

Concorso di Progettazione  
aperto in due gradi

# NUOVA CASA DELLA SALUTE ex Ospedale San Francesco MARRADI (FI)



DIPARTIMENTO AREA TECNICA - FIRENZE, Via di San Salvi, N° 12 - FIRENZE

Concorso di Progettazione in due gradi - procedura aperta

Recupero e Rifunzionalizzazione dell'Ex Ospedale San Francesco,  
Via D. Campana - COMUNE DI MARRADI

**AZIENDA USL TOSCANA CENTRO**  
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

*Ing. Ivo Bigazzi*

**3**

## FATTIBILITA' DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI

# ARCH. GIAN MARTINO MERCATALI

## Studio Tecnico

Piazza Le Scalelle,18  
Tel. e Fax 055/8042411  
50034 MARRADI (FI)

Via dell'Agnolo,76  
50122 FIRENZE

E-mail: gmmercatali@libero.it

## COMUNE DI MARRADI

### Città Metropolitana di Firenze

Oggetto:

VALUTAZIONE PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE  
DEL RECUPERO DELL'EX OSPEDALE S. FRANCESCO  
SITO A MARRADI, VIA DINO CAMPANA N°2  
E DI VILLA ERSILIA, SITA IN VIA SAN BENEDETTO N°2  
PER LA REALIZZAZIONE DELLA  
**NUOVA CASA DELLA SALUTE**



Proprietà: USL TOSCANA CENTRO

PRATICA N°

2824

RELAZIONE ILLUSTRATIVA  
DI FATTIBILITA' TECNICA

DATA

revisione  
GEN. 2018

PROGETTISTA:

ARCH. GIAN MARTINO MERCATALI



COMUNE DI MARRADI      CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE

***RECUPERO DELL'EX "OSPEDALE SAN FRANCESCO" SITO IN VIA***

***DINO CAMPANA N° 2 PER LA REALIZZAZIONE DELLA***

***NUOVA CASA DELLA SALUTE***

***VALUTAZIONE PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE***

Proprietà: Azienda USL Toscana Centro

## ***RELAZIONE ILLUSTRATIVA***

### ***DI FATTIBILITA' TECNICA***

#### **1. INQUADRAMENTO TOPOGRAFICO, CATASTALE E URBANISTICO.**

##### ***1.1 Premessa:***

L'incarico conferito al sottoscritto tramite procedura Start (CIG: Z6E1F1EFF5 – CUP: E18I17000030005), comunicato con lettera del "S.C. Ristrutturazione e Manutenzione Straordinaria Strutture Territoriali dell'Azienda USL Toscana Centro" del 19/07/2017, prot.lo n° 102218, prevede lo svolgimento di prestazioni di supporto al R.U.P. Ing. Ivo Bigazzi nell'ambito della valutazione

preliminare alla progettazione dell'intervento di **Recupero e rifunzionalizzazione dell'ex "Ospedale San Francesco" di Marradi per la Realizzazione della Nuova casa della Salute.**

### ***1.2 Individuazione dell'immobile e localizzazione***

L'ex "Ospedale San Francesco" è ubicato in Marradi, in via Dino Campana n° 2, sul lato destro della via che originandosi dal centro storico si sviluppa in direzione di Firenze e coincide con un tratto, interno al centro abitato del capoluogo comunale, della Strada Regionale n° 302 Brisighellese-Ravennate. Il fabbricato sorge tra il Piazzale Trento e Trieste e il Largo Avis, in fregio alla via D. Campana, all'intersezione di questa con le vie Razzi e Talenti ed è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Marradi al F. 37 dalla particella 281 mentre le aree e i corpi di fabbrica pertinenziali sono distinti dalle particelle 323, 701 e 705.

Il complesso immobiliare "Ex presidio Ospedaliero San Francesco", già ospedale cittadino, poi utilizzato dal 1986 fino a meno di un anno fa con funzione sanitaria come centro polivalente e per servizi di primo soccorso, è di proprietà dell'Azienda USL Toscana Centro e proprio in questo periodo è oggetto di Intervento di demolizione di corpi di fabbrica edificati negli anni '70 e '90 del XX secolo, resasi necessaria a seguito dei risultati di una "Valutazione della Vulnerabilità Sismica" condotta nel 2010, dalla quale emerse che tali corpi non erano idonei a garantire in sicurezza la resistenza ai carichi verticali valutati in funzione delle destinazione d'uso dei locali né tantomeno alle azioni sismiche previste dalla vigente normativa.

Pertanto, in seguito all'ultimazione dei lavori di parziale demolizione è rimasto il solo corpo di fabbrica originale, edificato nei primi anni del 1800, oltre ad un corpo di fabbrica di forma ad "elle" ad un solo piano che si sviluppa posteriormente ad esso.

### ***1.3 Descrizione sommaria dell'edificio***

L'edificio principale ha forma rettangolare, con due piccolissime "ali" poste alle due estremità della facciata posteriore prospettante sul cortile tergale rivolto a nord-ovest e verso il fiume Lamone.

L'edificio, di forma architettonica lineare ottocentesca, fu costruito come detto agli inizi del XIX secolo, su tre piani fuori terra (sebbene il primo livello sia posto a quota leggermente più bassa rispetto alla via Dino Campana).

Ha struttura portante in setti di muratura di pietrame di forte spessore mentre i solai sono di tipologia varia, a volta, in travi e correnti in legno e in latero-cemento. La copertura, ricostruita in epoca recente, è a semi-padiglione in latero-cemento, con manto in tegole portoghesi di laterizio e lattoneria in rame.

Le facciate su via Dino Campana e largo Avis sono intonacate e tinteggiate e versano in condizioni di manutenzione mediocri, mentre quella verso Piazzale Trento e Trieste e quella posteriore, in seguito alla demolizione dei corpi in aderenza si troveranno allo stato grezzo, con aperture provvisoriamente tamponate.

Internamente ciascuno dei tre piani presenta vani che si affacciano sul corridoio centrale che si sviluppa per l'intero asse longitudinale in prosecuzione del vano scala accessibile dal Largo Avis, che collega tutti e tre i livelli dell'edificio.

Una seconda scala a rampa unica, con ingresso posto al centro della facciata prospettante sulla via Dino Campana, consente l'accesso al primo piano del fabbricato, mentre alcuni gradini posti a sinistra di essa conducono al piano seminterrato. L'edificio è dotato di impianto ascensore in disuso da anni.

Sul retro del fabbricato principale sorge un corpo di fabbrica avente forma ad "elle" che si sviluppa su un solo piano, che delimita su due lati il cortile posteriore e che comprende una piccola cappella per il culto, utilizzata anche come obitorio, ed altri piccoli locali tecnici e di servizio (C.T., ex inceneritore, deposito bombole di ossigeno, ex camera mortuaria).

L'edificio è stato completamente vuotato ed è attualmente inutilizzato ed in seguito a ciò le funzioni e le attività che ospitava sono state trasferite provvisoriamente altrove, in diversi immobili, anche sensibilmente distanti l'uno dagli altri.

Gli uffici del Distretto Sanitario (CUP e amministrativi, prelievi, vaccinazioni, servizio infermieristico territoriale, medici specialisti, Ufficiale Sanitario) sono ospitati provvisoriamente in alcuni locali di un fabbricato posto in via D. Campana n° 14, di altra proprietà, inadeguati per numero e dimensioni alle funzioni ivi svolte.

Il Servizio di Emergenza Medica 118 e di Guardia Medica sono invece stati trasferiti in un nuovo edificio prefabbricato installato nel piazzale dell'ex magazzino delle merci della Stazione Ferroviaria di Marradi in viale Baccarini. I medici di base e il pediatra utilizzano invece ambulatori ubicati in punti diversi del centro abitato del capoluogo comunale. L'Azienda USL Toscana Centro è proprietaria anche della "Villa Ersilia", una ex dimora padronale, posta all'angolo tra la via Dino Campana e la via San Benedetto, a poche decine di metri di

distanza dall'ex "Ospedale San Francesco", nella quale è ospitata una Residenza Sanitaria Assistita.

Pertanto, in seguito alla necessità di liberare e vuotare di attività e funzioni l'ex "Presidio Ospedaliero San Francesco", si è verificata la dispersione dei vari servizi in punti diversi del capoluogo comunale. Ciò rende difficile e non ottimale lo svolgimento delle varie attività e complica o comunque non semplifica l'accesso dei cittadini a questi servizi essenziali per la vita delle persone.

## **2. FINALITA' DELL'INCARICO E MODALITA' DI SVOLGIMENTO**

### **2.1 Obiettivo della Valutazione preliminare**

L'incarico conferito al sottoscritto prevedeva:

a) la partecipazione a incontri e riunioni con i referenti sanitari/amministrativi dell'Azienda USL Toscana Centro, i rappresentanti del Comune di Marradi e gli altri soggetti coinvolti al fine del recepimento/elaborazione di idee e la raccolta di informazioni volte ad elaborare una prima sommaria proposta progettuale di massima di recupero dell'ex Ospedale San Francesco finalizzato alla **realizzazione del "Nuovo Polo Sanitario di Marradi" o "Casa della Salute"** con effettuazione di sopralluoghi e sessioni con l'Ing. Jacopo Morganti del Consorzio METIS, incaricato di valutare e prevedere le prestazioni di sismo-resistenza che dovrà garantire l'edificio e che all'uopo ha predisposto una specifica Relazione da intendersi come integrativa della presente.

b) la predisposizione dei seguenti elaborati:

- Relazione di fattibilità tecnica indicante lo stato dei luoghi, le esigenze da soddisfare e le funzioni che saranno inserite nell'immobile, le Norme tecniche e

urbanistiche e di tutela dei beni culturali, di prevenzione incendi, nonché le prestazioni di sismo-resistenza (quest'ultima prestazione a cura dell'Ing. Jacopo Morganti), l'indicazione sommaria delle opere e degli impianti da eseguire al fine del rispetto normativo vigente, la stima sommaria delle lavorazioni;

- uno o più elaborati in scala adeguata contenenti l'inquadramento urbanistico degli immobili e l'area di intervento da considerare, la distribuzione funzionale e spaziale delle attività all'interno dell'edificio, gli accessi e i collegamenti orizzontali e verticali ritenuti necessari.

## **2.2 Modalità di espletamento dell'incarico**

Il Disciplinare precisava al punto 3 che il sottoscritto doveva svolgere l'incarico in stretta collaborazione e sotto le direttive e la vigilanza del Responsabile del Procedimento, Ing. Ivo Bigazzi.

Dopo un primo incontro di sondaggio con il R.U.P. e altri funzionari tecnici della Stazione Appaltante ed un incontro con il Sindaco, Assessore alla Sanità e i funzionari medici dell'Azienda Sanitaria, Dott. Braganti e Dott.ssa Donnini, il sottoscritto ha preso parte in data 27/07/2017 ad una "Tavola di confronto" alla quale erano presenti i rappresentanti dell'Amministrazione Comunale, della Confraternita di Misericordia locale e provinciale e della Cooperativa Sociale che gestisce attualmente la Residenza Sanitaria assistita che come detto è localizzata nella "Villa Ersilia". Sono poi stati reperite le piante dell'edificio riferite alla situazione ante e post intervento di parziale demolizione.

In data 11/08 è stato effettuato un sopralluogo nell'ex "Ospedale San Francesco" con l'Ing. Jacopo Morganti, mirato all'esame delle caratteristiche costruttive strutturali dell'edificio mentre in data 25/08 e 7/09 il sottoscritto ha

incontrato rispettivamente i rappresentanti della Cooperativa Sociale e della Confraternita di Misericordia locale per acquisire le informazioni e capire le esigenze delle specifiche attività svolte da ciascuno dei due soggetti.

Successivamente si è svolto in data 13/09 a Firenze un incontro con l'Ing. Morganti e l'Ing. Razzolini per approfondire tematiche di natura strutturale e riguardanti la normativa antincendio, alla luce delle prime scelte funzionali abbozzate dal sottoscritto, orientate verso una destinazione esclusivamente poliambulatoriale dell'edificio, escludendo quindi funzioni ospedaliere.

Ho poi effettuato un sopralluogo anche presso la "Villa Ersilia", reperendone le piante (in forma cartacea) per trasformarle in file digitale. Si è poi provveduto a calcolare la consistenza di entrambi i complessi immobiliari, compresa la "Dependance della Villa Ersilia", cioè il corpo retrostante a essa, inutilizzato e da restaurare, così da poter fare le prime scelte di localizzazioni delle diverse unità funzionali, nel rispetto delle superficie previste dalle vigenti normative per ciascuna di esse.

Al fine di dislocare e dimensionare in modo ottimale alcune funzioni e attività, al di là di quelle che sono le disposizioni normative, ho chiesto e ottenuto un incontro con la Dott.ssa Donnini presso la sede dell'Azienda Sanitaria di Borgo San Lorenzo in data 6/10, mentre in data 12/10 mi sono recato a Firenze dal R.U.P., Ing. Bigazzi per mostrargli la prima bozza grafica dello studio di fattibilità del recupero dell'ex "Ospedale San Francesco".

Il risultato di questa fase esplorativa e di approfondimento delle varie esigenze e degli obiettivi da raggiungere, svolta soprattutto partecipando ai tavoli di lavoro egli incontri con i soggetti coinvolti nel progetto della "Nuova Casa della

Salute di Marradi” ed effettuando la prima attività di progettazione, ha fatto emergere ed ha confermato e ribadito l’esigenza e la necessità di approcciarsi al progetto del recupero dell’ex “Ospedale San Francesco” in un’ottica di gestione integrata del sistema della sanità marradese che includa anche la limitrofa struttura denominata “Villa Ersilia”.

