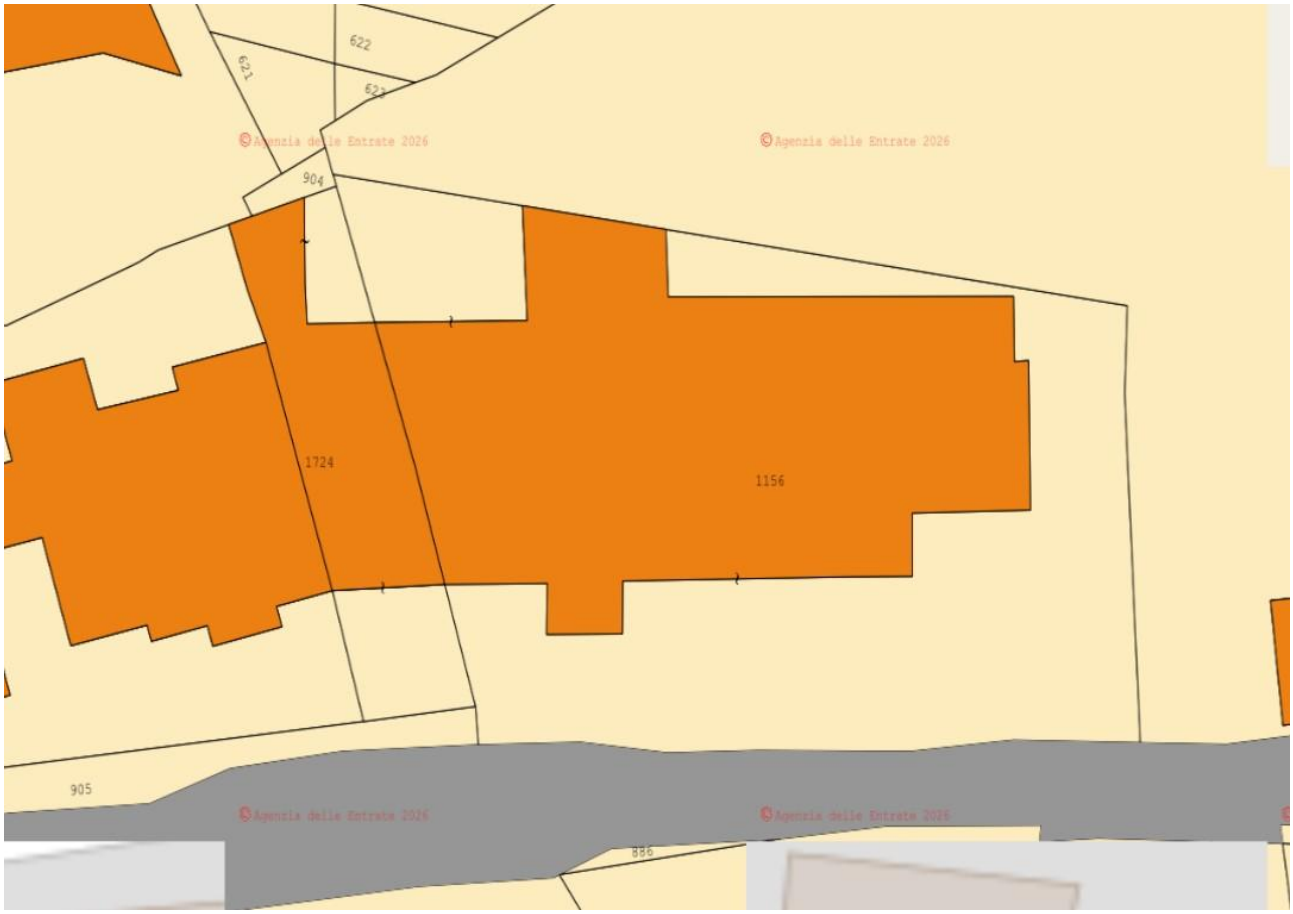
RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA DELLA STRUTTURA

1 - Ubicazione e sede (indirizzo e localizzazione della struttura)

L'immobile di proprietà del Comune di Villa Sant'Antonio, nella Via Serralonga, distinta catastalmente al foglio 8 mappali 1156 e 1724, categoria B/4 (non è attribuita la categoria B/1, in quanto non presente come categoria catastale per il Comune di Villa Sant'Antonio).



