

DISCIPLINARE TECNICO

Avviso esplorativo finalizzato all'acquisto e/o locazione di un immobile da destinare alla sede della U.O.C. Salute Mentale Territoriale della ASL Napoli 3 Sud nel Comune di San Giorgio a Cremano

DEFINIZIONI

Ai fini del presente disciplinare, si specifica che si intende per:

- AZIENDA: ASL Napoli 3 Sud;
- AGGIUDICATARIO: Soggetto incaricato;
- COMANDO VV.F.: Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco territorialmente competente;
- C.P.I.: Certificato di Prevenzione Incendi ex art. 16, comma 1, del D.lgs. n.139 del 08/03/2006
- DGRC 7301: Deliberazione Giunta Regione Campania n. 7301 del 31/12/2001 "Modifiche ed integrazioni alla delibera di Giunta Regionale n. 3958 del 7 agosto 2001 contenente "Definizione dei requisiti strutturali tecnologici ed organizzativi minimi per l'autorizzazione alla realizzazione e dell'esercizio delle attività sanitarie e socio-sanitarie delle strutture pubbliche e private e approvazione delle procedure di autorizzazione";
- D.P.C.M. 22 dicembre 1989: "Atto di indirizzo e coordinamento dell'attività amministrativa delle regioni e province autonome concernente la realizzazione di strutture sanitarie residenziali per anziani non autosufficienti non assistibili a domicilio o nei servizi semiresidenziali"
- R.d.P.: Responsabile del Procedimento, art. 5 e 6 della L. 241/1990.

INDICE

Premessa pag. 3

Capo I: Parte Generale

1 - Oggetto pag. 3
2 - Requisiti del complesso immobiliare tipo pag. 3
3 - Ubicazione del complesso immobiliare tipo pag. 3
4 - Rispondenza urbanistica, regime vincolistico e quadro normativo di riferimento pag. 4
5 - Titoli edilizi abitativi pag. 4
6 - Descrizione dell'immobile pag. 4
7 - Consistenza dell'immobile pag. 6
8 - Tempi per l'immissione nella disponibilità dell'Azienda pag. 6

Capo II: Parte Economica e Amministrativa

9 - Documentazione da produrre ai fini della manifestazione di interesse pag. 7
10 - Parametri di valutazione pag. 7

PREMESSA

L'Azienda Sanitaria Locale Napoli 3 Sud intende pubblicare una manifestazione di interesse finalizzata all'acquisto e/o alla locazione di un immobile, ubicato nel Comune di San Giorgio a Cremano, da destinare a sede della U.O.C. Salute Mentale Territoriale, con la precisazione che l'immobile oggetto della ricerca dovrà disporre di una superficie utile (superficie netta) di circa 1.450 mq., ovvero una superficie utile compresa fra mq. 1300 e mq. 1600, nonché di circa 500 mq. di area esterna per parcheggio, e dovrà essere ubicato, possibilmente, all'interno del perimetro del centro abitato.

In particolare, si specifica che le attività previste all'interno dei locali saranno di tipo sanitario, con destinazioni d'uso miste (ambulatori, studi medici, uffici direzionali, degenze, etc.), nonché aree comuni e depositi/archivi annessi. Le attività previste rientrano nelle competenze della U.O.C. Salute Mentale Territoriale.

Il presente Disciplinare Tecnico si pone quale obiettivo finale quello di illustrare le caratteristiche architettoniche e impiantistiche, nonché l'ubicazione geografica della tipologia di immobile da locare per gli usi sopra descritti.

L'immobile dovrà essere libero da qualsiasi vincolo contrattuale di utilizzo da parte di terzi.

CAPO I: PARTE GENERALE

1 - OGGETTO

L'immobile sarà destinato ad attività sanitarie ambulatoriali e amministrative, includendo:

- Ambulatori e locali personale medico e infermieristico;
- Degenze;
- Studi medici;
- Aree comuni, sale d'attesa, spogliatoi e servizi igienici adeguati alle esigenze del personale e dell'utenza;
- Locali per depositi ed archivi per la conservazione della documentazione sanitaria.

