



# PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR)

## AUTONOMIA DEGLI ANZIANI NON AUTOSUFFICIENTI DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE

### **Autonomia degli anziani non autosufficienti – Città di Cremona**

**Missione 5 Componente 2 Sottocomponente 1, Investimento 1.1.2 – Autonomia degli anziani non autosufficienti /Azioni per una vita autonoma e deistituzionalizzazione per gli anziani.**

***CUP: D14H22000650007***

**R.U.P.:**

Dott.ssa Eugenia Grossi

---

Comune di Cremona, Piazza del Comune 8 - 26100 Cremona

tel. 03724071 – fax 0372407260

C.F. / P. I.V.A. 00297960197

posta elettronica: [protocollo@comune.cremona.it](mailto:protocollo@comune.cremona.it)

posta certificata: [protocollo@comunedicremona.legalmail.it](mailto:protocollo@comunedicremona.legalmail.it)

sito internet: [www.comune.cremona.it](http://www.comune.cremona.it)



La presente relazione illustra le disposizioni preliminari per l'elaborazione delle procedure finalizzate all'affidamento sia degli incarichi di progettazione e direzione lavori per il recupero degli alloggi già individuati dal comune di Cremona all'interno dell'immobile denominato 'Casa Elisa Maria' sito in via Gaspare Aselli, 63 Cremona, che della gestione dei servizi di accompagnamento.

### **Contesto normativo**

Il contesto normativo è delineato dai seguenti documenti:

- PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR) Missione 5 Componente 2 Sottocomponente 1, Investimento 1.2 ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 5, COMMA 6 DEL D. LGS. 50/2016 PER LA REALIZZAZIONE della Sottocomponente 1 "Servizi sociali, disabilità e marginalità sociale" del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) per la realizzazione di azioni per una vita autonoma e deistituzionalizzazione per gli anziani;
- DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 200 COME APPROVATA NELLA SEDUTA DEL 7 SETTEMBRE 2022 Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), Missione 5 "Inclusione e coesione", Componente 2 "Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore", Sottocomponente 1 "Servizi sociali, disabilità e marginalità sociale". Presa d'atto schede progettuali presentate e approvate e sottoscrizione dei relativi accordi per la realizzazione;
- CONVENZIONE di Sovvenzionamento sottoscritta dal Comune di Cremona e dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali in data 03/05/2023;
- Nota Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza n. 46 del 7 luglio 2023 - REGISTRO UFFICIALE.U.0001059.07-07-2023 - Missione 5 "Inclusione e Coesione", Componente 2 "Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore", Sottocomponente 1 "Servizi sociali, disabilità e marginalità sociale" - Chiarimenti in merito all'istituto della co-progettazione di cui agli artt. 55 e ss. del d.lgs. n. 117 del 2017;
- DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 263 COME APPROVATA NELLA SEDUTA DEL 09 NOVEMBRE 2023 PNRR Next Generation EU missione 5 componente 2, sottocomponente 1, investimento 1.1 - sostegno alle persone vulnerabili e prevenzione dell'istituzionalizzazione degli anziani non autosufficienti\_sub-inv. 1.1.2 - azioni per una vita autonoma e deistituzionalizzazione per gli anziani. CUP D14H22000650007. Approvazione scheda progettuale e relativo aggiornamento.
- DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 114 COME APPROVATA NELLA SEDUTA DEL 15 MAGGIO 2024 Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), Missione 5 "Inclusione e coesione", Componente 2 "Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore", Sottocomponente 1 "Servizi sociali, disabilità e marginalità sociale". Individuazione immobili utilizzati dal Comune di Cremona per la realizzazione delle linee progettuali PNRR – Missione 5 – CUP D24H22000490001 – CUP D14H22000650007 – CUP D14H22000630007 CUP D14H22000640007.



## Cronoprogramma

Azione	Sotto-azione	III trim_ 2024	IV trim_ 2024	I trim_ 2025	II trim_ 2025	III trim_ 2025	IV trim_ 2025	I trim_ 2026	II trim_ 2026
B- Progetti diffusi, gruppo di appartamenti non integrati in una struttura residenziale	B1- Realizzazione di investimenti infrastrutturali per la riqualificazione degli immobili	X	X	X	X	X	X	X	
	B2- Potenziamento della rete integrata dei servizi legati alla domiciliarità	X	X	X	X	X	X	X	X

\* il target dei beneficiari deve necessariamente essere raggiunto entro il 31 marzo 2026.

## Contesto territoriale

Il territorio della provincia di Cremona è caratterizzato da una forte presenza di popolazione anziana: over 65 (24,6% del totale), over 85 (4% del totale). La città di Cremona, rispetto al territorio cremonese, presenta una maggior incidenza della popolazione anziana: rispetto ai 70.845 residenti nella città di Cremona la popolazione over 65 anni, al 1 gennaio 2023, è circa il 26,72%, poco più di un quarto del totale.

