

# UNIONE DI COMUNI "MEILOGU"

Comune di Thiesi (SS)



CRP-PT-25/INT –PRO TE- Dal Villanova al Meilogu, cultura, natura, identità

## CENTRO PER L'INVECCHIAMENTO ATTIVO

CIG: Z363218E3B CUP: H65J18000230002

### PROGETTO DEFINITIVO ED ESECUTIVO

#### RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

PROGETTISTI: Arch. Adele PINNA

COMMITTENTE: UNIONE DI COMUNI "MEILOGU"  
Responsabile Unico del Procedimento: Ing. Salvatore MASIA



## TAVOLA

# A

Agg:

Data: AGOSTO 2022

# RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

## 1) **PREMESSE**

Il sottoscritto Arch. Adele PINNA, con sede in Alghero via Kennedy n° 88, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari al n° 997, a seguito di procedura di affidamento diretto dei servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria di importo inferiore ai 40.000 euro ai sensi dell'art. 36, comma 2, lett. a) del D.Lgs. n. 50/2016 e sulla base del criterio del prezzo più basso, con possibilità di partecipare in una delle forme di partecipazione di cui all'art. 46, comma 1 lett. a) b) c) d) e) f) e g) del D.Lgs. n. 50/2016 s.m.i., ha partecipato alla procedura in forma singola ed è risultato definitivamente aggiudicatario, con determinazione del Responsabile dell'area tecnica dell'Unione di Comuni "MEILOGU" n° 134 del 31/12/2021, per l'intervento:

CRP-PT-25/INT 30 - Thiesi - LAVORI DI "CENTRO PER L'INVECCHIAMENTO ATTIVO" (art. 36 c.2 lett. a) e art. 31 c. 8 del D.Lgs. n. 50 del 18 Aprile 2016).

CIG: Z363218E3B - CUP: H65J18000230002

L'intervento oggetto del presente incarico professionale è finalizzato a lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria per la sistemazione e l'adeguamento funzionale della struttura e ammodernamento e messa a norma sugli impianti esistenti di CASA CLIVIO sita nel centro del Comune di THIESI.

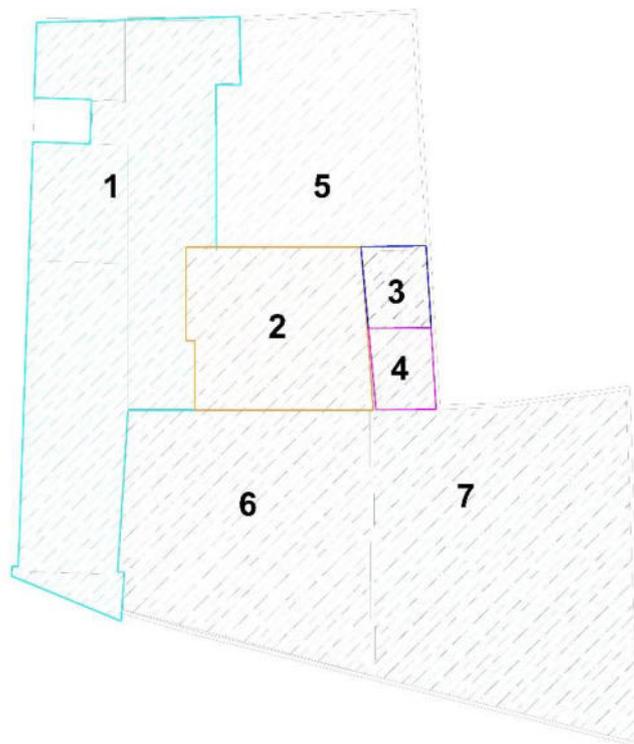
Il lotto, distinto al N.C.E.U del Comune di Thiesi al foglio 22 particella 4, è composto da più edifici costruiti in epoche differenti con una disposizione planimetrica a "T".



