

(ALLEGATO 3)

**QUADRO INFORMATIVO SULLA CONSISTENZA E SULLO STATO MANUTENTIVO
DELL'IMMOBILE ADIBITO A R.S.A. COMUNALE**

(Ai fini della pubblicazione quale allegato all'Avviso pubblico ai sensi dell'art. 193, comma 16, D.Lgs. 36/2023)

1. Dati Generali dell'Immobile

- **Denominazione della struttura:** R.S.A. " Comunale "
 - **Indirizzo:** Via Roma 1 , 27030 Mezzana Bigli (PV)
 - **Proprietà:** Comune di Mezzana Bigli
 - **Concessionario / Gestore attuale:** Cooperativa Demetra SRL
 - **Tipologia della concessione:** Concessione amministrativa d'uso
-

2. Destinazione d'Uso

- **Destinazione urbanistica:** Servizi socio-assistenziali;
 - **Utilizzo attuale:** Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) unità di offerta sociale di tipo residenziale destinata ad anziani non autosufficienti
 - **Capacità ricettiva autorizzata:** 21 posti letto
 - **Superficie complessiva:**
 - **Superficie lotto :** 950 mq circa
 - **Superficie attività:** 1.141 mq
 - **Superficie scoperta (cortile interno):** circa 250 mq
 - **Numero piani:** 3 (piano seminterrato, piano terra, primo piano)
-

3. Consistenza dell'Immobile

- **Tipologia edilizia:** edificio con struttura portante in muratura e solai in laterocemento, copertura a falde in laterizio.
- **Anno di costruzione (anno di destinazione a R.S.A.):** 1982
- **Principali interventi di ristrutturazione:** ampliamento in due lotti (1997-2003);
- **Distribuzione interna:**
 - Un unico nucleo centrale di degenza da 21 posti letto al piano primo
 - Ambulatorio medico, infermeria al piano terra
 - Sala mensa, cucina interna al piano terra

- Sala polifunzionale per attività ricreative al piano terra
 - Uffici amministrativi e locali per il personale al piano terra
 - Locali tecnici e depositi al piano terra
 - Servizi igienici per ospiti, personale e visitatori al piano terra e primo
-

4. Stato Manutentivo Generale

Strutture edilizie:

- Stato generale: **Discreto**
- Note: Sono presenti segni di usura sugli intonaci esterni e d interni dovuti a fenomeni di umidità di risalita. Infissi in legno con evidenti segni di usura, alcuni, al piano primo, sono stati sostituiti ma necessitano comunque di manutenzione superficiale; una parte della pavimentazione in linoleum risulta sollevata e necessita di sostituzione, alcuni battiscopa risultano distaccati; le opere in pietra necessitano di sistemazione, inoltre alcuni serramenti interni presentano segni di usura e si necessita di ripasso del manto di copertura e delle relative lattonerie;

Impianti tecnologici:

- **Elettrico:** Conforme, necessita di revisione dei punte luce;
- **Idrico-sanitario:** Funzionante, salvo una piccola perdita in un bagno al piano primo;
- **Riscaldamento / Climatizzazione:** Centrale termica a gas metano, con ventilconvettori nelle camere. Climatizzazione presente solo nelle aree comuni.
- **Antincendio:** Presente impianto rilevazione fumi, estintori, uscite di emergenza segnalate
- **Impianto per l'erogazione centralizzata di ossigeno :** Impianto attivo e funzionante
- Stato generale: **discreto**

Barriere architettoniche:

- Ascensore interno, servizi igienici a norma. **Assenza di barriere architettoniche rilevanti.**

Stato delle aree esterne:

- cortile, in discreto stato. Alcuni fabbricati accessori necessitano di manutenzione.
-

5. Conformità e Autorizzazioni

- **Conformità edilizia e urbanistica:** Conforme
- **Certificato di agibilità:** Presente, rilasciato il 20/11/2006
- **Autorizzazione al funzionamento:** provvedimento rilasciato dalla Provincia di Pavia n. 27/5.0 del 22/01/2007;
- **Accreditamento regionale:** Accreditamento definitivo DGR Lombardia n. 13633/2003;

- **Certificazioni impiantistiche:**
 - Impianto elettrico: conforme;
 - Impianto gas: certificato;
 - **APE - Attestato di Prestazione Energetica:** Classe energetica G
-

6. Eventuali Criticità Rilevate

- **Copertura:** Infiltrazioni lievi rilevate in un angolo del tetto (in fase di valutazione tecnica)
 - **Facciata esterna:** Necessità di tinteggiatura e di manutenzione
 - **Murature interne:** Necessità di sistemazione e di adeguata tinteggiatura
 - **Serramenti:** Consigliata la sostituzione
 - **Opere di impermeabilizzazione:** Consigliati interventi per ridurre umidità di risalita
-

7. Interventi Manutentivi Recenti o Programmati

- **Interventi eseguiti negli ultimi 5 anni:**
 - Installazione nuova centrale termica;
 - Intervento di riparazione straordinaria dell'impianto di raffrescamento;
 - **Manutenzione ordinaria:** non regolarmente eseguita dal gestore attuale;
 - **Interventi da programmare**
 - Verifica copertura, lattoneria e risanamento infiltrazioni;
 - Tinteggiatura interna ed esterna e piccole sistemazioni murarie;
 - Verifica e aggiornamento dell'impianto elettrico;
 - Verifica e aggiornamento dell'impianto idrico/sanitario;
 - Verifica e aggiornamento dell'impianto di riscaldamento/climatizzazione;
 - Sostituzione dei serramenti;
-

8. Allegati

- Planimetria generale della struttura
 - Certificato di agibilità
-

Data: 14/10/2025

Redatto da: Ufficio Tecnico Comunale