

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

Nell'immobile saranno collocati servizi sanitari ambulatoriali/amministrativi principalmente per l'attività Sanitario-Ambulatoriale (Ambulatori odontoiatrici) 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 90 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/ambulatori/ sale attesa corridoi (aperti al pubblico) rispondente ai requisiti di legge;
- 5) struttura portante realizzata 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 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 interruttori magnetotermici e differenziali 30mA di Classe A per i circuiti prese e Classe A/AC per i circuiti luce, Nodo principale Equipotenziale di Terra, sotto Nodi Equipotenziali di Terra, collegamenti Equipotenziali di Terra delle masse estranee quali finestre, porte, lavandini, ecc.)  
Tutto il sistema equipotenziale dovrà riportare come peraltro richiesto dalla suddetta norma, dovrà essere totalmente mappato con apposita numerazione univoca identificativa.  
I locali adibiti ad ambulatorio dovranno essere dotati di apposita lampada per illuminazione di sicurezza con autonomia non inferiore alle 3 ore e ricarica totale in 12h.
- 15) presenza di impianto di Rilevazione Fumi se esistente dovrà essere rispondente alle Norme UNI 9795 in vigore alla data di costruzione dell'impianto o se da realizzare a cura del locatore, dovrà essere progettato e realizzato in conformità alla Norma UNI 9795-Dic. 2021 ed eventuali successivi aggiornamenti della stessa.
- 16) presenza di rete di telefonia ed informatica/rete dati con cablaggio dell'intero immobile del tipo strutturato tipo UTP Cat. 6-7, 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), tutto il cablaggio strutturato dovrà far riferimento ad uno o più armadi dati tipo Rack su apposite barre di attestazione e permutazione con prese RJ 45 Cat. 6-7.  
Per garantire la continuità dei servizi tecnologici parte dell'impianto elettrico dovrà essere collegata a gruppo di continuità di tipologia a doppia conversione 3F/1F o 3F/3F di potenza adeguata e con autonomia a pieno carico di almeno 30 minuti ed installato in apposito locale tecnologico
- 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 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;
- 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 antipanico;
- 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. 230/300, sino ad un massimo di mq 450 per ambulatori, studi, uffici, aree di attesa, depositi e archivi, il tutto come qui di seguito:

**Tabella "1"**

Tipologia locale	n° locali	Superfici nette per locale	Mq circa
Ambulatori (ambulatori e ambulatori odontoiatrici)	6/7	14/16 mq	85/110 mq
Locale accettazione/segreteria	1	12/15 mq	12/15 mq
Uffici/Studi	1	12/14 mq	12/14 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
Depositi e archivi	2	10 mq	20 mq
Sala attesa	1	30 mq	30 mq
Disimpegni e altri locali presenti (corridoi, scale, ulteriori depositi, spogliatoi, vani tecnici, ecc)	vari		40/80 mq
<b>Superficie complessiva netta circa</b>			<b>230/300 mq circa</b>