

Requisiti e caratteristiche dell'immobile

Nell'immobile saranno collocati servizi sanitari e ambulatoriali riconducibili a due principali tipologie:

- servizi afferenti al Dipartimento Salute Mentale e Dipendenze Patologiche - Centro Salute Mentale di Ravenna - deputato alla promozione della salute mentale per la popolazione attraverso l'erogazione delle seguenti prestazioni: accoglienza e informazioni, attività diagnostica, programmi di trattamento individuale, familiare e di gruppo, attività di consulenza specialistica, prestazioni medico legali, interventi d'urgenza ambulatoriali e non, interventi riabilitativi e di inserimento sociale;
- servizi afferenti al Dipartimento Salute Mentale e Dipendenze Patologiche - Centro Salute Mentale di Ravenna – Centro diurno, struttura semiresidenziale con funzioni terapeutico-riabilitative.

L'immobile dovrà possedere le seguenti caratteristiche:

- a) essere ubicato in ambito urbano, in zona ben collegata con le principali vie di comunicazione, raggiungibile con mezzi privati e adeguatamente servita da mezzi pubblici;
- b) avere la disponibilità di un congruo numero di parcheggi privati ed essere ubicato in prossimità di un congruo numero di parcheggi pubblici.

L'immobile proposto dovrà essere, alla data di pubblicazione del presente avviso pubblico, di proprietà o nella piena disponibilità giuridica del proponente.

Tipologia dell'immobile

Sono ammissibili le seguenti tipologie di proposte:

- a) intero immobile;
- b) due porzioni di immobile, fra loro adiacenti, fra i quali suddividere in modo razionale i servizi da collocare al loro interno.

Qualora tale/i immobili fossero sprovvisti dei requisiti richiesti, la proprietà si impegna a realizzare, a suo totale cura e spese, tutte le opere necessarie a renderlo rispondente ed adeguato alle esigenze dell'Azienda USL della Romagna. In tal caso, tutte le opere per rendere l'immobile adeguato e conforme alle disposizioni di legge, nonché alle caratteristiche e requisiti richiesti nel presente avviso, dovranno necessariamente essere ultimate, a cura e spese del locatore, prima della sottoscrizione del contratto di locazione e, comunque, entro il termine stabilito per la consegna dell'immobile, contestualmente alla quale dovranno essere consegnate tutte le necessarie certificazioni (destinazione d'uso ad uffici pubblici, agibilità, collaudo statico, certificato di conformità sismica, certificato di prevenzione incendi qualora occorrente o certificazione di legge, certificazione energetica, allaccio in fognatura, conformità impianti elettrici e di produzione di calore, licenza di esercizio ascensori ecc.).

Caratteristiche tipologiche

- 1) destinazione dell'immobile ad uso ambulatori, studi, uffici, sale colloqui, locali e aree di attesa, spogliatoi personale, depositi, centro diurno semiresidenziale con sala pranzo/soggiorno, locale sporzionamento pasti e locali di supporto, rispondenti alle norme e alle prescrizioni dello strumento urbanistico;

