

## **MOTIVAZIONI CHE ORIGINANO L'OPERA**

L'Istituto Arcivescovile per Sordi è proprietario di un'area destinata a servizi socio-assistenziali nelle immediate adiacenze del centro storico di Trento, in una zona di alto valore urbanistico derivante dalle interconnessioni con il centro cittadino e lo sviluppo urbano della città novecentesca.

Tale area, per le sue caratteristiche ubicazionali, rappresenta una grande risorsa per il centro città ed una delle poche opportunità di allocazione di servizi socio-assistenziali rispetto ai bisogni cittadini.

L'Istituto, nato come ente di assistenza in favore dei portatori di handicap uditivo, si è riconvertito sin dagli anni sessanta quale ente di accoglienza ed assistenza per gli anziani.

Proprio per questa vocazione ed ubicazione particolare dell'area nell'anno 2001 è intervenuto un Protocollo d'Intesa fra il Comune di Trento, nella persona del Sindaco, l'Istituto Arcivescovile per Sordi, nella persona del Presidente, e la Provincia Autonoma di Trento, nella persona dell'Assessore alla Sanità, in cui si sono determinate le direttrici di sviluppo dell'area declinandole alla luce della programmazione amministrativa, in ambito socio-assistenziale, sia del Comune di Trento che della Provincia Autonoma di Trento.

Il documento approvato dal Consiglio Comunale di Trento nella seduta del 29.11.2001 è stato sottoscritto dai rappresentanti delle tre istituzioni nel mese di dicembre del 2001. Nel Protocollo sono individuate strategie di crescita e di risposta alle problematiche socio-assistenziali delegando l'Ente proprietario affinché si attivasse nella predisposizione dei progetti per le strutture edilizie predisposte ad ottemperare alle esigenze territoriali di tale settore.

Nel documento si tracciano, infatti, le linee guida per l'utilizzo dell'area che, pur nel rispetto delle norme statutarie dell'Istituto Arcivescovile per Sordi, possano rispondere ai bisogni della città, individuando le caratteristiche programmatiche e funzionali alla base del ruolo strategico di tale area.

L'obiettivo del Protocollo di Intesa é quello di "offrire agli anziani, soggetti a forme diverse di non autosufficienza la possibilità di poter vivere al proprio domicilio o comunque in un alloggio adeguato che garantisca condizioni di sicurezza e salute e favorisca integrazione territoriale e sociale, contro l'isolamento ed il senso di solitudine".

Si specifica il futuro ruolo del centro all'interno del settore urbano non solo come una residenza che fornisca servizi agli anziani, ma anche come un nuovo "polo sociale", con un programma più vasto di servizi socio-assistenziali e socio-sanitari che garantiscano una più ampia e articolata offerta sociale. In questo senso si specifica l'esigenza di eliminare, oltre che le barriere architettoniche per i disabili, le barriere culturali ed ambientali per una "fruizione libera e creativa degli spazi urbani e collettivi".

In merito al programma funzionale il Protocollo di Intesa ribadisce l'esigenza di mantenere una sostanziale disponibilità di posti letto RSA nel Centro Storico, specificandone il numero in 180 quale traguardo minimo a cui addivenire, anche in considerazione del fatto che l'Amministrazione Comunale di Trento, ha deciso di trasferire l'attuale Casa di Riposo Civica in un ambito più decentrato rispetto all'attuale sede.

L'intervento dell'Assessore Provinciale in questo contesto acclarava l'intenzionalità dell'Amministrazione Provinciale rispetto ad un programma assistenziale pluriennale che trovava spazio nelle Linee guida e misure attuative proprie del "PIANO SOCIALE ASSISTENZIALE per la Provincia di Trento 2002-2003" che nello specifico, per quanto riguarda la programmazione di strutture residenziali in corso di realizzazione o in programma, nella tabella 17.6 indica l'obiettivo di addivenire ad un numero di 180 posti letto sull'area dell'Istituto Arcivescovile per Sordi di Trento entro il 2006.

Di seguito si allegano fotocopie del Protocollo d'Intesa, nonché fotocopie delle Linee guida e misure attuative del PIANO SOCIALE ASSISTENZIALE per la Provincia di Trento 2002-2003, sottolineando come nel Protocollo stesso fosse prospettata la definizione del programma e realizzazione delle strutture al 31 dicembre 2005.

