



CAPITOLATO TECNICO

ALLEGATO N. 1

INDAGINE DI MERCATO PER LA LOCAZIONE DI UN IMMOBILE IN MACERATA
DA DESTINARE A SEDE DELLA AST DI MACERATA

CIG: Z1F3AD63CF

INDICE

1. INTRODUZIONE
2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE
3. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'IMMOBILE
4. DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI
5. CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'IMMOBILE
6. DESTINAZIONE D'USO E CATEGORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE:
7. CRITERI DI PREFERENZA
8. PRESENTAZIONE ISTANZA

INTRODUZIONE

L'Ast di Macerata è interessata a **locare** uno o più immobili, fino ad un massimo di 2 (due), da acquisire, ai sensi degli articoli 1571 e segg. del Codice Civile, quale sede di attività sanitarie ed uffici amministrativi dell'Azienda Sanitaria Territoriale di Macerata.

Il fabbisogno di spazio allocativo dell' Azienda Sanitaria potrà essere soddisfatto alternativamente attraverso un unico immobile o una pluralità di immobili (massimo 2). In quest'ultimo caso, entrambi gli immobili devono essere offerti congiuntamente ed essere appartenenti al medesimo complesso immobiliare o comunque situati nelle immediate vicinanze l'uno dell'altro.

Il presente capitolato tecnico definisce le caratteristiche che l'immobile dovrà necessariamente soddisfare in relazione alla localizzazione, alle dimensioni e alla destinazione d'uso.

Al punto 7) sono elencati i criteri che ispireranno l'Azienda Sanitaria nella scelta dell'immobile, ossia quelle caratteristiche che saranno valutate favorevolmente dall'Azienda sanitaria.

2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile da locare dovrà essere ubicato nel territorio del Comune di Macerata. Ove l'offerta riguardi più immobili tutti devono rispettare il requisito. L'immobile o gli immobili devono essere raggiungibili con servizi di linea (pubblici/privati) e la vicinanza alle fermate deve essere al massimo di m.1.000, misurati in linea stradale.

3. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'IMMOBILE

L'immobile deve presentare una superficie minima di mq 3.340 e massima di mq 3700.

Si precisa che il fabbisogno di spazio allocativo dell'Azienda sanitaria potrà essere soddisfatto anche attraverso una pluralità di immobili {Massimo 2} che singolarmente abbiano una dimensione inferiore alla dimensione minima richiesta, ma che complessivamente soddisfino i requisiti dimensionali richiesti dal presente capitolato tecnico e dall'invito a manifestare interesse, purché appartenenti al medesimo complesso immobiliare o comunque situati nelle immediate vicinanze l'uno dell'altro.

4. DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI:

L'immobile deve consentire la sistemazione di n. 14 strutture operative, di cui n. 12 amministrative e n.2 sanitarie; queste ultime devono trovare preferibilmente sistemazione al piano terra ovvero a piani diversi da terra ma serviti da ascensori idonei a trasportare pazienti barrellati.

Il complesso immobiliare deve allocare :

n. 15 stanze con postazioni triple di lavoro,

n. 47 stanze con postazioni doppie di lavoro,

n. 33 stanze con postazioni singola di lavoro,

archivi: n. 21

sala riunioni: n. 6 di cui almeno 1 con capienza di almeno n. 40 posti

uffici accettazione/cassa: n. 2

ambulatori: n.7 dotati di punto di erogazione acqua

sale attese: n. 5

locali deposito sporco/pulito/pulizie: n.4

servizi igienici: n. 18 (compresi quelli per persone con disabilità)

Il numero di stanze con postazioni doppie e triple è indicativo. Lo studio di Space Planning può prevedere un diverso numero di stanze che consenta la sistemazione di pari postazioni di lavoro. Sono accettate anche soluzioni di “Open Space” per le quali sono a carico del locatore le spese per l'allestimento dei divisori delle postazioni.

