



Deliberazione N. 472

del 17/06/2016

DELIBERAZIONE del DIRETTORE GENERALE

Il Direttore Generale di questa Azienda U.L.S.S. n. 10, Dott. Carlo Bramezza, nominato con D.P.G.R.V. n. 192 del 30.12.2015, coadiuvato dai Direttori Amministrativo, Sanitario, dei Servizi Sociali e della Funzione Territoriale, ha adottato in data odierna la presente deliberazione costituita da n. 40 fogli uniti al presente frontespizio.

OGGETTO

Avviso Pubblico per la ricerca di un immobile da destinare a sede del distretto socio sanitario e del dipartimento di prevenzione.

Letta, approvata e sottoscritta,

IL DIRETTORE GENERALE
(dott. Carlo BRAMEZZA)
f.to dott. Carlo BRAMEZZA

Per l'acquisizione del parere espresso, come indicato nel preambolo della presente deliberazione:

- IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO F.TO DOTT.SSA MICHELA CONTE
(dott.ssa Michela CONTE)
- IL DIRETTORE SANITARIO F.TO DOTT.SSA MARIA GRAZIA CARRARO
(dott.ssa Maria Grazia CARRARO)
- IL DIRETTORE DEI SERVIZI SOCIALI E DELLA FUNZIONE TERRITORIALE F.TO DOTT. MAURO FILIPPI
(dott. Mauro FILIPPI)

ASSEGNAZIONE				

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Il provvedimento verrà pubblicato all'albo on line di questa U.L.S.S. dal giorno:

27.06.2016

per 15 giorni consecutivi

IL DIRETTORE DELL'UOC
AFFARI GENERALI E LEGALI
Dott. Andrea Del Negro

REGISTRAZIONE CONTABILE

L'U.O.C. Contabilità e Bilancio attesta la corretta imputazione contabile:

IL DIRETTORE DELL'UOC
Dott.ssa Silena Tadiotto

Non prevista per il presente provvedimento.

Avviso Pubblico per la ricerca di un immobile da destinare a sede del distretto socio sanitario e del dipartimento di prevenzione.

IL DIRETTORE DELL'UNITA' OPERATIVA COMPLESSA SERVIZI TECNICI
DI CONCERTO CON

IL DIRETTORE DELL'UNITA' OPERATIVA COMPLESSA AFFARI GENERALI E LEGALI

Premesso che:

- con deliberazione n. 554 del 12.06.2015 si approvava lo Studio di Fattibilità per l'acquisizione di un immobile da destinare a sede distrettuale e del dipartimento di prevenzione, trasmettendolo, unitamente allo schema di Avviso Pubblico alla Regione del Veneto al fine di acquisire dalla Commissione Regionale per Investimenti in Tecnologia ed Edilizia, l'autorizzazione ad effettuare un'indagine di mercato per l'acquisizione del medesimo;

La Regione del Veneto, con nota prot. 401005 del 6.10.2015, ha comunicato che la Commissione Regionale per l'Investimento in Tecnologia ed Edilizia (CRITE) nella seduta del 21.09.2015 ha sospeso il parere in merito all'acquisizione di un immobile da destinare a sede distrettuale e del dipartimento di prevenzione, in attesa della ridefinizione dell'organizzazione delle Ulss;

Attesa la conferma della conformazione organizzativa di questa azienda anche in seguito alla nomina dei nuovi direttori generali ed alle conseguenti determinazioni sulla ridefinizione delle uu.ll.ss.ss. regionali, con nota prot. 4192 del 25.01.2016, il direttore generale ha rinnovato la richiesta di parere alla CRITE;

Con nota prot. 220138 del 07.06.2016 la Regione del Veneto ha comunicato che la Commissione Regionale per l'Investimento in Tecnologia ed Edilizia (CRITE) nella seduta del 27.05.2016 ha espresso parere favorevole con prescrizione che l'avviso riguardi anche l'affitto e concerna aree anche non centrali della città di San Donà di Piave, che siano munite di parcheggio, escludendo la collocazione di archivio;

Ritenuto, visto il parere favorevole, di approvare l'Avviso Pubblico, rivisto secondo le prescrizioni suddette, per la ricerca di un immobile da destinare a sede del distretto socio sanitario e del dipartimento di prevenzione, nonché lo Studio di fattibilità rielaborato tenendo conto delle prescrizioni regionali e dei nuovi canoni aggiornati a seguito del D.L. 78/2015 art. 9 ter, convertito con Legge 6 agosto 2015 n.125, e la D.G.R. del Veneto 1169/2015, che hanno posto in capo all'Azienda Sanitaria l'obbligo di ridurre -di almeno il 5%- gli importi derivanti dai contratti di locazione (Fitti Passivi);

