



Hochbauamt Graubünden

Uffizi da construcziun auta dal Grischun

Ufficio edile dei Grigioni

Procedura di approvazione di contributi edilizi per immobili secondo la legge sulla cura degli ammalati

Lista di controllo

Acquisto / costruzione / manutenzione

Fasi di progetto I – II

Acconti/conteggio dei costi di costruzione/collaudo dell'opera

Basi legali

Legge sulla cura degli ammalati / LCA, art. 31 cpv. 1 e 3)

Concordato intercantonale sugli appalti pubblici (CIAP; CSC 803. 710)

Legge d'applicazione del Concordato intercantonale sugli appalti pubblici (LAdCIAP; CSC 803. 600)

Ordinanza relativa alla legge d'applicazione del Concordato intercantonale sugli appalti pubblici (OLAdCIAP; CSC 803.610)

Spiegazioni relative all'inoltro della domanda

Fase I, basi / programma degli spazi

Nella fase I, l'ente responsabile deve dimostrare la necessità del progetto di costruzione.

La documentazione necessaria, incl. allegati, è da presentare nel quadro di una **domanda scritta**, secondo le direttive dell'ufficio competente.

La **domanda scritta** per l'approvazione del programma degli spazi deve essere inoltrata all'ufficio competente **in forma digitale** per e-mail.

Ai fini dell'esame tecnico-edile della domanda, l'ufficio responsabile coinvolge l'Ufficio edile dei Grigioni.

Fase II, progetto preliminare

Sulla base della fase I approvata dal Governo, nel quadro di una **domanda scritta** l'ente responsabile deve presentare la documentazione necessaria per la fase II, incl. allegati, secondo le direttive dell'ufficio competente.

La **domanda scritta** per un sussidio edilizio cantonale deve essere inoltrata all'ufficio competente **in forma digitale** per e-mail.

Ai fini dell'esame tecnico-edile della domanda, l'ufficio responsabile coinvolge l'Ufficio edile dei Grigioni.

Acconti / conteggio dei costi di costruzione / collaudo dell'opera

La documentazione necessaria, incl. allegati, è da presentare nel quadro di una **domanda scritta, in forma digitale** per e-mail secondo le direttive dell'ufficio competente.

Gli acconti vengono versati su richiesta dell'ente responsabile, tenendo conto dell'avanzamento dei lavori e in conformità ai mezzi preventivati.

Una volta conclusi i lavori e presentato il conteggio dei costi di costruzione, l'Ufficio competente esamina, con il coinvolgimento dell'Ufficio edile dei Grigioni, eventualmente con un sopralluogo in loco, il rispetto di tutti gli oneri, le condizioni e le basi legali e calcola il contributo edilizio cantonale.

Direttive e osservazioni

- Le disposizioni relative agli appalti pubblici devono essere rispettate.
- Le norme in materia (esigenze dei disabili, sicurezza sul lavoro, ecc.), le direttive e i fogli relativi agli spazi messi a disposizione dal Cantone sono determinanti e da applicare.
- Nel progetto di costruzione occorre tenere conto della sostenibilità (**Green Deal** per i Grigioni).
- La domanda deve essere **firmata dall'ente responsabile** e inoltrata insieme alla documentazione completa.
- La domanda verrà evasa solamente quando ci sarà pervenuta **tutta la documentazione necessaria**.
- L'evasione di una domanda completa richiede di norma circa tre mesi. Le vacanze del Governo prolungano il processo di autorizzazione in misura corrispondente, ciò vale per i mesi di luglio, agosto e dicembre.

Fase I, contenuto della domanda

Richiedente	<ul style="list-style-type: none">- Indicazioni relative all'ente responsabile (forma giuridica)- Persona di riferimento, telefono, e-mail
Misure edilizie	<ul style="list-style-type: none">- Descrizione del progetto di costruzione (oggetto)- Confronto fra l'offerta di spazi e l'utilizzazione: effettivo / previsto / opere provvisorie, ecc.- Posti letto di cura da creare/edificare in case per anziani e di cura e per unità di cura secondo l'art. 31 cpv. 1 LCA- Trasformazione di camere doppie in camere singole, camere da creare/ edificare in case per anziani e di cura secondo l'art. 31 cpv. 3 LCA
Motivazione/ fabbisogno/ finanziamento	<p>La motivazione per la domanda viene formulata mediante frasi complete nonché coese e coerenti fra di loro. Esso comprende:</p> <ul style="list-style-type: none">- Una descrizione chiara e dettagliata della situazione effettiva nonché della situazione prevista. Sono da elencare tutti gli spazi¹ interessati dal progetto di costruzione.- Una presa di posizione della regione di assistenza sanitaria competente, secondo la pianificazione quadro cantonale in merito al bisogno e all'offerta, incl. istruzioni riguardanti il versamento (destinatario) del sussidio cantonale agli investimenti richiesto- La relazione con il programma degli spazi / piano d'esercizio / strategia di finanziamento
Ubicazione	Indicazioni sull' immobile previsto per quanto riguarda i rapporti di proprietà / i presupposti pianificatori (zona edificabile, norme edilizie, terreno di costruzione, sostanza edificata, ecc.) nonché accertamenti riguardo ad alternative all'ubicazione scelta per i nuovi edifici
Piano d'esercizio	Strategie o intenti formulati nel piano d'esercizio, se influenzano il programma degli spazi. In caso di unità di cura, anche spiegazioni sulla collaborazione con terzi (Spitex, ospedali, case per anziani e di cura)
Struttura dei posti letto/delle camere	Numero di posti letto e di camere dell'intera casa per anziani e di cura o unità di cura a confronto: effettivi / previsti
Programma degli spazi	Tutti gli spazi interessati dal progetto di costruzione devono essere suddivisi per settori secondo il programma indicativo degli spazi. Illustrare la variazione tra la situazione effettiva e quella prevista in m ² / occupazione da parte di quante persone / spiegare scopo d'utilizzazione con osservazioni Forma: tabella Excel
Stima dei costi	Stima dei costi di investimento (+/-25%) secondo il codice dei costi di costruzione CCC
Scadenze	Tempistiche previste per le seguenti fasi di costruzione: presentazione della fase II / inizio dei lavori / completamento dei lavori e presa in consegna
Piani	<ul style="list-style-type: none">- Piano di situazione in scala 1:500 o 1:1000- Piante, sezioni e facciate in scala 1:200 o 1:100
Ulteriore documentazione	<ul style="list-style-type: none">- Acquisto dell'immobile: indicazione dell'anno di costruzione / notifica di stima, stima dei fondi / indicazione del prezzo del terreno usuale per il luogo / estratto del registro fondiario / contratto di compravendita e di diritto di superficie (bozze o contratti firmati)
Documentazione fotografica	Fotografie di grandezza adeguata, eventualmente con spiegazioni
Documentazione complementare	Se necessario, su richiesta dell'ufficio competente, occorre elaborare perizie, strategie, calcoli della redditività, ecc., oppure inoltrare a posteriori spiegazioni o motivazioni aggiuntive. Occorre tenere conto della documentazione già disponibile.