L'immobile deve :

- consentire l'agevole accesso ai dipendenti e agli utenti anche barellati (quest'ultima necessità “anche barrellati” limitatamente ai luoghi ove si svolge attività sanitaria);
- limitatamente ai luoghi ove si svolge attività sanitaria, consentire l'accessibilità ai mezzi di trasporto sanitario (ambulanze) dei pazienti e ai mezzi di trasporto merci (per carico e scarico merci);
- consentire il parcheggio riservato ad ambulanze nella immediata prossimità dell'immobile;
- avere la disponibilità di spazi di parcheggio preferibilmente riservato ovvero la disponibilità di parcheggio pubblico per un minimo di n.300 posti auto. In ogni caso la disponibilità di posti auto non deve costituire per l'azienda un costo aggiuntivo rispetto al canone di locazione offerto. Detti parcheggi devono insistere nelle vicinanze dell'immobile.

Nell'immobile/i proposto/i in locazione non devono essere presenti barriere architettoniche ovvero lo/gli stesso/i deve/devono essere dotati di accessi atti a garantire adeguata accessibilità e fruibilità di tutti gli spazi anche a persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, anche barrellati.

L'immobile deve essere adeguato simicamente.

Non dovrà essere presente amianto nei pavimenti, nei rivestimenti o in qualsiasi altro elemento presente nell'immobile, inoltre non dovrà essere presente lana minerale.

5. CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile offerto deve possedere le seguenti dotazioni minime:

IMPIANTI ELETTRICI conformi almeno al DM 37/08 comprensivi di:

- a) Impianto di distribuzione energia elettrica (luci-prese);
- b) Impianto di illuminazione;
- c) UPS sui circuiti di sicurezza;
- d) Gruppo di continuità (Gruppo elettrogeno);
- e) Impianto illuminazione di emergenza;
- f) Impianto telefonico e dati;
- g) Impianto protezione scariche atmosferiche (se necessario).

IMPIANTI DI SICUREZZA ove necessario, rispondenti alla normativa antincendio vigente

- a) Impianto di rilevazione fumi e fiamme;
- b) Impianto acustico di allarme;
- c) Impianti idrici antincendio.

IMPIANTI TERMICI IDRAULICI conformi almeno al DM 37/08 comprensivi di:

- a) Climatizzazione invernale ed estiva, con opportuni ricambi d'aria se necessario, anche attraverso singole unità (split)
- b) Impianto idrico e sanitario.

IMPIANTI DI SOLLEVAMENTO adeguanti alla normativa vigente e in regola con la

manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che con le verifiche biennali

- Impianti elevatori se l'immobile è collocato a piano diverso da terra.

Tutti gli impianti devono essere in regola con le verifiche ed i controlli previsti dalla legge.

L'immobile deve possedere, rispetto alle destinazioni previste, completa conformità alla disciplina vigente in materia edilizia ed urbanistica, igienico-sanitaria, di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, con particolare riguardo all'assenza di fibre naturali e/o artificiali, di prevenzione incendi, di abbattimento delle barriere architettoniche, ai requisiti acustici e sismici.

L'immobile deve possedere, a pena di esclusione della proposta, le caratteristiche indicate ai precedenti punti alla data di presentazione della istanza o al più tardi alla data di consegna dei locali.

Tutti locali dovranno essere rispondenti alla normativa antincendio. Per i locali archivio cartaceo è da prevedere 2 q.li/mq circa di materiale depositato.

IMPIANTI TELEFONICO E RETE DATI

Nei locali adibiti ad uffici/ambulatori/studio medico/deposito vi deve essere presenza di sistemi di connessione alla rete locale dati, con cablaggio strutturato e/o via WiFi. La densità delle terminazioni/mq e di antenne WiFi già predisposte e della relativa copertura del segnale sarà oggetto di valutazione. Il cablaggio passivo interno in rame ed il loro insieme devono rispettare gli standard Iso/IEC 11801 categoria 6 A su cavi in UTP; le terminazioni si intendono doppie. In subordine si richiede presenza di passaggi e canalizzazioni idonei all'installazione di cablaggio strutturato. Si richiede, inoltre, la presenza di canalizzazioni verticali (o passaggi equivalenti) tra i piani finalizzati al passaggio delle fibre ottiche di collegamento tra locali tecnici ICT. L'AST, in riferimento al cablaggio per la rete dati, richiede, la dislocazione degli armadi di rete di piano in spazi dedicati rispettando il D. Lgs. n.81/2008 e successive modificazioni; altrettanta cura dovrà essere posta all'isolamento fisico e acustico degli stessi.

In tali armadi dovranno essere presenti apparati attivi adeguati per tecnologie e dimensionamento. Gli stessi armadi e gli apparati attivi in esso contenuti dovranno essere alimentati con sistemi che garantiscano la continuità del servizio (UPS / gruppo elettrogeno).