Ricordato che l'Avviso Pubblico ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato che non vincola in alcun modo l'U.l.s.s. n. 10, che potrà riservarsi la facoltà di non individuare alcun contraente, oppure avviare ulteriori trattative;

Atteso che il predetto elaborato prevede fra le formule di acquisizione anche quella del "*Rent to Buy*", ai sensi, dell'art. 23 del D.L. n. 133 del 12/09/2014;

Attestata l'avvenuta regolare istruttoria della pratica anche in ordine alla compatibilità con la normativa vigente e con ogni altra disposizione regolante la materia;

Attestate la regolarità e la legittimità del provvedimento;



Visto le disposizioni concernenti i compiti della direzione generale e i compiti della direzione operativa dell'azienda, di cui agli artt. 18 e 19 dell'atto aziendale approvato con deliberazione n. 712 del 14.08.2014 e quanto previsto dalle deliberazioni n. 1158 del 22.12.2014 di approvazione del documento relativo all'organizzazione dei servizi amministrativi e tecnici e n. 800 del 14.08.2015 di attribuzione delle deleghe ai dirigenti per l'adozione di provvedimenti aventi rilevanza esterna;

Ritenuto pertanto di sottoporre il presente provvedimento all'approvazione del direttore generale;

IL DIRETTORE GENERALE

Esaminata la questione e ritenuto di condividere le argomentazioni e le considerazioni prospettate;

Visto l'art. 3 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 502, e successive modifiche ed integrazioni;

Visto l'art. 17, co. 1, lett. a) del decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 di attuazione delle direttive Unione Europea sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture;

Viste le leggi regionali 14 settembre 1994, n. 55 e n. 56, e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la deliberazione n. 392 del 30.11.2011 di approvazione del *“regolamento per la predisposizione, formalizzazione e pubblicazione on line delle deliberazioni del direttore generale e dei provvedimenti dei dirigenti delegati”*;

Visto l'atto aziendale adottato con delibera del direttore generale n. 247 del 24 marzo 2014 aggiornato da ultimo con deliberazione 2 ottobre 2015, n. 925, nonché i conseguenti atti esecutivi;

Visto le disposizioni concernenti i compiti della direzione generale e i compiti della direzione operativa dell'azienda, di cui agli artt. 18 e 19 dell'atto aziendale approvato con deliberazione n. 712 del 14.08.2014 e quanto previsto dalle deliberazioni n. 1158 del 22.12.2014 di approvazione del documento relativo all'organizzazione dei servizi amministrativi e tecnici e n. 800 del 14.08.2015 di attribuzione delle deleghe ai dirigenti per l'adozione di provvedimenti aventi rilevanza esterna;

Visto che il direttore proponente ha attestato la regolare istruttoria, nonché la regolarità e la legittimità del provvedimento;

Sentito, per quanto di competenza, il parere favorevole del direttore amministrativo, del direttore sanitario e del direttore dei servizi sociali e della funzione territoriale;

DELIBERA

1. di dare atto che le premesse sono parte integrante e contestuale della presente deliberazione;
2. di approvare l'aggiornamento dello Studio di Fattibilità per l'acquisizione di un immobile da destinare a sede del Distretto e del Dipartimento di Prevenzione e, conseguentemente dello schema di Avviso Pubblico, di cui alla deliberazione n. 554 del 12.06.2015, entrambi, allegati alla presente, quali parti



integranti e contestuali, rivisti a seguito del parere espresso dalla C.R.I.T.E. nella seduta del 27.05.2016;

3. di dare atto che l'Avviso Pubblico verrà pubblicato per esteso sul sito internet aziendale, all'Albo Pretorio del Comune di San Donà di Piave e per estratto su almeno due quotidiani locali a maggior diffusione;
4. di riservarsi di procedere ad un aggiornamento della analisi finanziaria all'esito dell'indagine di mercato;
5. di dare atto che l'unità operativa complessa servizi tecnici è competente per l'esecuzione degli atti relativi alla predisposizione dello studio di fattibilità e le valutazioni di natura tecnico-impiantistica delle procedure conseguenti;
6. di dare atto che l'u.o.c. affari generali e legali è competente per l'esecuzione della procedura di avviso e degli eventuali atti attuativi;



Elenco delle assegnazioni

Per gli adempimenti di competenza:

Affari Generali e Legali aaggll@ulss10.veneto.it
Servizi Tecnici tecnico@ulss10.veneto.it
Direzione Amministrativa direzione.amministrativa@ulss10.veneto.it



REGIONE DEL VENETO
AZIENDA UNITÀ LOCALE SOCIO SANITARIA N. 10
"VENETO ORIENTALE"