2 - Servizi oggetto di concessione

☒	Comunità alloggio per anziani totalmente autosufficienti	Posti: 10
☒	Comunità integrata per anziani non autosufficienti	Posti: 6
☒	Pronto intervento non superiore a 30 giorni	Posti: 2

3 - Descrizione spazi interni ed esterni con specifiche dimensionali

Gli spazi in uso della struttura sono disposti su due piani collegati fra loro da una scala e un ascensore. Al piano terra si trovano principalmente gli spazi per la vita e attività diurna e i posti letto relativi alla comunità integrata (n°6 posti letto), mentre al piano primo si trovano gli spazi per la vita notturna.

Gli spazi interni possono essere elencati come segue:

Piano terra

Hall / ingresso	33,26 m²	
Soggiorno	54,60 m²	
Sala da pranzo	25,20 m²	
Disimpegno	5,73 m²	
Cucina	29,69 m²	

Lavatoio	10,07 m²	
Dispensa	4,50 m²	
Lavanderia	14,07 m²	
Antibagno e bagno per il personale	4,90 m²	
Antibagno e bagni a servizio del soggiorno, di cui uno per portatori di handicap.	10,10 m²	
Disimpegno	12,68 m²	
Camera polifunzionale	27,25 m²	
Antibagno e bagno di pertinenza esclusiva	4,30 m²	
Ufficio	11,58 m²	
Camera 1 comunità integrata	17,65 m²	
Antibagno e bagno di pertinenza esclusiva	5,05 m²	
Camera 2 comunità integrata	20,10 m²	
Bagno di pertinenza esclusiva	5,50 m²	
Camera 3 comunità integrata	22,50 m²	
Antibagno e bagno di pertinenza esclusiva	5,04 m²	
Ambulatorio	12,94 m²	
Antibagno e bagno di pertinenza esclusiva	3,78 m²	
Corridoio	11,82 m²	
Ripostiglio	3,20 m²	

Piano primo

Camera 1, 2 posti letto	17,72 m²	Rispondente ai requisiti Art. B.3, Linee guida D.G.R. Sardegna n°53/7 del 29/10/2018,
Antibagno e bagno di pertinenza esclusiva	4,93 m²	
Camera 2, 2 posti letto	17,00 m²	Rispondente ai requisiti Art. B.3, Linee guida D.G.R. Sardegna n°53/7 del 29/10/2018,
Antibagno e bagno di pertinenza esclusiva	4,93 m²	
Camera 3, 2 posti letto	17,40 m²	Rispondente ai requisiti Art. B.3, Linee guida D.G.R. Sardegna n°53/7 del 29/10/2018,
Antibagno e bagno di pertinenza esclusiva	5,13 m²	

Corridoio	9,30 m^2	
Disimpegno	18,30 m^2	
Camera 4, 3 posti letto	28,00 m^2	Rispondente ai requisiti Art. B.3, Linee guida D.G.R. Sardegna n°53/7 del 29/10/2018,
Antibagno e bagno di pertinenza esclusiva	4,30 m^2	
Salotto	12,75 m2	
Infermeria e isolamento provvisorio	12,46 m2	
Bagno di pertinenza esclusiva	3,81 m2	
Camera 5, 2 posti letto	18,65 m2	Rispondente ai requisiti Art. B.3, Linee guida D.G.R. Sardegna n°53/7 del 29/10/2018,
Antibagno e bagno di pertinenza esclusiva	4,95 m^2	
Camera 6, 3 posti letto	27,95 m^2	Rispondente ai requisiti Art. B.3, Linee guida D.G.R. Sardegna n°53/7 del 29/10/2018,
Antibagno e bagno di pertinenza esclusiva	6,36 m^2	