Gli apparati attivi, il cablaggio strutturato, i sistemi di alimentazione protetta e continua e ogni forma di dotazione relativa ai sistemi ICT forniti unitamente agli ambienti dovranno essere tenuti in regime di assistenza da parte del cedente.

L'immobile deve possedere, a pena di esclusione della proposta, le caratteristiche indicate al precedente punto alla data di presentazione della istanza o al più tardi alla data di consegna dei locali.

6. DESTINAZIONE D'USO E CATEGORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE: L'immobile deve essere in possesso della destinazione d'uso conformi alle attività che ivi si svolgeranno (attività sanitarie e direzionali) oltre ai normali standard edilizi previsti da Regolamento Comunale. In alternativa, qualora l'immobile o gli immobili proposti abbiano una destinazione d'uso diversa da quella richiesta, il soggetto proponente dovrà impegnarsi formalmente a provvedere, a propria cura e spese, al cambiamento della destinazione d'uso medesima entro la data fissata per l'eventuale stipula del contratto di locazione.

Gli immobili proposti dovranno altresì presentare una **categoria catastale compatibile con la destinazione d'uso**; qualora un immobile abbia una giusta destinazione d'uso ma nondimeno presenti una categoria catastale non compatibile con tale destinazione d'uso, il soggetto proponente dovrà impegnarsi formalmente a provvedere, a propria cura e spese, a sanare tale disallineamento entro la data fissata per l'eventuale stipula del contratto di locazione.

7. CRITERI DI PREFERENZA

L'Azienda sanitaria sceglierà l'immobile /i sulla base dei seguenti criteri di selezione esposti in ordine decrescente di importanza:

<p>Caratteristiche dell'immobile</p>	<p><u>Stato di conservazione e finiture</u></p> <p>Saranno oggetto di preferenza da parte dell' Azienda sanitaria gli immobili che presentino un migliore stato manutentivo e adeguati alla norma sismica NTC 2018.</p> <p><u>Caratteristiche tecniche e dimensionali</u></p> <p>Nell'individuazione dell'immobile da locare, l'Azienda sanitaria valuterà altresì le infrastrutture impiantistiche presenti negli immobili offerti e il relativo stato di efficienza (climatizzazione, ascensori, illuminazione, alimentazione postazioni, ecc).</p> <p>Più precisamente, nell'ottica di un contenimento dei costi di gestione, di efficienza degli impianti e di una migliore sostenibilità ambientale, si ritiene meritorio una valutazione favorevole i seguenti aspetti:</p> <p><u>Caratteristiche dell'involucro</u> in termini di isolamento termico, di coibentazione delle pareti verticali e di coperture</p> <p><u>Caratteristiche degli impianti</u>, posto che nella valutazione di un immobile di medie/grandi dimensioni gli impianti rivestono importanza fondamentale sia per quanto riguarda i costi che per le condizioni microclimatiche per il benessere dell'utenza, in tale ottica, l'impianto di climatizzazione deve rendere confortevole un ambiente in ogni stagione, agendo sui valori di temperatura, umidità, purezza dell'aria, ricambio d'aria, silenzio. Analogamente l'impianto di illuminazione deve essere realizzato con lampade ad alta efficienza energetica, con uno spettro luminoso confortevole e preferibilmente, gli ambienti interni devono avere anche una adeguata illuminazione naturale. L'eventuale presenza di impianti di nuova generazione già installati, anche nell'ottica di un risparmio energetico, sarà valutata favorevolmente dall'Azienda sanitaria. Sarà pure considerata favorevolmente la presenza di impianto antincendio già adeguato alle attività che ivi si svolgeranno.</p> <p><u>Smart building</u>: Sarà favorevolmente valutata la dotazione di una architettura impiantistica che consente di gestire i dispositivi che consumano energia in modo da ottimizzarne le prestazioni, in termini di modalità d'uso e di parzializzazione degli impianti. Tra le più significative iniziative tecnologiche si segnalano quelle per la gestione degli "stand by" degli apparecchi elettrici, quelle per la gestione temporizzata degli impianti termici e quelle per la gestione automatica degli impianti di illuminazione in diretta connessione con la presenza umana nell'ambiente da illuminare,</p>
<p>Allestimento</p>	<p>Migliore rispondenza alle necessità aziendali della soluzione funzionale proposta nello studio Logistico di inserimento, anche avuto riguardo ad una sistemazione (per gli uffici amministrativi) in stanze anziché in "Open Space"</p>
<p>Ubicazione dell'immobile e disponibilità di parcheggi</p>	<p>Collocazione dell'immobile avuto riguardo all'interesse della azienda sanitaria a locare un immobile ubicato in zona semicentrale, in area dotata di elevato grado di accessibilità, garantita dalla prossimità alle principali linee di trasporto pubblico urbano o ferroviario e da vie di comunicazione stradale, dotato di ampi parcheggi pubblici / privati gratuiti.</p>