In particolare è emerso che per soddisfare tutte le esigenze e ottimizzare i servizi che dovranno essere offerti alla cittadinanza, occorre dislocare le funzioni principalmente nell’ex Ospedale San Francesco, ma che altre funzioni è opportuno che siano allocate a “Villa Ersilia”.

Pertanto, ***pur dando priorità alla progettazione del recupero dell’ex “Ospedale San Francesco”, i vari livelli di progettazione dovranno riguardare anche la “Villa Ersilia”.***

Ho pertanto ritenuto necessario, informando preventivamente il R.U.P., che anche questa prima fase di valutazione preliminare progettuale dovesse, seppur massimalmente, prendere in considerazione anche il complesso denominato “Villa Ersilia”, comprendente anche la retrostante dependance.

Il 26/10 si è tenuto un incontro presso la Società della salute nella sede dell’Unione Montana dei Comuni del Mugello a Borgo San Lorenzo alla quale erano presenti il R.U.P. Ing. Bigazzi, il Sindaco e l’Assessore alla Sanità del Comune di Marradi, nonché i funzionari dell’Azienda Sanitaria Dott. Braganti e Dott.ssa Donnini. Durante l’incontro ho mostrato e illustrato n° 5 tavole grafiche, tre delle quali inerenti l’ex “Ospedale San Francesco” e due la “Villa Ersilia”, del progetto preliminare di massima del recupero di entrambi gli immobili.

Le tavole, aggiornate anche per tenere conto di quanto merso durante tale incontro, sono le stesse che sono allegate alla Relazione di fattibilità tecnica consegnata al R.U.P. in data 21/12/2017, prot.lo n° 173925.

Nella lettera di accompagnamento è stato precisato che nella Relazione non era stata inserita per il momento la stima dei costi per l'attuazione degli interventi strutturali perché si era in attesa della specifica "Relazione di valutazione delle prestazioni di sismo-resistenza" che stava predisponendo l'Ing. Jacopo Morganti.

Non appena ottenuta la suddetta Relazione sono state effettuate valutazioni congiunte sui costi degli interventi architettonici e strutturali, in particolare nell'incontro tra il R.U.P., il sottoscritto e l'Ing. Morganti del 25/01/2018 e approfondimenti con i Dott. Braganti e Donnini in data 16/01/2018.

Dopo di ciò è stato possibile completare definitivamente la fase di studio con la stesura della presente Relazione. Ad essa sono allegate le n° 5 Tavole grafiche alle quali si rimanda per una comprensione della proposta progettuale preliminare.

Tengo a precisare che le tavole grafiche 1A, 2A e 3A, inerenti l'ex "Ospedale San Francesco", sono state realizzate utilizzando files, forniti dalla Committenza, del Progetto esecutivo di demolizione, e che non sono stati eseguiti dettagliati rilievi metrici di verifica dell'esatta rispondenza con lo stato dei luoghi. Preciso altresì che il grado di dettaglio, pur sempre di massima, delle Tavole A è maggiore di quello delle Tavole B.

### **3. DESCRIZIONE DELLA VALUTAZIONE PRELIMINARE PROGETTUALE**

#### **3.1 Esigenze avvertite e obiettivo progettuale da perseguire**

L'obiettivo che si intende perseguire è quello di realizzare il Nuovo Polo Sanitario di Marradi o "Nuova Casa della Salute".

Tutto parte dalla considerazione che i piccoli Comuni e le realtà sociali periferiche come quella di Marradi, paese appenninico con poco più di 3.000 abitanti, hanno sofferto moltissimo della politica attuata alcuni decenni orsono di concentrazione dei servizi sanitari assistenziali nei centri abitati più grandi e importanti, con conseguente smantellamento o drastico ridimensionamento delle strutture sanitarie esistenti in loco, che avevano garantito in passato una qualità delle cure e dei servizi adeguata e soddisfacente.

Ciò ha portato al sorgere di gravi disagi per la popolazione residente, sempre più anziana, che per qualsiasi necessità di natura sanitaria e assistenziale, anche per quelle di entità più lieve, deve recarsi presso gli Ospedali di Faenza o Borgo San Lorenzo.

Negli ultimi anni si assiste tuttavia ad un'inversione di tendenza e a un ritorno a scelte politiche e sociali che mirano a garantire i servizi essenziali alle popolazioni ove esse vivono, anche se in realtà marginali e periferiche, così da offrire una qualità della vita soddisfacente e favorire la permanenza delle persone anche in queste piccole comunità.

Inoltre, l'aumento della Speranza di Vita, l'elevarsi, soprattutto in realtà marginali, dell'Indice di Vecchiaia, l'aumento del numero di persone anziane affette da malattie croniche, con conseguente aumento della domanda di ricoveri e riospedalizzazioni, rendono fondamentale garantire una continuità di cura ai malati fragili attraverso aree di post-acuzie definite cure intermedie, che vengono erogate una volta superata la fase di acuzie della malattia, così da mantenere la

persona al proprio domicilio e non gravare sugli ospedali e, conseguentemente, sul costo del Sistema Sanitario Nazionale, in continua crescita.

La risposta a esigenze e problematiche di questo tipo sono le cosiddette Strutture Intermedie, cioè strutture sanitarie a valenza territoriale nelle quali si realizzano l'integrazione delle funzioni e la cooperazione delle azioni tra ospedale e servizi territoriali articolati su una gamma diversificata di soluzioni. Per le piccole realtà come quella di Marradi, che può comprendere anche il limitrofo Comune di Palazzuolo sul Senio, si può pensare a Strutture Intermedie di tipo A, cioè a "Moduli di degenza a bassa intensità di cure sub-acute".

Tra i servizi residenziali appartenenti alla Cure o Strutture Intermedie rientrano gli Ospedali di Comunità per arrivare alla Casa della Salute, cioè strutture gestite dai Medici di Medicina Generale per i loro pazienti che consentono l'assistenza alla persona e l'esecuzione di procedure clinico-assistenziali a media-bassa medicalizzazione.

Ciò che è emerso durante questa fase di incontri, colloqui e confronti è la chiara volontà da parte di tutti i soggetti coinvolti (Amministrazione Comunale, Azienda Sanitaria, Confraternita di Misericordia e Cooperativa Sociale che gestisce la R.S.A.), di riuscire a realizzare, anche per gradi nel corso di qualche anno, un **Presidio Sociosanitario** (o **Casa della Salute**), cioè un luogo di pratica multidisciplinare dove i cittadini trovano risposte alle loro domande di salute attraverso l'accesso a servizi sanitari di primo livello, medico e infermieristico, la disponibilità di prestazioni specialistiche ambulatoriali a bassa intensità tecnologica, l'accesso a prestazioni specialistiche di secondo livello, e dove infine possano eventualmente trovare anche la possibilità di ricovero per patologie che

non necessitano del ricorso al secondo livello (Ospedale tradizionale) ma che non possono essere trattate a domicilio.

Più nello specifico si tratterebbe:

- in primo luogo di riorganizzare il Presidio Sociosanitario esistente, ora disarticolato, potenziandolo sia nella proposta specialistica che in quella della residenzialità, anche allo scopo di ridurre il ricorso sanitario verso gli ospedali di Faenza e Borgo San Lorenzo;

- di rispondere ai bisogni assistenziali della popolazione, sempre più anziana, nei casi in cui non serva il ricorso al secondo livello di cure (ospedaliere), realizzando anche a Marradi il servizio residenziale delle cure primarie a maggior valenza sanitaria;

- in secondo luogo, porre le condizioni, con scelte preventive opportune, alla realizzazione futura di un Ospedale di Comunità che preveda la gestione diretta di posti letto da parte dei Medici di Medicina Generale e di personale infermieristico per la cura di patologie in atto che non necessitino di terapia intensiva, soprattutto in persone anziane in condizioni di solitudine o abitative e ambientali inadeguate, con l'aggiunta di posti letto ambulatoriali per osservazione e terapia (medicazioni, iniezione intramuscolo, infusione, trasfusione).

La presenza di una struttura polivalente e multidisciplinare potrebbe rendere possibile l'attivazione di altri importanti servizi quali la Telemedicina con ecg refertati a distanza, spirometria, laboratorio con emogluco-test, ecografo multi testine ed altro.

Un progetto di questo tipo potrà essere realizzato per gradi nel corso di alcuni anni e pur ch  via siano la volont  "politica" e le necessarie sinergie tra i soggetti coinvolti, pubblici e privati.

Lascio questi aspetti a chi ha pi  competenze specifiche in materia, in particolare rimando alla Relazione Sanitaria di supporto a questa documentazione tecnica.

Ho tuttavia accennato a questi aspetti perch  stanno alla base delle prime scelte progettuali di massima che mirano in una prima fase a raggiungere gli obbiettivi che sinteticamente, sono:

- riorganizzare e potenziare il Presidio sociosanitario nell'ex "Ospedale San Francesco";

- implementare i servizi offerti agli ospiti della R.S.A. ospitata nella "Villa Ersilia" posizionando ivi alcune funzioni sanitarie distrettuali (Guardia Medica, geriatria, riabilitazione e fisioterapia) anche nell'ottica di arrivare a garantire un'assistenza medica pi  ampia possibile agli ospiti stessi, se possibile fino ad H24, ricorrendo alla Guardia Medica nei fine settimana e nelle ore notturne e ai Medici di Medicina Generale (da concentrare nel "San Francesco") durante i giorni feriali.

*La vicinanza tra i due complessi immobiliari, che come detto distano tra loro poche decine di metri, **permette di considerarli come parti costituenti un organismo unico**, paragonabile alla suddivisione in Padiglioni di molte strutture sanitarie.*

### **3.2 Esigenze da soddisfare e funzioni che saranno inserite nei due immobili**

Nell'ex "Ospedale San Francesco" (complesso immobiliare A) è prevista la localizzazione delle seguenti funzioni/servizi:

- Piano terra – fabbricato principale: **Reparto Primo Soccorso 118**
- Piano terra - corpo di fabbrica posteriore: **Cappella/obitorio, ufficio del Veterinario, Centrale Termica e altri volumi tecnici**
- Piano primo: **Reparto Distretto sanitario, prelievi e donazioni e Reparto medici di base**
- Piano secondo: **Reparto Poliambulatori specialistici e Reparto Servizi Prenatali e infantili.**

Nella "Villa Ersilia" (complesso immobiliare B), comprendente l'edificio principale, la dependance e il corpo ad un piano che le collega, è prevista la localizzazione delle seguenti funzioni/servizi:

- Piano terra: **Area Servizi Distretto Sanitario e zona giorno/servizi della R.S.A.**
- Piano primo, secondo e terzo della Villa e piano primo della dependance: **zona notte della R.S.A.**

### **3.3 Distribuzione funzionale e spaziale delle attività, accessi, collegamenti orizzontali e verticali**

Entrando più nel dettaglio e rimandando comunque alle tavole grafiche nn° 1A, 2A e 3A, premetto che nell'ex "Ospedale San Francesco" è necessaria la realizzazione di un volume di nuova costruzione da localizzare sul lato sud-ovest, tra l'edificio e il Piazzale Trento e Trieste, in luogo del corpo di fabbrica costruito

negli anni '70, oggi in fase di demolizione, per creare un nuovo collegamento verticale tra i tre livelli dell'edificio, posizionandovi una scala di tipo protetto, un ascensore barellabile e un ascensore per il pubblico ma che fungerà anche da ingresso principale all'edificio, prevedendo un atrio-attesa con bagno al piano terra e delle sale di attesa con bagno ai due livelli superiori.

La costruzione del nuovo volume è essenziale per il soddisfacimento della Normativa Antincendio.

Questo nuovo corpo di fabbrica è stato dimensionato indicativamente nell'allegata Tav. 2A, avrà una superficie lorda in pianta di circa mq. 95 con tre piani simili (terreno, primo e secondo), mentre al piano sottotetto la superficie si ridurrà allo spazio necessario per i collegamenti verticali.

L'intero piano terreno seminterrato è destinato al "**Reparto di Primo Soccorso 118**", servizio attualmente svolto nel Comune di Marradi dalla Confraternita di Misericordia, e comprenderà una sala d'attesa con due bagni, uno dei quali accessibile anche alle persone diversamente abili, un ufficio amministrativo/centralino, due ambulatori, uno dei quali, più ampio, per medicazioni e effettuazione di terapie medio-lunghe e l'altro, più piccolo, per visite brevi e prescrizioni mediche, la camera per il medico del 118 con bagno, due ampie camere per i volontari (uomini e donne), due spogliatoi con bagni (uomini e donne), un magazzino dello sporco e un magazzino del pulito, lavanderia, soggiorno per volontari e attigua sala corsi, eventualmente collegabili per realizzare un unico ampio ambiente necessario quando vengono svolti corsi di preparazione/aggiornamento molto partecipati. Nel piazzale tergale è prevista

l'installazione di una tettoia per il ricovero delle ambulanze in stand-by e l'accesso dei barellati avverrà direttamente dalla tettoia nell'ambulatorio.

La quota del piazzale posteriore ove arrivano e partono le ambulanze è coincidente con quella dell'ambulatorio e di tutti gli altri locali, pertanto non vi sono dislivelli da superare.

Il primo piano sarà suddiviso in due zone, quella rivolta a sud-ovest ospiterà il **“Reparto del Distretto Sanitario, prelievi e donazioni sangue”** mentre il secondo, rivolto a nord-est, ospiterà il **“Reparto Medici di Medicina Generale (o di Base)”**. Il primo comprenderà l'ufficio amministrativo e CUP, un ambulatorio per gli infermieri a domicilio, per refertazione e per visite ai donatori, uno per prelievi, utilizzabile anche per donazioni, tradizionalmente effettuate dall'A.V.I.S. in giorni festivi o orari diversi da quelli in cui si svolgono le attività distrettuali, uno spogliatoio con bagno per le donne (quello per gli uomini è previsto al piano secondo), un deposito per lo sporco e un magazzino per il pulito, oltre alla sala d'attesa, controllabile dall'ufficio amministrativo e ai due bagni posti nell'avancorpo di nuova costruzione, uno dei quali accessibile.

