



Azienda Sanitaria Locale CN2 Alba-Bra

Via Vida n.10, 12051 ALBA (CN)
PEC: aslcn2@legalmail.it – www.aslcn2.it

PROGETTO

Manutenzione straordinaria finalizzata al recupero funzionale della Sede ASL di Via Goito n. 1 a Bra da adibire ad uffici, ambulatori e formazione

CUP: G77H24000880002

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Verduno, aprile 2026



Servizi Amministrativi – S.C. Servizi Tecnici

Strada del Tanaro n.7/9, 12060 VERDUNO (CN)
telefono 0172/1408960 - 0172/1408953
<http://www.aslcn2.it> - e-mail: fanselma@aslcn2.it

STATO ATTUALE DEI LUOGHI:

Il fabbricato di proprietà dell'ASL CN2 sito a Bra in Via Goito n.1 è una struttura sino a pochi anni fa adibita ad attività sanitaria ambulatoriale ed uffici amministrativi. L'edificio, realizzato ad inizio anni sessanta, è costituito da un piano seminterrato e da tre piani fuori terra per una superficie complessiva di mq 2000 circa.

La struttura è stata dismessa con l'entrata in funzione del nuovo Presidio Ospedaliero di Verduno e la conseguente redistribuzione delle attività sanitarie presenti nella città di Bra, tuttavia l'Amministrazione dell'ASL CN2, prendendo atto del continuo evolversi dei servizi sanitari presenti sul territorio, ritiene di dover procedere ad un nuovo utilizzo del fabbricato mantenendone la destinazione d'uso originaria di uffici amministrativi ed attività sanitaria ambulatoriale.

A tal proposito, con la deliberazione n. 211 del 31.03.2025 ad oggetto "D.G.R. n. 26-801 del 17.02.2025 – Adozione del Programma Operativo Aziendale di riorganizzazione dell'ASL CN2 e relativi allegati" è stato previsto uno specifico obiettivo inserito nel POA con il quale l'ASL si impegna a ricollocare in edifici di proprietà i Servizi istituzionali attualmente insediati in immobili in locazione, che generano costi di affitto e spese gestionali. Detto obiettivo, pianificato su più annualità, è stato riconfermato nell'aggiornamento del PIAO approvato con deliberazione n. 29 del 27/01/2026

A seguito della DGR n. 1-8791 del 18 giugno 2024 "Avviso per la presentazione da parte degli Enti del SSR degli interventi finalizzati alla realizzazione del macro progetto "Rilancio della Sanità pubblica" e successiva DD 547/A1400B/2024, l'ASL ha proposto nella pianificazione FSC l'intervento "Recupero funzionale della sede ASL di Bra, Via Goito 1 da adibire ad uffici, ambulatori e formazione" per un importo di € 790.000, pianificazione riconfermata con Deliberazione dell'ASL CN2 n. 530 del 5.9.2025.

Con DD64/A1400B/2026 del 11/02/2026 la Regione Piemonte ha ammesso a finanziamento l'intervento in oggetto attestandone l'improcrastinabilità ed urgenza.

In previsione di un completo recupero funzionale della struttura, con precedenti interventi e beneficiando di specifici finanziamenti, nel corso degli anni sono stati ristrutturati tutti i blocchi di servizi igienici presenti nel fabbricato, l'intero piano primo e parte del piano rialzato, aree che risultano già in uso per attività sanitarie.

Il raggiungimento dell'obiettivo aziendale comporta la necessità di provvedere alla manutenzione straordinaria dei locali delle restanti parti del fabbricato adattandole ad uso ufficio ed ambulatorio ed adeguandole alle più recenti normative relative alle strutture pubbliche sanitarie e secondo le esigenze specifiche delle attività di cui è previsto l'insediamento.

ANALISI DELLE CRITICITA' E SOLUZIONE PREVISTA:

Su richiesta della Direzione Generale, la S.C. Servizi Tecnici ha provveduto allo sviluppo del progetto di fattibilità tecnica ed economica "semplificata" per gli interventi di manutenzione e recupero funzionale, ai sensi dell'art. 41 comma 5-bis del Codice dei contratti, di quelle parti del fabbricato ancora non occupate da attività, con la finalità di renderle idonee ad accogliere l'insediamento urgente ed improcrastinabile delle attività di cui ai precedenti paragrafi.

Il presente studio progettuale prevede minimi interventi di ottimizzazione della disposizione interna dei locali in modo da renderli idonei all'utilizzo e flessibili rispetto all'insediamento di molteplici attività sia amministrative che sanitarie.