Allo stesso tempo, gli interventi proposti nel progetto allegato si rendono necessari stante il fatto che una parte della struttura attuale in cui trovano collocazione 35 posti letto e realizzata negli anni 60 del secolo scorso non risulta aderente con i parametri funzionali e stereometrici di cui al Decreto specifico sulle residenze sanitarie assistite.

## **CARATTERISTICHE FUNZIONALI**

Seguendo le indicazioni del Protocollo d'Intesa l'Istituto ha provveduto a redigere un progetto completo di utilizzo dell'area che dovrà realizzarsi per lotti funzionali e permetterà alla fine degli stessi di accogliere complessivi 218 ospiti sull'intera struttura. (202 posti letto RSA, 16 posti letto alloggi protetti).

Nello stesso Protocollo si specifica l'esigenza di dotare l'area di ulteriori servizi socio-assistenziali e socio-sanitari preventivi ed alternativi alla stessa RSA. In particolare si fa riferimento alla possibilità di realizzare un certo numero di alloggi protetti, nell'ottica mirata e perseguita dal Comune e dall'Istituto di integrazione e interfunzionalità.

Si specifica inoltre la volontà di ribadire, rafforzandolo, il servizio che l'Istituto svolge nei confronti della comunità, ovvero la prevenzione e cura della sordità e dei disturbi del linguaggio e della comunicazione, con particolare riferimento ai soggetti in età evolutiva. A tal fine si ipotizza la creazione di un "Polo di eccellenza ad elevato contenuto di ricerca e cura di questi disturbi, che si proponga quale supporto ai servizi territoriali e come luogo di sviluppo, sperimentazione, dibattito e interscambio su metodologie e modelli di prevenzione e cura, allargato all'intera comunità scientifica nazionale ed europea".

Il Protocollo prevede, espressamente, la volontà di garantire e ribadire, soprattutto attraverso un'accorta progettazione degli spazi aperti, la vera vocazione civica dell'Istituto, prevedendo "spazi per l'incontro e lo scambio intergenerazionale", oltre a spazi fisiologici interattivi aperti alla città nel cuore della struttura residenziale.

Perciò si è andati ad individuare e programmare anche la localizzazione e realizzazione di un edificio deputato a polo d'eccellenza per la ricerca in ambito delle problematiche dei disturbi del linguaggio e della comunicazione, che rientrano nelle finalità statutarie dell'Istituto. Ovviamente le parti di progetto sottoposte all'attenzione

del Servizio Provinciale per la richiesta di contributo non ricomprendono né l'edificio per la ricerca né il parcheggio pertinenziale per i quali si presuppone altra linea di finanziamento.

Ricordiamo che il blocco funzionale da poco ristrutturato e per complessivi 74 posti letto, suddivisi in nuclei di RSA, contiene al suo interno lo spazio deputato ad uffici amministrativi che dovranno soddisfare le esigenze derivanti dal fabbisogno dell'intera RSA. Nella parte interrata sono stati realizzati alcuni spazi deputati alla cura della persona nonché le palestre di riabilitazione con spogliatoi ed il servizio di fisioterapia che dovranno servire l'intero compendio.

Nella struttura realizzata negli anni sessanta, oltre a due nuclei di RSA, sono concentrati i servizi comuni per tutto il comparto, quali lavanderia, sala mensa, cucina, spazi comuni di relazione, che risultano sottodimensionati ed insufficienti per il nuovo numero di posti letto, per cui non rispondono alle esigenze fondamentali per assicurare un servizio rientrante nei parametri d'eccellenza individuati dalle normative e dalla letteratura di settore.

Tali funzioni che risultano mal articolate e con gravi limiti sotto il profilo funzionale e gestionale, dovranno giocoforza essere ripensate ed allocate in un ambito più baricentrico del futuro complesso.

Il progetto globale, che viene di seguito illustrato e successivamente approfondito nelle tavole allegate, che sono parte integrante alla presente relazione, individua la realizzazione di tutti i servizi comuni alla RSA nonché i nuclei della stessa per la realizzazione di numero 146 posti letto che permetteranno in tal modo di addivenire all'offerta globale sull'intero compendio di 218 posti letto (146 + 74) dotati di tutti i comfort strutturali ed igienico-sanitari di cui alle direttive di Legge.