Il servizio U.R.S. (Unità Raccolta Sangue), che rientra nell'attività B1.14B.1, potrebbe usufruire degli spazi infermieristici, in orari e giorni diversi da quelli in cui si svolgono le attività infermieristiche. La visita di idoneità verrebbe svolta nell'ambulatorio infermieristico/refertazione, la donazione nell'ambulatorio prelievi, da attrezzare con due lettini reclinabili, una bilancia per le sacche ematiche e un refrigeratore per la conservazione breve del sangue, mentre per l'attesa e il ristoro dei donatori verrebbe utilizzata la sala d'attesa nel corpo di nuova costruzione, da arredare con distributori automatici di snack e bevande.

E' auspicabile che questa attività venga ripristinata in quanto a Marradi vi è sempre stata una radicata tradizione di donazione del sangue.

Il secondo Reparto, quello dei M.M.G., comprende tre ampi ambulatori, uno per ciascuno dei tre attuali Medici di Base del Comune, ambulatori che saranno digitalmente collegati tra di loro da una rete telematica così che ciascuno di essi possa accedere alle informazioni inerenti i pazienti dei colleghi, in modo da raggiungere una sinergia globale (Medicina d'associazione) e garantire assistenza ottimale a ciascun assistito anche in assenza del rispettivo medico curante. Completano il reparto un'ampia sala d'attesa con bagno, specifica per i pazienti dei M.M.G., dimensionata considerando un'affluenza "di punta" di circa 25 persone contemporaneamente, un deposito dello sporco e due archivi. L'accesso dei pazienti a questa area potrà avvenire anche utilizzando l'accesso secondario che si apre su Largo Avis. E' anche opportuno che sia creato un sistema interno di comunicazione tra ciascuno di questi tre ambulatori medici con l'ambulatorio medico della R.S.A. posto alla "Villa Ersilia" così da velocizzare le chiamate e gli interventi dei tre M.M.G. in caso di insorgenza di problematiche sanitarie dei pazienti della R.S.A..

Anche il secondo piano dell'edificio (terzo livello) sarà diviso in un "**Reparto Poliambulatori Specialistici**", a sud-ovest e in un "**Reparto Servizi Prenatali e Infantili**" sul lato nord-est. Il primo reparto comprenderà l'ufficio dell'Assistente Sociale con relativa sala d'attesa distinta dalle altre per garantire la necessaria privacy, un ambulatorio utilizzabile, in momenti diversi, dal Cardiologo e dall'Ortopedico, uno destinato all'Oculista, uno utilizzabile dall'Ufficiale Sanitario per le vaccinazioni e l'attività certificativa, nonché dallo psichiatra (salute mentale),

lo spogliatoio con bagno annesso per gli uomini, un magazzino, un piccolo vano ove custodire l'ecografo mobile, oltre alla sala d'attesa e ai due bagni posti nell'avancorpo di nuova costruzione, uno dei quali accessibile.

Il Reparto Servizi Prenatali e Infantili comprende l'Ambulatorio del Pediatra con specifica sala d'attesa e, nel lato opposto del corridoio, l'ambulatorio dell'Ostetrica e quello del Ginecologo (potrebbe anche essere realizzato un unico ambulatorio), che condividono un bagno, oltre alla Sala Corsi Pre-parto e ad una sala d'attesa.

Come già detto, al piano terreno, sul retro dell'edificio principale e attaccato ad esso è posto un corpo di fabbrica ad un solo piano che si sviluppa secondo una forma "ad elle", dapprima perpendicolare alla facciata posteriore dell'ex Ospedale e poi presso ché parallelamente ad essa e al limitrofo fiume Lamone, rispetto al cui alveo è sopraelevato di qualche decina di metri. La porzione ortogonale è occupata dalla piccola Chiesa, utilizzata all'occorrenza anche per esporre le salme dei defunti deceduti nel Comune, accessibile anche da Largo Avis e dal vicoletto che da esso si diparte e conduce al fiume. Nella porzione parallela potrebbero trovare nuovamente posto la Centrale termica generale, altri locali tecnici e in luogo dell'ex obitorio, l'Ufficio del Veterinario dell'Azienda sanitaria.

La demolizione dei due corpi di fabbrica posti sul lato rivolto verso il Parco Trento e Trieste ha liberato una consistente porzione di area, che solo in parte sarà occupata dal nuovo corpo di fabbrica adibito a ingresso-atrio-vano scala e ascensori. La restante porzione, al netto della rampa carraia che dovrà consentire l'accesso alle ambulanze e ai mezzi antincendio al cortile retrostante, avrà

dimensioni sufficienti per consentire la realizzazione di una piazzetta/giardino antistante l'ingresso, ove ricavare anche qualche posto auto, almeno uno dei quali a disposizione delle persone diversamente abili.

\*\*\*\*\*

Rimandando alle tavole grafiche nn° 1B e 2B, preciso che nel complesso immobiliare “**Villa Ersilia**” è previsto, come già anticipato, di localizzare nella parte anteriore del piano terreno del fabbricato principale l’ Area Servizi del Distretto Sanitario di completamento dello stesso e di supporto alla R.S.A..

L'ingresso a quest'Area sarà il portone principale della Villa Ersilia e l'atrio sarà destinato a sala d'attesa, a sinistra di esso sarà ubicato l'ambulatorio utilizzabile, in orari e momenti differenti, dalla Guardia Medica (Continuità Assistenziale), dal Geriatra e dal Fisioterapista, con attigui bagno e camera per la Guardia Medica.

Evidenzio che in questo vano, attualmente utilizzato come ufficio amministrativo della R.S.A., sono installati i quadri elettrici, gli impianti telefonici, la centralina dell'impianto di allarme collegato alle camere dei degenti, etc. Nell'ipotesi che il vano rientri nell'Area servizi del Distretto Sanitario dovrà essere valutato lo spostamento di questi impianti nel nuovo ufficio amministrativo della R.S.A..

In generale, nella successiva fase progettuale dovrà essere approfondita, definita e codificata la correlazione tra le due distinte funzioni che saranno allocate al piano terreno della “Villa Ersilia”, cioè tra la parte “sanitaria” (uffici e funzioni del distretto) e la parte “sociale” (R.S.A.), nonché il collegamento interno tra le due parti per consentire agli ospiti della R.S.A. di accedere internamente a tali servizi.

A destra saranno invece posti la palestra per la fisioterapia, un secondo ampio locale per fisioterapia/manipolazione, utilizzabile congiuntamente o disgiuntamente al primo, così eventualmente da curare in contemporanea un

ricoverato della R.S.A. o un paziente esterno, oltre al bagno e allo spogliatoio per gli utenti e a un bagno e allo spogliatoio per il personale.

Nella restante porzione del piano terra del fabbricato principale troveranno posto l'ufficio amministrativo e l'ambulatorio/deposito medicinali della R.S.A., oltre ad un bagno con antibagno per il personale infermieristico e il vano scala con ascensore che consente l'accesso ai tre livelli superiori (piani primo, secondo e sottotetto) dove sono poste le camere per i degenti.

Ribadendo che il livello di approccio progettuale inerente l'eventuale futura ristrutturazione/implementazione della R.S.A. è molto sommario e di larga massima, mi limito a precisare che per perseguire tale obiettivo sarà necessario recuperare e adeguare strutturalmente la dependance della Villa, cioè l'edificio posteriore ad essa, e demolire e ricostruire il corpo di collegamento tra i due edifici in modo da realizzare al piano terra di tale corpo di fabbrica di collegamento un dignitoso ingresso alla R.S.A., oltre ad un locale portineria e ad un secondo ufficio, mentre al piano terreno della dependance troverebbero posto una grande sala da pranzo e il soggiorno per i degenti, entrambi dimensionati tenendo conto anche degli ospiti del Servizio Diurno, cioè di quelle persone sole o in difficoltà che possono trovare nella R.S.A. un punto di appoggio per i pasti e nelle ore diurne. Nei locali posteriori vi saranno i bagni, il locale sporzionamento vivande e deposito posateria nonché un luogo per il culto e una ulteriore saletta.

Il nuovo corpo di collegamento dovrà essere progettato prevedendo al primo piano un percorso di collegamento tra il primo piano della villa e il primo piano della dependance, dove potranno essere realizzate altre camere per

incrementare la disponibilità di posti letto della R.S.A. o per realizzare i posti letto dell'Ospedale di Comunità e qualche Posto Letto Ambulatoriale.

I piani sottosuolo, primo, secondo e terzo-sottotetto della Villa Ersilia dovranno probabilmente essere oggetti di interventi di manutenzione straordinaria e di adeguamento alle normative vigenti in relazione agli aspetti igienico-sanitari (servizi igienici) e impiantistici.

Nella Tav. 2B è inclusa anche una planimetria generale relativa alla sistemazione dell'ampio giardino/parco di pertinenza della Villa Ersilia, che è stato suddiviso in una porzione di pertinenza del Distretto Sanitario, nel quale è stato ricavato un parcheggio, più ampio di quello attuale, per il personale e i visitatori degli ospiti della R.S.A. e per gli utenti e gli addetti dei servizi del Distretto (Guardia Medica, fisioterapia, geriatria), mentre la restante porzione del parco è destinata alla R.S.A. ed è completamente recintata e separata dall'altra porzione.

In tal modo è possibile rimuovere il cancello carraio esistente posto in fregio alla via San Benedetto, così da consentire l'accesso alle autovetture.

### **3.4 Norme tecniche, urbanistiche, di tutela dei beni culturali, di prevenzioni incendi e di sismo resistenza da rispettare.**

a) Nelle successive fasi progettuali dovranno essere rispettate tutte le normative vigenti in materia urbanistica ed edilizia, sia nazionali che regionali e comunali, che a titolo esemplificativo sono:

- D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 – Testo Unico dell'Edilizia;
- L.R. 10 novembre 2014, n° 65 – Norme per il Governo del Territorio;
- Norme Tecniche di Attuazione della Variante Organica del P.R.G. di Marradi;

- Norme Tecniche sulle Costruzioni (D.M. 14 gennaio 2008);
- DL.vo 22 gennaio 2004 n° 42 – Codice dei Beni culturali e del paesaggio;
- L. 9 gennaio 1989 n° 13 e D.M. 14 giugno 1989 n° 236 – Superamento Barriere Architettoniche;
- L. 9 gennaio 1991 n° 10 e D.M. 26 giugno 2015 – Impianti termici;
- L. 5 marzo 1990 n° 46 e successivi decreti – Impianti;
- Normativa antincendio, in particolare il D.M. 18 settembre 2002 e s.m.i. – Regola tecnica di prevenzione incendi per le strutture sanitarie pubbliche e private;
- D.P.R. 1° agosto 2011, n° 151: relativamente a tale normativa preciso che:
  - \* le attività che saranno ospitate nell'ex “Ospedale San Francesco” rientrano nell' **Attività n° 68** dell'Allegato I di tale D.P.R. trattandosi di “strutture sanitarie che erogano prestazioni di assistenza specialistica in regime ambulatoriale.., etc.” fino a 1000 mq, e pertanto in **categoria A**;
  - \* le attività che saranno ospitate nella “Villa Ersilia” rientrano nell' **Attività n° 68** dell'Allegato I di tale D.P.R. trattandosi di “strutture sanitarie che erogano prestazioni di assistenza specialistica in regime ambulatoriale.., etc.” fino a 1000 mq, e “strutture sanitarie che erogano prestazioni in regime di ricovero...case di riposo per anziani oltre 25 posti letto e fino a 50 posti letto” e pertanto in **categoria A**.
- (altre) Normativa inerente l'inquinamento acustico, gli ascensori, i parcheggi, la Sicurezza dei luoghi di lavoro.

**b)** Tutte le aree, gli ambienti, i vani e i locali accessori, i collegamenti, gli impianti, le dotazioni, le caratteristiche costruttive e di finitura e quant'altro dovranno rispettare le Norme contenute del Decreto del Presidente della Giunta

Regionale Toscana del 17 novembre 2016 n° 79/R in materia di autorizzazione e accreditamento delle strutture sanitarie.

\*\*\*\*\*

In particolare evidenzio che:

- Beni Culturali: entrambi gli immobili sono di costruzione anteriore ai 50 anni e occorre l'Autorizzazione della Soprintendenza ai BB.AA..
- Strutture: entrambi gli edifici dovranno essere oggetto di interventi strutturali per il loro adeguamento statico e sismico, in particolare l'ex Ospedale San Francesco, divenendo sede del Reparto di Primo Soccorso 118 diverrà un Immobile di Interesse Strategico. Sia nell'ex Ospedale San Francesco che nella Villa Ersilia saranno costruiti nuovi edifici, probabilmente in struttura intelaiata in c.a.. Per la fattibilità dell'attuazione degli interventi strutturali si rimanda alla specifica Relazione di fattibilità strutturale redatta dall' Ing. Jacopo Morganti, relativa solamente all'ex Ospedale San Francesco.

