

Requisiti e caratteristiche dell'immobile

L'immobile, presso il quale sarà collocato il Centro Diurno Psichiatrico di Forlì, dovrà essere articolato in più locali idonei ad ospitare le seguenti attività:

- Attività di gruppo; laboratori vari; attività ludico ricreative in spazio esterno;
- Colloqui e consultazioni psicologico/psichiatriche;
- Cucinetta/dispensa.

L'immobile dovrà essere situato nel Comune di Forlì (FC), in normale contesto urbano, ben collegato con le principali vie di comunicazione, raggiungibile con mezzi privati (non in aree con traffico limitato), in zona adeguatamente servita da mezzi pubblici;

L'immobile proposto dovrà essere, alla data di presentazione dell'offerta, di proprietà o nella piena disponibilità giuridica del proponente.

Tipologia dell'immobile

Sono ammissibili le seguenti tipologie di proposte:

- a) intero immobile;
- b) porzione di immobile autonoma.

Qualora l'immobile (o porzione) fosse sprovvisto 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, non oltre 180 giorni a seguito della trattativa, 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 compatibile con l'attività di Centro Diurno Psichiatrico – CDPAU (DGR 327/2004), 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 compatibile con l'attività di Centro Diurno Psichiatrico – CDPAU (DGR 327/2004) e rispondenza alle norme ed alle prescrizioni dello strumento urbanistico;
- 2) possesso o, comunque, possibilità di conseguire certificato di agibilità edilizia per la destinazione di cui al precedente punto 1);
- 3) rispondenza dei locali 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 rispondente ai requisiti di legge per la destinazione in oggetto;
- 5) struttura portante realizzata preferibilmente secondo la normativa antisismica, e comunque provvista di collaudo e/o 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 (accessi, rampe, servizi per personale e pazienti e bagno disabili, ecc.)
- 8) collocazione dei locali preferibilmente in un unico livello e al piano terra e, comunque, considerate le tipologie di utenza, con accesso per disabili e senza barriere architettoniche;
- 9) disponibilità di posti auto di pertinenza della struttura, con riserva di posti per diversamente abili e/o essere ubicato in prossimità di un congruo numero di parcheggi pubblici;
- 10) adeguatezza dell'impiantistica alla normativa vigente con climatizzazione estate/inverno dei locali;
- 11) impianto di riscaldamento invernale alimentato da gas metano, teleriscaldamento o da fonti rinnovabili di energia nonché impianto di climatizzazione/raffrescamento estivo;
- 12) presenza di rete di telefonia ed informatica/rete dati con cablaggio dell'intero immobile; dovranno essere in numero adeguato alle postazioni di lavoro (telefono, computer, stampanti) e all'uso dei locali. La distribuzione delle reti dovrà interessare ed essere presente in tutti gli ambienti facenti parte dell'immobile;
- 13) le uscite e prese elettriche, dovranno essere in numero adeguato alle postazioni di lavoro e all'uso dei locali (si considera la possibilità di una/due postazioni di lavoro nei locali a uso uffici). Ogni postazione di lavoro dovrà essere dotata, oltre alle prese dati di cui al punto sopra, di almeno quattro prese elettriche, dovranno essere previste almeno due prese in ogni altro ambiente compreso il corridoio; nei locali adibiti ad ambulatorio le prese elettriche dovranno essere di gruppo 1 (norma CEI 64-8 Sezione 710);
- 14) tutti gli impianti dovranno essere realizzati e/o adeguati alla normativa vigente ed essere funzionanti;
- 15) l'impianto elettrico e di illuminazione dovrà essere completo dei corpi illuminanti (LED), preferibilmente costituiti da plafoniere con ottica antiriflesso per le postazioni di lavoro, in tutti gli ambienti cui si compone l'immobile. Il numero dei corpi illuminanti, dovrà tener conto della destinazione ed utilizzazione dei vari ambienti anche in ragione del coefficiente di illuminamento;
- 16) 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;
- 17) impianto d'illuminazione dei servizi igienici preferibilmente comandato da sensori di presenza;
- 18) predisposizione per impianto antintrusione;
- 19) 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 s.m.i. e norme Regione Emilia-Romagna);
- 20) immobile di nuova costruzione, o recentemente ristrutturato, o da ristrutturare, con oneri a totale carico della proprietà;
- 21) 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.....;
- 22) presenza per il personale interno e per l'eventuale utenza, di servizi igienici, in numero adeguato a quanto stabilito dalle norme in materia igienico-sanitaria, dotati di antibagno, oltre ad ulteriori servizi rispondenti alle norme per i diversamente abili;
- 23) uscite di sicurezza ai sensi di Legge dotate di maniglioni antipanico;
- 24) infissi e finestre esterne dotati di serramenti idonei e con vetri del tipo antisfondamento – antischegge;
- 25) dotazione di tutte le certificazioni degli impianti, prevenzione incendi qualora occorrente o certificazione di legge, energetica (Attestato di Prestazione Energetica), ecc.... o, comunque, possibilità di conseguirle;

Consistenza

L'immobile dovrà soddisfare le esigenze dell'Azienda USL della Romagna, in ragione della superficie complessiva di circa mq 360 commerciali e mq 300 netti per, salone per attività di gruppo, servizi igienici, spogliatoio con doccia e servizio igienico, spazio esterno per attività ricreative e ludiche, sala riunioni, sale/laboratorio, uffici, locale/spazio magazzino/deposito, stanza gestione crisi emotive, locale/cucinetta attrezzata per sporzionamento e preparazione bevande calde e dispensa, locali di supporto, il tutto come qui di seguito viene dettagliato:

tipologia locale	n° locali	superfici per locale	totale
salone per attività di gruppo	1	40/50 mq	50 mq
sala riunioni	1	30/35 mq	35 mq
sale/laboratorio	2	20/25 mq	50 mq
uffici	2	12/15 mq	30 mq
stanza gestione crisi emotive	1	12/15 mq	15 mq
locale/spazio magazzino/deposito	1	15 mq	15 mq
locale/cucinetta con dispensa	1	20 mq	20 mq
spogliatoio con bagno e doccia (per il personale)	1	20 mq	20 mq
bagni per utenti (compreso N.1 bagno disabili e antibagno)	4		25 mq
disimpegni attese e locali di supporto			40 mq
spazio esterno per attività ricreative e ludiche			
superficie complessiva			300 mq

Oltre a N. 10 posti auto riservati.