Nei criteri di progettazione di cui ai capitoli successivi della presente relazione sono illustrati in dettaglio le funzioni e gli spazi organizzativi della RSA nonché i percorsi di collegamento fra le varie realtà e nuclei operativi. Le stesse tavole di progetto illustrano l'interazione fra questi spazi nonché i percorsi e collegamenti gestionali della struttura.

Il progetto contempla anche la realizzazione di un parcheggio interrato per complessivi 116 posti macchina rispondenti alle necessità indicate dalla normativa di diretta pertinenza del nuovo complesso edilizio.

Perciò nell'interrato saranno realizzati 116 stalli di parcheggio di stretta pertinenza della RSA nonché 146 posti auto che assumeranno la valenza di parcheggio pertinenziale per il quartiere circostante (come detto quest'ultimi 146 posti auto, non sono conteggiati nei costi di intervento, di cui alla domanda di contributo, in quanto soggetti ad altra linea di finanziamento).

Nell'interrato oltre al numero dei parcheggi sopra menzionati si andranno a realizzare le seguenti funzioni comuni a tutto il complesso di RSA e nello specifico:

- cucina
- dispense, celle frigo, servizi igienici e spogliatoio per gli operatori della cucina lavanderia
- stireria ed essiccatoio
- spogliatoi per il personale
- locali tecnologici ed impiantistici

Al piano terra troveranno allocazione i servizi comuni nonché alcuni alloggi protetti.

Nello specifico :

- hall di ingresso con distribuzione verticale primaria
- area di distribuzione verticale secondaria e sicurezza
- spazi per la cura della persona e collettivi di tutta la RSA quali parrucchiera, pedicure/manicure
- sala lettura
- bar interno
- loc. personale – loc. animatori – attività di animazione
- n. 3 alloggi protetti
- Spazi di soggiorno e relazione
- Spazi comuni per attività di animazione

Al primo piano verranno realizzate e allocate le seguenti funzioni:

- sala mensa
- cappella
- n. 6 alloggi protetti

- due nuclei RSA con i relativi servizi di nucleo, (i nuclei della RSA saranno dotati dei seguenti servizi: soggiorno di nucleo, saletta pasti, bagno clinico, locale docce, deposito pulito, deposito sporco-vuotatoio, deposito carrozzine, cucinotto di nucleo, infermeria-farmacia, bagni personale. Alternativamente troveranno ubicazione l'ambulatorio medico e l'ufficio del coordinatore).

Al secondo piano troveranno posto:

- n. 2 nuclei RSA completi di servizi di nucleo.
- i nuclei della RSA saranno dotati di soggiorno di nucleo, saletta pasti, bagno clinico, locale docce, deposito pulito, deposito sporco-vuotatoio, deposito carrozzine, cucinotto di nucleo, infermeria-farmacia, bagni personale. Alternativamente troveranno ubicazione l'ambulatorio medico.
- una grande terrazza

Al terzo piano sarà realizzato un nucleo RSA completo di servizi.

Nei tre livelli successivi emergerà la torre panoramica con piccoli soggiorni finalizzati ad una privacy per gli incontri fra ospiti e familiari.

Per quanto attiene il primo lotto funzionale di cui alla richiesta di contributo, si prevede la realizzazione di n. 82 posti letto, suddivisi in nuclei nonché spazi funzionali di distribuzione a cui si aggiunge il nucleo alzheimer.

E' evidente che tale lotto funzionale mirerà nello specifico alla costruzione di tutti quei servizi comuni e tecnologici che diventano nucleo fondamentale e propedeutico alla successiva espansione della RSA.

Per permettere la realizzazione del primo lotto, che sarà realizzato in continuità con l'edificio da poco ristrutturato, si dovrà giocoforza dimettere l'attuale RSA risalente agli anni sessanta e l'edificio attiguo alla stessa adibito a sala mensa e la cappella. Tali funzioni verranno inserite in una struttura posta a ridosso della RSA da poco ristrutturata e denominata "palazzina ex uffici", che sarà adeguata per garantire nel corso dei lavori l'allocazione di 30 posti letto, inoltre la collocazione di un manufatto provvisorio potrà garantire un collegamento diretto con la RSA da poco ristrutturata ed ospitare al contempo una grande sala collettiva e una cappella. Risulta evidente che la suddetta sistemazione allocazione degli spazi non potrà essere considerata

definitiva, ma troverà spazio con standard e requisiti sufficienti nell'ambito della realizzazione complessiva.

