

Requisiti e caratteristiche dell'immobile

Nell'immobile saranno collocati servizi sanitari ambulatoriali per le attività di una Casa della Salute afferente il "Dipartimento Cure Primarie di Ravenna":

L'immobile dovrà essere situato nel Comune di Ravenna, località Lido Adriano (RA), ben collegato con le principali vie di comunicazione, raggiungibile con mezzi privati (non in aree con traffico limitato) e facilmente accessibile in bicicletta, in zona adeguatamente servita da mezzi pubblici;

L'immobile proposto dovrà essere, alla data di presentazione dell'offerta, 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.

Qualora l'immobile (o porzione) 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 120 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, bagni per il pubblico e il personale, zona/locale 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) ;
- 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, e comunque provvista di collaudo e/o 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 e al piano terra, vista la tipologia dell'utenza;

- 9) disponibilità di posti auto di pertinenza della struttura, con riserva di posti per diversamente abili e/o essere ubicato in prossimità di un congruo numero di parcheggi pubblici;
- 10) adeguatezza dell'impiantistica alla normativa vigente con climatizzazione estate/inverno dei locali ad uso ambulatori, uffici, studi medici e sale attese;
- 11) 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;
- 12) 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 (telefono, computer, stampanti) e all'uso dei locali. La distribuzione delle reti dovrà interessare ed essere presente in tutti gli ambienti facenti parte dell'immobile;
- 13) le uscite e prese elettriche, dovranno essere in numero adeguato alle postazioni di lavoro e all'uso dei locali (si considera la possibilità di una/due postazioni di lavoro per locale a seconda della dimensione degli ambulatori, studi o uffici). Ogni postazione di lavoro dovrà essere dotata, oltre alle prese dati di cui al punto sopra, di almeno quattro prese elettriche, dovranno essere previste almeno tre prese nel locale destinato a deposito farmaci e a due prese in ogni altro ambiente compreso il corridoio;
- 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 cui si compone l'immobile. Il numero dei corpi illuminanti, dovrà tener conto della destinazione ed utilizzazione dei vari ambienti anche in ragione del coefficiente di illuminamento;
- 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 servizi igienici preferibilmente comandato da sensori di presenza;
- 18) predisposizione per impianto antintrusione;
- 19) presenza di locali tecnici di dimensioni adeguate e facilmente accessibili idonei ad ospitare la dotazione impiantistica della struttura e le attrezzature informatiche;
- 20) 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);
- 21) immobile di nuova costruzione, o recentemente ristrutturato, o da ristrutturare, con oneri a totale carico della proprietà;
- 22) 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.....;
- 23) 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;
- 24) presenza di spogliatoi per il personale e locali ad uso magazzino/deposito;
- 25) uscite di sicurezza ai sensi di Legge dotate di maniglioni antipánico;
- 26) infissi e finestre esterne dotati di serramenti idonei e con vetri del tipo antisfondamento – antischegge;
- 27) dotazione di tutte le certificazioni degli impianti, prevenzione incendi, energetica (Attestato di Prestazione Energetica), ecc.... o, comunque, possibilità di conseguirle;

Consistenza

L'immobile dovrà soddisfare le esigenze dell'Azienda USL della Romagna, in ragione della superficie complessiva di circa mq. 250 netti per n. 7 ambulatori, studi, aree di attesa, servizi igienici, depositi, il tutto come qui di seguito viene dettagliato:

tipologia locale	n° locali	superfici per locale	totale
ambulatorio	5	13 mq	65 mq
ambulatorio	2	15 mq	30 mq
zona o locale segreteria /accettazione	1	13 mq	13 mq
bagni personale con zona spogliatoi	2	6 mq	12mq
bagni pubblico (compreso 1 bagno handicap e antibagno)	3	4mq	12mq
Sale attesa (n. 2 sale d'attesa distinte)	2	30/35mq	65 mq
Depositi	2	10mq	20 mq
Disimpegni e altri locali presenti	1	30mq	33 mq
superficie complessiva			250mq