I dati sull'invecchiamento relativi alla Provincia e al comune di Cremona, rappresentativi dell'andamento nazionale, registrano indici di vecchiaia superiori rispetto al dato nazionale che si attesta a 193,3%, mentre il dato della Provincia di Cremona a 204,5% e, ancora più alto, il dato della città di Cremona a 230,9% (ISTAT, 2023c). Quest'ultimo caso ci mostra come ci sia un rapporto di 2:1, a Cremona ci sono poco più di due anziani ogni persona giovanissima (0-14 anni).

L'allungamento delle aspettative di vita comporta un miglioramento della autonomia delle persone anziane, ma necessita anche dell'ampliamento dell'offerta di soluzioni di qualità in presenza di perdita delle capacità di vivere in modo pienamente indipendente.

Nella città di Cremona sono presenti due Residenze Sanitarie per Anziani (RSA) e nel territorio cremonese un numero significativo di RSA di qualità che costituiscono una risorsa importante per le persone anziane che non sono più in grado di vivere in autonomia.

È necessario integrare la detta offerta residenziale con nuovi contesti abitativi assistiti in cui le persone anziane possano, con il supporto adeguato di servizi, continuare a vivere in modo autonomo, evitando la istituzionalizzazione precoce e potenziando le capacità residue degli stessi. Occorre quindi realizzare nuove soluzioni abitative, forme di co-abitazione intermedie tra la permanenza domiciliare e le RSA, in raccordo con le strutture sociosanitarie, che garantiscono i servizi ordinari finalizzati alla presa in carico integrata delle persone anziane.

Il sistema integrato di alloggi e servizi offrirà inoltre una risposta temporanea e di sollievo per le esigenze dei caregiver familiari. Il progetto prevede la dotazione di strumenti e dispositivi digitali di telesoccorso,



teleassistenza, telemedicina che rappresenteranno un'innovazione tecnologica del sistema di servizi e potranno contribuire a ridurre i ricoveri ospedalieri impropri.

### **Oggetto della procedura**

Preso atto di quanto previsto nel Piano di Zona dell'Ambito sociale Cremonese 2021-2023, nonché della suddetta Convenzione di Sovvenzionamento e della Scheda Progetto 1.1.2 Autonomia degli anziani non autosufficienti, si prevede quanto segue:

1. La riqualificazione di 19 unità abitative/ gruppi appartamento non integrate in strutture residenziali caratterizzate da appartamenti autonomi, ubicate nel territorio del Comune di Cremona, in via Gaspare Aselli 63, supportate da dotazione strumentale tecnologica adeguata a garantire l'autonomia della persona anziana e il collegamento alla rete dei servizi integrati sociali e socio-sanitari per la continuità assistenziale;
2. La progettazione e l'attivazione di servizi per il potenziamento della rete integrata destinata alla domiciliarità.

L'immobile sarà destinato a unità abitative per 21 anziani non autosufficienti e sarà vincolato a tale uso per un periodo non inferiore a 20 anni.

Per rispondere alla richiesta presentata tramite scheda PNRR, il comune di Cremona ha individuato nella struttura di proprietà comunale "Casa Elisa Maria", situata in via Gaspare Aselli n. 63, la possibilità di riqualificare 19 appartamenti da destinare a 21 persone anziane non autosufficienti. L'immobile, dotato di ampi spazi comuni, sia coperti che all'aperto, è costituito attualmente da un complesso di alloggi destinati a persone anziane vulnerabili, ma con capacità residuali di vita autonoma. Gli appartamenti, data la storicità della struttura, necessitano di rilevanti interventi di risanamento e manutenzione, soprattutto relativi all'efficientamento energetico e alla coibentazione.

Le unità immobiliari, una volta ristrutturate, dovranno essere dotate di bagni accessibili anche a persone con disabilità, di zona notte e di angolo cottura. Dovranno essere altresì predisposti eventuali interventi di efficientamento energetico per il riscaldamento e il raffrescamento centralizzato nonché interventi di domotica volti a facilitare il soggiorno degli ospiti.

Si dovrà inoltre provvedere al reperimento degli arredi e all'abbattimento delle barriere architettoniche nelle parti comuni del complesso "Casa Elisa Maria".

Verrà garantito agli ospiti anche un servizio di accompagnamento, caratterizzato da una presa in carico globale della persona, secondo un piano personalizzato di assistenza domiciliare sociale integrata con i servizi socio-sanitari (interventi di cura della persona, supporto nello svolgimento delle attività fondamentali della vita quotidiana, sostegno psico-educativo).

La presa in carico e il progetto personalizzato, a seguito di una valutazione multidimensionale dei bisogni e della situazione personale, dovranno prevedere il coinvolgimento della persona anziana interessata e degli eventuali caregiver, salvaguardando l'autonomia e la libertà di



autodeterminazione dell'ospite.

