



I.P.A.B. "D. BERTONE"

Bagnolo Piemonte – Cuneo

**PROCEDURA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO
DI GESTIONE DELLA RESIDENZA I.P.A.B. “DOMENICO BERTONE”
CORSO VITTORIO EMANUELE III n. 32 - BAGNOLO PIEMONTE (CN)**

PROGETTO DI FATTIBILITA’

Bagnolo P.te, 29/07/2025

Il Responsabile del Procedimento

Dott.ssa Liporace Francesca



I.P.A.B. "D. BERTONE"

Bagnolo Piemonte – Cuneo

Indice

Sommario

Premessa.....	3
Descrizione della struttura.....	4
Obiettivi della concessione.....	5
Piano degli interventi.....	6
Manutenzione ordinaria (a carico annuo del concessionario).....	6
Edificio.....	6
Impianti tecnologici.....	7
Arredi e attrezzature sanitarie.....	7
Spazi esterni.....	7
Manutenzione straordinaria (programmata su 30 anni).....	8
Edificio.....	8
Impianti.....	8
Attrezzature sanitarie e arredi.....	9
Altri interventi.....	9
Quadro economico.....	9



I.P.A.B. "D. BERTONE"

Bağuolo Piemonte – Cuneo

Premessa

Il presente Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica è redatto in conformità al D.Lgs. 36/2023 e costituisce la base tecnica per l'affidamento in concessione della gestione, manutenzione e valorizzazione della Residenza RA-RSA "Domenico Bertone" per la durata di 30 anni.

Il progetto di Fattibilità contempla la completa riconfigurazione dell'allestimento interno della struttura e la riqualificazione del nucleo Arcobaleno ubicato al piano 2 dell'Edificio A e prevede le attività di progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva e realizzazione degli interventi di:

- ✓ riprogettazione completa degli spazi interni della struttura creando ambienti più accoglienti e funzionali;
- ✓ riqualificazione e ristrutturazione del nucleo da 24 posti letto R.S.A., oltre a 2 posti letto RA.A. da realizzarsi al piano secondo dell'Edificio A;
- ✓ sostituzione degli arredi ammalorati dei nuclei dell'Edificio B e completa fornitura degli arredi e allestimenti nel nucleo dell'Edificio A.

Le aree oggetto della concessione sono le seguenti:

- ✓ edificio A: piano secondo e piano terzo ove verrà riattivato il nucleo R.S.A.
- ✓ edificio B dove sono collocati i nuclei RSA, RA, RAA, alcuni spazi comuni (cucina, palestra, magazzini);
- ✓ edificio dove trovano spazio la lavanderia, locali tecnici e la camera mortuaria;

L'immobile è sottoposto a vincolo storico-artistico: gli interventi richiederanno parere vincolante della Soprintendenza, oltre ai titoli edilizi e ai pareri ASL e VV.F.

A seguito dei lavori di riqualificazione al piano secondo dell'Edificio A l'offerta complessiva prevedrà l'utilizzo di tutti i 98 posti letto attualmente autorizzati e accreditati (80 R.S.A. - 10 R.A. e 8 R.A.A.), di cui attualmente solo 72 utilizzati (56 R.S.A. - 10 R.A. - 6 R.A.A.).

Si precisa che gli interventi previsti da progetto dovranno essere realizzati



I.P.A.B. "D. BERTONE"

Bağuolo Piemonte – Cuneo

dal Concessionario con modalità e tempistiche che tengano conto delle esigenze e delle presenze dell'utenza.

Essendo la struttura attualmente funzionante, al fine di garantire la dovuta tranquillità e qualità di vita agli ospiti, i lavori dovranno essere realizzati secondo tempistiche definite in modo tale da ridurre al minimo disagi e disservizi per gli ospiti.

Il Concessionario dovrà provvedere, a propria cura e spese, per tutto l'arco temporale della Concessione, all'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali e degli impianti per gli spazi utilizzati oggetto di concessione, con l'obbligo di custodirli con la diligenza del buon padre di famiglia.