L'immobile ricercato dovrà essere ubicato nel centro abitato del Comune, in area servita da trasporto pubblico, al fine di garantire la massima accessibilità agli utenti.

Saranno preferiti gli immobili più vicini al centro storico della città.

Il presente Disciplinare Tecnico costituisce parte integrante e sostanziale della richiesta di disponibilità immobili inoltrata agli Enti competenti ai fini di una verifica dell'esistenza di beni immobili disponibili in ambito demaniale da destinare allo scopo per il quale viene formulata la richiesta.

2 - REQUISITI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE TIPO

In relazione a quanto precede, l'immobile da locare deve rispettare i seguenti requisiti minimi:

- Destinazione d'uso conforme alle attività sanitarie e amministrative;
- Regolarità urbanistica ed edilizia con assenza di abusi edilizi non sanabili. Nel caso di presenza di abusi edilizi è possibile presentare comunque proposta di locazione/vendita evidenziando la parte difforme, con espresso impegno del locatore a rimuovere tale porzione prima della sottoscrizione del contratto.
- Struttura antisismica conforme alle normative vigenti;
- Illuminazione naturale adeguata e rispetto dei parametri stabiliti dal D.Lgs 81/2008;
- Accessibilità senza barriere architettoniche in conformità alle normative vigenti;
- Presenza di impianti certificati e conformi agli standard sanitari e di sicurezza.
- Efficienza energetica.

3 - UBICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE TIPO

L'immobile, oggetto di ricerca di mercato, deve essere collocato nel centro abitato del Comune di San Giorgio a

Cremano, nel raggio di circa un chilometro dalle principali stazioni ferroviarie cittadine e fermate di linee del trasporto pubblico su gomma ed in prossimità di parcheggi pubblici e privati per agevolare l'accesso degli utenti e del personale.

Saranno preferiti gli immobili che hanno una distanza dalle principali vie di comunicazione (tangenziale, raccordi autostradali, stazione ferroviaria, ecc.) inferiore ai 3 Km.

4 - RISPONDEZZA URBANISTICA, REGIME VINCOLISTICO E QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Il complesso immobiliare tipo, ricercato dovrà essere coerente con gli attuali strumenti di pianificazione e di tutela paesistico/ambientale ed agli indirizzi di programmazione. In particolare, dovrà essere in linea con la programmazione e pianificazione sovraordinata (regionale e provinciale), risultando compatibile con le linee di assetto del territorio comunale interessato e in un'ottica di tutela ambientale e paesistica del territorio, nonché di difesa del suolo.

Infine, il complesso immobiliare oggetto di ricerca dovrà essere conforme alle disposizioni normative vigenti contenute nella legislazione nazionale e regionale in materia di sicurezza, difesa del rischio sismico, tutela storico-artistica, archeologica ed ambientale, tutela del suolo, vincoli, stabilità e uso del suolo, recupero e riqualificazione.

5 - TITOLI EDILIZI ABITATIVI

Il complesso immobiliare oggetto di ricerca dovrà essere in possesso di tutti i titoli edilizi abitativi necessari per la destinazione d'uso che si richiede.

Gli immobili dovranno essere in regola con le norme edilizie ed urbanistiche, nonché conformi alle disposizioni normative per la destinazione d'uso sanitario e di uso pubblico. Dovranno, inoltre, essere muniti di tutte le certificazioni previste dalla legislazione vigente quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: certificato di agibilità finale, certificato di collaudo statico, C.P.I. rilasciate dal Comando Provinciale dei VV.F., certificazioni inerenti al collaudo e all'esercizio degli impianti rilasciate dagli organi competenti per legge, catastalmente in regola con le certificazioni del Nuovo Catasto Urbano Edilizio (N.C.U.E.), denuncia all'ISPESL delle installazioni e dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche. Nel caso in cui ne siano sprovvisti, gli immobili dovranno presentare caratteristiche intrinseche per le quali sono realizzabili tutte le lavorazioni per renderli adeguabili a tali normative.