Le persone beneficiarie saranno individuate secondo criteri di priorità definiti in modo coordinato dall'équipe formata da rappresentanti dei servizi sociosanitari pubblici e da eventuali altri soggetti che potranno essere coinvolti nel progetto.

Il servizio di accoglienza, di presa in carico e di accompagnamento sarà gestito dalla Amministrazione Comunale di Cremona tramite il supporto dell'Azienda Speciale comunale "Cremona Solidale" già attiva nel settore assistenziale e sociosanitario, che potrà essere integrato attraverso il coinvolgimento di Enti di Terzo Settore.

#### **Risultati attesi:**

- 1) Ristrutturazione (comprensiva di arredi e di dotazioni domotiche) di 19 unità abitative destinate a 21 persone anziane non autosufficienti nel corso del progetto.
- 2) Progettazione e attivazione di un servizio di potenziamento del supporto alla domiciliarità destinato a 21 persone anziane, collegato alla rete dei servizi sociali e sanitari di riferimento sul territorio.
- 3) Coinvolgimento degli Enti del Terzo Settore e del volontariato locale.

#### **Risorse disponibili**

##### **Azione B. Progetti diffusi, gruppi di appartamenti non integrati in una struttura residenziale.**

- **Attività B.1 Realizzazione di 19 appartamenti destinati a 21 persone anziane non autosufficienti nella struttura di proprietà pubblica denominata "Casa Elisa Maria"**

Voce di costo: Ristrutturazione e riqualificazione di immobili esistenti di proprietà comunale / Costo di investimento

Unità di misura: posti letto realizzati

Importo totale: 588.000 euro (euro 490.000,00 lavori + euro 98.000,00 progettista)

oltre incentivi tecnici pari ad € 12.000 per un totale complessivo pari ad € 600.000,00

\*L'eventuale rifacimento della copertura sarà oggetto di una valutazione del progettista incaricato.

- **Attività B.2 Potenziamento della rete integrata dei servizi legati alla domiciliarità**

Voce di costo: Servizi di assistenza domiciliare, quota sociale per alloggi di proprietà comunale / Costo di gestione

Unità di misura: ore

Importo totale: 63.700 euro oltre incentivi tecnici pari ad euro 1.300 per un totale complessivo pari ad euro 65.000 .

**Totale costi di investimento per opere edili, impianti, domotica e arredi  
600.000 euro**



**Totale costi gestione**  
**65.000 euro**

**Importo totale**  
**665.000 euro**

## **Specifiche attività B.1**

La presente relazione illustra, ai sensi dell'art. 15 del DPR 207/2010, le disposizioni preliminari per la progettazione, nonché la direzione lavori e il coordinamento della sicurezza, in fase di esecuzione dell'intervento inerente ai lavori di restauro e risanamento conservativo, successivamente denominati "ristrutturazione", del presente Documento di Indirizzo alla Progettazione (di seguito denominato "D.I.P.") "Casa Elisa Maria" che raggruppa 19 unità immobiliari site all'interno del Comune di Cremona in via Gaspare Aselli, 63 26100.

### **1. Obiettivi che si intendono perseguire con la realizzazione dell'opera e caratteristiche minime della stessa**

#### **1.1. Obiettivi da perseguire**

Il comune di Cremona intende dare ulteriore impulso a un modello innovativo di sostegno all'autonomia di persone anziane attraverso la ristrutturazione di 19 unità abitative del complesso "Casa Elisa Maria", che attualmente già ospita un ampio gruppo di anziani, e che necessita di importanti interventi di risanamento.

#### **1.2. Oggetto del contratto**

La presente procedura ha come oggetto l'affidamento di servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria relativi alla progettazione esecutiva, incluso le indagini preliminari e il rilievo, al coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e alla direzione, controllo tecnico e contabile dei lavori raggruppati nel complesso "Casa Elisa Maria".

Il presente Documento di Indirizzo alla Progettazione è funzionale all'avvio delle attività di progettazione esecutiva, di coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e di direzione lavori, e riguarda solo l'intervento di ristrutturazione degli immobili raggruppati nel complesso "Casa Elisa Maria".

#### **1.3. Precisazioni di natura procedurale**

La realizzazione dell'intervento di ristrutturazione degli immobili inclusi nel progetto "Casa Elisa Maria" sarà articolata in tre macro-attività.

- La prima si riferisce all'espletamento di attività preliminari relative al rilievo delle caratteristiche geometriche, architettoniche, strutturali e impiantistiche; indagini e prove sui terreni e sulle strutture; integrazione delle verifiche tecniche preliminari. Si precisa che questa documentazione non è in possesso dell'Amministrazione comunale; pertanto, si ritiene demandata al professionista incaricato.

- La seconda si riferisce all'espletamento delle prestazioni relative alla progettazione esecutiva e al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ai sensi del D.Lgs. 36/2023 (di seguito



denominato “Codice degli Appalti”).