Dalla lettura delle tavole raffiguranti il progetto globale emerge con evidenza che pur nella realizzazione di lotti funzionali l'intero complesso per coerenza architettonica funzionale ma anche gestionale nel giro di pochi anni dovrà essere realizzato nella sua globalità.

## **RIFERIMENTI NORMATIVI**

Nell'elaborazione del progetto si terrà in considerazione il D.P.C.M. 22/12/1989 inerente la realizzazione R.S.A quale elemento di riferimento storico, a cui si aggiunge la normativa nazionale, specifica per le RSA che si concretizza con il documento del Ministero della sanità n.1 dd. 31.03.1994 avente come oggetto : "indirizzi sugli aspetti organizzativi e gestionali delle residenze sanitarie assistite":

- il Decreto del Ministro della sanità del 15.10.1996 fissa gli indicatori di valutazione qualitativa dei servizi
- il D.P.R. del 14.01.1997 fissa i requisiti strutturali-tecnologici e organizzativi della RSA.

Le norme più recenti riferite alle RSA per anziani e disabili sono:

- la legge quadro per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali L.328/2000 in cui si fa riferimento a norme sull'accreditamento e l'autorizzazione al funzionamento
- il D.P.C.M. del 14.02.2001 "atto di indirizzo e coordinamento sull'integrazione socio sanitaria, sulla programmazione degli interventi socio-sanitari e sul loro finanziamento.
- D.M. n.308 del 02.05.2001 "Regolamento sui requisiti minimi strutturali e organizzativi per l'autorizzazione all'esercizio dei servizi e delle strutture a ciclo residenziale e semiresidenziale"
- La Norma UNI 10881 del maggio 2000 sui requisiti di qualità del servizio di assistenza residenziale per anziani; pur non essendo un

provvedimento legislativo si riferisce a percorsi di certificazione della qualità dei servizi erogati della RSA.

Nella Provincia di Trento la normativa di riferimento è quella nazionale più sopra riportata alla quale vanno aggiunte le seguenti norme:

- L.P. 23.02.1998 n.3 – “Disposizioni in materia di requisiti minimi di accreditamento delle strutture sanitarie – art.43”
- L.P. 28.05.1998 n.6 – “interventi a favore degli anziani e delle persone non autosufficienti o con gravi disabilità
- D.P.G.P. 27.11.2000 n. 30-48/Leg. – Regolamento concernente “Disciplina in materia di autorizzazione e accreditamento delle strutture sanitarie e socio sanitarie pubbliche e private ai sensi del’art. 43 della L.P.23.02.1998 n.3”
- Delibera Giunta Provinciale 30.12.2002 n. 3042 – “Criteri per la verifica dei requisiti minimi e direttive per l’arrivo e la gestione delle procedure di autorizzazione”.
- Delibera Giunta Provinciale 09.05.2003 n. 1056 – “Direttive in ordine alle procedure inerenti il rilascio dell’autorizzazione per struttura da adibire a funzioni socio-sanitarie”.

Normativa specifica assistenziale:

- L.P. 12.07.1991 n.14 – “Ordinamento dei servizi socio assistenziali in Provincia di Trento”.

Verrà inoltre posta attenzione alla legge 626 per quanto riguarda la presenza di operatori dipendenti e personale infermieristico. Verrà inoltre interessata la Medicina del Lavoro.

Ovviamente si terrà conto delle normative antincendio, dell’abbattimento delle barriere architettoniche e di tutte le leggi di settore, per quanto riguarda il contenimento dei costi energetici (legge 6/91, 10/91 e 46/90). Particolare attenzione sarà posta affinché la nuova struttura sia rispondente ai dettati della legge provinciale 26/93 e s.m., nonché alla legislazione nazionale ed in particolare alla legge 109/94 e al decreto ministeriale dm 554/99. Sarà inoltre considerato il D.P.G.P. 25.02.2008 n.7 -114/Leg relativo alla sicurezza dei lavoratori e le cadute dall’alto, così come il D.Leg. 16.01.2008 n.4 recante norme in materia ambientale e la disciplina delle terre e rocce



da scavo alla luce del quale è stata effettuata la caratterizzazione del suolo sul lotto interessato dai lavori (indagine allegata al progetto), oltre a considerare l'art. 62 bis del Regolamento Edilizio Comunale in materia di "Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili"(vedi tav. 200/a e 200/b allegate alla presente).