- 2) possesso o, comunque, possibilità di conseguire certificato di agibilità edilizia per destinazione terziaria (direzionale – uffici amministrativi, ambulatori, studi e centro diurno semiresidenziale);
- 3) rispondenza dei locali ad uso sanitario a tutti i requisiti necessari per ottenere l'autorizzazione e l'accreditamento previsti dalla D.G.R. Emilia Romagna n.327 del 23.02./2004);
- 4) sovraccarico per i solai delle zone ad uso uffici (uffici aperti al pubblico) rispondente ai requisiti di legge;
- 5) struttura portante antisismica, provvista di collaudo e certificato di conformità sismica;
- 6) rispetto degli standard di sicurezza previsti dalla normativa vigente in materia di tutela della sicurezza e della salute sui luoghi di lavoro;
- 7) rispetto dei criteri di accessibilità, adattabilità e vivibilità dell'edificio in conformità alle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- 8) ubicazione in prossimità di un congruo numero di parcheggi pubblici;
- 9) disponibilità di un congruo numero di posti auto di pertinenza della struttura;
- 10) adeguatezza dell'impiantistica alla normativa vigente con climatizzazione estate/inverno dei locali ad uso uffici;
- 11) impianto di riscaldamento invernale alimentato da gas metano, teleriscaldamento o da fonti rinnovabili di energia, dei locali ad uso uffici;
- 12) presenza di rete di telefonia ed informatica/reti dati con cablaggio dell'intero immobile del tipo strutturato. La distribuzione delle reti dovrà interessare ed essere presente in tutti gli ambienti facenti parte dell'immobile;
- 13) tutti gli impianti dovranno essere realizzati e/o adeguati alla normativa vigente ed essere funzionanti;
- 14) l'impianto elettrico e di illuminazione dovrà essere completo dei corpi illuminanti. Il numero dei corpi illuminanti dovrà tener conto della destinazione e utilizzazione dei vari ambienti anche in ragione del coefficiente di illuminamento;
- 15) presenza di impianto di illuminazione di sicurezza muniti di segnalazione vie di esodo e delle uscite di sicurezza, il tutto sempre conforme alla normativa vigente in materia;
- 16) impianto d'illuminazione dei corridoi e dei servizi igienici comandato da sensori di presenza;
- 17) presenza di locali tecnici di dimensioni adeguate e facilmente accessibili idonei ad ospitare la dotazione impiantistica della struttura e le attrezzature informatiche;
- 18) conformità alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico (Legge 10/91, D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006, D.P.R. 59/2009, D.M. 26 giugno 2009 e ss.mm.ii. e norme Regione Emilia-Romagna);
- 19) immobile di nuova costruzione, o recentemente ristrutturato, o da ristrutturare, con oneri a totale carico della proprietà;
- 20) conformità alle norme in materia igienico-sanitaria e di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro per immobili destinati ad attività lavorativa, in particolare dovranno essere garantiti i parametri di illuminazione, microclima e temperatura degli ambienti nonché la presenza di adeguate vie di circolazione, uscite di emergenza, scale, porte, ecc.....;
- 21) presenza per il personale interno e per l'utenza, di servizi igienici, in numero adeguato a quanto stabilito dalle norme in materia igienico-sanitaria, dotati di antibagno e distinti per sesso, oltre ad ulteriori servizi rispondenti alle norme per i diversamente abili;
- 22) presenza di spogliatoi con annessi servizi igienici per il personale;
- 23) accessi all'immobile mediante porte dotate di maniglioni antipánico;
- 24) infissi e finestre esterne dotati di serramenti idonei e con vetri del tipo antisfondamento - antischegge. Gli infissi esterni dovranno essere conformi alla normativa vigente sulla sicurezza sui posti di lavoro;
- 25) dotazione di tutte le certificazioni degli impianti, prevenzione incendi, energetica (Attestato di Prestazione Energetica), ecc.... o, comunque, possibilità di conseguirle;
- 26) impianto di climatizzazione estivo/invernale provvisto di regolazione automatica e predisposizione per la supervisione.

Consistenza

L'immobile dovrà soddisfare le esigenze dell'Azienda USL della Romagna, in ragione della superficie complessiva di circa mq 1.300 netti, di cui mq 1.000 netti per ambulatori, spogliatoi personale, studi, uffici, sale colloqui, locali e aree di attesa, depositi e mq 300 netti per il centro diurno dotato di locale sporzionamento pasti/tisaneria e sala pranzo/soggiorno, il tutto come qui di seguito dettagliato:

Centro Salute Mentale

tipologia locale	n° locali	superfici per locale	mq totali
zona front office	1	10/15 mq	15
ambulatori	4/5	13/18 mq	90
studi / uffici /sale colloqui	16/18	16/18 mq	320
sale riunioni / sala polifunzionale	2	20/25 mq	50
spogliatoi personale con annessi servizi	2	18/20 mq	40
depositi	6	10 mq	60
sale relax	1	20 mq	20
bagni			45
disimpegni, attese e altri locali di supporto			360
superficie complessiva		1.000 mq circa	1.000

Centro Diurno

tipologia locale	n° locali	superfici per locale	mq totali
sala pranzo / soggiorno	1	80 mq	80
locale sporzionamento pasti /tisaneria	1	15 mq	15
uffici /sale colloqui	2	12/15 mq	30
sala riunioni / attività di gruppo	1	20/25 mq	25
depositi	2/3	3/5 mq	15
bagni			25
disimpegni, attese e altri locali di supporto			110
superficie complessiva		300 mq circa	300