- La terza si riferisce allo svolgimento delle attività di direzione, controllo tecnico e contabile dei lavori e di coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione, funzione dell’esecuzione dei lavori.

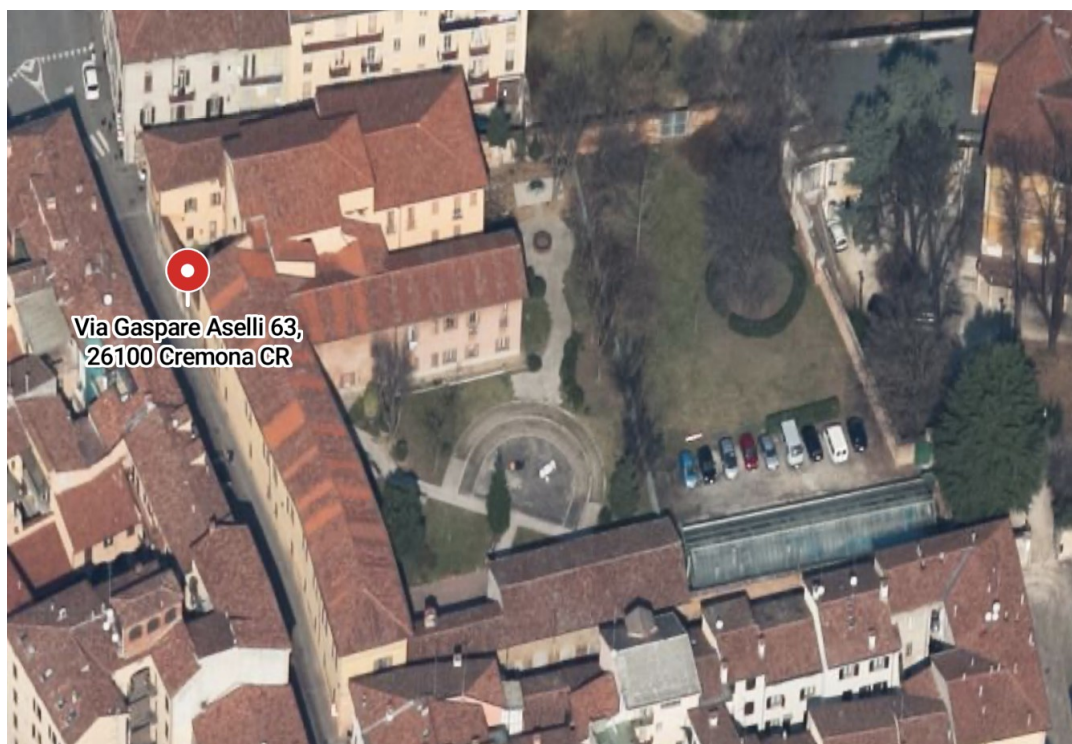
Tutti i documenti di gara sono predisposti in conformità ai Criteri Ambientali Minimi del Codice degli Appalti. Il contratto relativo all’esecuzione del servizio di cui alla presente procedura di affidamento sarà stipulato “a corpo”.

## **2. Descrizione generale dello stato di fatto dei luoghi e delle aree**

Il complesso edilizio oggetto dell’intervento è ubicato in via Gaspare Aselli, 63 ed è un ex complesso parrocchiale costruito attorno ad una chiesa, attualmente sconsacrata e adibita a luogo d’incontro per associazioni. Il complesso edilizio presenta doppio affaccio, esterno su via Aselli e interno sulla corte formata dagli edifici contigui e confinanti localizzati su Via Fogaroli e Via Versecchi. Il complesso formato da questi edifici si innesta nel quadrante nord-ovest del centro storico, in un quartiere limitrofo alla Stazione di Cremona compreso tra le arterie urbane di Corso Garibaldi e Viale Trento e Trieste. L’edificio presenta i vincoli di natura ambientale e/o paesaggistica presenti nella documentazione allegata. L’edificio non è dotato di parcheggi interni e/o interrati.

Gli immobili oggetto dell’intervento si trovano in un precario stato di conservazione edile e necessitano di azioni di manutenzione riguardanti gli elementi architettonici interni allo stesso appartamento che attualmente recano problematiche legate alla sicurezza, all’accessibilità e al comfort di chi vi alloggia. Nella fattispecie, l’Amministrazione rileva problemi di infiltrazioni al primo piano, e problemi di umidità da risalita al pianterreno. Inoltre, l’usura di sanitari e arredi ne comporta la sostituzione integrale in sinergia con il potenziamento degli impianti di ventilazione e scambiatori d’aria per garantire un corretto clima interno. In virtù dei sopralluoghi svolti, l’Amministrazione sconsiglia di trattare l’umidità da risalita mediante vespai, vista la presenza di cantine al piano interrato, mentre si consiglia un intervento di ventilazione forzata al soffitto degli alloggi.

Per quanto concerne il riscaldamento, gli alloggi godono già di un allacciamento al teleriscaldamento centralizzato.