## **VERIFICA CON GLI STRUMENTI URBANISTICI**

Dalla lettura del Piano Regolatore Generale si rileva che il lotto si trova in un'area facente parte della città consolidata (Acc4) e destinata a servizi di quartiere per attrezzature assistenziali (AA).

Il PRG del 1989 assegnava alle aree AA un indice di edificabilità fondiaria di 5 mc/mq, un'altezza massima di 16,5 mt ed il rispetto della distanza dai confini del lotto di 5 mt..

La Variante 2001 mantiene la distanza dai confini a 5 mt., diminuendo invece l'indice di fabbricabilità da 5 a 3 e portando l'altezza massima a 13,5 mt..

Stante l'esigenza di una volumetria maggiore rispetto all'indice fondiario di 3 mc/mq. con l'Amministrazione Comunale si è già provveduto a concertare il recepimento di ripristinare l'indice fondiario precedente (5mc/mq), nella Variante tuttora all'attenzione della Giunta Provinciale.

A termini di convenzione, e in questo contesto, i progettisti hanno il dovere di sottolineare come il progetto discusso e sottoposto ad una prima valutazione del Consiglio d'Amministrazione dell'Ente in data 19 marzo 2004, codificato nelle tavole allegate, allo stato odierno degli strumenti urbanistici in vigore, abbisogna di approvazione in deroga da parte del Consiglio Comunale, per quanto riguarda l'altezza della Torre panoramica, nonché per la volumetria. Nell'eventualità che, nelle more tra la progettazione definitiva e la presentazione del progetto per la Concessione Edilizia sia di fatto approvata la variante dall'Ente superiore (PAT), al quale è stata inviata a termini di Legge, la deroga sarà richiesta esclusivamente per la Torre panoramica.

## CRITERI DI PROGETTAZIONE

### *Inquadramento generale*

L'area di progetto é inclusa in un contesto urbano adiacente al centro storico, sviluppatosi come principale area d'espansione della città agli inizi del secolo passato.

Il settore urbano é andato incorporando infatti, seguendo un processo storico urbano analogo a molte altre città, le nuove funzioni e servizi, oltre che ai nuovi spazi della residenza, propri della città moderna e che non trovavano spazio nel tessuto ormai congestionato del centro storico.

Da ciò deriva oggi la natura ricca ed articolata dell'area, con una concentrazione e sequenza di spazi ed edifici pubblici (soprattutto dedicati ad attività culturali e scolastiche) che caratterizzano questo tessuto novecentesco e ne fanno il vero centro moderno della città.



Più nel dettaglio, analizzando le relazioni fra il lotto ed il suo tessuto di contorno risulta evidente ad una prima analisi come esso possa inserirsi in un'articolata sequenza di spazi e luoghi pubblici che, senza soluzione di continuità lo collegano con il Palazzo delle Albere ed il fiume e con la piazza Duomo ed il centro storico.

In particolare grande attenzione va posta nella possibilità di una connessione funzionale-spaziale con il complesso culturale di S.ta Chiara ed il suo parco, in modo da poter realizzare, con gli spazi del futuro centro per anziani di via Piave, un'unica e continua area pubblica definita da funzionalità differenti e compatibili.

Il tentativo é quindi quello di arricchire le funzionalità esistenti nell'isolato definito dalla via Piave, dalla via Zara e dalla via S.ta Croce, con il nuovo programma edificatorio della nuova RSA.

Crediamo in sintesi che questa interpretazione urbana dell'area ed una conseguente e diretta ipotesi progettuale possa confermare e ribadire le grandi qualità morfologiche della città del novecento, garantendo il corretto inserimento del nuovo centro di attività sociali all'interno del settore.







L'articolazione planimetrica del progetto si può descrivere sinteticamente in un isolato a corte sull'angolo meridionale del lotto che definisce i fronti lungo la via Piave e la via Abba, un edificio isolato destinato al nuovo centro ricerche adiacente il lato est del perimetro dell'area di progetto ed un blocco "ponte", costituito dalla nuova mensa-ristorante, di raccordo fra l'edificio RSA esistente ed il nuovo centro.