Esternamente la struttura è organizzata con un cortile di circa 100 m^2, prospiciente la Via Serralonga dove gli ospiti possono trascorrere autonomamente le ore all'aria aperta. Il cortile è attorniato anche da aiuole e spazi verdi per una superficie di circa 90 m^2.
Lateralmente alla struttura vi è un'area carrabile di circa 145 m^2 per la sosta dei mezzi di rifornimento serbatoio GPL, scarico derrate alimentari e prodotti di ogni genere, nonché un corridoio di transito fra la parte esterna anteriore e posteriore;
Nella parte posteriore vi è una veranda di circa 25 m^2, dal quale si affacciano direttamente la lavanderia e il disimpegno proveniente dal soggiorno; questa quindi è utilizzata principalmente per l'asciugatura della biancheria; il resto degli spazi esterni posteriori sono in prevalenza camminamenti e aiuole. Sempre gli spazi posteriori sono situati il vano di contenimento serbatoio GPL e vano impianti tecnici (caldaia, approvvigionamento idrico potabile).

4 - Conformità dei requisiti strutturali alle normative regionali in materia di strutture sociali

Comunità alloggio.

Si verifica quanto disposto all'articolo B.3 "Comunità Alloggio per Anziani" di cui all'allegato alla Deliberazione G.R. n. 53/7 del 29/10/2026.

Le camere, situate tutte al piano primo per un totale di 6 (sei) camere, hanno capacità di ospitare n°2 utenti (quattro camere) e n°3 utenti (due camere), pertanto la capacità come comunità alloggio può arrivare fino a 14 utenti.

I servizi igienici, sono presenti in ciascuna camera, dotati di wc (con bidet integrato), doccia a pavimento e lavabo;

L'ascensore è in grado di ospitare una barella o letto, con la contestuale presenza degli operatori;

Gli spazi comuni, sono garantiti dalla sala da pranzo, soggiorno e hall, per una superficie totale di 113,06 m2,

Comunità integrata.

Si verifica quanto disposto all'articolo 5 dell'allegato alla Deliberazione Giunta Regionale n°52/30 del 08/10/2025;

il nucleo di struttura integrata, può ospitare fino a 6 utenti;

gli spazi per le attività comuni, sono individuati nella sala da pranzo e soggiorno, che garantiscono spazi superiori a 5 m^2/ospite;

Non sono presenti barriere architettoniche che precludano o limitino la mobilità interna;

Sono presenti n°3 camere di dimensioni minime regolari per ospitare n°2 utenti, quindi non inferiore a 16,00 m^2, tutte dotate di bagno autonomo;

i bagni rispettano tutti le dimensioni minime previste per l'utilizzo da parte di portatori di handicap e sono dotati tutti di accessori a norma.

L'infermeria/ambulatorio è presente al piano terra, mentre al piano primo è presente una camera di isolamento provvisorio, che può svolgere la funzione di eventuale camera mortuaria o altre situazioni di necessità.

La camera polivalente, con una superficie di 27,25 m^2, potrà essere utilizzata per attività motorie e fisioterapia;

la lavanderia, ha dimensioni idonee per suddividere la zona biancheria sporca da quella pulita; la separazione fisica potrà essere realizzata anche con una parete in cartongesso;

e' presente una cucina autonoma, dotata di tutto il necessario arredamento, ambienti di conservazione derrate alimentari e vano per il lavaggio stoviglie;

Sono presenti servizi igienici, spogliatoi e docce ad uso esclusivo del personale;

5 - Descrizione impianti presenti e stato di conformità (elettrico, termico, idrico, antincendio, solare, fotovoltaico, impianto chiamata stanze, ascensori, etc.).