Da tale relazione si evince che l'ex Ospedale San Francesco presenta varie problematiche strutturali (qualità delle murature portanti estremamente bassa, attuazione nel tempo di interventi che ne hanno alterato la struttura originaria, presenza di strutture spingenti, orizzontamenti di tipologie eterogenee prive di solette di ripartizione, assenza di collegamenti tra murature e orizzontamenti) ma che, nonostante ciò e pur considerando che le prime indicazioni progettuali di massima prevedono che il piano terreno divenga sede del Servizio di Emergenza Medica 118, attività strategica ai fini della Protezione Civile, l'edificio, in virtù della sua regolarità geometrica e della distribuzione uniforme degli elementi strutturali, potrà essere adeguato staticamente e sismicamente attuando una serie di interventi strutturali (consolidamento delle fondazioni e delle murature portanti, rinforzi delle ammorsature, realizzazione di collegamenti tra solai e setti murari, irrigidimenti di piano, inserimento di catene, cerchiature, etc.).

L'ex Ospedale San Francesco è stato oggetto di una valutazione della vulnerabilità sismica nel 2010, mentre relativamente al corpo di fabbrica retrostante, ad un solo piano, alla Villa Ersilia e al Dependance della stessa non sono mai state effettuate valutazioni di questo tipo. Inoltre, considerato che sia nell'ex Ospedale San Francesco che nella Villa Ersilia è prevista la costruzione di un nuovo corpo di fabbrica sarà necessario effettuare indagini geologiche e geotecniche. Accedendo al sito della Regione Toscana, progetto VEL, si rileva che nel sedime dell'ex Ospedale è stato effettuato un sondaggio (S4) ed uno stendimento sismico (ST13).

#### **4. SICUREZZA NEL CANTIERE**

L'intervento ricadrà senz'altro nell'ambito di applicazione del D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni in quanto è prevista la presenza di più di un'impresa esecutrice.

Pertanto, già nella prima fase progettuale dovranno essere date le prime indicazioni in materia.

#### **5. DIMENSIONAMENTO**

Preliminarmente all'approccio progettuale sono state calcolate le consistenti, espresse in superfici nette "calpestabili" dei tre edifici (ex Ospedale San Francesco, Villa Ersilia e Dependance della stessa), suddivisi per i vari piani di ciascun edificio. Tali dati dimensionali sono riportati nell'allegata Tabella di determinazione dei costi dell'intervento.

Relativamente ai due nuovi corpi di fabbrica da realizzare è stata invece calcolata la volumetria "pieno per vuoto". Negli allegati schemi planimetrici dello stato attuale e di progetto di entrambi i complessi sono indicate le superfici "utili" dei corpi di fabbrica esistenti e i volumi "lordi" dei corpi di nuova costruzione.

## **6. STIMA SOMMARIA DEI COSTI**

Come previsto dal disciplinare di incarico, la presente Valutazione preliminare di fattibilità doveva completarsi con una stima sommaria delle lavorazioni.

Premetto che l'approccio "di massima" della progettazione non consente di valutare in modo sufficientemente attendibile i costi di realizzazione dell'intervento, soprattutto quelli che saranno necessari eventualmente per intervenire anche sulla "Villa Ersilia".

Sono stati comunque determinati i costi complessivi dei lavori suddivisi tra l'ex Ospedale San Francesco e la Villa Ersilia.

Per ciascun edificio e ciascun piano sono stati determinati i tipi di intervento, distinti in "*ristrutturazione pesante*" (per i piani terreno, primo e secondo dell'ex Ospedale, i piani terreno e primo della Dependance della Villa Ersilia e per il nuovo corpo di collegamento), in "*ristrutturazione media*" (per il corpo dei volumi tecnici annesso al S. Francesco e per il piano terra della Villa Ersilia) e in "*ristrutturazione leggera*" (per il piano sottotetto del S. Francesco), mentre la costruzione del nuovo corpo di fabbrica contenente i collegamenti verticali nell'ex Ospedale San Francesco è stata inquadrata come "*nuova costruzione tipo distretto sanitario*". Per ciascun tipo di intervento è stato

determinato un costo al mq. di “superficie utile”, comprendente generalmente il costo degli interventi strutturali antisismici e suddiviso tra le categorie di intervento che è ipotizzabile individuare (*Og2 – Immobili vincolati, OS30 – Impianti elettrici speciali, Os28 – Impianti di riscaldamento e climatizzazione, Os3 – Impianti idrico sanitari e antincendio*).

Dall'allegata **Tabella di determinazione dei costi di intervento** si evince che il costo totale delle sole opere edili ammonta ad € **2.733.966,25** per l'ex “Ospedale San Francesco” e ad € **1.282.754,25** per il complesso immobiliare “Villa Ersilia” (piano terreno della Villa, intera Dependance e corpo di collegamento da demolire e ricostruire, per un totale di € **4.016.754,25**).

Come previsto dall'art. 114 del D.P.R. 5 ottobre 2010 n° 207, nella tabella è indicata anche la suddivisione dei costi per categorie di intervento che è la seguente:

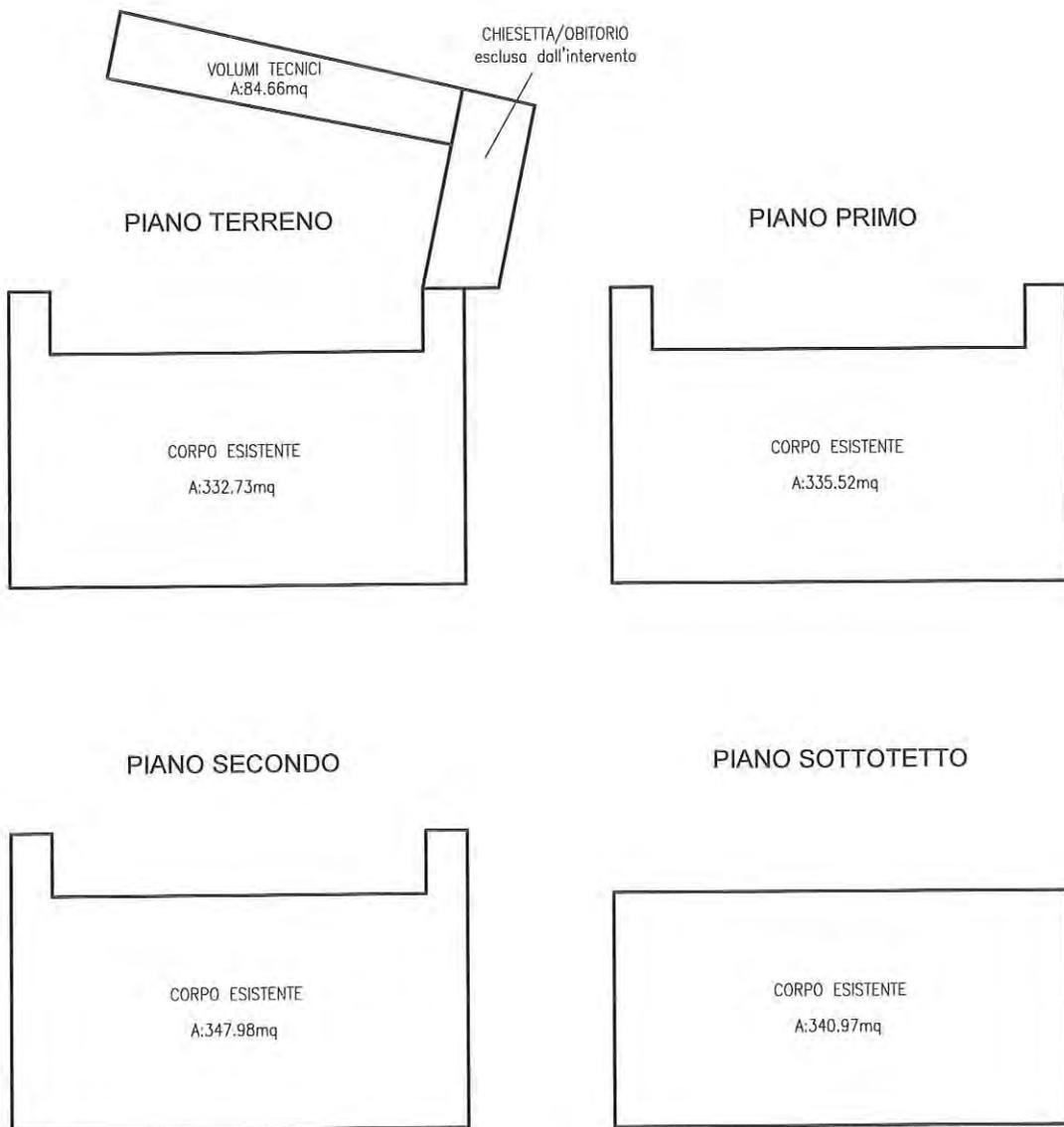
- Cat. Og2: € 3.168.248,24 (categoria prevalente);
- Cat. Os30: € 441.030,74;
- Cat. Os28: € 281.596,69;
- Cat. Os3: € 125.878,58.

I costi degli interventi di manutenzione straordinaria per adeguamento igienico-sanitario e impiantistico ai piani interrato, primo, secondo e terzo della “Villa Ersilia”, sono stati indicati distintamente, come richiesto dal R.U.P. e ammontano ad € **426.289,50** circa, considerando i quali l'importo complessivo delle opere ammonta ad € **4.443.043,75**.

A ciò vanno aggiunti l'I.V.A., le spese tecniche comprensive di C.I. ed I.V.A., gli oneri complementari (per accordi bonari, spese di gara, etc.), gli

imprevisti e quant'altro ritenuto opportuno inserire nel quadro economico che predisporrà il R.U.P..

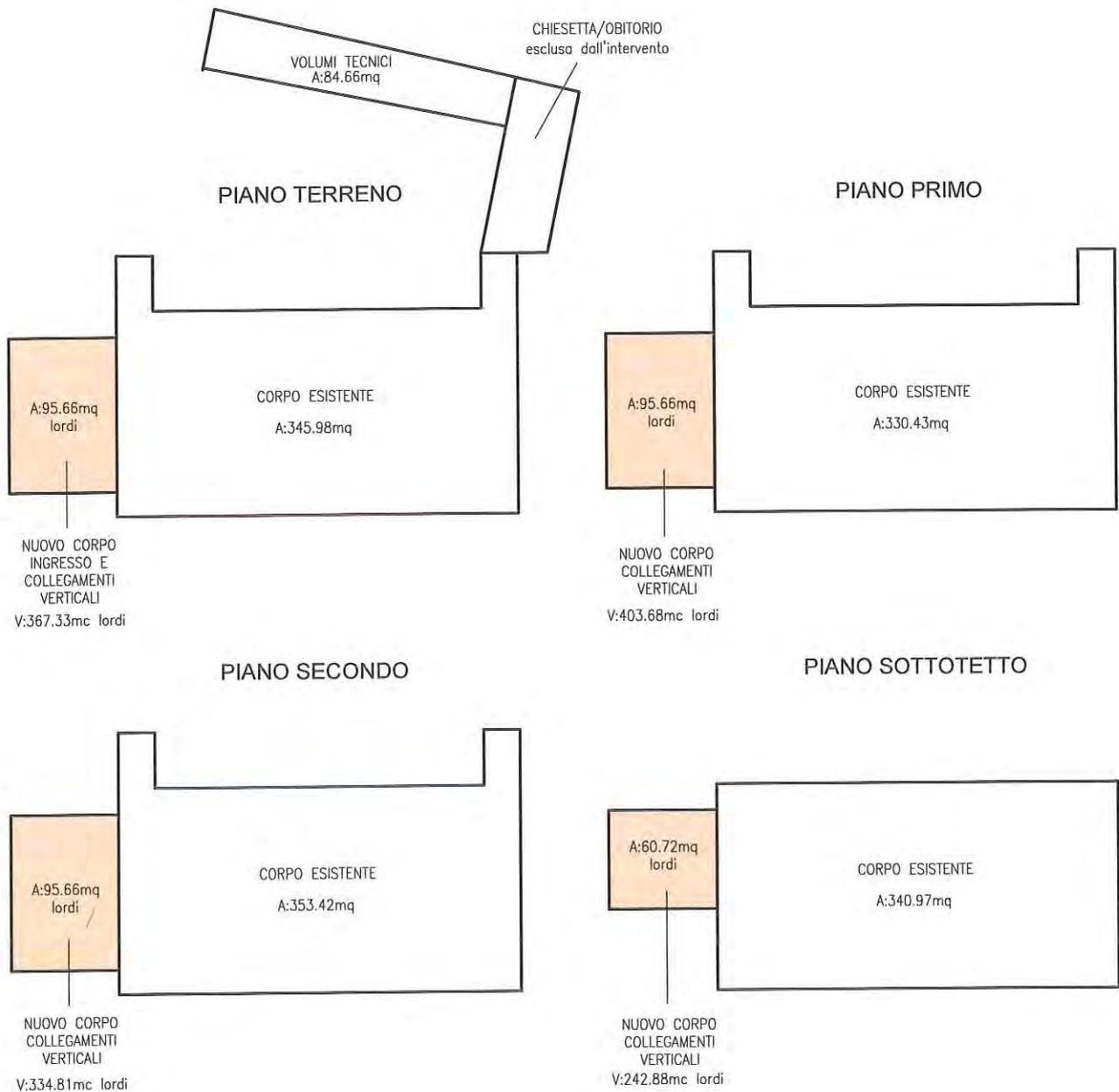
SCHEMA PLANIMETRICO PER CALCOLO SUPERFICI UTILI  
INTERVENTO A - EX OSPEDALE SAN FRANCESCO  
STATO ATTUALE  
SCALA 1:500