In posizione baricentrica rispetto alla via Piave ed in corrispondenza del futuro accesso principale al centro ed agli spazi aperti interni trova la sua collocazione il volume della "torre", elemento le cui caratteristiche volumetriche e morfologiche dovranno segnare la presenza della nuovo edificio istituzionale all'interno della città.

Questo impianto planimetrico, oltre che rispondere alla lettura del contesto urbano e del futuro ruolo del nuovo centro all'interno della vita cittadina, risponde inoltre alle esigenze funzionali dettate dalla presenza nel lotto di edifici attualmente esistenti e per i quali é prevista una futura demolizione, il cui uso dovrà comunque nei prossimi anni continuare parallelamente alla costruzione della futura RSA.

Queste esigenze hanno chiaramente implicato dei vincoli per i progettisti, che hanno cercato di diminuire, organizzando delle possibili sequenze di realizzazione per fasi, disagi e deficienze funzionali per le attività attualmente esistenti nel lotto.

L'impianto generale prevede nei due livelli sotterranei un parcheggio di stretta pertinenza della RSA per 116 posti auto a cui si aggiungono 146 posti auto pertinenziali per il quartiere circostante con accesso ed uscita sulla via Abba ad una opportuna distanza dall'incrocio via Piave - via dei Mille per evitare eventuali interferenze col traffico cittadino

Sempre nel sotterraneo sono previste la centrale termica ed elettrica, nonché le Unità di Trattamento Aria, poste in posizione baricentrica rispetto all'intero lotto in modo da servire in maniera più efficace i differenti edifici che comporranno la futura struttura.

Nella zona orientale del primo piano sotterraneo vengono invece individuati, i due spogliatoi personale (maschile e femminile), entrambi dotati di servizi igienici con docce, un locale manutenzione, un deposito ed il sistema di collegamento verticale (vano scale ed ascensore) con il futuro centro ricerche.

Nell'area occidentale viene organizzato il sistema delle cucine generali della RSA, con gli spazi di servizio ad esse annessi (spogliatoi personale cucine, celle frigo, dispense). Il circuito dei cibi prodotti nelle cucine viene effettuato con un apposito montacarichi che dalle stesse raggiunge un *office* adiacente alla mensa-ristorante del primo piano.

La posizione delle cucine consente inoltre fornire a quest'area soleggiamento e ventilazione naturale mediante un apposito sistema di lucernari apribili direttamente sul cortile interno della RSA al piano superiore.

Lo stesso lucernario, adeguatamente compartimentato, fornisce luce ed aria anche all'adiacente locale del guardaroba.

Nell'area nord del sotterraneo si prevede invece un connessione con il sotterraneo della RSA esistente, superando l'esigua differenza di quota con una rampa. Sempre in quest'area vengono previsti inoltre i locali per il deposito della biancheria sporca, la lavanderia e l'essiccatoio.

Il piano terra viene destinato ai servizi generali della RSA, oltre che a parte delle funzioni aggiuntive richieste dal Protocollo di Intesa.

L'ala occidentale del quadrilatero adiacente la via Piave accoglie, oltre al sistema ingresso-hall-reception alcuni servizi della RSA che potranno essere anche aperti a fruitori esterni al centro quali un bar, una sala lettura, un laboratorio parrucchiere-barbiere, un laboratorio pedicure-manicure. Per questi locali è stato previsto quindi un doppio accesso sia dall'interno della RSA sia dal nuovo portico sulla via Piave. Seguendo un criterio analogo è stato trovato nell'angolo meridionale del quadrilatero prospiciente l'incrocio via Piave-via dei Mille-via Abba il sito idoneo per i tre nuovi spazi destinati agli uffici animazione, obiettori e/o servizio civile, cappellano.

Il lato perpendicolare alla via Abba al piano terra sarà destinato ad accogliere tre alloggi protetti, serviti da un corridoio interno, tutti dotati di soggiorno/pranzo/cucina, stanza da letto doppia e bagno.

