

**Requisiti e caratteristiche dell'immobile  
Sede Erogativa dei Servizi Sanitari/Amministrativi nel Comune di Rimini"**

Nell'immobile saranno collocati servizi sanitari ambulatoriali/amministrativi principalmente per l'attività Sanitario-Ambulatoriale e Amministrativa afferenti al "Dipartimento di Cure Primarie di Rimini".

L'immobile dovrà possedere le seguenti caratteristiche:

- a) essere situato nel Comune di Rimini (RN), ben collegato con le principali vie di comunicazione (asse di arroccamento), raggiungibile con mezzi privati (non in aree con traffico limitato) e facilmente accessibile in bicicletta, in zona adeguatamente servita da mezzi pubblici;
- b) avere la disponibilità di congruo numero di parcheggi privati, anche per portatori di Handicap e/o essere ubicato in prossimità di un congruo numero di parcheggi pubblici, essendo una buona parte dell'utenza, soprattutto di età infantile, trasportata in auto.

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**

L'immobile potrà essere un intero edificio o una porzione di immobile preferibilmente con ingresso indipendente.

Qualora l'immobile 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 60 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 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, depositi e archivi e locali di supporto (aree di attesa, spogliatoi personale, sala riunioni) e rispondenza alle norme ed alle prescrizioni dello strumento urbanistico;
- 2) possesso o, comunque, possibilità di conseguire certificato di agibilità edilizia per destinazione terziaria (direzionale – uffici amministrativi, ambulatori, studi);
- 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/Cup (uffici aperti al pubblico) rispondente ai requisiti di legge;

- 5) struttura portante realizzata preferibilmente secondo la normativa 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) collocazione dei locali preferibilmente in uno stabile autonomo, al il piano terra e primo, vista la tipologia di servizio;
- 9) ubicazione in prossimità di un congruo numero di parcheggi pubblici;
- 10) disponibilità di posti auto di pertinenza della struttura, con riserva di posti a portatori di handicap;
- 11) adeguatezza dell'impiantistica alla normativa vigente con climatizzazione estate/inverno dei locali ad uso ambulatori, uffici, studi medici e sale attese;
- 12) impianto di riscaldamento invernale alimentato da gas metano, teleriscaldamento o da fonti rinnovabili di energia, dei locali uso ambulatori, uffici, studi medici, sale attese, bagni e corridoi;
- 13) adeguatezza dell'impianto ACS alla normativa vigente;
- 14) tutti gli impianti dovranno essere realizzati e/o adeguati alla normativa vigente ed essere funzionanti. In particolare gli impianti elettrici degli ambulatori devono essere conformi alla specifica per locali di gruppo uno CEI 64-8 sez. 710 (devono avere centralino di stanza contenente interruttore magnetotermico differenziale 30mA di Classe A per almeno i circuiti prese, Nodo principale Equipotenziale di Terra, sotto Nodi Equipotenziali di Terra, collegamenti Equipotenziali di Terra delle masse estranee quali finestre, porte, lavandini, ecc.)
- 15) presenza di impianto di Rilevazione Fumi rispondente alle Norme UNI 9795-2013 dotato di apposito combinatore telefonico per rinvio allarme e stato centrale a luogo presidiato.
- 16) presenza di rete di telefonia ed informatica/rete dati con cablaggio dell'intero immobile del tipo strutturato, dovranno essere in numero adeguato alle postazioni di lavoro e all'uso dei locali, almeno 2 o 3 prese per postazione di lavoro (si considera la possibilità di due postazioni di lavoro per locale: ambulatorio, studio, ufficio) oltre ad almeno 1 o 2 prese in ogni altro ambiente. La distribuzione delle reti dovrà interessare ed essere presente in tutti gli ambienti facenti parte dell'immobile (verticale ed orizzontale). Per garantire la continuità dei servizi tecnologici parte dell'impianto elettrico dovrà essere collegata a gruppo di continuità di potenza adeguata;
- 17) le uscite e prese elettriche, dovranno essere in numero adeguato al numero di postazioni di lavoro e all'uso dei locali. Considerando la possibilità di avere due postazioni di lavoro per locale: ambulatorio, studio, ufficio, è richiesto che ogni postazione di lavoro sia dotata, oltre alle prese dati di cui al punto sopra, di almeno quattro prese elettriche, di cui una di continuità per l'alimentazione del PC. Nei locali diversi dagli ambulatori/uffici è richiesta la presenza di meno due prese (compresi il deposito farmaci e il corridoio);
- 18) l'impianto elettrico e di illuminazione dovrà essere completo dei corpi illuminati, preferibilmente costituiti da plafoniere con ottica antiriflesso a risparmio energetico Led, con ottiche idonee alla tipologia del locale e dell'attività svolta negli stessi per le postazioni di lavoro, in tutti gli ambiente di cui si compone l'immobile. Il numero dei corpi illuminanti da installare, dovrà tener conto della destinazione ed utilizzazione dei vari ambienti anche in ragione del coefficiente di illuminamento e secondo le quantità richieste dall'Amministrazione;
- 19) 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;
- 20) impianto d'illuminazione dei corridoi e dei servizi igienici e depositi preferibilmente comandato da sensori di presenza;
- 21) impianto antintrusione o predisposizione dello stesso;
- 22) sistema di videosorveglianza degli accessi o predisposizione dell'impianto;