Sede Direzionale:
Piazza De Gasperi, n.5 - 30027 San Donà di Piave (VE) Codice Fiscale e Partita I.V.A.: 02799490277

AZIENDA U.L.S.S. N°10 "VENETO ORIENTALE"
STUDIO DI FATTIBILITA' PER L'ACQUISIZIONE DI UN
IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE DEL DISTRETTO UNICO
E DEL DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE

STUDIO DI FATTIBILITA'

Direttore U.O.C Tecnico
Ing Peter Casagrande

giugno 2016

Unità Operativa U.O.C. Servizi Tecnici
Direttore: Ing. Peter CASAGRANDE

e-mail: segreteria.tecnicosd@assl10.veneto.it

Tel. 0421 228000

Tel. 0421 228006

Fax 0421 228009.

www.ULSS10.veneto.it

Il presente studio di fattibilità è stato redatto al fine di verificare la possibilità di trasformare e valorizzazione degli attuali canoni di locazione, versati ai vari enti pubblici per l'affitto di uffici dislocati nel comune di San Donà di Piave dove sono presenti ambulatori e servizi che l'Azienda Ulss n.10 eroga al di fuori dell'edificio ospedale quali il Distretto Sanitario, il Dipartimento di Prevenzione, il S.I.L. ecc.

Lo studio di fattibilità è teso a:

- individuare la migliore strategia di valorizzazione degli attuali canoni di locazione conformemente ai servizi erogati e nell'ambito delle destinazioni urbanistiche vigenti;
- identifica un concept progettuale (progetto di massima), al fine di ripartire le superfici per destinazione d'uso;
- contiene un piano economico - finanziario preliminare.

Una volta definito lo studio di fattibilità, sulla base delle proprie autonome valutazioni, si provvederà, acquisiti le dovute approvazioni regionali a procede all'espletamento di una procedura nell'integrale rispetto dei principi di evidenza pubblica.

Si evidenzia che il presente studio di fattibilità tecnico-economico preliminare non impegna in nessun modo l'Amministrazione all'acquisto e non avrà alcun costo in caso di mancata aggiudicazione della procedura di acquisto.

La Situazione

L'Azienda ULSS n. 10 "Veneto Orientale" ricopre un territorio della Regione Veneto che si sviluppa dal comune di Meolo al comune di confine con il Friuli che è San Michele al Tagliamento erogando servizi per una popolazione di circa 214.000 abitanti.

Il territorio è completamente pianeggiante ed era suddiviso in 2 Distretti Socio Sanitari che all'inizio del 2015 si sono unificati nel Distretto Unico.

L'Azienda Unità Locale Socio Sanitaria n. 10 "Veneto Orientale" (ULSS 10) è un Ente strumentale della Regione del Veneto, costituita con Legge Regionale 14 settembre 1994, n. 56 accorpando le ex ULSS 15 (San Donà di Piave) e 14 (Portogruarese).

L'Azienda ha sede legale in Piazza De Gasperi n. 5, San Donà di Piave(VE).

Il territorio dell'ULSS 10 è situato nella parte orientale della provincia di Venezia e confina con la provincia di Treviso e la Regione Friuli-Venezia Giulia. Ha una superficie di 1.062,2 Km², una popolazione di circa 214.000 abitanti, distribuiti in 20 Comuni (Annone Veneto, Caorle, Ceggia, Cinto Caomaggiore, Concordia Sagittaria, Eraclea, Fossalta di Piave, Fossalta di Portogruaro, Guaro, Jesolo, Meolo, Musile di Piave, Noventa di Piave,

Portogruaro, Pramaggiore, San Donà di Piave, San Michele al Tagliamento, Santo Stino di Livenza, Teglio Veneto e Torre di Mosto).

Nel territorio dell'ULSS 10 sono situate le spiagge dell'Alto Adriatico (Jesolo Lido, Eraclea Mare, Caorle e Bibione), che registrano circa 15.000.000 di giornate di presenza turistica all'anno e punte giornaliere di oltre 200.000 persone nei mesi estivi; questa forte concentrazione turistica, la più alta nel Veneto, comporta un elevato impegno aggiuntivo nell'offerta di assistenza sanitaria e socio sanitaria di competenza dell'ULSS 10.

L'ULSS 10 ha come finalità il perseguimento del benessere fisico, psichico e sociale della popolazione nel proprio ambiente di vita e di lavoro, ed intende assicurare ai cittadini servizi e prestazioni di:

- prevenzione collettiva;
- medicina di base;
- assistenza specialistica;
- assistenza ospedaliera;
- assistenza sanitaria residenziale a persone non autosufficienti e lungodegenti;
- assistenza sociale.