SCHEMA PLANIMETRICO PER CALCOLO SUPERFICI UTILI  
INTERVENTO A - EX OSPEDALE SAN FRANCESCO

STATO DI PROGETTO

SCALA 1:500

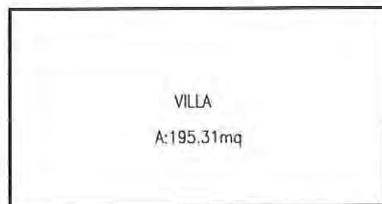


SCHEMA PLANIMETRICO PER CALCOLO SUPERFICI UTILI  
INTERVENTO B - VILLA ERSILIA E DEPENDANCE

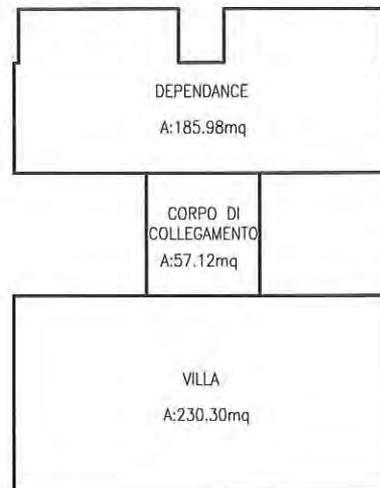
STATO ATTUALE

SCALA 1:500

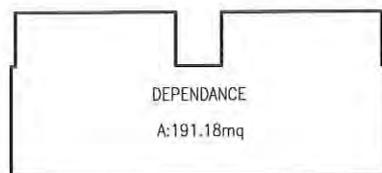
PIANO INTERRATO



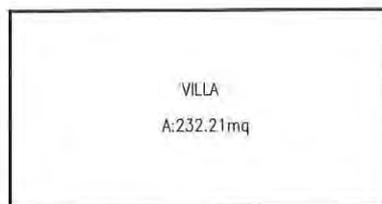
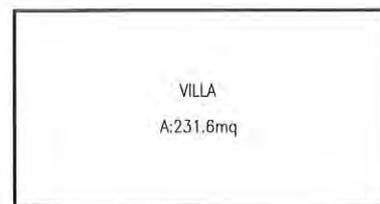
PIANO TERRENO



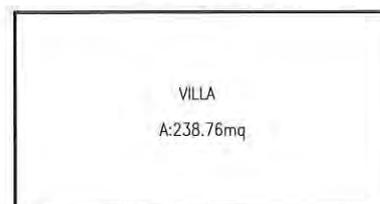
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO

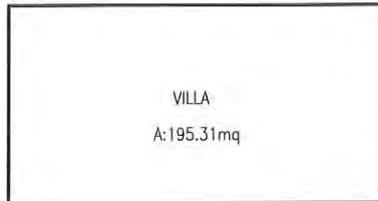


SCHEMA PLANIMETRICO PER CALCOLO SUPERFICI UTILI  
INTERVENTO B - VILLA ERSILIA E DEPENDANCE

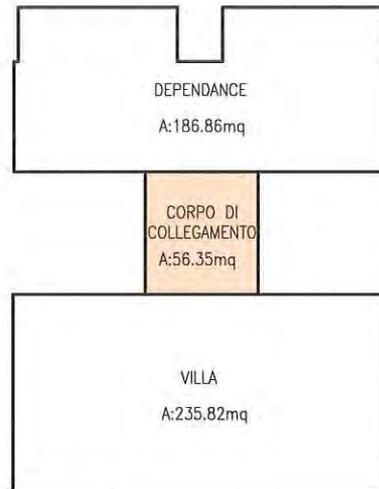
STATO DI PROGETTO

SCALA 1:500

PIANO INTERRATO



PIANO TERRENO



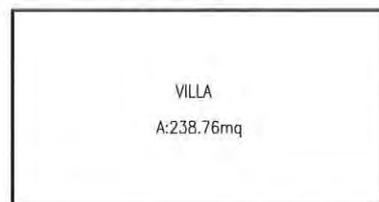
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



**TABELLA DI DETERMINAZIONE DEI COSTI DI INTERVENTO**

SUPERFICIE UTILE ATTUALE	SUPERFICIE UTILE PROGETTO	TIPO INTERVENTO	CATEGORIE DI OPERE					COSTO UNITARIO  al mq utile	TOTALE
			OG2 strutturale antisismico	OG2 edile non strutturale	OS30 imp. elettrici e speciali	OS28 imp. risc. e clima	OS3 idricosanitario / antincendio		
			€/mq utile	€/mq utile	€/mq utile	€/mq utile	€/mq utile		

**A Ospedale S.Francesco**

Piano Terra	332,73	345,98	ristr. pesante	€ 300,00	€ 1.200,00	€ 210,00	€ 130,00	€ 60,00	€ 1.900,00	€ 657.362,00
Volumi tecnici P.T.	84,66	84,66	ristr. media	€ 200,00	€ 950,00	€ 170,00	€ 130,00	€ 50,00	€ 1.500,00	€ 126.990,00
Piano Primo	335,52	330,43	ristr. pesante	€ 300,00	€ 1.200,00	€ 210,00	€ 130,00	€ 60,00	€ 1.900,00	€ 627.817,00
Piano Secondo	347,98	353,42	ristr. pesante	€ 300,00	€ 1.200,00	€ 210,00	€ 130,00	€ 60,00	€ 1.900,00	€ 671.498,00
Piano Terzo (sottotetto)	340,97	340,97	ristr. leggera	€ 150,00	€ 137,50	€ 20,00	€ 11,25	€ 6,25	€ 325,00	€ 110.815,25
<b>TOTALE MQ.</b>	<b>1441,86</b>	<b>1455,46</b>								
Nuovo corpo ingresso e collegamenti verticali	<i>volume loro (mc.)</i>	1348,71	nuova costr. di tipo "distretto sanitario"		€ 316,00	€ 44,00	€ 28,00	€ 12,00	€ 400,00 /mc	€ 539.484,00
<b>TOTALE MC.</b>		<b>1348,71</b>		<b>€ 377.026,50</b>	<b>€ 1.789.298,74</b>	<b>€ 296.819,14</b>	<b>€ 186.483,49</b>	<b>€ 84.338,38</b>		<b>€ 2.733.966,25</b>

**B/1 Villa Ersilia**

Piano Terra	230,3	235,82	ristr. media	€ 250,00	€ 950,00	€ 170,00	€ 130,00	€ 50,00	€ 1.550,00	€ 365.521,00
-------------	-------	--------	--------------	----------	----------	----------	----------	---------	------------	--------------

**Depandance Villa Ersilia**

Piano Terra	185,98	186,86	ristr. pesante	€ 250,00	€ 1.200,00	€ 210,00	€ 130,00	€ 60,00	€ 1.850,00	€ 345.691,00
Corpo collegamento	57,12	116,86	ristr. pesante	€ 250,00	€ 1.200,00	€ 210,00	€ 130,00	€ 60,00	€ 1.850,00	€ 216.191,00
Piano Primo	191,18	192,1	ristr. pesante	€ 250,00	€ 1.200,00	€ 210,00	€ 130,00	€ 60,00	€ 1.850,00	€ 355.385,00
<b>TOTALE MQ.</b>	<b>434,28</b>	<b>495,82</b>		<b>€ 182.910,00</b>	<b>€ 819.013,00</b>	<b>€ 144.211,60</b>	<b>€ 95.113,20</b>	<b>€ 41.540,20</b>		<b>€ 1.282.788,00</b>

				<b>€ 559.936,50</b>	<b>€ 2.608.311,74</b>	<b>€ 441.030,74</b>	<b>€ 281.596,69</b>	<b>€ 125.878,58</b>	<b>totale ( A+B/1)</b>	<b>€ 4.016.754,25</b>
--	--	--	--	---------------------	-----------------------	---------------------	---------------------	---------------------	------------------------	-----------------------

**B/2 Eventuale intervento di manutenzione straordinaria ai piani primo,secondo e terzo di Villa Ersilia**

Piano Interrato	195,31	195,31							€ 420,00	€ 82.030,20
Piano Primo	232,21	232,21							€ 490,00	€ 113.782,90
Piano Secondo	231,6	231,6							€ 490,00	€ 113.484,00
Piano Terzo (sottotetto)	238,76	238,76							€ 490,00	€ 116.992,40
<b>TOTALE</b>	<b>897,88</b>	<b>897,88</b>							<b>Totale B/2</b>	<b>€ 426.289,50</b>

totale (A+B/1+B/2) **€ 4.443.043,75**

Allego alla presente relazione la documentazione fotografica, le tavole di  
inquadramento catastale e urbanistico e le tavole grafiche.

\*\*\*\*\*

Marradi, 27 gennaio 2018

Il tecnico incaricato

(Arch. Gian Martino Mercatali)

A handwritten signature in blue ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text "ORDINE ARCHITETTI" around the top edge, "GIAN MARTINO MERCATALI" in the center, and "4626" at the bottom. The signature is a cursive script that overlaps the stamp.

Oggetto:  
 VALUTAZIONE PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE  
 DEL RECUPERO DELL'EX OSPEDALE S. FRANCESCO  
 SITO A MARRADI, VIA DINO CAMPANA N°2  
 E DI VILLA ERSILIA, SITA IN VIA SAN BENEDETTO N°2  
 PER LA REALIZZAZIONE DELLA  
**NUOVA CASA DELLA SALUTE**



Proprietà: USL TOSCANA CENTRO

TAVOLA N° **1A** PIANTE EDIFICIO A  
 EX OSPEDALE S.FRANCESCO  
 Stato attuale (post demolizione)

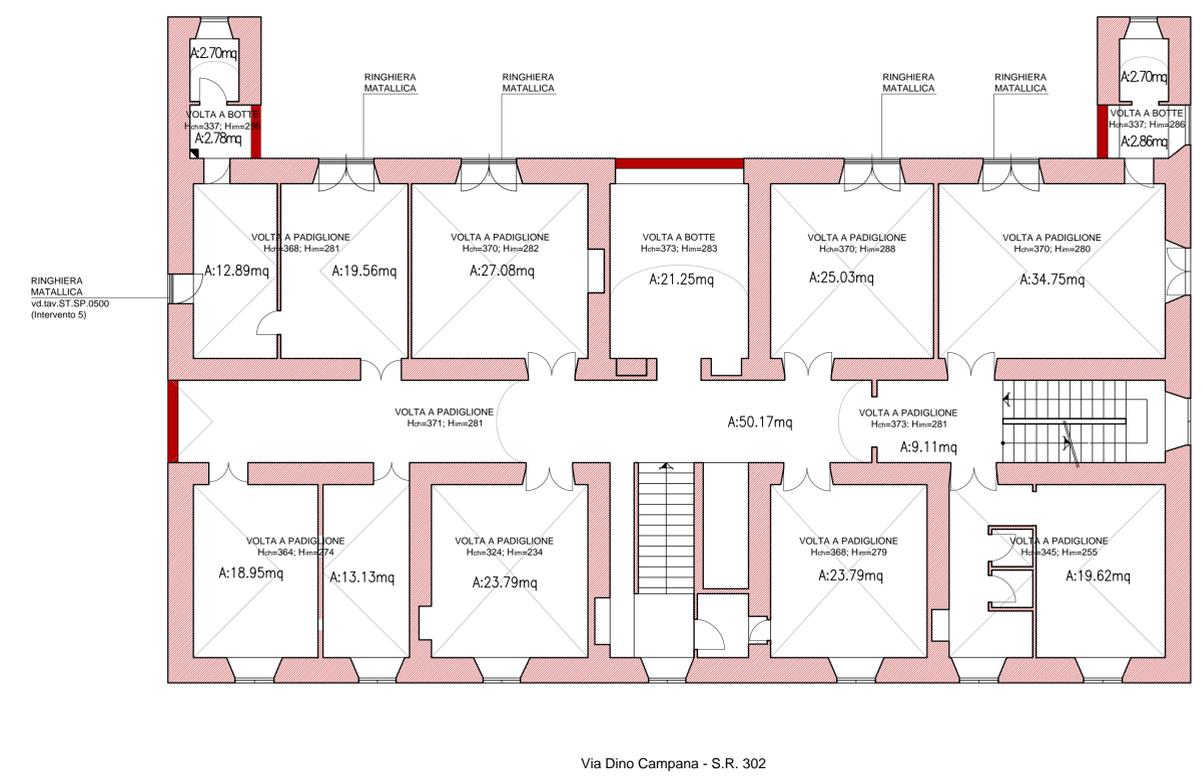
SCALA  
 1:100  
 DATA  
 revisione  
 GEN. 2018