Descrizione della struttura

L'I.P.A.B. "Domenico Bertone" è attualmente autorizzata al funzionamento per complessivi 98 (novantotto) posti letto. La struttura è in possesso di tutte le autorizzazioni necessarie al funzionamento, in relazione allo scopo della erogazione di servizi socio-sanitari ed assistenziali rivolti ad anziani autosufficienti, parzialmente autosufficienti e non autosufficienti in regime di residenzialità con novantotto (98).

L'Ente concedente è in possesso del Certificato di prevenzione incendi (Pratica n. 17489 del 3.10.2024).

49.1.A	Gruppi elett. e/o di cogenerazione con motori di pot. da 25 a 350 kW
74.3.C	Impianti produzione calore con potenzialità superiore a 700 KW
68.3.B	Ospedali, RSA, case di cura e simili, da 50 a 100 posti letto

L'attestazione di Rinnovo Periodico per le attività 49.1.A, 74.3.C e 68.3.B dovrà essere presentata entro il 13.5.2029. Al termine dei lavori di ristrutturazione del reparto Arcobaleno (palazzina A) occorrerà integrare il CPI.



I.P.A.B. "D. BERTONE"

Bagno Piemonte – Cuneo

A fine 2024 la RSA è stata interessata da un ampio intervento di manutenzione straordinaria che ha riguardato la ritinteggiatura integrale di tutte le camere, dei corridoi e degli spazi comuni, con l'obiettivo di migliorare il decoro e l'igiene ambientale. Contestualmente è stato installato un nuovo impianto di rilevazione incendi conforme alla normativa vigente, al fine di garantire i più elevati standard di sicurezza per ospiti e operatori. L'intervento ha inoltre previsto la sostituzione di tutte le porte delle camere degli ospiti e dei bagni, contribuendo ad accrescere la funzionalità e la qualità complessiva degli ambienti.

Nucleo	Tipologia	P.Letto	Stato attuale	
Arcobaleno	RSA 24+RAA 2	26	Da ristrutturare	Autorizzato ma non utilizzato
Quadrifoglio	RSA	20	Buono	Autorizzato
Tulipano	RA	10	Buono	Autorizzato
Orchidea	RAA	6	Buono	Autorizzato
Fiordaliso	RSA	18	Buono	Autorizzato
Gelsomino	RSA	18	Buono	Autorizzato

Obiettivi della concessione

Il progetto gestionale della RSA si caratterizza per l'adozione di un approccio globale alla persona, realizzato attraverso la predisposizione di Piani Assistenziali Individualizzati (PAI) volti a garantire percorsi di cura e assistenza personalizzati. L'impianto organizzativo è orientato alla tutela dei diritti fondamentali degli ospiti, al rispetto della loro dignità e delle identità culturali, religiose e sociali, con l'obiettivo di promuovere al massimo grado possibile l'autonomia e l'autosufficienza individuale.

Contestualmente, particolare rilevanza è attribuita al miglioramento della qualità della vita, perseguito mediante la predisposizione di ambienti confortevoli e personalizzati, nonché attraverso l'integrazione strutturata con i servizi sanitari e sociali del territorio. La qualificazione e l'aggiornamento continuo del personale, garantiti da programmi di formazione permanente, rappresentano un ulteriore elemento strategico per il mantenimento di elevati standard assistenziali.



1.P.A.B. "D. BERTONE"

Bağuolo Piemonte – Cuneo

Sul piano infrastrutturale, il progetto prevede interventi di adeguamento impiantistico e antincendio presso il reparto Arcobaleno, finalizzati alla piena conformità normativa e alla massima tutela della sicurezza di ospiti e operatori. Sono inoltre pianificate opere di riqualificazione energetica, mirate alla sostenibilità ambientale e all'ottimizzazione dei consumi, unitamente a processi di digitalizzazione dei sistemi gestionali che consentiranno un incremento dell'efficienza organizzativa e della tracciabilità operativa.

Un ulteriore ambito di intervento riguarda la valorizzazione dell'immobile vincolato, con l'attuazione di misure che ne preservino le caratteristiche storico-architettoniche e, al contempo, ne assicurino la piena funzionalità in relazione alle esigenze assistenziali, gestionali e di sicurezza.