Assenza o limitatezza di spazi condominiali	Negli immobili proposti sarà inoltre valutata favorevolmente l'assenza di oneri condominiali, la presenza di pertinenze interne o esterne che consentano il parcheggio di autovetture, motocicli e ciclomotori, nonché il ricovero di mezzi di mobilità ecosostenibile.
Vicinanza con la Ospedale di Macerata	Vicinanza dell'immobile con l'Ospedale di Macerata per favorire i necessari collegamenti con gli operatori sanitari che presiedono la funzione.

8. PRESENTAZIONE ISTANZA

I proprietari interessati a locare il loro immobile possono inviare preferibilmente entro il giorno 31/05/2023 ore 13:00 la seguente documentazione all'indirizzo pec: ast.macerata@emarche.it.

8.1.DOCUMENTAZIONE TECNICA RICHIESTA

Con riferimento a ciascun immobile incluso nella manifestazione d'interesse, il Soggetto interessato dovrà produrre:

1. una **relazione generale** di ciascun immobile indicato nella manifestazione di interesse che contenga:
 - una descrizione che, a titolo esemplificativo, evidenzi l'ubicazione, i dati catastali, i dati dimensionali, le destinazioni urbanistiche, il contesto territoriale, l'urbanizzazione, i collegamenti, ecc.);
 - una descrizione relativa ad allestimenti, infissi, controsoffitti, pavimentazioni, attuale distribuzione degli spazi e attuale stato di manutenzione dell'immobile;
 - una descrizione relativa alle dotazioni impiantistiche presenti nell'immobile;
 - produrre una documentazione fotografica dell'immobile e/o degli immobili o porzioni d'immobili;
 - produrre gli elaborati architettonici relativi allo stato di fatto dell'immobile e/o degli immobili o porzioni d'immobili, che contengano le "piante dello stato di fatto" (in formato .dwg), nonché le "sezioni" e i "prospetti" (ove esistenti in formato .dwg ovvero in altro formato);
 - produrre un dettaglio delle superfici nette e lorde così come attualmente distribuite per piano e per destinazione (uffici, percorsi, servizi, ecc.) in formato .xls;
2. Uno Studio Logistico (**Space Planning**) di inserimento delle postazioni in stanze /archivi/ sala riunioni /uffici accettazione/ambulatori/sale attesa /locali depositi/servizi igienici, costituito da relazione tecnica descrittiva e da planimetrie scala 1:100 arredate; ogni singolo ambiente deve essere codificato e ne deve essere riportata la destinazione d'uso proposta e la superficie.

Formato della documentazione tecnico ed eventuali integrazioni

La documentazione tecnica di cui al precedente punto viene richiesta in formato elettronico (file in .dwg, .doc, pdf, xls ecc.). Qualora essa non sia allo stato in tutto e/o in parte disponibile, l'Azienda sanitaria si riserva di chiedere successivamente al Soggetto interessato di procurare l'integrazione della documentazione mancante.

8.2 DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA RICHIESTA

1. **Titolo di proprietà:** Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire:

a) copia del titolo di proprietà che ha sull'immobile e/o sugli immobili o porzioni d'immobili (es. contratto di compravendita, successione ereditaria, donazione);

b) dichiarazione relativa alla sussistenza di vincoli, servitù, ipoteche, trascrizioni ed iscrizioni che incidano sul godimento e/o l'uso dell'immobile e/o degli immobili (ove non sussistenti, si chiede di esplicitarne l'insussistenza);

c) dichiarazione avente ad oggetto l'attuale esercizio del possesso sull'immobile e/o sugli immobili o porzioni d'immobili ovvero, in alternativa, impegno formale a riacquisirne il possesso entro la data fissata per la stipula dell'eventuale contratto di locazione;

2. **Visure e planimetrie catastali**

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire la visura catastale e le correlate planimetrie catastali dell'immobile e/o degli immobili {con evidenziazione delle destinazioni d'uso e della classificazione catastale}.