PROGETTISTA: ARCH. GIAN MARTINO MERCATALI

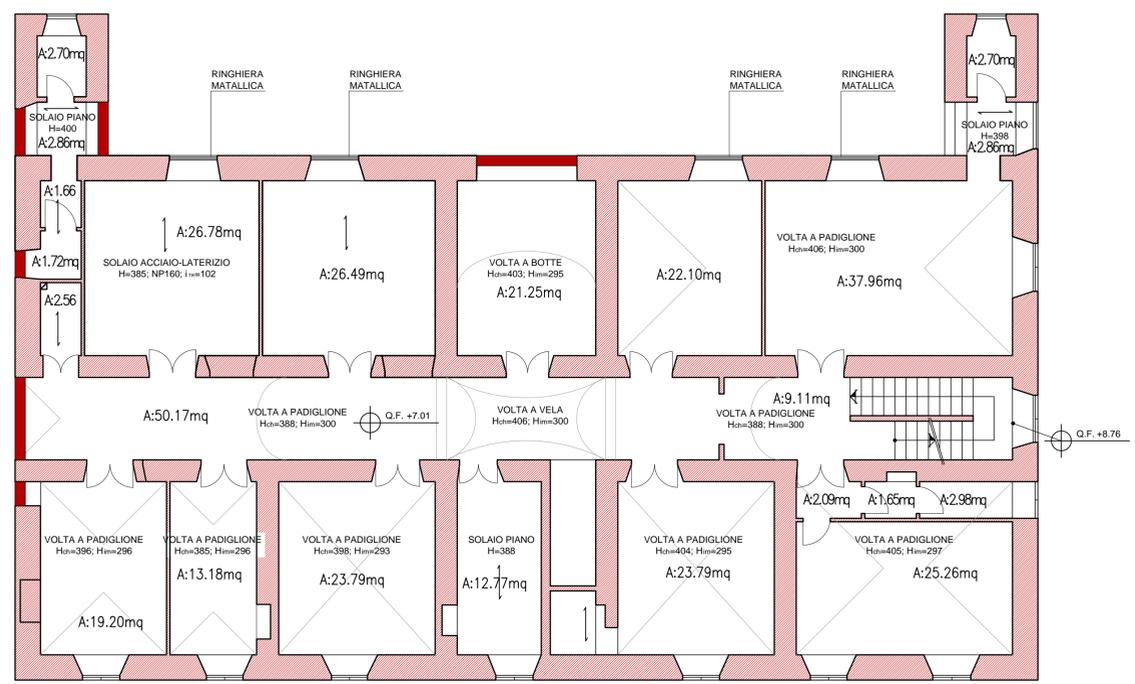
PIANTA PIANO TERRA



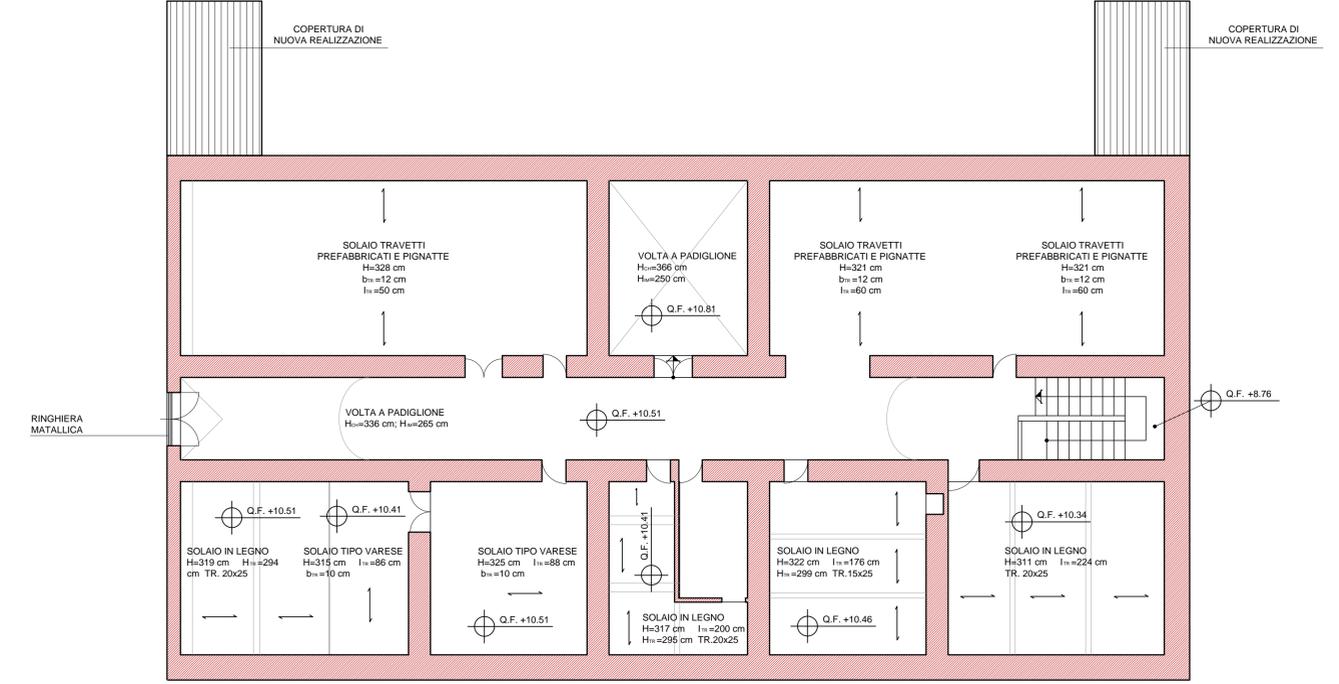
PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO SOTTOTETTO



**ARCH. GIAN MARTINO MERCATALI**  
**Studio Tecnico**  
 Piazza Le Scalette,18 Via dell'Agnolo,76  
 Tel. e Fax 055/8042411 50122 FIRENZE  
 50034 MARRADI (FI)  
 E-mail: gmmercatali@libero.it

COMUNE DI MARRADI  
 Città Metropolitana di Firenze

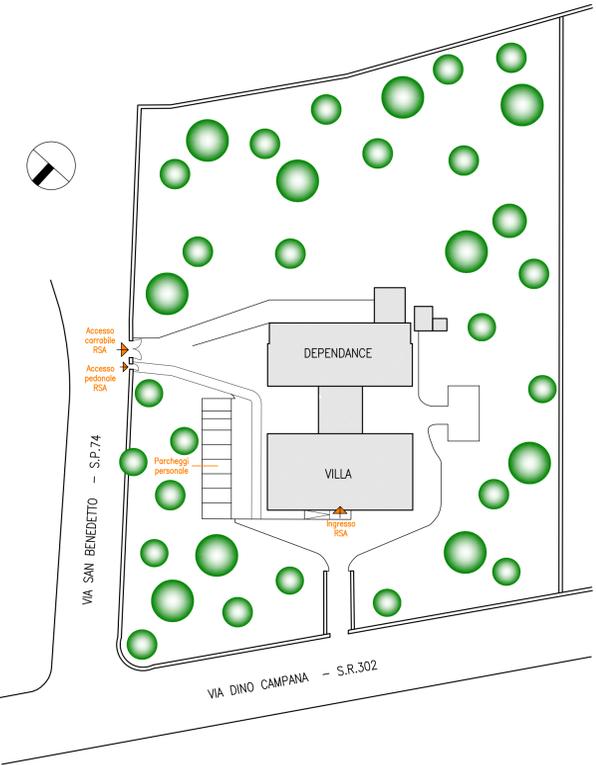
Oggetto:  
 VALUTAZIONE PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE  
 DEL RECUPERO DELL'EX OSPEDALE S. FRANCESCO  
 SITO A MARRADI, VIA DINO CAMPANA N°2  
 E DI VILLA ERSILIA, SITA IN VIA SAN BENEDETTO N°2  
 PER LA REALIZZAZIONE DELLA  
**NUOVA CASA DELLA SALUTE**



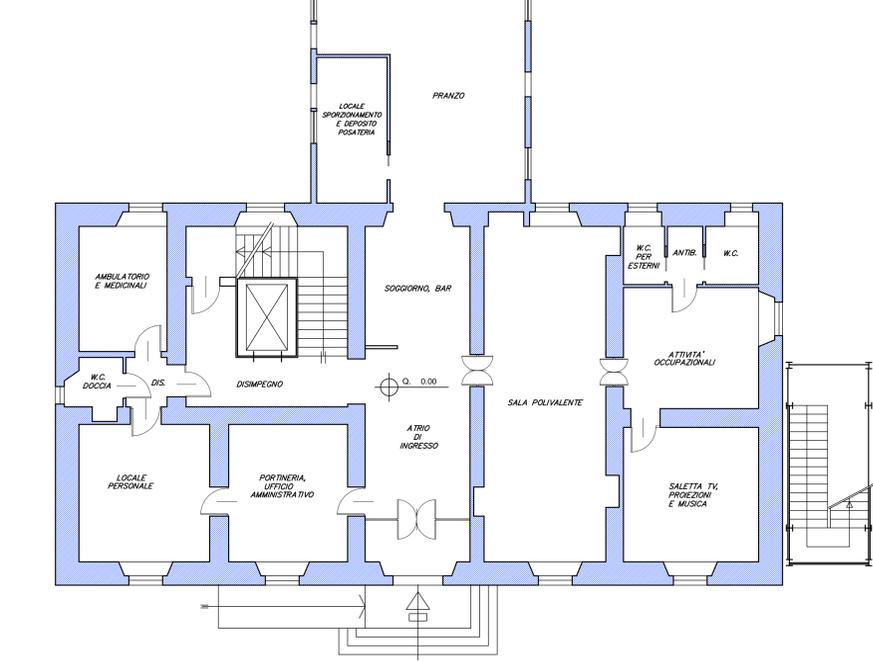
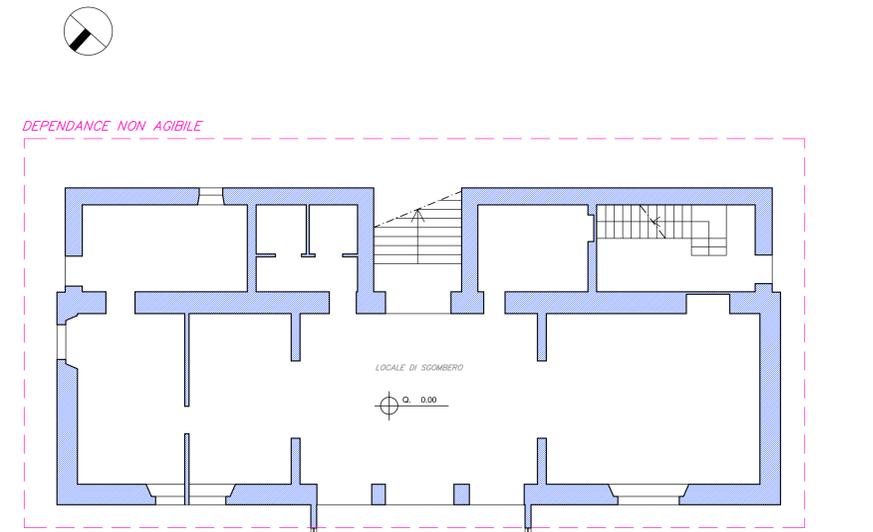
Proprietà: USL TOSCANA CENTRO  
 TAVOLA N° **1B** PIANTE EDIFICIO B  
 VILLA ERSILIA E DEPENDANCE  
 Stato attuale  
 SCALA 1:100  
 DATA revisione GEN. 2018  
 PROGETTISTA: ARCH. GIAN MARTINO MERCATALI



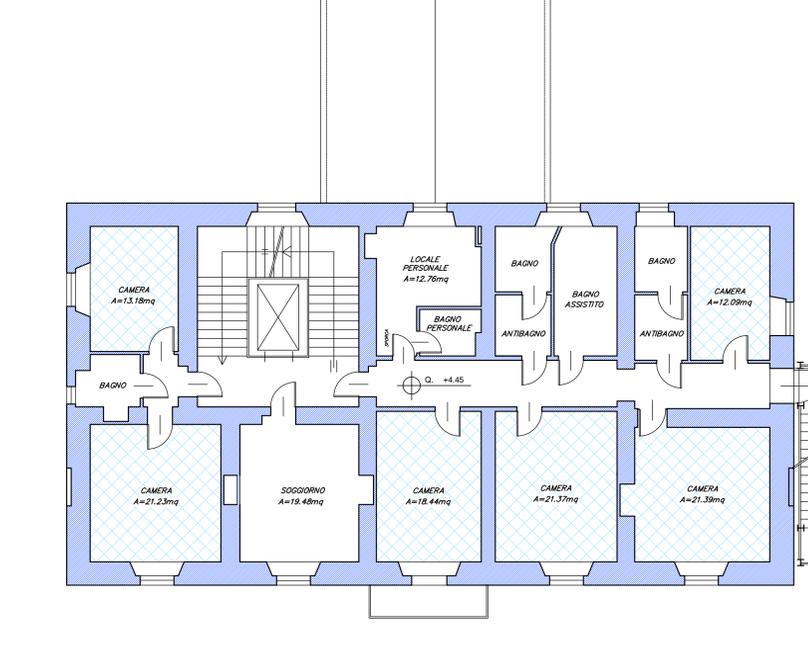
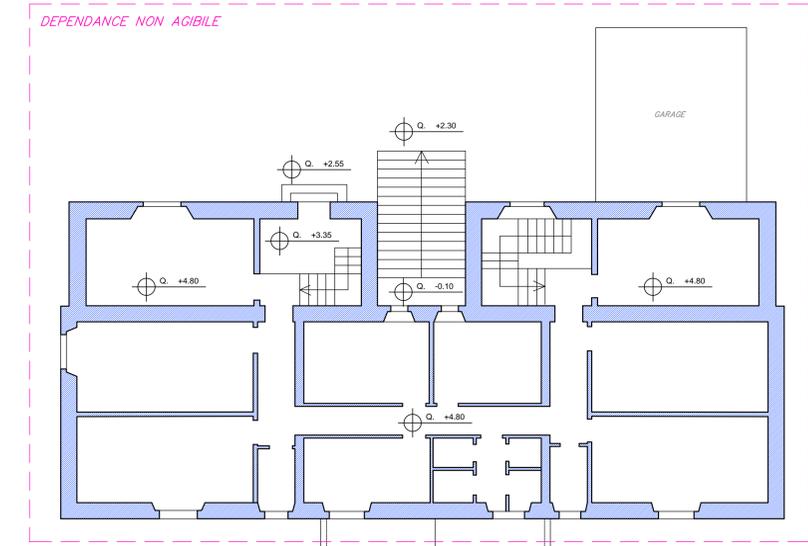
PLANIMETRIA GENERALE  
 SCALA 1:500