L'impianto elettrico è del tipo trifase con una potenza di 22 kW;

l'impianto termico è costituito da due chiller di potenza termica 25 kW, di produzione caldo/freddo, supportata in caso di necessità da una caldaia a gas della potenza termica di 53,1 kW, che ha la funzione di produzione acqua calda sanitaria; internamente l'impianto è costituito da ventilconvettori a mobiletto, presenti in ogni singolo ambiente;

L'acqua calda sanitaria è prodotta da un impianto a pompa di calore con accumulo di 300 litri, che viene supportato in caso di emergenza dalla caldaia a gas esistente;

E' presente un impianto fotovoltaico da 10 Kw per la produzione di energia elettrica, autoconsumo ed emissione in rete dell'energia in esubero;

L'impianto antincendio è costituito da estintori;

L'impianto di chiamata è costituito dai diversi pulsanti di chiamata in ogni singolo punto letto ed esternamente ad ogni stanza, sulla parte superiore la porta di ingresso è presente il campanello acustico e un segnalatore luminoso che avverte la chiamata.

è presente una piattaforma elevatrice con dichiarazione di conformità dell'impianto di sollevamento di cui all'art. 7, comma 1 del D.M. n. 37/2008 resa in data 14/07/2020

Le certificazioni degli impianti sono desumibili e allegate al certificato di Agibilità

6 – Arredi e dotazioni presenti e da integrare

Gli arredi presenti, sono come da inventario allegato.

7 - Presenza di attività soggette a prevenzione incendi (DPR 151/2011)

L'immobile, in base alla tipologia, destinazione d'uso e dimensioni, non è soggetto ai controlli di prevenzione incendi in quanto non ricadente in alcun punto dell'elenco allegato al D.P.R. n° 151/2011, per quanto attiene la struttura residenziale per anziani e, tuttavia, è conforme alle normative vigenti in materia di sicurezza antincendio; nello specifico la struttura in oggetto ha numero posti letto non superiore a 25 posti letto.

Inoltre è presente una attività accessoria soggetta ai controlli di prevenzione incendi, dotata di certificato di prevenzione incendi, nello specifico: Attività n. 4 Sott. 3/Categoria A (Deposito di gas infiammabili in serbatoi fissi – GPL); rinnovo certificato di prevenzione incendi del 06/06/2022 rif. pratica n. 6969.

8 - Condizioni manutentive generali e interventi straordinari programmati.

Sommariamente l'immobile si presenta in condizioni manutentive discrete.

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA DELLA STRUTTURA

In seguito all'intervento risanamento da umidità da risalita, attuato attraverso la posa in opera di idonee apparecchiature che lavorano per capillarità, occorre procedere al rifacimento degli intonaci in parte delle murature, sia all'interno che all'esterno. Inoltre è opportuno procedere alla realizzazione di un canale esterno di drenaggio, nonché alla correzione delle pendenze nelle pavimentazioni esterne.

E' in redazione un progetto di manutenzione straordinaria delle murature interne al fine di risanarli completamente dall'umidità di risalita; oltre questo il progetto prevede anche:

- la sistemazione della camera polivalente, con il completamento dei servizi igienici e altri accorgimenti necessari al completo utilizzo della camera;
- il risanamento delle murature esterne e realizzazione di un canale di drenaggio;

Si ipotizza che tali lavori avranno una durata complessiva di 120-150 giorni, di cui circa 90 giorni per la realizzazione dei lavori all'interno; Nella realizzazione dei lavori all'interno si procederà prima di tutto al completamento della camera polivalente, per procedere al temporaneo spostamento degli ospiti di una camera ed eseguire i lavori nella camera sgomberata. Si procederà quindi alla realizzazione dei lavori in ogni singola camera, solo dopo la conclusione dei lavori nella camera precedente e completo ri trasferimento degli ospiti; per la realizzazione dei lavori nelle parti comuni (sala da pranzo, soggiorno e hall) si procederà a dividere l'ambiente con delle pareti mobili di separazione, senza interrompere i servizi forniti dalla struttura.

