

Requisiti e caratteristiche dell'immobile

Nell'immobile saranno collocati servizi sanitari ambulatoriali riconducibili a due principali tipologie:

- servizi afferenti all'area "materno infantile": Consultorio Familiare (ambulatori ostetrici e ginecologici), Pediatria di Comunità (attività di vaccinazioni principalmente) e Neuropsichiatria, Psicologia e Riabilitazione Infantile; si tratta di servizi a cui accedono per appuntamento donne, famiglie e minori che vivono a Forlì e, per alcuni servizi, anche nei comuni limitrofi del Distretto di Forlì;
- servizi, perlopiù a libero accesso e ai quali si rivolgono quotidianamente numerosi cittadini, rivolti principalmente alla popolazione adulta e anziana di Forlì con la presenza di sportelli per le prenotazioni e le pratiche amministrative (CUP) e dei relativi back office, di ambulatori specialistici, di un punto prelievi, del Punto unico di accesso dell'Assistenza Infermieristica domiciliare.

L'immobile dovrà possedere le seguenti caratteristiche:

- a) essere ubicato in ambito urbano, in area circostante il centro storico, comunque raggiungibile con mezzi privati (non in aree con traffico limitato) e facilmente accessibile in bicicletta; preferibilmente nelle vicinanze di altri uffici pubblici e di attività terziarie; in zona adeguatamente servita da mezzi pubblici, preferibilmente nelle vicinanze della stazione capolinea degli autobus urbani ed extraurbani e della stazione ferroviaria e ben collegata con le principali vie di comunicazione (asse di arroccamento);
- b) avere la disponibilità di congruo numero di parcheggi privati ed essere ubicato in prossimità di un congruo numero di parcheggi pubblici, essendo una buona parte dell'utenza, soprattutto di età infantile e anziana, 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

Sono ammissibili le seguenti tipologie di proposte:

- a) intero immobile;
- b) due porzioni di immobile, fra loro adiacenti, fra i quali suddividere in modo razionale i servizi da collocare al loro interno.

Qualora tale/i immobili fossero sprovvisti 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, 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, palestre, sportelli (CUP e altri sportelli amministrativi), locali e aree di attesa, spogliatoi personale, depositi e archivi 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 (uffici aperti al pubblico) 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) ubicazione in prossimità di un congruo [numero di parcheggi pubblici](#);
- 9) disponibilità di un congruo numero di posti auto di pertinenza della struttura;
- 10) adeguatezza dell'impiantistica alla normativa vigente con climatizzazione estate/inverno dei locali ad uso uffici;
- 11) impianto di riscaldamento invernale alimentato da gas metano, teleriscaldamento o da fonti rinnovabili di energia, dei locali ad uso uffici;
- 12) presenza di rete di telefonia ed informatica/rete dati con cablaggio dell'intero immobile del tipo strutturato. La distribuzione delle reti dovrà interessare ed essere presente in tutti gli ambienti facenti parte dell'immobile. Le uscite della rete telefonia, informatica ed elettrica, dovranno essere di numero corrispondente ed adeguate alle postazioni di lavoro previste;
- 13) 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;
- 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 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;
- 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 corridoi e dei servizi igienici comandato da sensori di presenza;
- 18) impianto antintrusione;
- 19) sistema di videosorveglianza degli accessi;
- 20) presenza di locali tecnici di dimensioni adeguate e facilmente accessibili idonei ad ospitare la dotazione impiantistica della struttura e le attrezzature informatiche;
- 21) 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);
- 22) immobile di nuova costruzione, o recentemente ristrutturato, o da ristrutturare, con oneri a totale carico della proprietà;
- 23) 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.....;

- 24) 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;
- 25) presenza di spogliatoi per il personale nei locali ad uso magazzino/deposito;
- 26) accessi all'immobile mediante porte blindate certificate e dotate di maniglioni antipánico;
- 27) 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;
- 28) dotazione di tutte le certificazioni degli impianti, prevenzione incendi, energetica (Attestato di Prestazione Energetica) , ecc.... o, comunque, possibilità di conseguirle;
- 29) 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. 3.000 netti per ambulatori, studi, uffici, palestre, sportelli (CUP e altri sportelli amministrativi), locali e aree di attesa, spogliatoi personale, depositi e archivi, il tutto come qui di seguito dettagliato:

tipologia locale	n° locali	superfici per locale	mq totali
ambulatorio	18/20	14/16 mq	320
ufficio amminist. singolo	8/9	9/10 mq	90
studio/ufficio direz o doppio	20/22	12/14 mq	310
studio logopedista	10/12	16/20 mq	240
stanze collettive multipostazione	7	20/25mq	175
palestre	5	25/40 mq	200
sala riunioni	1	14/18 mq	18
depositi farmaci e distribuzione	2	20 mq	40
spogliatoi			140
bagni			150
depositi e archivi			300
disimp. e attese			570
cup prelievi e attesa			440
superficie complessiva		3000 mq circa	2993