*Individuazione del lotto su stralcio aerofotogrammetrico*

Gli edifici presenti all'interno del lotto possono essere suddivisi in più tipologie, classificabili in epoche e stati di conservazione differenti così suddivisi:

- la struttura più grande (1), ospita la casa di riposo e i servizi annessi, è quella di recente costruzione ed è l'unica che attualmente viene utilizzata. Si sviluppa su più piani: al piano terreno sono localizzati i servizi relativi alle attività diurne (mensa, sala ricreativa, cucina...) ai piani superiori sono ubicate le camere. L'accesso principale alla struttura è su Via D'Annunzio, vi si può accedere anche tramite una corte (6) con ingresso su via Giuseppe Mazzini;
- Una struttura, in forte stato di abbandono, di antica costruzione. Essa si sviluppa su due piani, in aderenza al fabbricato sopracitato; vi si accede tramite una corte all'interno del lotto con accesso da Via Giuseppe Mazzini (6) e si affaccia sul cortile interno (5);
- Un rudere, attualmente inaccessibile (3), con un prospetto che si affaccia sul cortile più interno (5);
- Un fabbricato (4) composto da un solo vano, vi si accede tramite un cortile (7).

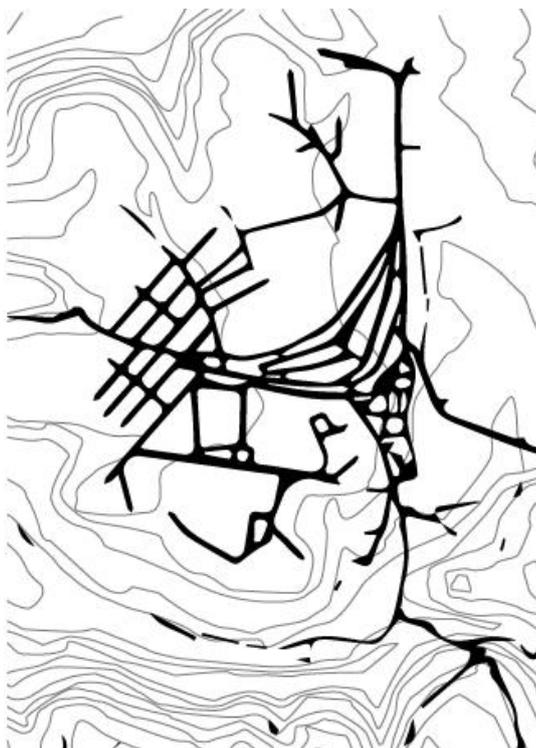


*Schema del lotto con individuazione delle aree: 1 Centro per anziani; 2 Struttura oggetto di intervento; 3 Rudere; 4 Fabbricato abbandonato; 5 Cortile interno; 6 Corte; 7 Cortile*

## **2) CENNI STORICI E PAESAGGISTICI**

Thiesi è un Comune della Provincia di Sassari, ricade nel territorio del Meilogu, posto ad una altitudine di 461 metri sul livello del mare. Il Comune di Thiesi si sviluppa su un territorio di 64 kmq ai piedi del monte Pelao.

L'abitato è collocato all'imbocco di una valle che confluisce nel Bidighinzu, la morfologia del territorio comunale è caratterizzata da spazi pianeggianti, profondamente incisi dalle valli fluviali a fondo piatto. Tale contesto risulta costituito dall'ambito agricolo, paesistico e urbano in cui emergono due elementi fondamentali, il nucleo storico e le zone industriali.



L'abitato di Thiesi si sviluppa da un nucleo irregolare, sito nella parte meridionale attorno alla chiesa parrocchiale di Santa Vittoria, con vie discontinue, isolati con forme irregolari e profondità variabili tanto da andare a modificare l'assetto originario della tipica casa thiesina aggiungendo una corte retrostante nei lotti più profondi. La parte più recente ha forma di fuso con tutte le vie che convergono alle due estremità lungo due direzioni ortogonali tra loro. Gli isolati di forma allungata hanno larghezza che aumenta verso il centro del fuso lasciando spazio a corti retrostanti o a cellule rustiche su fondo lotto.