Il proponente dovrà dimostrare, con allegati grafici e descrittivi timbrati e firmati da un tecnico abilitato, la fattibilità dell'adeguamento dell'immobile alle normative e certificazioni sopra richiamate.

6 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile deve possedere tutti i requisiti tecnici previsti dalla legislazione vigente per edifici destinati ad uso sanitario e uso pubblico, sia per quanto attiene alle caratteristiche strutturali ed impiantistiche che per il dimensionamento degli spazi interni e le caratteristiche di finitura. In particolare, deve possedere i requisiti previsti dalla DGRC 7301/2001.

In alternativa, deve presentare caratteristiche intrinseche tali da consentire eventuali lavori di completamento, adeguamento, adattamento e ristrutturazione, che consentano all'Azienda la trasformazione dell'immobile tale da renderlo confacente alle proprie esigenze. Resta onere del proponente dimostrare, con produzione di idonei elaborati, le potenzialità dell'immobile proposto.

Di seguito, si riporta una descrizione sommaria (non vincolante) delle caratteristiche generali dell'immobile:

- complesso edilizio, costituito da unico corpo di fabbrica, avente superficie complessiva fuori terra di circa 1.450 mq; esso dovrà comprendere locali per ambulatori, degenze, studi medici, aree comuni, sale d'attesa, uffici amministrativi, locali deposito/archivio, servizi igienici, e così via, o comunque

presentare una disposizione architettonica tale da prestarsi ad interventi di ristrutturazione tesi all'ottenimento di spazi come sopra descritti.

Le strutture ricercate dovranno essere dotate di illuminazione naturale adeguata alla normativa vigente per le attività di tipo sanitario ed aperte al pubblico.

Caratteristiche strutturali e finiture: struttura preferibilmente in conglomerato cementizio armato oppure, in alternativa, in acciaio. Risulta idonea anche una struttura in muratura ma comunque adeguata alle norme antisismiche in vigore e protezione sismica.

Parcheggio: saranno preferiti complessi immobiliari dotati di aree di parcheggio con singolo accesso ad esso dedicato direttamente dalla viabilità principale. Tali aree di parcheggio potranno svilupparsi sia a quota campagna che in piano seminterrato e/o miste.

Aree esterne: saranno preferiti complessi immobiliari dotati di aree esterne a quota campagna, giardini o, comunque, dotati di chioschi o ampie zone porticate.

Accessibilità: per il complesso immobiliare ricercato dovrà essere garantita l'accessibilità a tutti gli ambienti fruibili dal pubblico anche alle persone con ridotte capacità motorie. Nel rispetto della normativa vigente in materia, tutti i locali dovranno essere raggiungibili con percorsi orizzontali e con ascensori e/o rampe. Anche dalle aree destinate a parcheggio il corpo di fabbrica dovrà essere raggiungibile senza alcuna barriera architettonica.

Impianti:

Impianto elettrico, trasmissione dati, impianti speciali. Gli impianti di cui dovrà essere munito (in alternativa adeguabile) il complesso immobiliare oggetto di ricerca dovranno comprendere:

- 1) Cabina di trasformazione MT/BT;
- 2) Quadro generale di BT;
- 3) Distribuzione elettrica principale;
- 4) Quadri secondari di smistamento e di zona;
- 5) Distribuzione elettrica secondaria;
- 6) Impianto di emergenza e continuità;
- 7) Illuminazione di sicurezza;
- 8) Impianto di illuminazione esterna;
- 9) Impianto di terra e protezione contro le scariche atmosferiche;
- 10) Impianto di telecontrollo;
- 11) Impianto di segnalazione ed allarme incendi;
- 12) Impianti telefonici e telematici;
- 13) Impianto di diffusione sonora;
- 14) Impianto di controllo accessi;
- 15) Impianto allarme wc HDK.