L'Azienda sanitaria evidenzia fin d'ora che, in caso di conclusione del contratto, andrà verificata la conformità tra i dati indicati nella visura catastale e nelle correlate planimetrie con lo stato di fatto. In caso di mancata conformità, sarà richiesto di provvedere al correlato aggiornamento della visura e/o della planimetria catastale prima della data fissata per l'eventuale stipula del contratto di locazione.

3. **Titoli edilizi e destinazione urbanistico**

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire copia del titolo edilizio da cui emerge la destinazione d'uso dell'immobile e/o degli immobili.

4. **Certificato di agibilità**

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire all'Azienda sanitaria il certificato di agibilità dell'immobile e/o degli immobili. Qualora il certificato di agibilità non sia allo stato disponibile, l'Azienda sanitaria evidenzia fin d'ora che esso sarà necessariamente e preliminarmente richiesto, in caso di conclusione del contratto. La stessa richiesta sarà effettuata nel caso in cui debba essere rilasciato un nuovo certificato di agibilità ove quello attualmente esistente non fosse più aggiornato alla luce degli interventi successivamente realizzati nell'immobile.

6. **Certificato di prevenzione incendi**

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire all'Azienda sanitaria il certificato di prevenzione incendi relativo all'immobile e/o agli immobili, ove previsto obbligatoriamente dalla norma. In caso di certificato di prevenzione incendi obbligatorio che non sia allo stato disponibile, l'Azienda sanitaria evidenzia fin d'ora che esso sarà necessariamente richiesto, in caso di conclusione del contratto.

7. Attestato di prestazione energetica ed eventuali soluzioni adottate ai fini del risparmio energetico ai sensi delle norme UNI/TS11300-1-2-3-4-5-6;

Qualora la predetta documentazione non sia allo stato in tutto e/o in parte disponibile, l'Azienda sanitaria evidenzia fin d'ora che essa sarà richiesta, in caso di conclusione del contratto.

8.3 ALTRA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

Il Soggetto Interessato dovrà altresì fornire all'Azienda sanitaria le seguenti dichiarazioni rese ai sensi

degli art. 46 e 47 del DPR 445/2000:

- a) Dichiarazione che non ricorrono i motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D. LGS 50/2016;
- b) Dichiarazione di assenza di conflitto di interessi;
- c) Dichiarazione di impegno ad opzionare, nel contratto di locazione, la non applicazione dell'Iva;
- d) Dichiarazione di aver preso visione della circostanza per la quale, qualora l'immobile fosse prescelto, il canone di locazione dovrà essere corredato dalla dichiarazione che trattasi di canone non definitivo da sottoporre alla valutazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio/Agenzia delle Entrate. Qualora la congruità espressa dalla Agenzia del Demanio/Agenzia delle Entrate dovesse risultare inferiore all'importo offerto dalla Proprietà, l'Azienda Sanitaria acquisirà l'accettazione di detto importo al quale si applicherà la ulteriore riduzione del 15%. La mancata accettazione del canone congruito ridotto ulteriormente del 15% comporta l'impossibilità di stipulare il contratto di locazione.
- e) Dichiarazione di impegno a produrre a proprie spese, qualora l'immobile fosse prescelto, la perizia di stima di un tecnico abilitato da inoltrare all'Agenzia del Demanio/Agenzia delle Entrate per l'espressione del parere di congruità del canone offerto;
- f) Dichiarazione di assenza nell'immobile e nel terreno di sostanze inquinanti o nocive (amianto, radon, ecc.);
- g) Dichiarazione di garanzia circa la piena accessibilità e fruibilità in autonomia alle persone diversamente abili a tutti i piani dell'immobile e/o degli immobili;
- h) Dichiarazione circa la rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (d.lgs. n. 81/2008)
- i) Indicazione del referente e dell'indirizzo pec al quale inviare le comunicazioni.

IL CANONE DI LOCAZIONE IN QUESTA FASE NON DEVE ESSERE INDICATO

Allegato quadro esigenziale