Le strutture operative sociali e sanitarie dell'ULSS 10 sono:

- l'Ospedale;
- il Distretto Socio Sanitario;
- il Dipartimento di Prevenzione;
- le Strutture Convenzionate.

Distretto Socio Sanitario Unico sede di San Donà di Piave

Il Distretto Socio Sanitario è un'articolazione territoriale dell'Azienda alla cui missione contribuisce, assicurando alla popolazione residente la disponibilità e l'accesso ai servizi e alle prestazioni di tipo sanitario, socio-sanitario e sociale secondo criteri di equità, accessibilità e appropriatezza.

Il Distretto assicura alla popolazione di riferimento l'accesso ai servizi e alle prestazioni sanitarie e sociali ad elevata integrazione sanitaria, sia attraverso la valutazione dei bisogni e la definizione dei servizi necessari che mediante l'erogazione di prestazioni e servizi di primo livello o di base quali l'assistenza specialistica ambulatoriale, l'assistenza ad anziani e disabili, l'assistenza domiciliare integrata, l'assistenza e la cura della salute della donna, dell'infanzia e della famiglia, ecc.; i servizi erogati coincidono dunque con quelli dell'assistenza distrettuale.

Il Distretto Socio Sanitario è la struttura tecnico-funzionale mediante la quale l'ULSS 10 assicura nel proprio ambito territoriale l'erogazione dell'assistenza primaria attraverso un elevato livello di integrazione tra i diversi servizi che erogano le prestazioni sanitarie, socio-sanitarie e sociali in modo da consentire una risposta coordinata e continuativa ai bisogni della popolazione.

Il Distretto unico è centro di riferimento per l'accesso a tutti i servizi dell'ULSS 10, polo unificante di tutti i servizi sanitari, socio-sanitari e socio-assistenziali territoriali, sede di gestione e coordinamento operativo e organizzativo dei servizi territoriali.

Il Distretto Socio Sanitario è un'articolazione organizzativo-funzionale:

- che rappresenta un centro di servizi e prestazioni dove la domanda di salute della popolazione è affrontata in modo unitario e globale;
- nella quale sono attivabili tutti i percorsi di accesso del cittadino ai servizi sanitari, socio-sanitari e socio-assistenziali gestiti;
- che meglio consente di governare i processi operativi integrati tra servizi anche di diverse istituzioni, utilizzando unitariamente le risorse provenienti da diverse fonti (SSN, Comuni, solidarietà sociale) e assegnate dalla Direzione Aziendale.

Il Distretto Socio Sanitario esercita, attraverso le Unità Operative proprie, la funzione di produzione delle prestazioni e dei servizi di primo livello, garantita secondo le caratteristiche definite dal Programma delle Attività Territoriali (PAT). In particolare, il Distretto Socio Sanitario assicura l'assolvimento delle seguenti macrofunzioni fondamentali:

- accogliimento, analisi, valutazione e orientamento della domanda ed organizzazione della risposta;
- concorso all'attività di pianificazione e di programmazione aziendale mediante l'analisi e la valutazione dei bisogni di salute;

- gestione diretta dei servizi e interventi che rientrano nel "livello di assistenza distrettuale", avvalendosi di operatori e di Unità Operative proprie, oppure attraverso rapporti convenzionali con operatori e organizzazioni interne o esterne all'Azienda;
- governo dei consumi di prestazioni "indirette" - farmaceutiche, specialistiche ambulatoriali e ospedaliere attraverso l'attività di orientamento del cittadino e, soprattutto, l'integrazione nell'organizzazione distrettuale dei Medici di Medicina Generale (MMG) e dei Pediatri di Libera Scelta (PLS);
- realizzazione dell'integrazione socio-sanitaria a livello gestionale e operativo, e per quanto di competenza, istituzionale;
- definizione, per target specifici di popolazione, di percorsi di assistenza basati sul principio della continuità e del coordinamento degli interventi, promuovendo la multidisciplinarietà tra i ruoli professionali e le strutture di produzione.

Fanno parte del livello di assistenza distrettuale tutte le attività sanitarie che non rientrano nella sfera di competenza del Dipartimento di Prevenzione e dell'Ospedale, tutte le attività sanitarie a rilevanza sociale e tutte le attività socio-sanitarie ad elevata integrazione sanitaria, nonché le attività sociali a rilevanza sanitaria la cui gestione è delegata alle Unità Locali Socio Sanitarie per effetto dell'art. 5 della L.R. n. 55/82 e art. 4 della L.R. n. 5/96; quando delegate dai Comuni rientrano anche le rimanenti attività sociali a rilevanza sanitaria e le attività sociali.