Impianti meccanici. Di seguito si riporta la dotazione minima impiantistica che dovrà possedere (in alternativa adeguabile) il complesso edilizio ricercato:

- 1) climatizzazione estiva ed invernale;
- 2) impianto idrico sanitario;
- 3) impianto idrico Antincendio.

Gli impianti dovranno essere rispettosi delle norme vigenti ed in particolare delle prescrizioni C.T.I., E.N.P.I./I.S.P.E.S.L./I.N.A.I.L., VV.F..

7 - CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Il complesso immobiliare dovrà avere una superficie interna minima utile complessiva per le attività sanitarie di circa 1.450 mq, ovvero una superficie utile compresa fra mq. 1300 e mq. 1.600, oltre la copertura, l'eventuale piano interrato, i locali tecnici ed il parcheggio. Tale superficie può essere articolata su più piani escluso piani interrati.

I locali ai vari piani dovranno essere collegabili orizzontalmente e verticalmente per il passaggio di cavi, condutture, etc., relativi a reti telefoniche, informatiche, televisive e similari. Tale possibilità potrà essere assicurata sia dal basso, ad esempio attraverso pavimenti galleggianti con elementi prefabbricati, che dall'alto, ad esempio attraverso controsoffittature rimovibili all'occorrenza, che in verticale attraverso appositi cavedi.

Ogni piano deve essere dotato di servizi igienici e locali di servizio in numero adeguato al personale e/o alla superficie servita e/o all'utenza, di cui almeno uno destinato a soggetti diversamente abili.

Dovrà essere installato o previsto un impianto ascensore per il collegamento dei vari piani del complesso e per ogni corpo di fabbrica, se disposto su più livelli.

In linea di massima si riportano le superfici indicative per le varie destinazioni d'uso che gli immobili oggetto di ricerca potranno presentare:

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICI ORIENTATIVE
Ambulatori, Locali Medici e Degenze	400/450 mq.
Uffici Amministrativi e Studi	150/200 mq.
Aree Comuni e Sale di Attesa	450/550 mq.
W.C. e Spogliatoi	150/200 mq.
Depositi e Archivi	150/200 mq.
Parcheggio pertinenziale	400/600 mq.

8 - TEMPI PER L'IMMISSIONE NELLA DISPONIBILITÀ DELL'AZIENDA

L'immobile completo rispondente alle esigenze dell'Azienda dovrà essere trasferito e consegnato in ogni sua parte all'Amministrazione procedente, presumibilmente, entro tre mesi dall'individuazione dell'immobile maggiormente rispondente alle esigenze dell'Azienda.

CAPO II - PARTE ECONOMICA E AMMINISTRATIVA

9- DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE AI FINI DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

I soggetti interessati alla locazione/vendita dovranno fornire la seguente documentazione:

A. Documentazione Tecnica, ovvero:

- o Relazione tecnica-illustrativa degli immobili offerti, nella quale sono descritte le principali caratteristiche degli immobili, quali: sistema costruttivo, numero di piani, superficie, volume, altezze interne ed esterne, epoca di costruzione, principali interventi di manutenzione, impianti installati, eventuali materiali e/o sostanze insalubri presenti e tutte le ulteriori informazioni ritenute utili a descrivere compiutamente gli immobili e il loro stato manutentivo;
- o Elenco degli immobili, qualora il complesso sia distinto in più corpi di fabbrica attigui, con l'indicazione della superficie lorda distinta per destinazione d'uso;
- o Titoli edilizi autorizzativi comprovanti la legittimità sia dei volumi edificati sia delle relative destinazioni d'uso;
- o Ulteriori certificazioni aggiuntive possedute (agibilità, V.V.F., ISPESL/INAIL, ecc.);
- o Planimetrie d'insieme in scala non inferiore a 1:500, in cui sono riportati i punti di accesso agli immobili e la loro ubicazione topografica nell'ambito del territorio comunale;
- o Grafici plano-altimetrici (piante, prospetti e sezioni), in scala non inferiore a 1:100, in numero sufficiente a descrivere in modo esaustivo la configurazione geometrica degli immobili, con l'indicazione delle destinazioni d'uso, delle quote planimetriche e altimetriche e delle strutture portanti;
- o Visure catastali con planimetrie, con indicazione di tutte le particelle, subalterni, relativa consistenza e ditte;
- o Documentazione fotografica e planimetria ubicativa dei punti di scatto;
- o Valori dei parametri urbanistici più significativi, come rapporto di copertura (superficie coperta rapportata alla superficie del lotto) e rapporto volumetrico (volume edificato fuori terra rapportato alla superficie del lotto);
- o Proposta di trasformazione: eventuali grafici e relazione descrittiva di una o più proposte di trasformazione della tipologia di immobili ricercati, al fine di meglio illustrare la eventuale capacità di trasformazione dell'immobile alle esigenze dell'Azienda.

B. Documentazione Economica:

- o La documentazione economica da allegare sarà infine costituita dal valore economico di locazione/vendita a corpo assegnato all'immobile dal proponente nello stato in cui si trova. Detto valore dovrà essere in linea con i valori di mercato relativi allo stesso ambito territoriale, desumibili dai dati presenti presso l'archivio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in cui sia dichiarato un valore superiore, dovrà essere allegata apposita stima effettuata da un tecnico professionista.

10 - PARAMETRI DI VALUTAZIONE

Nella valutazione degli immobili l'Azienda terrà conto, in particolare, di:

- consistenza plano-volumetrica e catastale degli immobili, distinta per destinazione d'uso (sanitaria, ufficio, deposito, pertinenza, ecc.);

- stato di conservazione degli immobili;
- fattibilità tecnico-economica degli interventi di adeguamento degli immobili alle normative vigenti e alle esigenze aziendali richieste;
- ubicazione degli immobili rispetto alle richieste dell'Azienda;
- titoli edilizi autorizzativi comprovanti la legittimità dei volumi edificati e delle relative destinazioni d'uso;
- certificazioni aggiuntive possedute (agibilità, V.V.F., ISPESL/INAIL, ecc.);
- presenza di sostanze insalubri;
- valore economico proposto;
- elementi preferenziali esposti nei precedenti paragrafi, con particolare preferenza per gli immobili che si trovano in posizione più vicina al centro della città ed ai principali nodi di scambio del sistema di TPL.

Si specifica che alle proposte meritevoli di attenzione da parte dell'Azienda sarà richiesto di produrre perizia di stima timbrata e firmata da tecnico abilitato. Detta perizia di stima, unitamente a tutta la documentazione prodotta dal proponente, sarà trasmessa all'Agenzia delle Entrate per la valutazione economica di parte pubblica e, poi, a seguire, all'Agenzia del Demanio per il nulla osta di congruità del prezzo.

L'Azienda procedente, a seguito di tale iter procedurale, formulerà formale proposta di locazione/acquisto al prezzo ritenuto congruo dall'Agenzia del Demanio. In caso di accettazione di tale prezzo da parte del proponente si procederà alla locazione/acquisto del bene immobiliare.

In ultimo, si specifica che l'Azienda si riserva, in ogni caso, di valutare tutte le offerte pervenute dalla ricerca di mercato, se confacenti alle proprie esigenze, indipendentemente dall'ubicazione.

Inoltre, la ricezione delle manifestazioni di interesse non comporta per l'Azienda alcun obbligo o impegno e non vincolano in alcun modo l'Azienda né alla locazione/acquisto dell'immobile né al rimborso delle spese sostenute per la presentazione della documentazione richiesta (o di qualunque importo a qualunque titolo riferito al presente procedimento).