- 23) presenza di locali tecnici di dimensioni adeguate e facilmente accessibili idonei ad ospitare la dotazione impiantistica della struttura e le attrezzature informatiche;
- 24) 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);
- 25) immobile di nuova costruzione, o recentemente ristrutturato, o da ristrutturare, con oneri a totale carico della proprietà;
- 26) 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.....;
- 27) 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 e distinti per sesso, oltre ad ulteriori servizi rispondenti alle norme per i diversamente abili;
- 28) presenza locali ad uso magazzino/deposito;
- 29) accessi all'immobile mediante porte blindate certificate e dotate di maniglioni antipanic;
- 30) infissi e finestre esterne dotati di serramenti idonei e con vetri del tipo antisfondamento - antischegge. Gli infissi esterni dovranno essere completi con tende conformi alla normativa vigente sulla sicurezza sui posti di lavoro e dotati di schermature (brise-soleil) o di vetri riflettenti e basso emissivi;
- 31) dotazione di tutte le certificazioni degli impianti, prevenzione incendi, energetica (Attestato di Prestazione Energetica) , ecc.... o, comunque, possibilità di conseguirle;
- 32) impianto di regolazione automatica e supervisione con possibilità di governo a distanza da parte dei servizi tecnici dell'AUSL.

### Consistenza

L'immobile dovrà soddisfare le esigenze dell'Azienda USL della Romagna, in ragione della superficie complessiva:

- superficie complessiva minima di circa mq. 500/600 per ambulatori, studi, uffici, aree di attesa, depositi e archivi, il tutto come qui di seguito dettagliato:

**Tabella "1"**

<b>tipologia locale</b>	<b>n° locali</b>	<b>superfici nette per locale</b>	<b>mq circa</b>
ambulatori	4	16 mq	64 mq
locale segreteria	2	12 mq	24 mq
locali Cup/sportelli cassa	3	20 mq	60 mq
Uffici	10	12 mq	120 mq
bagni personale e pubblico con antibagni (n. 2 blocchi servizi per antibagno)	2	10 mq	20 mq
Bagno disabili	1	5 mq	5 mq
Sala riunioni	1	30 mq	30 mq
depositi e archivi	6	15 mq	90 mq
sala attesa	2	40 mq	80 mq
disimpegni e altri locali presenti (corridoi, scale, ulteriori depositi, spogliatoi, vani tecnici, ecc)	vari		65 mq
<b>superficie complessiva netta</b>			<b>558 mq</b>

In caso di offerta di un immobile per una superficie maggiore sino a circa mq 1000/1200, oltre a quanto contenuto nella tabella “1” sopra dovranno essere previsti anche i locali sotto riportati:

**Tabella “2”**

<b>tipologia locale</b>	<b>n° locali</b>	<b>superfici nette per locale</b>	<b>mq circa</b>
ambulatori	11	16 mq	176 mq
locale segreteria			
studio/ufficio direzione	8	15 mq	120 mq
bagni personale e pubblico con antibagni (n. 2 blocchi servizi per antibagno)	4	10 mq	40 mq
Bagno disabili	1	5 mq	5 mq
Medico di guardia	2	10 mq	20 mq
Sala Riunioni			
depositi e archivi	3	15 mq	45 mq
Sala attesa	2	60 mq	120 mq
disimpegni e altri locali presenti (corridoi, ulteriori depositi, spogliatoi, vani tecnici, ecc)	vari		80 mq
<b>superficie complessiva netta</b>			<b>606 mq</b>
<b>Totale Superficie (“1”mq. 558+ “2” mq 606)</b>			<b>1.164 mq</b>