

Requisiti e caratteristiche dell'immobile

L'immobile dovrà possedere le seguenti caratteristiche:

- a) essere ubicato in ambito urbano o sub-urbano, preferibilmente nelle vicinanze di altri uffici pubblici e di attività terziarie e/o di servizio (attività amministrative – ufficio postale – attività commerciali – scuole – asilo – istituti di credito – bar o punti ristoro - ecc.....), in zona adeguatamente servita da mezzi pubblici e ben collegata con le principali vie di comunicazione (autostrada A14 – superstrada E45 – secante SS9 – ecc....);
- b) avere la disponibilità di congruo numero di parcheggi e privati ed essere ubicato in prossimità di un adeguato 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) porzione di immobile dotato di autonomia funzionale e di accessi indipendenti;

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 magazzino/deposito, 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 in parte ad uso magazzino/deposito e in parte ad uso uffici e rispondenza alle norme ed alle prescrizioni dello strumento urbanistico;
- 2) altezza minima della parte ad uso magazzino/deposito pari a 7-8 m;
- 3) certificazione di agibilità edilizia per destinazione terziaria/produttiva (magazzino/deposito) e terziaria (direzionale – uffici amministrativi);
- 4) sovraccarico per i solai delle zone ad uso uffici (uffici aperti al pubblico) e delle zone ad uso magazzino/deposito 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) presenza di posti auto di pertinenza della struttura (a raso o interrati);
- 9) accessi e viabilità dell'area esterna del magazzino idonei a salvaguardare la mobilità in manovra dei mezzi in entrata e in uscita;

- 10) presenza di bocche di carico/scarico adeguatamente predisposte su piano stradale ribassato per i mezzi in entrata e in uscita del magazzino;
- 11) pavimentazione esterna del magazzino/deposito in conglomerato bituminoso;
- 12) pavimentazione del magazzino/deposito di tipo industriale in cls con trattamento superficiale al quarzo;
- 13) locali magazzino/deposito climatizzati mediante UTA in grado di assicurare una temperatura rispettivamente di 20°C per il periodo invernale e di 25 °C per il periodo estivo;
- 14) adeguatezza dell'impiantistica alla normativa vigente con climatizzazione estate/inverno dei locali ad uso uffici;
- 15) impianto di riscaldamento invernale alimentato da gas metano, teleriscaldamento o da fonti rinnovabili di energia, dei locali ad uso uffici;
- 16) presenza di rete di telefonia ed informatica/reti dati con cablaggio dell'intero immobile del tipo strutturato, con numero di uscite maggiori del 20% rispetto alle postazioni di lavoro previste. La distribuzione delle reti dovrà interessare ed essere presente in tutti gli ambienti facenti parte dell'immobile (verticale ed orizzontale, ivi compreso il magazzino/deposito). Per garantire la continuità dei servizi tecnologici parte dell'impianto elettrico dovrà essere collegata a gruppo di continuità di potenza adeguata;
- 17) ogni postazione di lavoro dovrà essere dotata, oltre alla presa dati, di almeno tre prese elettriche, di cui una di continuità per l'alimentazione del PC;
- 18) tutti gli impianti dovranno essere realizzati e/o adeguati alla normativa vigente ed essere funzionanti;
- 19) l'impianto elettrico e di illuminazione dovrà essere completo dei corpi illuminati, preferibilmente costituiti da plafoniere con ottica antiriflesso per le postazioni di lavoro, in tutti gli ambienti 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;
- 20) 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;
- 21) predisposizione impianto antintrusione e sistema di videosorveglianza degli accessi;
- 22) presenza di locali tecnici di dimensioni adeguate e facilmente accessibili idonei ad ospitare la dotazione impiantistica della struttura e le attrezzature informatiche;
- 23) 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);
- 24) 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.....;
- 25) 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;
- 26) presenza di spogliatoi per il personale nei locali ad uso magazzino/deposito;
- 27) accessi all'immobile mediante porte blindate certificate e dotate di maniglioni antipánico;
- 28) 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;
- 29) dotazione di tutte le certificazioni degli impianti, prevenzione incendi, energetica (Attestato di Prestazione Energetica) , ecc.... o, comunque, possibilità di conseguirle;
- 30) 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 di mq. 7.000,00 netti per magazzino/deposito e di mq. 3.000 netti per uffici, oltre all'area esterna per il carico/scarico del magazzino/deposito e ai parcheggi di pertinenza esclusiva della struttura, il tutto come qui di seguito dettagliato:

- 1) ambiente e/o ambienti per magazzino/deposito dotati di idonei accessi dall'esterno e di bocche di carico/scarico e direttamente accessibili anche dall'interno della struttura;
- 2) presenza di un numero limitato di uffici singoli;
- 3) prevalenza di uffici da 2 / 4 addetti;
- 4) adeguato numero di ambienti per sala riunioni, aree break, sale fotocopie;
- 5) n. 1 ambiente per portineria, gestione allarmi impianti, videosorveglianza;
- 6) parcheggi di pertinenza privati in numero sufficiente e comunque conformi alle norme;
- 7) parcheggi pubblici in numero sufficiente e comunque conformi alle norme.