Sinteticamente, rientrano nel livello di assistenza distrettuale, le seguenti attività assistenziali:

- Assistenza primaria: MMG, PLS, Continuità Assistenziale (ex Guardia Medica);
- Assistenza farmaceutica e assistenza integrativa;
- Assistenza specialistica extraospedaliera;
- Assistenza protesica;
- Assistenza consultoriale;
- Assistenza domiciliare integrata;
- Assistenza territoriale, semiresidenziale e residenziale per tossicodipendenti, per disabili/handicappati, per anziani ed altri non autosufficienti, per malati psichiatrici, per malati in fase terminale (hospice territoriale), per malati affetti da patologie HIV correlate;
- Assistenza idrotermale.

Oltre alle attività di assistenza sopra menzionate, il Distretto Socio Sanitario svolge anche:

- Attività amministrative rivolte al proprio interno e ad altri servizi centralizzati dell'ULSS;
- Attività amministrative rivolte all'utenza quali: rilascio di tessere sanitarie, rilascio attestati di esenzione, prenotazione delle prestazioni specialistiche, ecc.
- Attività di coordinamento e di raccordo con le altre strutture aziendali (Ospedale e Dipartimento di Prevenzione).

Il territorio dell'ULSS 10 è articolato, dal 2015, in un unico distretto la cui sede principale è a San Donà di Piave, in via Trento, mentre vi è un'altra sede a Portogruaro presso i locali dell'ex Silos in via Zappetti.

La domanda socio sanitaria dei cittadini residenti in questa realtà territoriale, pur influenzata dal forte flusso turistico dell'area del litorale, è quella tipica di una popolazione stabile e può quindi essere soddisfatta da una offerta territoriale non fluttuante nel corso dell'anno e dalla presenza delle tre strutture di diagnosi e cura (Ospedale di San Donà di Piave, Portogruaro e Jesolo).

Attualmente il Distretto Socio Sanitario unico opera su varie sedi operative; Nel comune di San Donà di Piave opera su 2 sedi: quella principale, presso la sede INPS di Via Trento e la secondaria all'interno dell'area ospedaliera, in Via Verdi, in adiacenza alle Celle Mortuarie.



Fabbricato di via Verdi all'interno dell'area ospedaliera

Presso il fabbricato dell'INPS trovano allocazione i seguenti servizi:

- Direzione distrettuale con attività di CUP-Cassa e attività amministrative al pubblico, quali rilascio di libretti sanitari, cambio medico, ecc.;
- Cure Primarie;
- Assistenza Domiciliare Infermieristica Integrata (A.D.I.);
- Servizi Sociali, quali assistenti sociali;

mentre in Via Verdi, presso l'area ospedaliera, vi è:

- Consultorio familiare;
- Assistenti sociali;
- Ambulatorio di ginecologia, segreterie;
- Poliambulatori al piano I° (dermatologia, oculistica, cardiologia, ambulatorio medicina sportiva);

La superficie netta occupata dai suddetti servizi è così suddivisa:

in via Trento presso l'Inps: **678** m²;

in via Verdi presso l'ospedale: circa 1.000 m² (circa 500 m² al piano terra con i Servizi Sociali e 500 m² al piano primo con l'area ambulatoriale distrettuale). La superficie totale occupata dal Distretto assomma a 1.009 m² (area prettamente distrettuale) oltre a circa 500 m² di area dedicata ai Servizi Sociali presso il fabbricato di via Verdi.



Fabbricato dell'Inps in via Trento

Dipartimento di Prevenzione

Dipartimento di Prevenzione è la struttura tecnico-funzionale mediante la quale l'Azienda garantisce la tutela della salute collettiva e fornisce risposta unitaria ed efficace alla domanda di salute della popolazione, perseguendo le strategie di:

- promozione della salute;
- prevenzione degli stati morbosi;
- miglioramento della qualità della vita.

Il perseguimento di tali strategie prevede:

- la conoscenza e la gestione dei rischi per la salute e la sicurezza;
- la definizione degli obiettivi e la programmazione delle azioni;
- la verifica dei risultati in termini di efficacia ed efficienza;
- il benessere animale e la sicurezza alimentare.

Il Dipartimento di Prevenzione nell'area sandonatese ha sede presso l'Inps di via Trento, occupa porzione del piano terra con gli ambulatori e condivide il piano primo con il Distretto. Nell'area portogruarese anche il Dipartimento di Prevenzione è allocato nello stabile denominato ex Silos di via Zappetti.

