



ASP Emanuele Brignole
Azienda pubblica di Servizi alla Persona
Genova



ASP Emanuele Brignole
Azienda pubblica di Servizi alla Persona
P.le E. Brignole, 2 –1625 GENOVA

CAPITOLATO PER LA CONCESSIONE A TERZI DELLA GESTIONE GLOBALE DI DUE STRUTTURE DA ADIBIRE AD ATTIVITA' SOCIO-SANITARIE ASSISTENZIALI

DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA DI VIA PORTA DEGLI ANGELI (LOTTO 1)

DESCRIZIONE AMBIENTALE E GENERALE

L'oggetto della presente relazione é l'immobile sito in Via Porta degli Angeli 2, Genova. Il fabbricato sorge sulle alture di Sampierdarena, popoloso quartiere di Genova, ed é costituito da un vecchio immobile databile fine 700/primi 800 nonché da due sottostanti volumi interrati realizzati negli anni 1995/96. Il complesso insiste su un appezzamento di terreno avente prevalentemente conformazione collinare con presenza dei tipici terrazzamenti delle antiche ville genovesi ("fasce") realizzate in passato per le coltivazioni agricole. Tali "fasce", attualmente non più coltivate, sono ricche di vegetazione mediterranea, alberi da frutta ed ornamentali di pregio. La proprietà é delimitata da muri di cinta e recinzioni ed é confinante a nord con il parco delle Mura, a est con il cimitero della Castagna, a sud con la rotabile Via Porta degli Angeli e ad ovest con altra proprietà. L'accesso alla struttura é garantito da due strade carrabili interne, recentemente sistemate, che collegano direttamente la residenza alla Via Porta degli Angeli; l'accesso principale é situato ad est della strada, quello secondario ad ovest ed adduce direttamente al centro diurno.

Il vecchio immobile, nonché i due nuovi volumi posti ai piani 2° e 1° seminterrati, hanno entrambi il prospetto principale esposto a sud con vista sul porto; le suddette volumetrie, dotate di ampie vetrate a tutta parete, sono rispettivamente destinate a centro diurno con affaccio diretto al giardino (fruibile anche da disabili) e soggiorno/pranzo prospiciente su terrazzo a livello. Al piano terra trovano sistemazione, una palestra riabilitativa, una camera mortuaria, gli uffici amministrativi nonché l'ingresso principale della residenza con sbocco diretto su un distacco destinato in parte ad area di posteggio ed in parte a superficie di disimpegno.

I due piani soprastanti, destinati alle degenze, sono dotati di camere singole, a due e tre letti, servizi igienici e spazi comuni; al piano secondo esiste pure un ampio terrazzo a livello con vista mare, accessibile pure ai portatori di handicap mediante apposita rampa.

Il contesto, é particolarmente silenzioso ed é servito dalla linea urbana di autobus n. 66 con fermata nelle vicinanze del cancello di ingresso.

CARATTERISTICHE EDILIZIE

Come già accennato nelle premesse, il complesso é costituito da un fabbricato databile fine 700/inizio 800 nonché da due corpi aggiunti realizzati negli anni 1995/96; pertanto, le caratteristiche edilizie delle due costruzioni si possono sinteticamente descrivere nel modo seguente:

Vecchio edificio

La tipologia costruttiva é quella tipica dell'epoca con murature portanti di notevole spessore (variabile da mt. 0,50 a 0,70) in pietrame, intervallate da cordoli in mattoni pieni; i solai, originariamente in legno, sono stati, negli anni 90, oggetto di verifica e sistemazione, principalmente, mediante rinforzi strutturali con inserimento

di putrelles e, in alcuni casi, completamente ricostruiti; il tetto é prevalentemente alla piemontese con travi principali appoggiati su muro di spina, tavolato in pattame da cm.4 e copertura in abadini di ardesia; una cospicua superficie di circa 80,00 mq. posta al lato est del fabbricato ha una copertura orizzontale (terrazzo a livello del piano secondo), ed é strutturalmente costituita da travetti pre-fabbricati e pignatte con soprastante impermeabilizzazione in guaina elastomerica e lastrico solare; le divisioni interne, a seguito delle modifiche che si sono avvicendate nel tempo, non sono piú in mattoni pieni come in uso all'epoca, ma in laterizi forati con intonacatura al civile aventi spessore complessivo di cm. 12, ed in parte in gasbeton; il vano scale che collega il vecchio fabbricato con i nuovi corpi aggiunti percorre verticalmente i cinque orizzontamenti della struttura, anch'esso di recente costruzione, é strutturalmente in c.a., con scalini rivestiti in piastrelle e ringhiere di protezione in ferro.