(Inserimento urbanistico dell'immobile sito in via Gaspare Aselli 63 26100, Cremona)

## 2.1 Individuazione delle possibili interferenze

TIPOLOGIA	INTERFERENZA (SI/NO)
Linee elettriche	SI
Linee telefoniche	SI
Rede idrica	SI
Rete fognaria	SI
Gasdotti	
Ferrovia	
Strade	
Presenza di beni culturali	SI
Altro (specificare)	

Le interferenze riportate in tabella sono da intendersi a titolo indicativo e non esaustivo e sono da accertare, analizzare e verificare da parte del professionista incaricato (anche mediante il coinvolgimento diretto degli enti gestori dei sottoservizi) al fine dell'individuazione delle modalità di risoluzione.

## 3. Regole e norme tecniche da rispettare nonché vincoli di legge relativi al contesto in cui è previsto l'intervento

### 3.1 Regole e norme tecniche



Il presente D.I.P. prescrive aspetti progettuali con riferimento agli spazi minimi dell'abitare, alla disciplina igienico sanitaria e alla tutela del comfort degli ospiti, nonché alle disposizioni edilizie ed urbanistiche rimandate ai regolamenti locali del comune di Cremona.

Nella progettazione ed esecuzione dell'intervento dovranno essere rispettate tutte le leggi, regolamenti e norme tecniche in materia di "appalti pubblici" o comunque applicabili al caso di specie. Dovrà altresì essere rispettato appieno quanto dettato da norme e regolamenti a livello sovranazionale (ad es. norme UNI o CEI, ecc.), nazionale, regionale e locale e quanto prescritto dagli Enti territorialmente competenti. Nonché da tutti i vigenti strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale di diverso livello.

La progettazione dell'intervento dovrà essere conforme in particolare alle disposizioni prescritte dai sottoelencati strumenti normativi, individuati a titolo indicativo e non esaustivo:

• **Norme in materia di contratti pubblici**

- D.lgs. 36/2023 "Codice degli Appalti" e ss.mm.ii;
- D.P.R. 207/2010 e ss.mm.ii, per le parti non abrogate;
- D.M. 49 del 07/03/2018 regolamento recante: "approvazione delle linee guida sulle modalità di svolgimento delle funzioni del Direttore dei Lavori e del Direttore dell'Esecuzione";

• **Normativa urbanistica**

- D.P.R. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e ss.mm.ii;
- D.lgs. n. 222/2016 (c.d. Decreto SCIA 2);
- D.P.R. 616/77 "Attuazione della delega di cui all'art. 1 della legge 22/07/1975, n. 382";
- D.P.R. 383/94 e ss.mm.ii;
- Piano di Governo del Territorio (PGT);
- Cartografie degli edifici inedificabili;
- Piano Territoriale Paesaggistico (PTP);
- Piano di Tutela delle Acqua (PTA).

• **Normativa strutturale**

- D.M. 17/01/2018 "Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni" e ss.mm.ii;
- O.P.C.M. 20/03/2003, n. 3274 e ss.mm.ii.;
- O.P.C.M. 08/07/2004 n. 3362 e ss.mm.ii;
- Circolari Ministeriali Applicativa n.7 del 21/01/2019 e ss.mm.ii.

• **Norme in materia di risparmio/contenimento energetico**

- Legge 09/01/21991, n. 10 "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia" e ss.mm.ii;
- Direttiva europea 2002/91/CE;



- Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 recante “Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell’edilizia” e ss.mm.ii;
- D.P.R. 59/09 “Regolamento di attuazione dell’articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia” e ss.mm.ii;
- D.L. 63/2013 convertito in Legge n. 90/2013 e ss.mm.ii relativi Decreti Attuativi;
- Decreto 26/06/2015 “Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici” e ss.mm.ii;

• **Norme in materia di sostenibilità ambientale**

- Decreto 11/01/2017 “Adozione dei criteri ambientali minimi per l’affidamento dei servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici” e ss.mm.ii.

• **Norme in materia di sicurezza**

- D.lgs. 81/08 “Testo unico in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, coordinato con le modifiche apportate dal D.Lgs 3 agosto 2009 n. 106 e da successivi provvedimenti” e ss.mm.ii.

• **Norme in materia di antincendio**

- D.P.R. 01/08/2011, n. 151 “Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione incendi” e ss.mm.ii

• **Norme in materia di impianti**

- D.M. 22/01/2008, n. 37 “Riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all’interno degli edifici” e ss.mm.ii;
- DP.R. 16/04/2013, n. 74 “Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell’acqua calda per usi igienici sanitari” e ss.mm.ii.

• **Norme in materia di acustica**

- L. 26/10/1995, N. 447 “Legge quadro sull’inquinamento acustico” e ss.mm.ii;
- D.P.C.M. 05/12/1997 “Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici” e ss.mm.ii.

