

### **Requisiti e caratteristiche dell'immobile**

Nell'immobile saranno collocati servizi sanitari ambulatoriali e distrettuali afferenti il Consultorio familiare e la Pediatria di Comunità, nonché l'Area sosta ambulanza SES 118, dell'area distrettuale di Ravenna:

L'immobile dovrà possedere le seguenti caratteristiche:

- a) essere situato nel Comune di Ravenna (RA), 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;
- b) essere ubicato in prossimità di un congruo numero di parcheggi pubblici, anche per disabili, in numero sufficiente per l'utenza e per il personale sanitario;
- c) essere situato possibilmente in prossimità dell'Ospedale "S. Maria delle Croci" di Ravenna.

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 autonoma.

L'immobile (o porzione) dovrà rispondere ai requisiti e alle caratteristiche richiesti nel presente avviso, essere conforme alle disposizioni di legge e dotato di tutte le necessarie certificazioni (destinazione d'uso direzionale-uffici, agibilità, collaudo statico, certificato di conformità sismica, certificato di prevenzione incendi o certificazione di legge, certificazione energetica, allaccio in fognatura, conformità impianti elettrici e di produzione di calore, licenza di esercizio ascensori ecc.).

Qualora l'immobile fosse sprovvisto dei requisiti richiesti e la proprietà si impegnasse a realizzare, a proprie cura e spese, tutte le opere necessarie a renderlo rispondente ed adeguato alle esigenze dell'Azienda USL della Romagna, le stesse dovranno necessariamente essere ultimate entro 180 (centottanta) giorni dalla data di conclusione della trattativa attestata dall'approvazione dello schema 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 di cui sopra.

### **Caratteristiche tipologiche**

- 1) destinazione dell'immobile ad uso ambulatori, studi, uffici, depositi e locali di supporto (aree di attesa, spogliatoi personale) 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 e in applicazione alla L.R. 34/98 e s.m.i.; la struttura/parte di struttura che accoglierà il servizio di Pediatria di Comunità dovrà essere in possesso dei requisiti generali e specifici di cui alla DGR E-R n. 221/2015 ad oggetto "Requisiti specifici per l'accreditamento del Dipartimento di Cure Primarie";
- 4) sovraccarico per i solai delle zone ad uso uffici (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 un unico livello, al il piano terra o primo, vista la tipologia di servizio;
- 9) ubicazione in prossimità di un congruo numero di parcheggi pubblici;
- 10) disponibilità di area di sosta per n.2 veicoli del 118 e n. 2 automezzi di servizio, con impiantistica elettrica per ricarica;
- 11) adeguatezza dell'impiantistica alla normativa vigente con climatizzazione estate/inverno dei locali ad uso ambulatori, 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, studi medici, sale attese, bagni e corridoi;
- 13) adeguatezza dell'impianto ACS (Acqua Calda Sanitaria) 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) 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, 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;
- 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 deposito per materiale sporco/pulito e per attrezzature;
  - 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 lorda complessiva di circa mq. 1.300/1.400 comprensiva di ambulatori, studi medici, aree di attesa, spogliatoi, depositi e locali di supporto, il tutto come qui di seguito dettagliato:

#### **Locali ad uso Consultorio Familiare:**

<b>tipologia locale</b>	<b>n° locali</b>	<b>superfici nette per locale</b>	<b>mq circa</b>
Ambulatori per erogazioni di prestazioni sanitarie	8 / 11	15 mq	165 mq
Studi medici	4 / 5	15 mq	75 mq
Locale Reception, con possibilità di collocare almeno 2 operatori	1	20 mq	20 mq

Spazio Polivalente per lo svolgimento di corsi di preparazione al parto, interventi di supporto in gruppo adolescenti, ecc.	1	50 mq	50 mq
Locale per la preparazione e lavaggio materiali da sterilizzare	1	10 mq	10 mq
Locali Deposito per materiale pulito / sporco e attrezzature	in numero adeguato	10 mq	40 mq
Sale di attesa idonee alla tipologia di utenza cui è rivolto il servizio	in numero adeguato	30 mq	90 mq
Servizi igienici con antibagno per il pubblico, per disabili e per il personale	in numero adeguato	10 mq	50 mq
Locale spogliatoio per il personale sanitario, con separazione femminile – maschile, stimato un numero di circa 35 operatori	1	50 mq	50 mq
Corridoi, disimpegni			100 mq
<b>superficie netta complessiva</b>			<b>650 mq</b>

#### Locali ad uso Pediatria di Comunità:

<b>tipologia locale</b>	<b>n° locali</b>	<b>superfici nette per locale</b>	<b>mq circa</b>
Ambulatori per erogazioni di prestazioni sanitarie	5 / 6	15 mq	90 mq
Studi medici	4 / 6	15 mq	90 mq
Locali ripostiglio	in numero adeguato	5 mq	30 mq
Sale di attesa idonee alla tipologia di utenza cui è rivolto il servizio	in numero adeguato	30 mq	90 mq
Servizi igienici con antibagno per il pubblico, per disabili e per il personale	in numero adeguato	10 mq	50 mq
Corridoi, disimpegni			50 mq
<b>superficie netta complessiva</b>			<b>400 mq</b>

#### Area per il personale del 118:

<b>tipologia locale</b>	<b>n° locali</b>	<b>superfici nette per locale</b>	<b>mq circa</b>
Locale sosta personale in attesa della chiamata di soccorso	1	15 mq	15 mq
Locale ad uso ripostiglio e deposito attrezzature	1	10 mq	10 mq
Locale ad uso Deposito per materiale pulito / sporco	in numero adeguato	10 mq	10 mq
Locale ad uso pausa personale	in numero adeguato	10 mq	10 mq
Servizi igienici con antibagno per il personale	in numero adeguato	5 mq	5 mq
Corridoi, disimpegni			10 mq
<b>superficie netta complessiva</b>			<b>50 mq</b>