Nuovi volumetrici seminterrati

Il nuovo corpo di fabbrica é inserito in uno spazio ricavato nel terreno mediante uno scavo, i cui fronti sono stati contenuti con una palificata tirantata. Le strutture portanti sono in conglomerato cementizio armato articolate con fondazioni di tipo continuo, pilastri e travi a sezione piena; le solette sono in travetti prefabbricati tipo "celersap 13x14. I tamponamenti perimetrali, con camera d'aria, 25+5+6 (poroton da 25+intercapedine+mattoncino 6 fori); le divisioni interne come al punto precedente.

Caratteristiche edilizie comuni a tutto il complesso

Pavimentazioni: prevalentemente in piastrelle di ceramica (monocottura) con la sola eccezione di modeste superfici al p.t. (ingresso e uffici) in graniglia alla genovese lucidate, in parte, a piombo;

finitura pareti: al civile tinteggiate in idropittura lavabile con esclusione dei locali igienici e cucinette che hanno il rivestimento in piastrelle di ceramica per altezza superiore a mt. 2,00;

Soffitti: finitura con controsoffittatura (REI 60), in Eraclit Supalux-S con spessore da 12 mm. di recente installazione in tonalità bianca presenti in tutti gli ambienti con esclusione della zona ingresso.

Serramenti:

- portoncini di accesso al fabbricato: in alluminio con tamponamenti in vetrocamera;
- porte interne poste in prossimità delle vie di fuga, zone filtro vani scale: REI 120;
- altre porte interne: telaio in alluminio e tamponamenti pannelli nobilitati in laminato plastico;
- finestre: in alluminio pre-verniciate con doppi vetri;
- persiane: in alluminio alla genovese in tonalità verde vittoria.

Impianti ascensori: n.1 elevatore montalettighe, di nuova installazione che collega i piani: terreno, primo, secondo e n.1 ascensore montapersona, recentemente oggetto di manutenzione straordinaria, per adeguamento normativo, che collega tutti i cinque orizzontamenti del fabbricato.

Gli impianti al servizio della struttura si evidenziano come segue:

Impianto acqua fredda: l'impianto di adduzione al complesso é di nuova costruzione con innesto nel civico acquedotto, la distribuzione interna é funzionante ed é stata recentemente oggetto di controllo e revisione generale;

Impianto acqua calda sanitaria: l'acqua calda sanitaria é prodotta da caldaia funzionante a gas metano e viene distribuita in tutti i punti acqua presenti nella struttura;

impianto gas metano: il gas metano, al solo servizio della centrale termica, é addotto mediante una nuova tubazione che diparte dal contatore dell'Ente fornitore (Cae-Amga);

Impianto smaltimento acque (bianche e nere): funzionante e recentemente completato con nuove opere, ed é stato altresì oggetto di recente collaudo da parte di AMGA (anno 2008);

Impianto antincendio: oggetto di sistemazione e collaudo nell'anno 2008 (ai fini dell'ottenimento del C.P.I.);

Impianti di rivelazione incendi: di nuova costruzione (appalto 2008);

Impianti elettrici: (F.M., illuminazione, illuminazione di emergenza): a norma

Impianto di riscaldamento: centralizzato, con elementi radianti in alluminio dislocati in tutta la struttura, efficiente;

Impianti telefonici: di nuova installazione e funzionanti ai singoli piani con centralino in zona controllo;

Impianto T.V.: funzionante;

STATO DI CONSERVAZIONE

Durante l'appalto 2008, tutta la struttura é stata oggetto di capillare verifica nonché di sostanziali interventi mirati all'adeguamento normativo, alla funzionalità ed al risanamento igienico del complesso nel suo insieme. per quanto sopra, lo stato di conservazione della struttura si può definire "ottimo".