• **Norme in materia ambientale**

- D.lgs. 03/04/2006, n. 152 recante “Norme in materia ambientale” e ss.mm.ii;
- Legge 27/03/1992, n. 257, recante “Norme relative alla cessazione dell’impiego dell’amianto.” e ss.mm.ii;
- “Normative e metodologie tecniche per la valutazione del rischio, il controllo, la manutenzione e la bonifica di materiali contenenti amianto presenti nelle strutture edilizie” allegate al decreto ministeriale 6 settembre 1994, emanato dal Ministero della sanità, recante “Normative e metodologie tecniche di applicazione dell’art. 6, comma 3, e dell’art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell’impiego dell’amianto” (nel seguito: normative amianto);
- D.lgs. 09/04/2008, n. 81, recante “Attuazione dell’articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”.



#### **In riferimento alla destinazione d'uso dell'immobile e a tutela di persone con disabilità che ospiterà:**

- D.M. 308/2001 – Requisiti minimi strutturali e organizzativi per l'autorizzazione all'esercizio dei servizi delle strutture a ciclo residenziale e semiresidenziale, a norma dell'articolo 11 della legge 8 novembre 2000, n. 328;
- D.M. 236/1989 – Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche;
- D.M. 5/1975 – Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione;
- D.lgs 13/1989 – Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;
- L.R. 6/1989 – Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione.
- D.P.R. 503/1996 – Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici;
- D.P.R. 380/2001 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

#### **4. Dotazione domotica minima**

La ristrutturazione degli immobili deve prevedere un ampio utilizzo di dotazione domotica.

A titolo esemplificativo, si riporta un elenco di possibili dispositivi da inserire:

- Telefono;
- Climatizzazione estiva e invernale;
- Allarme gas;
- Audio video, antenna e parabola centralizzata;
- Allarme malore, telesoccorso;
- Chiusure persiane meccanizzata;
- Apertura porta esterna con trasponder;
- Citofono anche in camera da letto;
- Controllo luci intelligente;
- Allarme allagamento;
- Allarme antincendio.
- Video telefono;
- Rete dati WI FI;
- Telefono vivavoce nelle camere da letto;
- Apertura porte meccanizzata;
- Apertura finestre meccanizzata;
- Apertura porta di ingresso meccanizzata;
- Controllo apparecchiature con telecomando unificato;
- Segnalazioni visive;
- Segnalazioni acustiche;
- Allarme antintrusione;
- Binario a soffitto per sollevamento e trasporto del disabile dal letto al bagno e/o alla zona giorno;
- Sistema di controllo a distanza di alcune funzioni tramite telefono, sms o internet;
- Prese di corrente;
- Citofono.



Gli apparecchi elettrici devono essere manovrabili da parte della generalità delle persone, come gli apparecchi di comando, i citofoni, gli interruttori ed i campanelli di allarme devono essere posti preferibilmente ad una altezza di m. 1.20 dal pavimento.

## 5. Accessibilità

L'accesso agli immobili ristrutturati deve avvenire attraverso varchi e/o porte esterne allo stesso livello dei percorsi pedonali o con raccordi dati da rampe in conformità con i seguenti accorgimenti tesi a contrastare ogni tipo di barriere architettoniche:

- il piano dei collegamenti verticali deve essere allo stesso livello dell'accesso;
- eventuali differenze di quota non devono superare i cm. 2.50 ed essere sempre arrotondati in caso contrario devono essere raccordati con rampe pendenti al massimo 15%.
- le porte di ingresso agli alloggi devono permettere il passaggio di una carrozzina quindi una larghezza data dalla luce netta minima di 90 cm;
- le porte interne di accesso alla zona giorno e ai servizi igienici devono avere una dimensione non inferiore a 85 cm, essendo la media ottimale pari a 90 cm;
- porte e serramenti devono limitare la presenza di spigoli, riporti, cornici sporgenti;
- i pavimenti possono contribuire ad una chiara individuazione dei percorsi e distinzione degli ambienti di uso, mediante un'adeguata variazione nel materiale e nel colore e, in particolare, devono essere antisdrucciolevoli e non presentare variazioni anche minime di livello.

Ove la previsione di realizzazione dell'opera da progettare non dovesse essere conforme a quanto sopra riportato, il professionista incaricato dovrà individuare le necessarie attività da intraprendere propedeutiche alla conformità dell'opera stessa.

## 6. Fasi di progettazione da sviluppare, elaborati da redigere e tempi di svolgimento

La progettazione delle opere sarà articolata, ai sensi del D.Lgs. 36/2023, nelle fasi di progetto di fattibilità tecnica ed economica e progetto esecutivo mediante la redazione degli elaborati relativi alle singole prestazioni professionali e nel rispetto dei tempi di consegna sotto riportati.

Gli elaborati minimi da redigere sono: planimetria degli interventi di costruzione/demolizione in scala 1:50, sezione trasversale e longitudinale in scala 1:50, planimetria degli impianti in scala 1:50. A questi si aggiungono tutti gli elaborati esecutivi da cantiere corrispondenti alle richieste del presente DIP.