Si ipotizza che i lavori all'interno della struttura, possano essere realizzati nel periodo marzo – maggio, ma in accordo con il concessionario del servizio, gli stessi potranno essere eventualmente anticipati o posticipati;

Eventuale trasferimento degli ospiti in altre strutture, per consentire una maggiore celerità alla realizzazione dei lavori, dovranno essere concordati con il Concessionario, senza vincolo di obbligo per il concessionario.

Nella realizzazione dei lavori nelle parti esterne, verranno transennate le zone di lavoro e inibito l'avvicinamento a personale non addetto ai lavori.

Si ipotizza che nel corso degli anni, verranno realizzati ulteriori interventi manutentivi e di ristrutturazione (anche energetica) al fine di migliorare l'efficienza dell'edificio e mitigarne la vetustà. Questi interventi verranno programmati e realizzati in accordo con il concessionario presente al momento della progettazione e realizzazione lavori.

9 - Ulteriori informazioni utili sulla struttura

10 – Allegati

- Piante della struttura

Data compilazione, 17/09/2026

Comune di Villa Sant'Antonio
Ufficio Tecnico

FABRIZIO
MARROCCU
21.09.2026
18:12:01
GMT+01:00

Area verde
Deposito GPL
Parcheggio
Dispensa
Mq 4.50
Cucina
Mq 29.69
Lavatoio
Mq 10.07
Lavanderia
Mq 14.07
Disimp.
Mq 5.73
Bagno pers.
Mq 2.90
Aerazione forzata
Antib.
Mq 2.00
Pranzo
Mq 25.20
Area verde
Area verde
Bagno
Mq 3.08
Bagno
Mq 2.31
C
Antibagno
Mq 4.71
Veranda
24.40 mq
Soggiorno
Mq 54.60
Camminamenti
Disimp.
Mq 9.40
B
B
Camera
polivalente
e attività
motorie
27.25 mq
disimp.
27.25 mq
Corridoio
8.35 mq
antib.
1.80 mq
Bagno
2.50 mq
20
20
FABRIZIO
MARROCCU
21.09.2026
18:12:01
GMT+01:00
A
A
Ufficio
Mq 11.58
C
2 posti letto
Mq 17.65
Ambulatorio
Mq 12.94
Area verde
Area verde
Bagno
Mq 3.25
Antib.
Mq 1.80
Bagno
Mq 3.78
Aerazione forzata
Bagno
Mq 3.24
Aerazione forzata
Antib.
Mq 1.80
Corrididoio
Mq 11.82
Bagno
Mq 5.50
2 posti letto
Mq 22.50
2 posti letto
Mq 20.10
Rip.
Mq 3.20
Locale caldaia
Mq 7.70

PIANTA PIANO TERRA
fuori scala

Area verde

Deposito GPL

C

2 posti letto
Mq 17.72

2 posti letto
Mq 17.00

Antib.
Mq 1.76

Bagno
Mq 3.17

Bagno
Mq 3.13

Antib.
Mq 1.90

Antib.
Mq 1.90

Bagno
Mq 3.23

B

B

Disimpegno
11.00 mq

2 posti letto
Mq 17.40

3 posti letto
Mq 28.00

Antib.
1.80 mq

Bagno
2.50 mq

FABRIZIO
MARROCCU
21.09.2026
18:12:01
GMT+01:00

Balcone
Mq 8.85

Salotto
Mq 12.75

Bagno
Mq 3.81
Aerazione
forzata

Corridoio
Mq 22.56

Antib.
Mq 2.36

Bagno
Mq 4.00

A

A

Infermeria
Isolamento provvisorio
Mq 12.46

C

2 posti letto
Mq 18.65

Bagno
Mq 3.05

3 posti letto
Mq 27.95

Antib.
Mq 1.90

PIANTA PIANO PRIMO
fuori scala