Nell'ala orientale al piano terra, in posizione baricentrica fra il cortile e l'orto, vengono previste invece quelle funzioni che accoglieranno i fruitori della residenza lungo la gran parte dell'arco della giornata, ovvero il soggiorno comune ed il locale per le attività occupazionali. L'ala nord invece è destinata interamente ad un'aula magna per attività di specializzazione e gestione tempo libero, immaginata come uno spazio flessibile in grado di accogliere gli eventi speciali. Queste funzioni crediamo ben si adeguano alla sua disposizione planimetrica che lo caratterizza come un elemento "filtro" fra lo spazio aperto pubblico della piazza e quello più privato del cortile.

Dal primo piano – fatta eccezione per la sala mensa e la cappella - inizia invece la parte del centro quasi esclusivamente riservata agli anziani e personale della RSA. L'organizzazione del piano tipo di fatto si articola in due nuclei RSA disposti ognuno sulle due "L" che compongono il quadrilatero, riservando gli angoli dello stesso alternativamente ai servizi di nucleo ed ai sistemi di distribuzione verticale (scale ed ascensori). Questa distribuzione, oltre ad essere molto efficiente per quanto riguarda i percorsi fra le stanze da letto ed i servizi, permette così riservare le aree con le migliori viste verso l'esterno ai soggiorni di nucleo.

Le stanze da letto sono singole o al massimo doppie, ed hanno tutte un bagno indipendente.

La pavimentazione di parcheggio sotterraneo, centrale termica ed elettrica e UTA sarà realizzata in conglomerato cementizio con finitura antiusura con additivi

(quarzo). La stessa pavimentazione sarà impiegata per vestiboli e corpi scala del parcheggio. I locali del primo sotterraneo destinati a cucine, stireria, lavanderia, essiccatoio, depositi e dispense, celle frigo, spogliatoi personale con bagni ed aree comuni verranno pavimentati con pavimenti ceramici con finitura superficiale antiscivolo. Lo stesso tipo di pavimentazione verrà impiegato per servizi igienici, cucinotti di piano, bagni assistiti e cucine ai vari piani.

Il vestibolo di accesso alle scale e le scale stesse di collegamento con la hall di ingresso verranno invece pavimentati in marmo.

Al piano terra le aree comuni (hall, soggiorno comune, aula magna per attività di specializzazione e gestione tempo libero, area per attività occupazionali) verranno anch'esse pavimentate in marmo. La cappella sarà nella sua maggior parte pavimentata in marmo con delle aree pavimentate con listoncini di legno verniciato. Le aree comuni dell'intero centro come corridoi, soggiorni di nucleo ed i due vani scala dell'angolo nord-ovest ai vari piani verranno pavimentate anch'esse in marmo.

Spazi a disposizione dell'Ente, bar, attività per la cura della persona, sala lettura, verranno pavimentate in marmo. La pavimentazione negli alloggi protetti, nelle stanze da letto RSA (eccetto i servizi igienici delle stesse) e nei corridoi dei piani di degenza, nonché per parte dei locali destinati a servizi di nucleo quali depositi carrozzine, sporco, pulito, locali per i cappellani, locali per i coordinatori generali e di nucleo sarà in gress porcellanato di diversi colori.

I balconi delle stanze da letto ed i due terrazzi al primo piano verranno pavimentati in granito da esterni con superfici non levigate, così come la terrazza del terzo piano adiacente la "torre".

La sala mensa verrà pavimentata in legno di rovere prima scelta.

Il trattamento superficiale delle pareti interne sarà con intonaco civile per interni, ad eccezione dei servizi igienici e cucine, che verranno rivestiti di piastrelle ceramiche fino all'altezza del soffitto.

I controsoffitti saranno in gesso con finitura superficiale fonoassorbente.

I serramenti esterni verranno tutti realizzati con infissi di alluminio, compresi i sistemi di persiane avvolgibili previsti per le stanze da letto e per i locali destinati a servizi di nucleo al primo, secondo e terzo piano.

Le porte interne verranno realizzate in legno con un telaio in alluminio, mentre le porte tagliafuoco verranno realizzate con lamiera di acciaio.

I prospetti esterni saranno rivestiti con lastre di pietra ancorate con staffe e guide in acciaio ed intercapedine aereata, mentre ai piani superiori si utilizzerà un intonaco civile per esterni. Parte del volume della “torre” e della mensa verrà rivestito con lamiera di rheinzink, così come tutta la superficie delle coperture inclinate.