altezza antincendi fino a 12 m
- strutture R/REI 60

Oltre alla normativa antincendio e antinfortunistica, dovranno essere rispettati i criteri di autorizzazione ed accreditamento per l'attività in oggetto oltre a quanto previsto dal DPCM 22/12/89 e LR n. 20/2000 e smei.

## **Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza**

Gli interventi necessari possono essere considerati di tipo leggero, riguardando prevalentemente lavori di finitura. I contesti che richiederanno una maggiore attenzione ai fini della sicurezza, sono quelli di intervento sull'impianto elettrico, per cui si dovrà verificare il corretto isolamento degli impianti prima di intervenire. Attenzione dovrà inoltre essere posta nelle interferenze con l'attività che rimarrà in essere nelle restanti aree dell'edificio, in particolare per i servizi ambulatoriali, benché espletati nei piani inferiori.





**Azienda Sanitaria Unica Regionale – Zona Territoriale n. 11**  
Via Zeppilli, 18 – 63023 Fermo AP – C.F. e P.IVA 02175860424 - Tel. 0734.625111 - Fax 0734.6252019  
e-mail: [segreteria.asl11@asl11.marche.it](mailto:segreteria.asl11@asl11.marche.it) - [www.asl11.marche.it](http://www.asl11.marche.it)

Comuni di: Altidona, Belmonte Piceno, Falerone, Fermo, Francavilla d'Ete, Grottazzolina, Lapedona, Magliano di Tenna, Massa Fermana, Monsampietro Morico, Montappone, Monte Giberto, Montegranaro, Montegiorgio, Monteleone di Fermo, Monterinaldo, Monterubbiano, Monte San Pietrangeli, Monte Urano, Monte Vidon Combatte, Monte Vidon Corrado, Montottone, Moresco, Ortezzano, Petritoli, Ponzano di Fermo, Porto San Giorgio, Porto Sant'Elpidio, Rapagnano, Sant'Elpidio a Mare, Servigliano, Torre San Patrizio.

## Previsione di spesa e quadro economico

Prime stime dei costi previsti per l'esecuzione dell'intervento:

Opere edili	131,348.56
Impianti elettrici	80,000.00
Impianti idrico sanitario	54,853.39
Impianto condizionamento	198,000.00
Totale lavori	464,201.95
di cui Oneri per la sicurezza	8,210.95
<b>Somme a disposizione</b>	
IVA su lavori 10%	46,420.20
Spese tecniche compresi oneri di legge	69,150.00
Art. 92 L. 163	9,284.04
Lavori imprevisi ed arrotondamenti	23,374.32
<b>TOTALE</b>	<b>615,000.00</b>

Gli importi parziali potranno essere ridefiniti in sede di progettazione definitiva, rimanendo l'importo totale immutabile.

## Modalità di esecuzione dei lavori e cronoprogramma

L'intervento sarà eseguito mediante appalto integrato sulla base del progetto preliminare, in considerazione dei seguenti fattori:

- essendo una riqualificazione di un ex-reparto di degenza, i lavori sono di manutenzione straordinaria, con interventi integrati di diverse tipologie (edilizi, impiantistici, finiture,..)
- l'attività professionale non può essere espletata dal personale interno in quanto carente in numero e specialità, per cui si dovrebbe comunque avviare una procedura per affidamento servizio di ingegneria
- attuando una sola procedura di appalto si possono ottenere delle economie procedurali e tempi di attuazione complessivi più rapidi, visto l'attuale carico di procedimenti a cui il servizio deve far fronte.

SI prevede una procedura minima di 180 gg ed una esecuzione dei lavori in un tempo definito in circa 240 giorni. In termini di qualificazione i lavori possono essere così classificati:

- |                        |  |            |
|------------------------|--|------------|
| - Opere Edili          | Categoria OG1 (classificazione non obbligatoria) | 131.348,56 |
| - Impianti Tecnologici | Categoria OG11 (Classificazione obbligatoria)    | 329.853,39 |

UO-Attività Tecniche  
f.to Ing. Alberto Franca