<b>1 - Prestazioni professionali ai sensi della tavola Z-2 allegata al Decreto del Ministero della Giustizia del 17/06/2016</b>		
<b>Progetto esecutivo</b>		
<b>Cod.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Redazione (SI/NO)</b>
QbIII.01	Relazione generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi	SI
QbIII.02	Particolari costruttivi e decorativi	NO
QbIII.03	Computo metrico estimativo, Quadro economico, Elenco prezzi e eventuale analisi, Quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera	SI
QbIII.04	Schema di contratto, capitolato speciale d'appalto, cronoprogramma	NO
QbIII.05	Piano di manutenzione dell'opera	SI



QbIII.06	Progettazione integrale e coordinata - Integrazione delle prestazioni specialistiche	SI
QbIII.07	Piano di Sicurezza e Coordinamento	SI
QbIII.08	Dichiarazione di conformità impiantistica	SI
QbIII.09	Dichiarazione di conformità idraulica	SI
QbIII.10	Dichiarazione di idoneità e collaudo statico	SI
QbIII.11	Verifica sismica	SI
QbIII.12	Supporto al RUP: per la supervisione e coordinamento della progettazione esecutiva	SI
QbIII.13	Supporto al RUP: per la verifica della progettazione esecutiva	SI
QbIII.14	Supporto al RUP: per la programmazione e progettazione appalto	SI
QbIII.15	Supporto al RUP: per la validazione del progetto	NO



I contenuti minimi previsti nei tre livelli progettuali sono definiti e unificati ai sensi del D.Lgs. 36/2023. La produzione degli elaborati QbIII. 1-14 è necessaria per il perseguimento dei requisiti di resistenza, durabilità, robustezza e resilienza delle opere, nonché di efficienza energetica e di sicurezza e funzionalità degli impianti. Ove necessario si demanda al professionista l'integrazione di monitoraggio ambientale, geotecnico e strutturale delle opere, concordando il prezzo delle suddette integrazioni con l'Amministrazione e motivandone la necessità.

2 - Tempi di consegna degli elaborati	
Fase	Consegna elaborati
Progetto esecutivo (1/2)	Entro 90 giorni dalla data di comunicazione di incarico del RUP
Progetto esecutivo (2/2)	Entro 90 giorni dalla data di consegna della prima parte di elaborati

Qualora, in esito allo sviluppo delle singole fasi progettuali, si renda necessario apportare modifiche/integrazioni agli elenchi degli elaborati al fine di rispettare eventuali prescrizioni della normativa vigente, si precisa che sarà compito del RUP disporre la predisposizione al progettista senza che questo comporti alcun maggiore compenso al professionista.

Si precisa che il professionista dovrà riferirsi al principio D.N.S.H. (Do No Significant Harm) nella realizzazione del computo metrico estimativo, come da normativa PNRR, e dovrà produrre l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile in fascia A al termine dei lavori.

Si precisa altresì che l'intervento di ristrutturazione comprende la copertura economica per l'acquisto degli arredi indicati, poiché le opere sono da intendersi ultimate, complete e pronte per l'uso e/o loro esercizio. In particolare, gli arredi previsti dovranno necessariamente essere idonei all'utilizzo da parte di persone con disabilità.

Oltre alle prestazioni professionali sopra indicate il servizio richiesto sarà comprensivo delle specifiche attività in ordine alla fase di direzione dell'esecuzione, sotto riportate ai sensi della tavola Z-2 allegata al Decreto del Ministero della Giustizia del 17/06/2016:

Esecuzione dei lavori		
Cod.	Descrizione	Redazione (SI/NO)
Qcl.01	Direzione lavori, assistenza al collaudo, prove di accettazione	SI
Qcl.02	Liquidazione (art.194, comma 1, d.P.R. 207/10) - Rendicontazioni e liquidazione tecnico contabile	NO
Qcl.03	Controllo aggiornamento elaborati di progetto, aggiornamento dei manuali d'uso e manutenzione	SI
Qcl.04	Coordinamento e supervisione dell'ufficio di direzione lavori	NO
Qcl.05	Ufficio della direzione lavori, per ogni addetto con qualifica di direttore operativo	NO
Qcl.05.01	Ufficio della direzione lavori, per ogni addetto con qualifica di direttore operativo "GEOLOGO"	NO
Qcl.06	Ufficio della direzione lavori, per ogni addetto con qualifica di ispettore di cantiere	NO
Qcl.07	Variante delle quantità del progetto in corso d'opera	NO
Qcl.08	Variante del progetto in corso d'opera	NO
Qcl.09	Contabilità dei lavori a misura	NO



Qcl.10	Contabilità dei lavori a corpo	SI
Qcl.11	Coordinamento della sicurezza in esecuzione e relativo certificato	SI
Qcl.12	Supporto al RUP: per la supervisione e coordinamento della D.L. e della C.S.E.	NO

## **7. Inquadramento di natura procedurale per la realizzazione delle opere. Tipologia di contratto**

La realizzazione delle opere sarà svolta mediante affidamento d'incarico diretto della progettazione e esecuzione lavori con "contratto sotto soglia" da parte dell'Amministrazione comunale, ai sensi del D.lgs. 36/2023.