Piano degli interventi

La corretta gestione della RSA richiede un approccio strutturato alla manutenzione, articolato in manutenzione ordinaria, con interventi ricorrenti a carico annuale del concessionario, e manutenzione straordinaria, programmata su un orizzonte temporale di 30 anni. Tale impostazione garantisce la continuità dei servizi, la sicurezza degli ospiti e del personale, l'efficienza degli impianti e la conservazione del patrimonio immobiliare.

Manutenzione ordinaria (a carico annuo del concessionario)

Gli interventi ordinari riguardano tutte quelle attività necessarie a mantenere la piena efficienza e funzionalità della struttura. Essi hanno carattere ricorrente e programmabile e comprendono:

Edificio

- ✓ Ritinteggiatura interna delle camere, dei corridoi e degli spazi comuni, con cicli programmati ogni 4-5 anni, al fine di preservare il decoro, l'igiene e il comfort degli ambienti.
- ✓ Piccole riparazioni murarie, incluse sistemazioni di intonaci, riparazione o sostituzione di porte interne, infissi, serrature e maniglie.
- ✓ Pulizia e manutenzione dei pavimenti resilienti, ceramici e antisdrucchiolo, comprendente interventi di lucidatura, trattamenti protettivi e riparazioni localizzate.



1.P.A.B. "D. BERTONE"

Bağuolo Piemonte – Cuneo

- ✓ Controllo e sostituzione periodica della segnaletica interna e della cartellonistica di sicurezza, garantendo la piena leggibilità e la conformità alla normativa vigente.

Impianti tecnologici

- ✓ Impianto elettrico: verifiche annuali ai sensi del DPR 462/01, sostituzione di lampade, neon e corpi illuminanti con LED ad alta efficienza.
- ✓ Impianto idrico-sanitario: spurghi periodici delle reti di scarico, sostituzione di rubinetterie e cassette WC, manutenzione dei sistemi di miscelazione termostatica per la prevenzione della legionellosi.
- ✓ Impianto ascensori: manutenzione programmata con verifiche semestrali previste dal DPR 162/99, comprensive di controlli funzionali e prove di sicurezza.
- ✓ Impianto antincendio: manutenzione periodica di estintori, idranti, e centrale di rilevazione fumi secondo UNI 9994-1 e UNI EN 12845; prove di attivazione impianto e aggiornamento registro antincendio.
- ✓ Impianto di climatizzazione e riscaldamento: controlli stagionali su caldaie e Unità di Trattamento Aria (UTA), sostituzione filtri aria, pulizia delle batterie, controlli di efficienza energetica ai sensi del D.Lgs. 192/05 e s.m.i.
- ✓ Impianti di rilevazione incendio e sicurezza: manutenzione e aggiornamento periodico dei sistemi, comprese batterie tampone e sensori.

Arredi e attrezzature sanitarie

- ✓ Manutenzione ordinaria dei letti elettrici, carrozzine e sollevatori per pazienti (lubrificazione meccanismi, sostituzione componenti usurati).
- ✓ Verifica e taratura annuale delle apparecchiature medicali di base, quali sfigmomanometri, aspiratori e pompe infusionali, al fine di garantirne l'accuratezza e l'affidabilità.

Spazi esterni

- ✓ Cura del verde, comprendente potature stagionali, sfalcio dell'erba con un minimo di 10 cicli annui, concimazioni e trattamenti fitosanitari periodici.



I.P.A.B. "D. BERTONE"

Baguolo Piemonte – Cuneo

- ✓ Manutenzione delle aree pavimentate esterne (cortili, vialetti pedonali e carrabili), con ripristino di eventuali dissesti e sostituzione di elementi danneggiati.

Manutenzione straordinaria (programmata su 30 anni)

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano attività non ricorrenti, di maggiore entità e complessità, finalizzate a preservare il valore dell'investimento e ad adeguare la struttura agli standard tecnici e normativi nel lungo periodo. Il concessionario dovrà predisporre e aggiornare un Piano di Manutenzione Pluriennale con proiezione trentennale.

Edificio

- ✓ Rifacimento della tinteggiatura completa esterna con cicli programmati entro i primi 15 anni, utilizzando materiali ad alta durabilità e resistenza agli agenti atmosferici.
- ✓ Rifacimento della copertura e delle impermeabilizzazioni entro il 20° anno, comprensivo di verifica e sostituzione degli strati coibenti, con eventuali miglioramenti di efficienza energetica.
- ✓ Sostituzione delle pavimentazioni usurate in corridoi e aree comuni al entro il 15° anno, con materiali conformi agli standard di sicurezza antiscivolo e di igiene richiesti per strutture sanitarie.