*Quadro sinottico della struttura viaria di Thiesi*

## **3) VINCOLI TERRITORIALI**

### **a) PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO "PAI":**

L'area oggetto dell'intervento progettuale non risulta ricompresa all'interno del PAI (Piano di Assetto Idrogeologico).

**b) VINCOLI PAESAGGISTICI:**

L'area oggetto dell'intervento progettuale è soggetta a vincoli paesaggistici in quanto è ricompresa all'interno della perimetrazione del P.P.R. (Piano Paesaggistico Regionale) come Centro di Antica e Prima Formazione di cui alla determina n. - 160/DG del 12/01/2012 e pertanto sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004.



 Perimetro da PPR

 Perimetro di cui all'art. 52, comma 2 delle NTA, verificato congiuntamente con il comune.

*Perimetro del centro di antica e prima formazione verificato in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano della RAS, con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 42 del 29/09/2008*



*Individuazione del lotto su mappa storica catastale*

#### **4) STATO DEI LUOGHI CASA CLIVIO**

##### ***a. Relazione storica***

L'edificio è un residuo di un complesso residenziale più ampio facente parte di una azienda agricola riferibile alla metà del 1800.

Negli anni '70 del 1900 la proprietaria Giuseppina Clivio donò il lotto e gli edifici che insistevano in esso al Comune di Thiesi per erigervi una struttura che potesse ospitare gli anziani. Il progetto, nonostante la vastità del lotto, prevedeva la demolizione della struttura che si affacciava su via D'Annunzio, preservando la parte ortogonale che attualmente verte in uno stato di abbandono. Originariamente il lotto ospitava una villa con annessa una struttura agraria composta principalmente da edifici adibiti a stalle e fienili. Sebbene attualmente sia un po' difficile da dedurre ma, prima dell'espansione edilizia della fine della seconda guerra mondiale, dietro e intorno all'edificio vi era un vasto altopiano calcareo vocato alla produzione di cereali e in particolare di grano. La struttura muraria rimanda a tipologie costruttive del 1800.

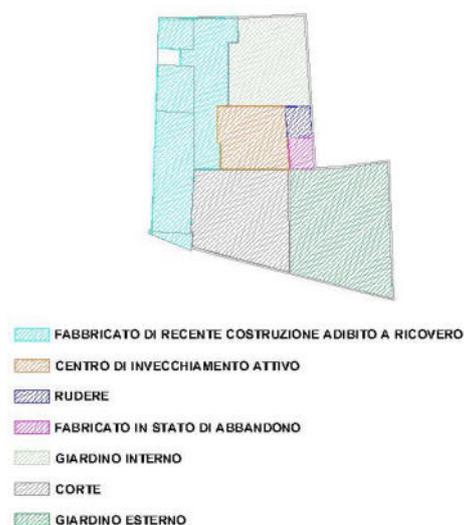
##### ***a. Stato dei luoghi***

Il lotto su cui insiste la casa di riposo è composto da più fabbricati e da corti interne suddivise in due grandi giardini: una più interna al lotto, accessibile tramite i fabbricati e confinante con proprietà private, e una con accesso diretto dalla Via Giuseppe Mazzini. Il fabbricato principale, attualmente con la funzione di casa di riposo, è quello di più recente costruzione. La struttura meno recente sarà quella oggetto di intervento, che attualmente verte in una situazione di abbandono e disuso. Essa al pian terreno ha 4 stanze, due accessibili dalla corte esterna, che si affaccia sulla Via Giuseppe Mazzini, e due si affacciano sul giardino più interno. Si accede al piano superiore tramite una scala con ingresso al pian terreno dal giardino interno. Al piano primo sono presenti due locali; allo stato attuale è impossibile accedervi a causa del crollo della copertura e delle conseguenti infiltrazioni al solaio di calpestio che rendono inagibile tutto il fabbricato. La struttura, oggetto principale dell'intervento, confina con la struttura più recente con il blocco mensa, che rispetto al fabbricato, si sviluppa su un solo piano, con una copertura piana, mentre sull'altro lato, confina con

delle strutture in forte stato di abbandono.