Le principali criticità rispetto al riutilizzo funzionale della struttura sono il pessimo stato di conservazione di pavimenti, delle porte interne e degli impianti elettrici, di trasmissione dati e di illuminazione. Non vengono considerati adeguamenti sostanziali dell'impianto di climatizzazione, serramenti esterni, pareti perimetrali e domotica in quanto per tali interventi è in corso di valutazione presso la Regione Piemonte l'ammissibilità a un bando per il finanziamento della riqualificazione energetica dell'intero edificio. Interventi che saranno oggetto di un futuro affidamento con specifica procedura di gara.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO:

L'intervento si sviluppa sulle due seguenti aree:

Piano rialzato – l'intervento al piano rialzato del fabbricato prevede la sistemazione di otto locali da destinare ad uso uffici amministrativi e per il pubblico; le lavorazioni consistono nella parziale modifica della distribuzione interna delle pareti, nel rifacimento completo della pavimentazione, nella sostituzione delle porte interne, nella tinteggiatura delle pareti e nell'adeguamento dell'impianto elettrico, illuminazione e trasmissione dati; sono esclusi dalle lavorazioni i servizi igienici di recente ristrutturazione. Detti lavori completeranno così il recupero dell'intero piano, oggi già in uso per circa metà dello stesso. Indicativamente le finiture e i materiali da utilizzare nei lavori del presente progetto sono analoghi a quelli dell'emi-piano già ristrutturato.

L'esecuzione delle opere dovrà comprendere tutte le seguenti fasi di lavorazione:

- smontaggio dei serramenti interni, rimozione di pavimenti e rivestimenti in materiali plastici o simili ed in ceramica o gres, demolizione delle pareti interne ove previsto, smontaggio di apparecchiature idrosanitarie esistenti; il tutto comprensivo di trasporto a discarica dei materiali di risulta;
- formazione delle nuove partizioni interne come da indicazioni progettuali da eseguirsi con muratura di mattoni forati e malta o cartongesso a seconda delle indicazioni della DL, con successiva realizzazione di intonaco come da tavole progettuali;
- fornitura e posa in opera di pavimentazioni e rivestimenti murari in materiali polivinilici o simili posati con collanti e successiva sigillatura a caldo delle giunzioni in colori da concordare con la Direzione Lavori previa preparazione dei piani di posa mediante rasatura;
- esecuzione di controsoffitti in pannelli in fibra minerale;
- tinteggiatura completa delle pareti e dei soffitti interni con due riprese di idropittura in colore da concordare con la Direzione Lavori;
- fornitura e posa di nuove porte interne in laminato con colorazione da concordare con la Direzione Lavori;
- fornitura ed installazione degli apparecchi sanitari indicati nelle tavole di progetto completi di rubinetterie, raccordi ed ogni altro accessorio necessario all'utilizzo dei servizi igienici;
- formazione dell'impianto elettrico e trasmissione dati mediante adeguamento dell'esistente e rifacimento ove necessario in maniera da dotare i locali oggetto di intervento di un adeguato numero di punti luce, di un opportuno numero di prese di servizio da 16A; ogni singola postazione di lavoro dovrà essere dotata di sei prese 10A ed un punto triplo di trasmissione dati RJ45 con cavi di Cat.6;
- la distribuzione dei cavi di connessione verrà realizzata utilizzando le canalizzazioni esterne in plastica esistenti da integrarsi ove necessario con modelli simili per forma e dimensione.

Piano secondo - l'intervento al piano secondo del fabbricato prevede la sistemazione di diciassette locali da destinare ad uso uffici amministrativi e per il pubblico; le lavorazioni consistono nella parziale modifica della distribuzione interna delle pareti, nel rifacimento completo della pavimentazione, nella sostituzione delle porte interne, nella tinteggiatura delle pareti, nell'adeguamento dell'impianto elettrico e nella realizzazione di ulteriori servizi igienici.

La disposizione interna delle murature, posizione e tipologia dei serramenti, oltre a numero delle postazioni di lavoro previste, sono indicate nelle tavole di progetto allegate alla presente relazione.

L'esecuzione delle opere dovrà comprendere tutte le seguenti fasi di lavorazione:

- smantellamento completo dei locali oggetto di intervento consistente nello smontaggio dei serramenti interni, nella rimozione di pavimenti e rivestimenti in materiali plastici o simili ed in ceramica o gres, nella demolizione delle pareti interne ove previsto, nello smontaggio di apparecchiature idrosanitarie esistenti; il tutto comprensivo di trasporto a discarica dei materiali di risulta;
- formazione delle nuove compartimentazioni interne come da indicazioni progettuali da eseguirsi con muratura di mattoni forati e malta con successiva realizzazione di intonaco secondo le indicazioni delle tavole progettuali allegate;
- fornitura e posa in opera di pavimentazioni e rivestimenti murari in materiali polivinilici o simili posati con collanti e successiva sigillatura a caldo delle giunzioni in colori da concordare con la Direzione Lavori; previa preparazione dei piani di posa mediante rasatura;
- tinteggiatura completa delle pareti e dei soffitti interni con due riprese di idropittura in colore da concordare con la Direzione Lavori;