Impianti

- ✓ Sostituzione della centrale termica e dei generatori entro il 20° anno, con installazione di sistemi ad alta efficienza energetica e minore impatto ambientale.
- ✓ Revamping periodico dell'impianto elettrico e del cablaggio al fine di garantire adeguata capacità di carico e conformità alle normative tecniche CEI vigenti.
- ✓ Sostituzione completa degli ascensori ove necessario, con apparecchiature ad alta efficienza e idonee al trasporto di pazienti barellati.



I.P.A.B. "D. BERTONE"

Bağuolo Piemonte – Cuneo

Attrezzature sanitarie e arredi

- ✓ Sostituzione progressiva dei letti e degli arredi delle camere, con particolare attenzione al comfort ergonomico e alla sicurezza degli ospiti.

Altri interventi

- ✓ Interventi di riqualificazione energetica parziale tra il 15° e il 20° anno, comprendenti sostituzione infissi con serramenti ad alta prestazione, aggiornamento degli impianti di climatizzazione e adozione di sistemi di automazione e monitoraggio dei consumi.

Quadro economico

Per quanto riguarda gli oneri legati alla manutenzione ordinaria della struttura, si precisa che gli importi riportati fanno riferimento ai dati presenti nell'ultimo bilancio approvato dell'ente proprietario.

In particolare:

CAP. 606 Manutenzione ordinaria Bilancio 2025

Manutenzione immobili e loro pertinenze	Euro 11.000,00
Manutenzione impianti, macchine ed attrezzature tecnico-economiche	Euro 30.000,00
Manutenzione ed assistenza hardware	Euro 1.000,00
Acquisto materiale generico di manutenzione	Euro 11.000,00
Verifiche sistema sicurezza antincendio	Euro 6.000,00

Questi valori rappresentano un riferimento per la valutazione della sostenibilità economica della gestione futura e potranno essere soggetti ad aggiornamento sulla base del piano gestionale proposto dal soggetto aggiudicatario.



I.P.A.B. "D. BERTONE"

Bağuolo Piemonte – Cuneo

Per quanto riguarda la Manutenzione straordinaria si riportano gli importi relativi alla riapertura del Reparto Arcobaleno, derivanti dalle indagini di mercato espletate dall'Ente concedente, mediante richiesta di preventivi a operatori economici qualificati e analisi comparativa dei prezzi.

Riapertura Reparto Arcobaleno

Arredi	Euro 90.000,00
Tinteggiatura	Euro 40.000,00
Opere Idrauliche	Euro 50.000,00
Impianti Elettrici	Euro 40.000,00
Adeguamento Antincendio del reparto e del vano scale	Euro 90.000,00
Progetti e Spese Tecniche	Euro 40.000,00
Oneri per la sicurezza	Euro 20.000,00

Questi valori rappresentano un riferimento di massima per la valutazione della sostenibilità economica della gestione futura e potranno essere soggetti ad aggiornamento sulla base del piano gestionale proposto dal soggetto aggiudicatario.

La realizzazione dei lavori dovrà essere realizzata entro 2 anni a far data dal rilascio dell'autorizzazione da parte degli enti preposti.

Manutenzione straordinaria (programmata su 30 anni)

Edificio	Euro 1.200.000,00
Impianti	
Attrezzature sanitarie e arredi	
Altri interventi di riqualificazione energetica	

Attraverso l'integrazione di incentivi statali, regionali e formule di finanziamento intelligente, è possibile ridurre i costi reali degli interventi. A titolo di esempio si riportano le misure attuali.

Intervento	Incentivo stimato
Rifacimento copertura + coibentazione	65% (Conto Termico + Bando)



9.P.A.B. "D. BERTONE"

Bağolo Piemonte – Cuneo

Sostituzione infissi	50% (Ecobonus)
Nuova centrale termica	65% (Conto Termico)
Ascensori per barelle	75% (Bonus barriere)
Riqualificazione energetica con ESCo	Finanziata interamente dalla ESCo