## **5) INTERVENTI PROGETTUALI**

### **5.a) INTERVENTI EDILIZI**



*Schema del lotto*

Il progetto prevede interventi di adeguamento, ammodernamento e messa a norma sugli impianti esistenti e lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria occorrenti per la sistemazione e l'adeguamento funzionale della struttura al fine di rendere fruibile tutto il lotto. L'obbiettivo progettuale è la realizzazione di un centro diurno per l'invecchiamento attivo attraverso la riqualificazione e la creazione di spazi adeguati e strutture che possano rispondere alle esigenze della popolazione anziana.

L'immobile sarà allestito in maniera coordinata e nel rispetto dei vincoli storici e paesaggistici.

Il progetto mira alla realizzazione di servizi e strutture dedicate alla cura della persona anziana. La progettazione degli ambienti e dell'organizzazione interna ha privilegiato attività volte a prevenire le conseguenze di un prolungato isolamento degli anziani in modo da migliorarne la qualità

di vita offrendo un contesto di aggregazione e di socializzazione.

L'articolazione della pianta attuale ha permesso di creare tre macro aree: due al pian terreno e una al piano superiore. Ogni area ospiterà attività differenti:

- al pian terreno l'area relax, la quale potrà ospitare laboratori, piccoli eventi, occupa la stanza e la loggia che danno verso la corte esterna. Verrà ripristinata l'apertura tra la stanza sopracitata e quella che ospiterà l'area motoria, al fine di poterla utilizzare sia con la funzione di relax ( in caso di corsi o eventi che richiedono maggiori spazi) sia durante le attività motorie;
- L'area motoria, localizzata anch'essa al pian terreno, accessibile dal loggiato tramite un corridoio o direttamente dal cortile interno. In questa zona verranno organizzate lezioni di ginnastica dolce. Il collegamento diretto con il giardino interno permetterà, nelle giornate soleggiate, di allenarsi all'aperto;
- La sala di lettura, al piano superiore, ha un collegamento diretto con il giardino interno tramite delle scale. Essa sarà un luogo di scambio culturale e generazionale, ad esso infatti potranno accedere non solo gli anziani, ma potrà essere, ad esempio, un luogo dove i nipoti potranno fare i compiti. Per garantire l'accessibilità per le persone con difficoltà motorie, verrà creato un collegamento con la struttura attualmente funzionante e la differenza di quote, 50 cm circa di dislivello, tra il piano primo della struttura A e della struttura B verrà collegato con 3 gradini e una piattaforma elevatrice. Attualmente è già presente una apertura laterale che collega la struttura A con la copertura piana della struttura B, pertanto non sarà necessario creare nuove aperture di collegamento. Tale apertura verrà ingrandita, l'altezza attuale è di 180 cm e verrà riadattata per permettere il passaggio a 2,10 cm. Il piano primo del plesso attualmente in uso, verso la copertura piana, ha già una porta finestra sulla copertura piana. Sulla struttura di copertura verrà posizionata una pavimentazione "galleggiante" al fine di non usurare il manto impermeabile. Verranno inoltre posizionate due finestre sulla copertura per migliorare il rapporto aeroilluminante e quindi la qualità degli ambienti.

Al fabbricato si potrà accedere tramite più ingressi:

- Al piano superiore tramite il sistema di collegamento verticale già presente nella struttura B, soddisfacendo dunque i requisiti di accessibilità e adattabilità;

- Al piano terra dal cancello di ingresso presente su Via Mazzini.