L'intervento sarà realizzato a mezzo di contratto, stipulato con le modalità di cui il D.lgs. 36/2023, avente ad oggetto la sola esecuzione dei lavori.

### **7.1 Determinazione del corrispettivo contrattuale**

Il corrispettivo contrattuale per l'esecuzione dei lavori sarà determinato in conformità allo stanziamento previsto dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza per questo progetto.

### **7.2 Limiti finanziari da rispettare, stima dei costi e fonti di finanziamento**

L'importo stimato riferito alla progettazione e ai lavori di ristrutturazione, ivi compresi i costi della sicurezza, dovrà essere contenuto in € 588.000,00 (IVA inclusa).

L'importo stimato riferito ai lavori di ristrutturazione, ivi compresi i costi della sicurezza, dovrà essere contenuto in € 490.000,00 (IVA inclusa).

Per la stesura del progetto dovranno essere utilizzati i prezzi di riferimento approvati dalla Giunta regionale in vigore al momento della progettazione.

Il corrispettivo per le prestazioni professionali cui alla presente relazione - determinato sulla base di riferimento delle tabelle dei corrispettivi approvate con il Decreto del Ministero della Giustizia del 17/06/2016 - risulta pari a € 98.000,00 (IVA inclusa) ovvero il 20% del valore totale stanziato per i lavori, ed è comprensivo di progettazione e direzione lavori, al netto degli oneri di legge come meglio specificato nella tabella allegata sulle coperture finanziarie degli elaborati.

Gli incentivi tecnici riservati al personale dell'Ente sono pari ad € 12.000,00

#### ***Territorio di riferimento***

La progettualità si riferisce alla città di Cremona.

#### ***Tempi di realizzazione***

Progettazione esecutiva: entro 6 mesi dall'affidamento dell'incarico.

Conclusione delle opere edili: entro 12 mesi dalla presentazione del progetto esecutivo.

Attivazione del servizio: entro 3 mesi dalla chiusura del cantiere.

\*Le tempistiche devono comunque essere conformi al cronoprogramma riportato a pagina 3.



### **Referenti interni alla stazione appaltante**

Si riportano i referenti tecnici a cui fare riferimento nel corso della progettazione dell'opera: Dirigente responsabile: Dott.ssa Eugenia GROSSI

Responsabile Unico del Procedimento (RUP): Dott.ssa Eugenia GROSSI

Responsabile dell'istruttoria: Dott. Emanuele PANTISANO

Cremona, li \_\_\_\_\_

**IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO (RUP)**

---



## Documentazione in allegato

### Allegato A) Tabella coperture finanziarie elaborati

Cod.	Elaborato	Importo massimo
QbIII.01	Relazione generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi	€ 20.000
QbIII.03	Computo metrico estimativo, Quadro economico, Elenco prezzi e eventuale analisi, Quadro dell'incidenza percentuale della quantità di manodopera	€ 1.000
QbIII.05	Piano di manutenzione dell'opera	€ 1.000
QbIII.06	Progettazione integrale e coordinata - Integrazione delle prestazioni specialistiche	€ 2.000
QbIII.07	Piano di Sicurezza e Coordinamento	€ 3.000
QbIII.08	Dichiarazione di conformità impiantistica	€ 500
QbIII.09	Dichiarazione di conformità idraulica	€ 500
QbIII.10	Dichiarazione di idoneità e collaudo statico	€ 2.000
QbIII.11	Verifica sismica	€ 10.000
QbIII.12	Supporto al RUP: per la supervisione e coordinamento della progettazione esecutiva	€ 5.000
QbIII.13	Supporto al RUP: per la verifica della progettazione esecutiva	€ 2.500
QbIII.14	Supporto al RUP: per la programmazione e progettazione appalto	€ 2.500
Coperture finanziarie elaborati progettuali		€ 50.000
Qcl.01	Direzione lavori, assistenza al collaudo, prove di accettazione	€ 20.200
Qcl.03	Controllo aggiornamento elaborati di progetto, aggiornamento dei manuali d'uso e manutenzione	€ 8.000
Qcl.10	Contabilità dei lavori a corpo	€ 3.000
Qcl.11	Coordinamento della sicurezza in esecuzione e relativo certificato	€ 7.000
Coperture finanziarie elaborati esecutivi		€ 38.200
Coperture Finanziarie totali		€ 98.000,00 (10% IVA inclusa) ovvero € 88.200,00 (netti)



# Allegati fotografici e catastali