- fornitura e posa di nuove porte interne in laminato con colorazione da concordare con la Direzione Lavori;
- fornitura e posa di parete vetrata per allestimento di sportelli per il pubblico;
- formazione di nuove reti di adduzione acqua fredda e calda per il rifacimento di un nuovo blocco di servizi igienici ed adeguamento di un bagno esistente, con realizzazione di nuove linee di distribuzione di adeguata sezione a partire dai punti di consegna interna;
- realizzazione di nuova rete di scarico per i nuovi servizi igienici, di adeguata sezione dai punti di allaccio apparecchiature sino all'innesto con la fognatura esistente;
- fornitura ed installazione degli apparecchi sanitari indicati nelle tavole di progetto completi di rubinetterie, raccordi ed ogni altro accessorio necessario all'utilizzo dei servizi igienici;
- formazione dell'impianto elettrico e trasmissione dati mediante adeguamento dell'esistente e rifacimento ove necessario in maniera da dotare i locali oggetto di intervento di un adeguato numero di punti luce, di un opportuno numero di prese di servizio da 16A; ogni singola postazione di lavoro dovrà essere dotata di sei prese 10A ed un punto triplo di trasmissione dati RJ45 con cavi di Cat.6;
- la distribuzione dei cavi di connessione verrà realizzata utilizzando le canalizzazioni esterne in plastica esistenti da integrarsi ove necessario con modelli simili per forma e dimensione.

Fasi comuni di lavorazione:

L'esecuzione delle opere dovrà comprendere tutte le seguenti fasi di lavorazione:

- allestimento del cantiere in osservanza delle prescrizioni impartite nell'allegato Piano di Sicurezza e Coordinamento; si evidenzia che l'edificio è in parte utilizzato ed aperto al pubblico e lo sarà per tutta la durata dei lavori oggetto del presente progetto. Oltre all'osservanza delle disposizioni normative e del PSC l'esecutore dovrà quindi adottare tutte le misure atte a ridurre interferenze di qualsiasi genere con le attività in corso.

Al termine delle lavorazioni dovranno essere eseguite:

- prove e collaudi;
- redazione di as-built impiantistici su supporto informatico oltre al rilascio delle Dichiarazioni di Conformità e di ogni ulteriore documento previsto dalle vigenti disposizioni di Legge.

Tutte le lavorazioni dovranno essere eseguite in osservanza delle vigenti normative in materia di sicurezza del lavoro e di quanto indicato nel Piano di Sicurezza e Coordinamento.

Le opere si intendono da appaltare a misura ed i costi suindicati comprendono, oltre all'esecuzione diretta dei lavori, anche tutti i costi indiretti ed ogni altro onere occorrente per dare tutte le opere complete e funzionanti.

VALUTAZIONI ECONOMICHE:

La valutazione di tutte le suddette opere è riportata analiticamente nei Computi metrici allegati alla presente relazione.

Tutti i prezzi unitari utilizzati nella stesura sono stati desunti dall'Elenco prezzi di riferimento per opere e lavori pubblici della Regione Piemonte nell'edizione 2025 in corso di validità.

QUADRO ECONOMICO:

Il quadro economico di progetto risultante dagli elaborati allegati è il seguente:

A1) Lavori a base d'asta

OG1- Edifici civili e industriali

Lavori a piano rialzato - Opere edili	42 163,85 €
Lavori a piano rialzato - Opere da falegname	3 527,23 €
Lavori a piano rialzato - Opere da decoratore	9 731,16 €
Lavori a piano secondo - Opere edili	116 054,91 €
Lavori a piano secondo - Opere da fabbro	6 377,21 €
Lavori a piano secondo - Opere da falegname	12 093,36 €
Lavori a piano secondo - Opere da decoratore	20 869,70 €
OG1 - totale	210 817,42 €

OG11 - Impianti tecnologici

Lavori a piano rialzato - Opere da impiantista elettrico	33 787,57 €
--	-------------

Lavori a piano rialzato - Opere da idrico termo-sanitario	184,80 €
Lavori a piano secondo - Opere da impiantista elettrico	70 327,66 €
Lavori a piano secondo - Opere da idrico termo-sanitario	11 809,39 €
OG11 - totale	116 109,42 €
A1) Totale:	326 926,84 €

A2) Oneri per la sicurezza

Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	7 498,32 €
A1+A2) Totale:	334 425,16 €

B) Somme a disposizione dell'Amministrazione:

Imprevisti	35 312,80 €
IVA su Lavori a base d'asta e Oneri per la sicurezza - 22% di (A1+A2)	73 573,54 €
Incentivi per funzioni tecniche ai sensi art.113 DLgs 50/2016 - 2,00% di (A1+A2)	6 688,50 €
B) TOTALE:	115 574,84 €

IMPORTO COMPLESSIVO DEL PROGETTO: 450 000,00 €

TERMINI DI ESECUZIONE DEI LAVORI:

I lavori dovranno essere eseguiti nel termine massimo di 120 giorni consecutivi, continui, fatte salve diverse disposizioni della Direzione dei lavori in relazione a circostanze al momento non prevedibili.

Verduno, aprile 2026

IL DIRETTORE
S.C. SERVIZI TECNICI
arch. Ferruccio BIANCO

DOCUMENTI ALLEGATI:

Computo metrico estimativo dei lavori
Computo metrico estimativo degli oneri per la sicurezza
Elenco prezzi unitari

TAVOLE GRAFICHE:

Tavola 1 – Locali a piano rialzato
Tavola 2 – Locali a piano secondo