Ogni piano è servito da servizi igienici accessibili anche da persone con difficoltà motorie.

Gli infissi saranno realizzati in legno con vetrocamera (finestrature e portefinestre). La porta di accesso dal loggiato verso i servizi, di particolare pregio, verrà restaurata e non sostituita. Le altre bucatore attualmente non hanno nessun infisso oppure l'infisso si trova in una situazione di forte degrado, pertanto si provvederà al posizionamento di nuovi con un'ampia superficie vetrata al fine di garantire un maggior comfort degli ambienti.

Le bucatore presenti nei prospetti rimarranno pressoché invariate. L'unica bucatore che sarà oggetto di ampliamento in altezza di circa 30 cm sarà la porta finestra che si affaccia sulla copertura.

Tutti i pavimenti si trovano in uno stato di forte degrado, sarà necessario dunque sostituirli. I nuovi pavimenti saranno in gres porcellanato.

In seguito ad un'analisi strutturale (si veda relazione delle strutture), sarà necessario demolire il solaio tra il piano primo e il piano terreno delle due stanze che si affacciano sul cortile interno che, in seguito alle infiltrazioni, rende inagibile i locali (causa crollo). Sarà inoltre demolire la parte restante della copertura (parzialmente crollata) e realizzarne una nuova. La struttura sarà in legno lamellare e verrà coibentata con una trasmittanza minore di 0,26 W/m<sup>2</sup>K.

La struttura sarà dotata di sistema di climatizzazione centralizzato con unica unità esterna, di impianto elettrico sottotraccia, nonché di impianto rete dati.

Gli interventi di completamento del restauro previsti, sono di seguito riepilogati sinteticamente:

- INTERVENTI DI POTATURA E RIMOZIONE PIANTE INFESTANTI CHE INSISTONO SUL PROSPETTO POSTERIORE;
- DEMOLIZIONE E RIFACIMENTO COPERTURA;
- DEMOLIZIONE E RIFACIMENTO SOLAIO PIANO;
- DEMOLIZIONE MASSETTI PIANO TERRA;
- REALIZZAZIONE PAVIMENTAZIONE INTERNA;
- RIPRISTINO DEGLI INTONACI AMMALORATI E RINCOCCIATURA OVE NECESSARIO;

- REALIZZAZIONE SERVIZI IGIENICI;
- CONSOLIDAMENTO E COMPLETAMENTO MURATURA DELLA STRUTTURA;
- AMPLIAMENTO IN ALTEZZA DELLA PORTA SUL PROSPETTO LATERALE AL FINE DI RENDERLA ACCESSIBILE DALLA TERRAZZA;
- RIORGANIZZAZIONE DEL VERDE;
- PULIZIA E TRATTAMENTO PROTETTIVO MURATURE A VISTA;
- DEMOLIZIONE TRAMEZZI INTERNI;
- DEMOLIZIONE TAMPONATURE E RIPRISTINO DI ALCUNI COLLEMENTI INTERNI TRA LE STANZE;
- REALIZZAZIONE PAVIMENTAZIONE FLOTTANTE SULLA COPERTURA PIANA PRATICABILE;
- POSA DI UN ELEVATORE PER SUPERARE IL DISLIVELLO DI 50 CM AL PIANO PRIMO;
- POSA INFISSI INTERNI ED ESTERNI;
- RIPRISTINO SCALA INTERNA;
- REALIZZAZIONE IMPIANTO IDRICO E FOGNARIO;
- REALIZZAZIONE IMPIANTO ELETTRICO;
- REALIZZAZIONE IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE;
- REALIZZAZIONE IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE;
- FORNITURA DI ARREDI.

- ***5.B) IL CENTRO DI INVECCHIAMENTO ATTIVO***

L'invecchiamento della popolazione rappresenta un "trionfo" per la società ma allo stesso tempo anche una "sfida". L'obbiettivo che ci si dovrebbe porre non è quello di vivere a lungo ma quello di vivere in equilibrio con il benessere psico-fisico, che definisce la qualità della vita.