¹ Gli spazi possono essere interessati, ad esempio, da demolizioni, spostamenti, modifiche d'utilizzazione, estensione di categorie funzionali esistenti o nuove creazioni. In caso di nuovi edifici sono interessati tutti gli spazi esistenti.

Fase II, contenuto della domanda

Team di pianificazione	Indicazioni dei progettisti coinvolti nella realizzazione dell'opera edilizia
Fabbisogno/ finanziamento	Una presa di posizione della regione di assistenza sanitaria, secondo la pianificazione quadro cantonale in merito al bisogno e all'offerta in caso di modifiche rispetto alla fase di valutazione I - Informazioni concrete sul finanziamento dell'intero progetto di costruzione previsto
Descrizione della costruzione	Descrizione della costruzione che spiega le caratteristiche concettuali, progettuali e costruttive di base del progetto .
Programma degli spazi	Programma degli spazi aggiornato (superficie utile SU SIA 416). Le modifiche rispetto alla fase I devono essere motivate
Costi	Determinazione dei costi d'investimento (preventivo dei costi +/-10%) conformemente al codice dei costi di costruzione CCC a tre cifre. Maggiori o minori costi rispetto alla fase I devono essere motivati
Scadenze	Tempistiche previste aggiornate relative a: Fase di progettazione Fase d'esecuzione Inizio dei lavori Completamento dei lavori e presa in consegna
Piani	- Piano di situazione in scala 1:500 o 1:1000 - Piante in scala 1:200 o 1:100. Conformemente al programma degli spazi, è necessario apporre un'iscrizione sugli spazi e indicare i rispettivi m ² nonché l'eventuale arredo. Sulla pianta del pianterreno deve essere disegnata l'area immediatamente circostante compreso il parcheggio. - Facciate e sezioni in scala 1:200 o 1:100 con disegno del rilievo del terreno. - In caso di trasformazioni/demolizioni/ampliamenti : raffigurare le parti dell'edificio esistenti in nero o grigio, quelle da demolire in giallo e quelle nuove in rosso.
Cubatura	Calcolo della cubatura secondo la norma SIA 416
Superficie di piano (SP)	Calcolo della superficie di piano SP secondo la norma SIA 416
Documentazione complementare	L'ente responsabile deve prendere posizione in merito agli oneri imposti dall'autorità sussidiante nel quadro della fase di valutazione I approvata, allegando i documenti richiesti Prese di posizione (se rilevanti ai fini dell'autorizzazione): Consulenza in materia edilizia di Pro Infirmis Grigioni Ufficio per la sicurezza delle derrate alimentari e la salute degli animali USDA Ufficio per l'industria, arti e mestieri e lavoro UCIAML Ufficio del militare e della protezione civile UMPC, ecc.
Contratti	- Copia del contratto di compravendita o del patto di prelazione in caso di acquisto dell'immobile oppure copia del contratto di diritto di superficie o del contratto preliminare di diritto di superficie in caso di edificazione in diritto di superficie per spazi aventi diritto a sussidi

Acconto / conteggio dei costi di costruzione, contenuto della domanda

- Acconti
- Distinta dei **costi** secondo il codice dei costi di costruzione **CCC a due cifre, vistata**.
 - Il conteggio parziale deve essere vistato dal **committente (ente responsabile)** e dalla **direzione lavori**.
- Conteggio dei costi di costruzione
- Distinta dei **costi** secondo il codice dei costi di costruzione **CCC a tre cifre**.
 - Il conteggio dei costi di costruzione deve essere vistato dal **committente (ente responsabile)** e dalla **direzione lavori**.
- Documentazione in caso di conteggio dei costi di costruzione
- Piani di revisione: **piani in scala 1:100** corrispondenti all'esecuzione (piante, sezioni e facciate)
 - **Piano di situazione** rivisto 1:500 o 1:1000
 - **Calcolo della cubatura** rettificato, secondo la norma SIA 416
 - **Calcolo delle superfici di piano** SP rettificato, secondo la norma SIA 416/SIA d 0165 con schema chiaro.
 - **Programma degli spazi** rettificato
 - Data d'inizio e di conclusione dei lavori, data di presa in consegna.
- In caso di **acquisto dell'immobile**: copia del contratto di compravendita, di diritto di superficie o di diritto di compera.