I principali servizi del dipartimento di Prevenzione presenti presso tale sede sono così elencati:

- Direttore Dipartimento con la segreteria;
- Al piano terra ambulatori per le vaccinazioni;
- Servizi Veterinari;
- SPISAL (Servizio Prevenzione e Sicurezza sugli ambienti di lavoro);
- Centro Operativo Screening;
- Medico Competente;
- Promozione Educazione Salute (Pes);
- Igiene e Sanità Pubblica (vaccinazioni, invalidi civili, ambulatori Sisp, Vaccinazioni, Igiene Pubblica, Valutazione e prevenzione rischi ambientali, igiene edilizia e tecnici disinfestatori);
- Igiene degli Alimenti e nutrizione; Tecnici prevenzione SIAN;

La superficie occupata dal Dipartimento di Prevenzione presso i locali della sede Inps in via Trento a San Donà di Piave si aggira sui **1.260 m²**.

Inoltre, va considerato che l'Azienda U.L.S.S. n.10 ha in locazione alcuni immobili in via Girardi, di fronte al Pronto soccorso ospedaliero, sia per la formazione aziendale che per il S.I.L.

Infatti, gli uffici per la formazione aziendale occupano con le aule formative circa 170 m² al piano terra di un fabbricato in via Girardi a San Donà di Piave, mentre al piano primo dello stesso stabile, oltre ad aule informatiche, vi sono gli uffici per un totale di altri 152 m² (totale metri quadri occupati 322 m²).

Al piano secondo dello stesso edificio un appartamento è occupato dal Servizio di Inserimento Lavorativo (S.I.L.) per un totale di 80 m².

I metri quadri complessivi in locazione in via Girardi assommano a 402 m².

Pertanto, se consideriamo lo stato attuale occupato che ammonta a circa **2.400** m², come fabbisogno minimo, si ha la necessità di almeno 2.500 m² per il Distretto Socio-sanitario, Dipartimento di Prevenzione, S.I.L. e la formazione oltre a eventualmente a 500 m² per i Servizi Sociali ospitati ora al piano terra del padiglione di via Verdi.

Al fine di poter elaborare una valutazione il più possibile reale, si prevede come base la somma dell'attuale superficie in locazione ed in uso e del piano primo di via Verdi destinata ad ambulatori distrettuali per un totale di 2900 m² oltre a spazi necessari ad archivi e depositi pertinenti all'immobile senza considerare eventuali necessità di ampliamento. Considerando tutti i locali in locazione, come già precedentemente specificato, il fabbisogno assomma a circa 3.500 m².

L'edificio che ospita attualmente la sede del Distretto e del Dipartimento di Prevenzione in Via Trento a San Donà di Piave, dal 1995 è oggetto di un contratto di locazione con l'INPS per un corrispettivo annuale attualmente ridotto in euro 183.651,72, (canone mensile pari a €.15.304,31) oltre alle spese per riscaldamento, che ammonta a circa 30.000,00 euro. E' da dire che il corrispettivo annuale è stato rivisto a seguito del D.L. 66/2014 convertito in L.89/2014, riduzione del 15%, ed ulteriore riduzione del 5% a

seguito applicazione D.L. 78/2015, artt. da 9 bis a 9 octies, e disposizioni regionali attuative D.G.R. n. 1169 del 08 settembre 2015.

Mentre per gli immobili di via Girardi l'Azienda U.L.S.S. n.10 provvede attualmente al pagamento del canone ridotto pari ad €. 29.911,50 all'anno, a seguito accordo con il locatore a seguito applicazione D.L. 78/2015, artt. da 9 bis a 9 octies, e disposizioni regionali attuative D.G.R. n. 1169 del 08 settembre 2015.

L'ipotesi su cui si basa il presente studio di fattibilità è che risulta antieconomico, sia per l'Azienda che per gli utenti, disaccorpate i due servizi (sede Distrettuale e Dipartimento di Prevenzione) che oggi si trovano uniti nello stesso stabile, salvo che a seguito di ricerca di mercato risulti più conveniente o obbligata tale soluzione.

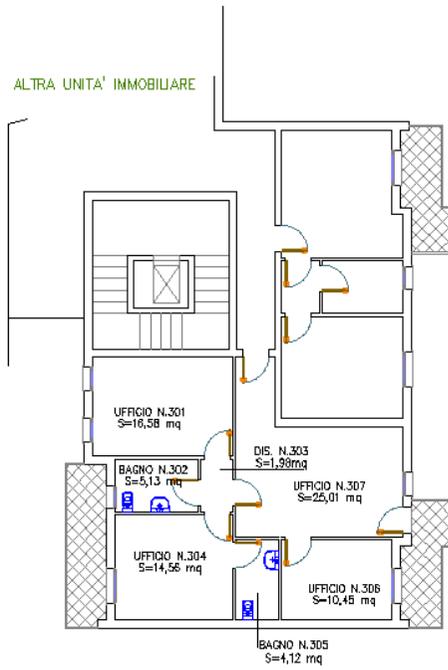
L'eventuale suddivisione dei suddetti servizi, sia amministrativi che sanitari dell'ULSS, nel caso di delocalizzazioni in più unità nel territorio comunale sarebbe dispersiva, creando complessità e dispersione organizzative nonché evidenti costi gestionali dovuti alla frammentarietà. Oltre a ciò, per i cittadini tale dispersione delle attività porterebbe ad un disagio causato appunto dalle diverse dislocazioni e diversi orari di funzionamento.