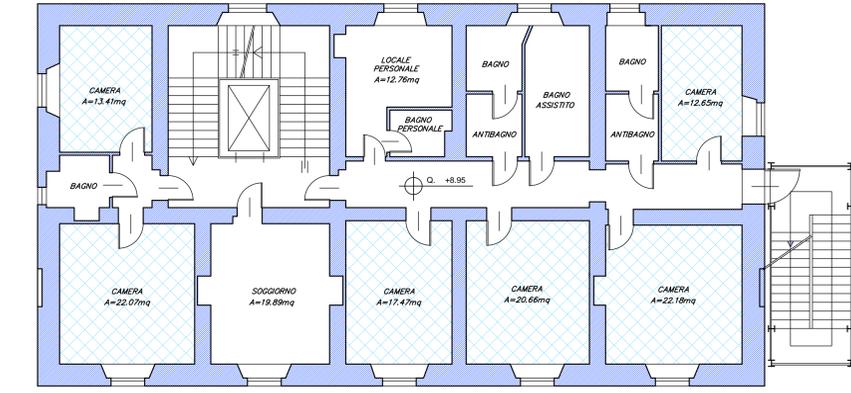
PIANTA PIANO TERRA



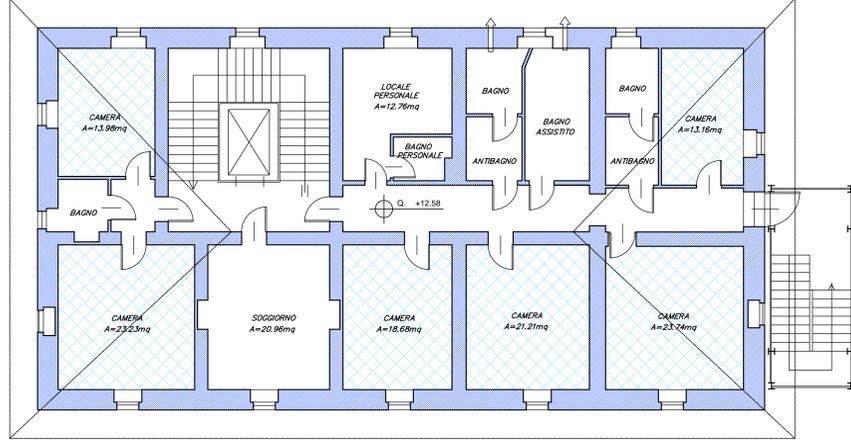
PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO SOTTOTETTO



**ARCH. GIAN MARTINO MERCATALI**  
*Studio Tecnico*

Piazza Le Scalette,18  
Tel. e Fax 055/8042411  
50034 MARRADI (FI)  
E-mail: gmmercatali@libero.it

Via dell'Agnolo,76  
50122 FIRENZE

COMUNE DI MARRADI  
Città Metropolitana di Firenze

Oggetto:  
VALUTAZIONE PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE  
DEL RECUPERO DELL'EX OSPEDALE S. FRANCESCO  
SITO A MARRADI, VIA DINO CAMPANA N°2  
E DI VILLA ERSILIA, SITA IN VIA SAN BENEDETTO N°2  
PER LA REALIZZAZIONE DELLA  
**NUOVA CASA DELLA SALUTE**

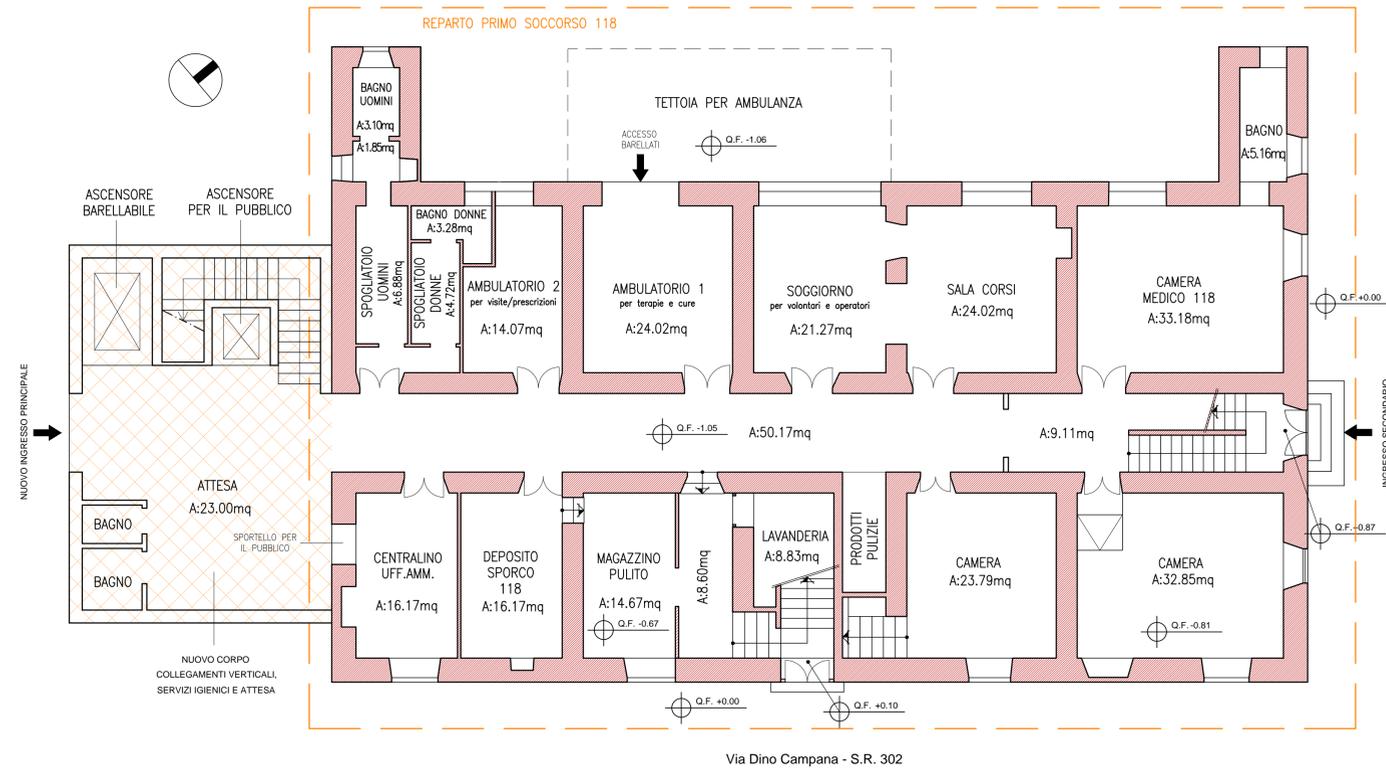


Proprietà: USL TOSCANA CENTRO

TAVOLA N° **2A** **PIANTE EDIFICIO A  
EX OSPEDALE S.FRANCESCO**  
Stato di progetto  
SCALA **1:100**  
DATA revisione  
GEN. 2018

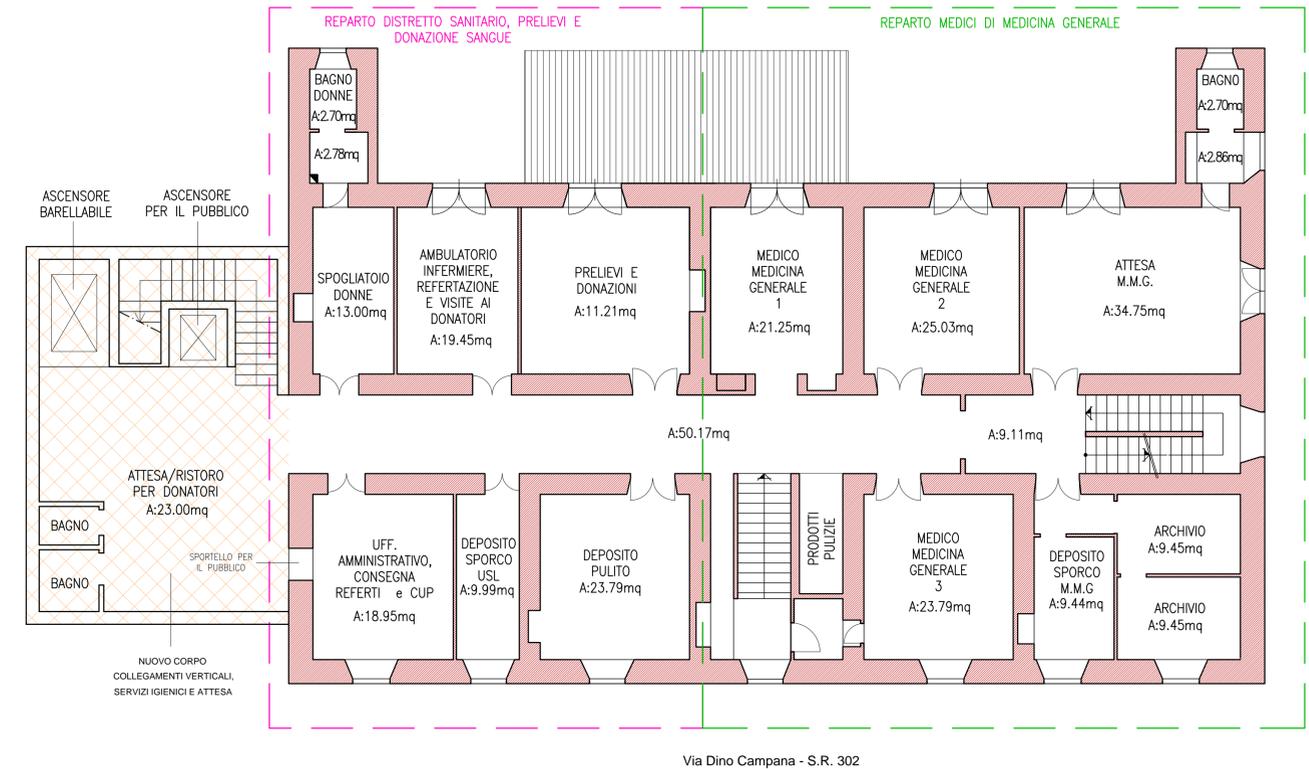
PROGETTISTA: ARCH. GIAN MARTINO MERCATALI