Sulla base delle nuove politiche europee sull'invecchiamento attivo si è sviluppato il suddetto progetto.

Il progetto si sviluppa su aspetti fondamentali legati all'invecchiamento attivo:

- **Socialità:** attività volte a promuovere l'aggregazione sociale non solo tra persone della stessa fascia di età ma tenere rapporti con la realtà esterna;
- **Cultura:** le attività di promozione culturale aiutano a stimolare e alcune volte anche a migliorare le capacità cognitive residue.
- **Attività fisica:** l'attività motoria aiuta a invecchiare meglio sia fisicamente che psicologicamente contribuendo a prevenire o ritardare l'insorgenza di alcune patologie e migliora l'equilibrio e di conseguenza prevenendo cadute.

Gli interventi edilizi sopra descritti mirano alla creazione di nuovi luoghi dove l'anziano è protagonista. La struttura oggetto di intervento sarà, dunque, un luogo da destinare all'invecchiamento attivo. Gli spazi saranno fruibili a tutte le fasce d'età nonostante siano stati ideati per accogliere l'anziano (rampe, accessibilità...).

E' stata data particolare attenzione alla struttura destinata a ricovero per anziani già presente nel lotto. Essa sarà di importanza fondamentale nel collegamento con il piano superiore da un punto di vista dell'accessibilità. Per accedere al piano primo sarà necessario utilizzare il sistema di collegamento verticale presente nella struttura che ospita il centro per anziani: sarà un modo per stimolare il visitatore e gli abitanti della residenza ad un contatto (scambi di parole, socialità ..). Inoltre il passaggio sarà progettato minuziosamente tramite passaggi sensoriali che apporteranno a maggiori stimoli visivi volti a migliorare l'umore degli abitanti della residenza.

Il piano del fabbricato oggetto di intervento sarà accessibile da cortile interno del lotto oppure dal fabbricato destinato a residenza per anziani. Il primo piano ospiterà un centro di lettura/biblioteca nel quale gli anziani potranno svolgere attività culturali ma allo stesso tempo potranno ospitare i nipoti e accompagnarli nel loro percorso di formazione. Potranno essere utilizzate come delle sale volte alla promozione culturale tra differenti fasce generazionali. Il collegamento al giardino interno permetterà, inoltre, la possibilità di creare uno spazio sicuro per l'anziano che ospita il nipote.

Al pian terreno le stanze che si affacciano sulla corte esterna ospiteranno gli spazi della socializzazione, come ad esempio laboratori o circoli di lettura.

La stanza che si affaccia sul giardino interno ospiterà la parte relativa all'attività motoria. Saranno presenti attrezzature. Le dimensioni ridotte della stanza permetteranno attività a gruppi di massimo 7/8 persone, in caso di giornate soleggiate sarà possibile svolgere attività nel giardino interno, all'aria aperta, oppure, vista la versatilità della stanza nel prospetto principale, sarà possibile utilizzare anche essa.

Particolare importanza alla creazione di servizi igienici accessibili anche da persone con problemi motori su ogni piano. Le dimensioni ridotte degli spazi permettono a chiunque di raggiungerli in modo rapido.

La creazione di un centro di invecchiamento attivo ha forti caratteri di ordine economico in quanto "un numero sempre maggiore di persone in età anziana, se non "produttive" in qualche modo, peserebbe economicamente su un numero sempre minore di persone più giovani.

L'invecchiamento attivo può comportare un prolungato apporto produttivo da parte delle persone anziane(nel mercato del lavoro, nel volontariato, come tutor dei giovani, ecc.) e, al contempo, può aiutare a contenere la spesa per servizi sociosanitari e consumo di farmaci, con vantaggi per tutte le parti in gioco." (<https://famiglia.governo.it>)