Stato di fatto

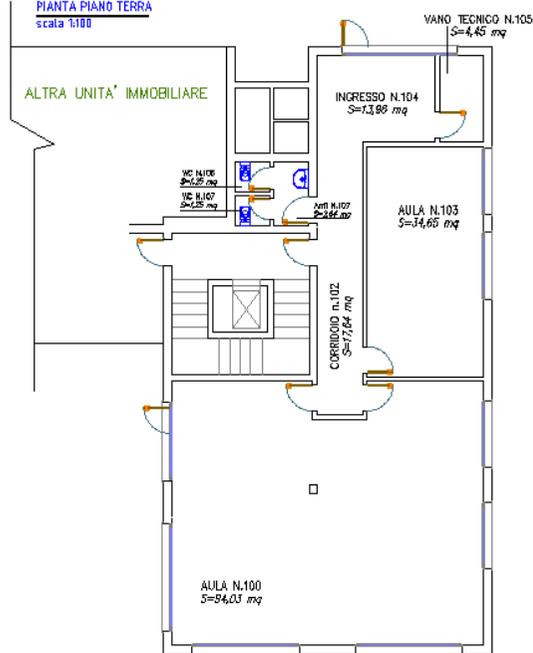
Si riassumono di seguito i servizi, nel comune di San Donà di Piave, dell'Azienda Ulss n.10 che sono ubicati in locali non di proprietà e quindi in locazione:

- Il Distretto Socio Sanitario unico sede di San Donà di Piave e il Dipartimento di Prevenzione sono ubicati in via Trento nel palazzo di proprietà dell'Inps. La superficie calpestabile in uso all'Azienda Ulss n.10 è di 1.936,27 mq;
- Il S.I.L. (Servizio Integrazione Lavorativa) è ubicato in un appartamento in via Girardi di proprietà dell'Istituto Provinciale per l'infanzia Santa Maria della Pietà di Venezia. La superficie occupata è di 80 mq;
- Uffici ed aule della Formazione Aziendale sono ubicati in via Girardi di proprietà dell'Istituto Provinciale per l'infanzia Santa Maria della Pietà di Venezia. Detta attività di formazione si sviluppa con le aule formative al piano terra e al piano primo occupa due appartamenti collegati e complanari uno ad uso ufficio e l'altro utilizzato per l'aula informatica. La superficie totale utilizzata è di 322 m².

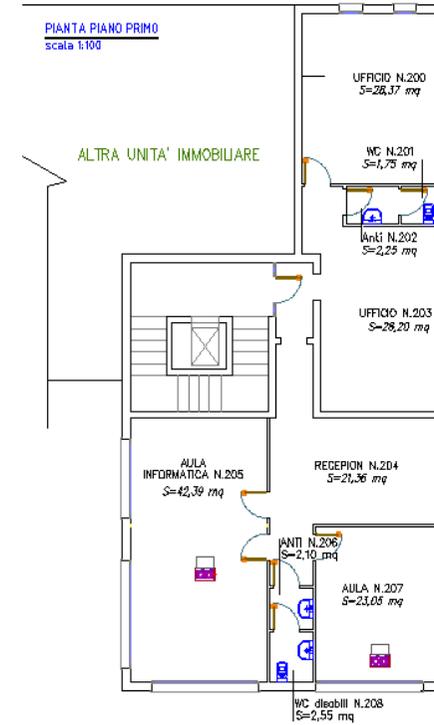
PIANTA PIANO SECONDO
scala 1:100



PIANTA PIANO TERRA
scala 1:100



PIANTA PIANO PRIMO
scala 1:100



I locali di via Girardi per la Formazione ed il S.I.L.

Analisi della fattibilità

L'Azienda, anche per razionalizzare ed economizzare i costi gestionali e di investimento, aveva valutato l'ipotesi della costruzione di un nuovo edificio individuandolo nell'area ospedaliera di proprietà.

Già nel 2004 il Servizio Tecnico dell'Azienda aveva effettuato un'analisi di fattibilità anche economica elaborando un progetto per la realizzazione di un fabbricato all'interno della struttura ospedaliera nell'area a ridosso dell'attuale edificio utilizzato dal distretto in via Verdi.