**PIANTA PIANO TERRA**



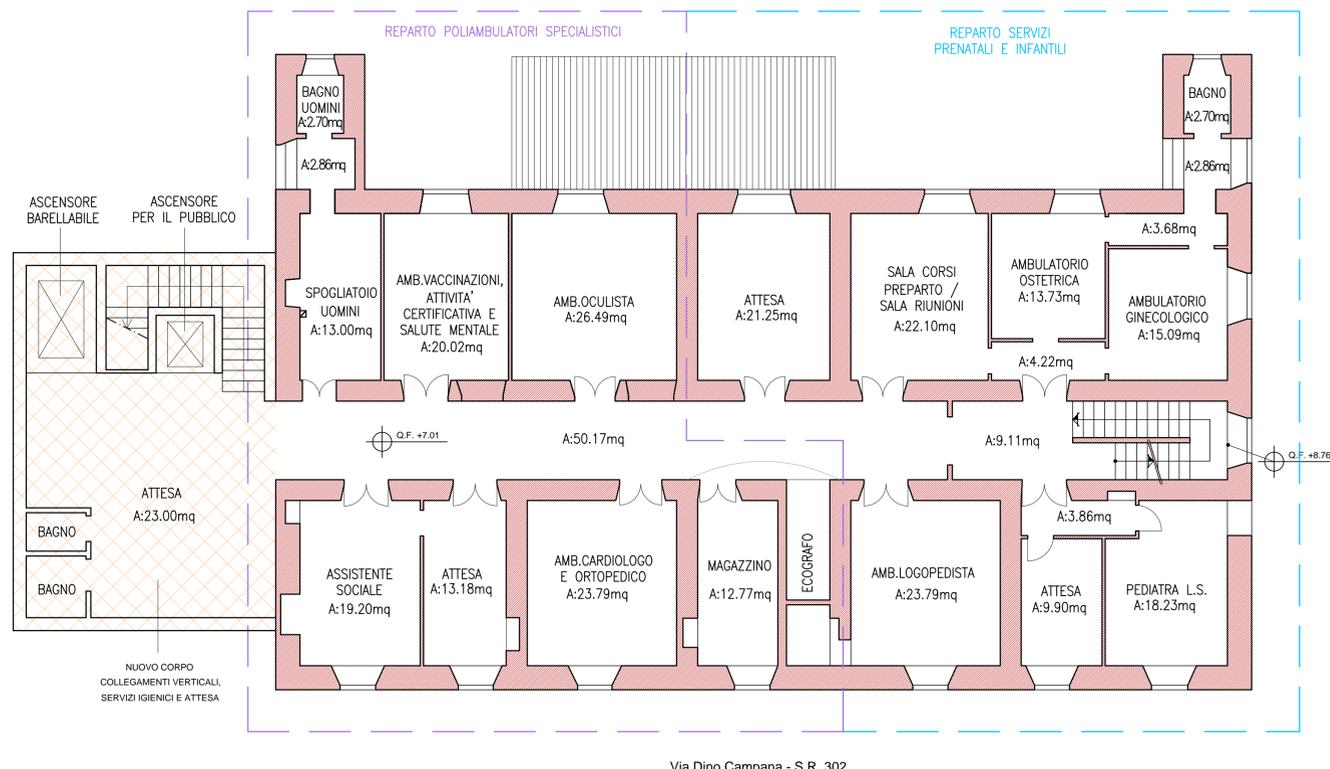
Via Dino Campana - S.R. 302

**PIANTA PIANO PRIMO**



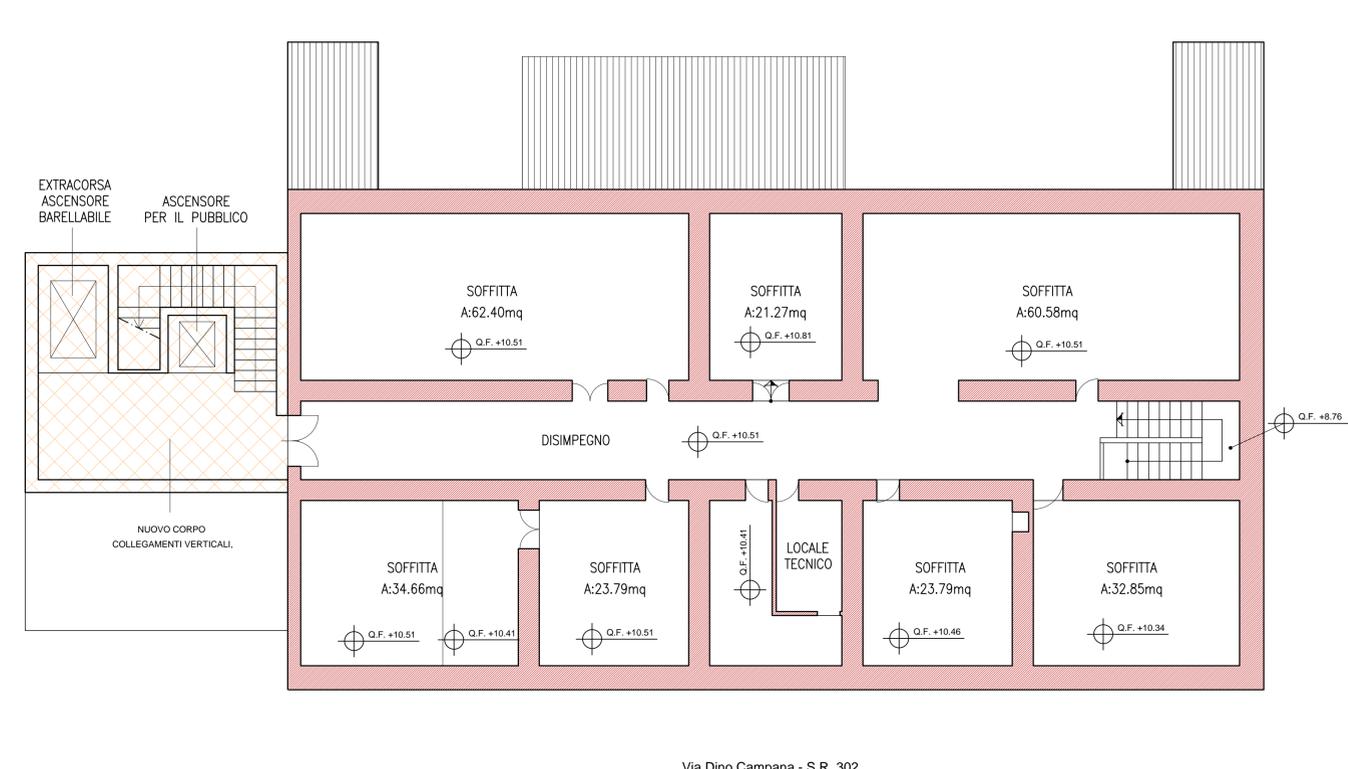
Via Dino Campana - S.R. 302

**PIANTA PIANO SECONDO**



Via Dino Campana - S.R. 302

**PIANTA PIANO SOTTOTETTO**



Via Dino Campana - S.R. 302





**ARCH. GIAN MARTINO MERCATALI**  
*Studio Tecnico*

Piazza Le Scalette,18 Via dell'Agnolo,76  
 Tel. e Fax 055/8042411 50122 FIRENZE  
 50034 MARRADI (FI) E-mail: gmmercatali@libero.it

COMUNE DI MARRADI  
 Città Metropolitana di Firenze

Oggetto:  
 VALUTAZIONE PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE  
 DEL RECUPERO DELL'EX OSPEDALE S. FRANCESCO  
 SITO A MARRADI, VIA DINO CAMPANA N°2  
 E DI VILLA ERSILIA, SITA IN VIA SAN BENEDETTO N°2  
 PER LA REALIZZAZIONE DELLA  
**NUOVA CASA DELLA SALUTE**

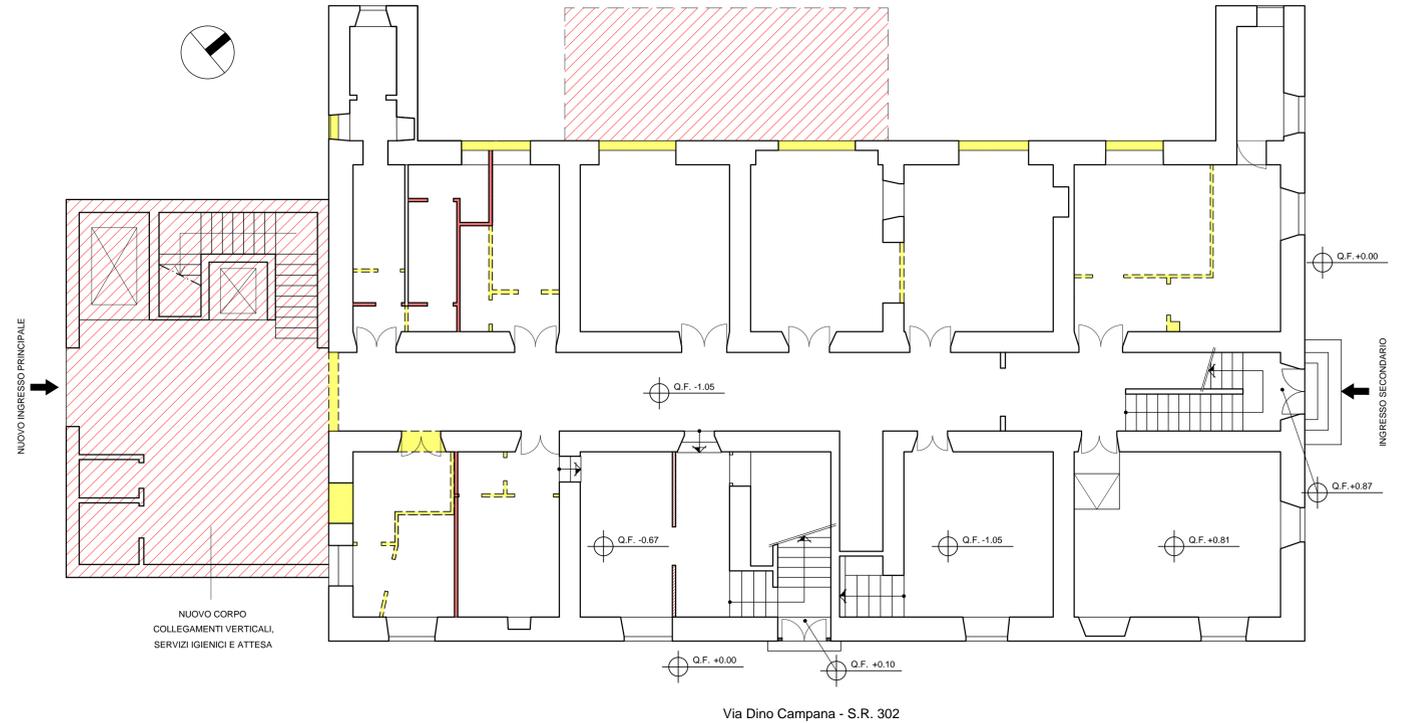


Proprietà: USL TOSCANA CENTRO

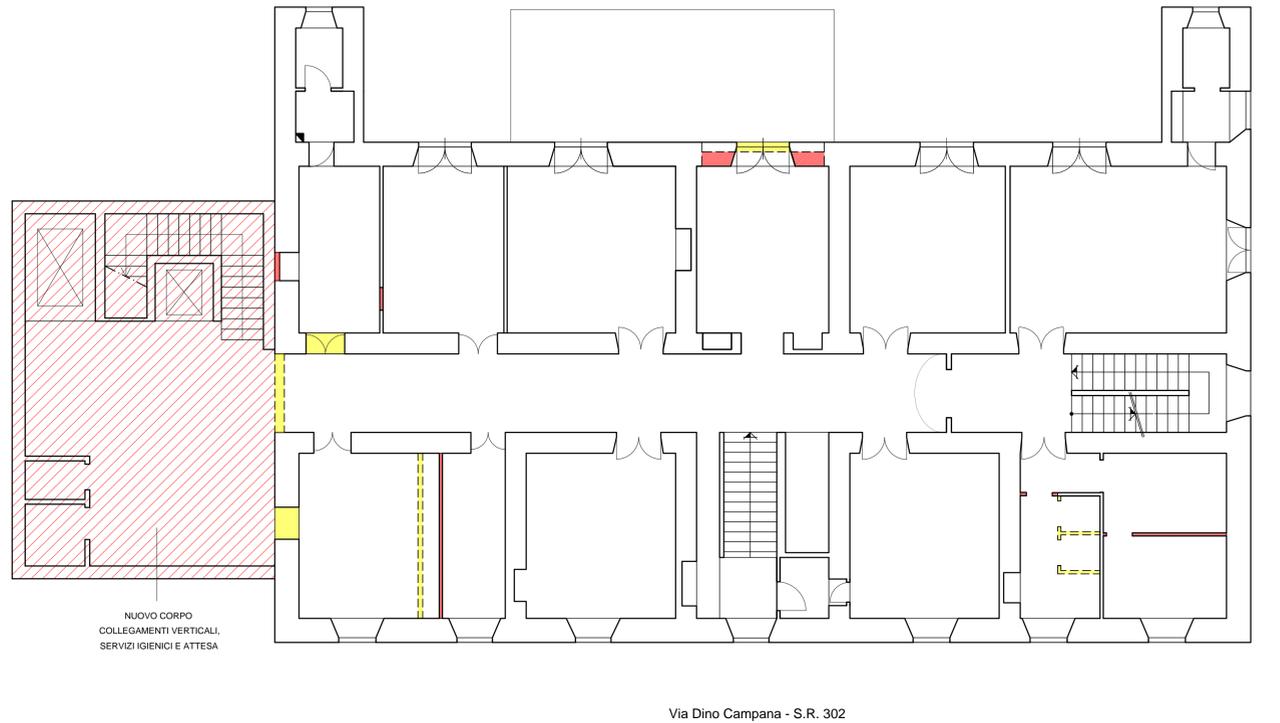
TAVOLA N° **3A** PIANTE EDIFICIO A  
 EX OSPEDALE S.FRANCESCO  
 Stato sovrapposto  
 SCALA 1:100  
 DATA revisione GEN. 2018

PROGETTISTA: ARCH. GIAN MARTINO MERCATALI

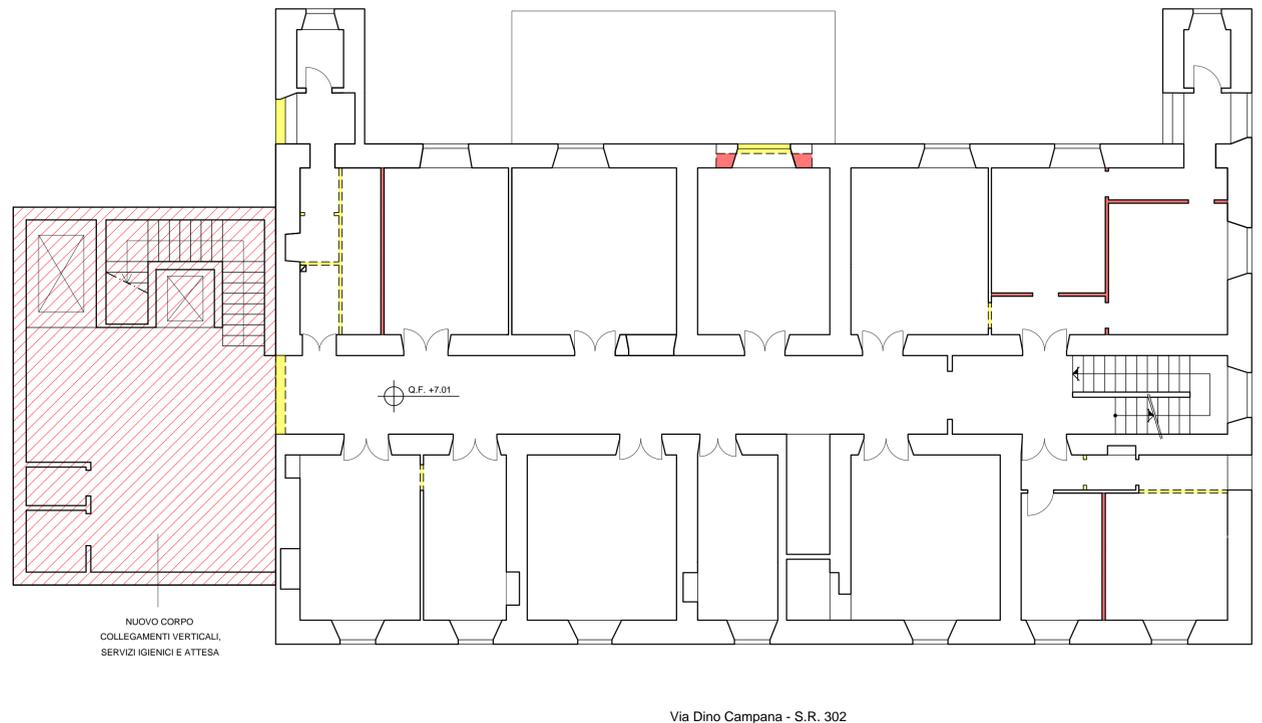
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO SOTTOTETTO