Tale progetto prevedeva la costruzione di due moduli successivamente ampliabili con un terzo modulo che poteva essere, eventualmente, edificato previo demolizione del fabbricato distrettuale di via Verdi. Tale progetto prevedeva, altresì, la realizzazione di un piano interrato ad uso parcheggio di superficie lorda di 2.500 m², mentre la superficie lorda al piano terra era di 1.800 m² ed al piano primo di 1.600 m² per complessivi 3.400 m² di uffici ed ambulatori.

In tale ipotesi progettuale la stima dei costi costruttivi era di €7,5 milioni oltre a IVA, allacciamenti, spese tecniche ecc. per un totale di circa €10 milioni circa.

Prima di procedere ad una costruzione nell'area ospedaliera che seppur a prima vista ha dei vantaggi di accentrare in tale zona i servizi sanitari, si ritenne opportuno effettuare una ricerca di mercato non vincolante per

analizzare altre proposte che devono essere presentate dai privati in aree diverse.

La suddetta costruzione nell'area ospedaliera d'altro canto avrebbe inasprito il problema dei parcheggi pubblici dedicati agli esterni che già risultano di numero ridotto per le esigenze dell'ospedale, in particolare nelle ore di visita e al mattino.

D'altro canto, l'eventuale costruzione di un ospedale unico renderebbe, una volta costruito e attivo, liberi molti volumi all'interno dei due ospedali esistenti che l'Azienda dovrebbe mettere sul mercato.

Possiamo a questo punto prevedere la reale fattibilità dell'acquisizione di un immobile così dimensionato per trasferire gli attuali servizi presenti nella sede INPS quali il Dipartimento di Prevenzione ed il Distretto sede di San Donà di Piave.

La superficie complessiva calpestable dei locali del distretto e del dipartimento in affitto presso l'Inps di via Trento assomma a 1.936 m²; in tale valore sono stati considerati oltre agli uffici anche gli ambulatori presenti al piano terra dell'edificio.

Se si ipotizza di accentrare in un unico stabile anche altri servizi che eroga l'Azienda Ulss quali ad esempio il S.I.L. (Servizio di integrazione lavorativa) che oggi occupa in via Girardi una superficie di 80 m²; si assomma una superficie di 2.016 m².

L'edificio oggetto di ricerca di mercato dovrebbe avere almeno una superficie utile calpestabile di circa **2.100 m²**.

Oltre a quanto sopra, sarebbe opportuno dismettere tutte le locazioni in essere trasferendo tutto il piano primo di Via Verdi (poliambulatorio del distretto- medicina sportiva, oculistica, cardiologia ecc) in un unico immobile così da poter trasferire negli spazi liberati di via Verdi tutta la formazione aziendale.

In tal caso l'immobile da ricercare dovrebbe avere una superficie netta minima pari a 2.611 m².

Si deve evidenziare che i sopraindicati conteggi delle superfici sono stati eseguiti in modo teorico tenendo conto dell'attuale superficie occupata e non della sua suddivisione nei vari servizi ed uffici; lavoro, quest'ultimo che in questa fase progettuale non si può effettuare ma solo esaminando le varie proposte/offerte che verranno presentate.

Panorama legislativo

A partire dal 1° gennaio 2012, le operazioni di acquisto e vendita degli immobili da parte delle amministrazioni pubbliche centrali sono subordinate alla verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica da attuarsi con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze (articolo 12, del D.L. n. 98 del 2011).

Il D.M. 16 marzo 2012 ha previsto che le amministrazioni comunicano al Ministero dell'economia e delle finanze entro il 31 dicembre di ogni anno un piano triennale di investimento che evidenzia, per ciascun anno, le operazioni di acquisto e di vendita degli immobili. Gli enti comunicano inoltre, entro il 30 giugno di ciascun anno, eventuali aggiornamenti del piano. Il piano distingue, sia per gli acquisti, sia per le vendite, tra operazioni dirette ed operazioni indirette, con separata indicazione delle fonti di finanziamento utilizzate per le operazioni di acquisto e le modalità di utilizzo delle disponibilità liquide provenienti dalle vendite. La realizzazione dei singoli piani è subordinata alla verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica, da effettuarsi con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da adottarsi entro sessanta giorni dal termine fissato per la presentazione dei piani.

La legge n. 228 del 2012 (legge di stabilità 2013), intervenendo sull'articolo 12 del D.L. n. 98 del 2011, ha vietato, per l'anno 2013, a tutte le amministrazioni pubbliche di acquistare immobili a titolo oneroso e di stipulare contratti di locazione passiva, salvo il caso di rinnovi ovvero

nel caso in cui la locazione sia stipulata, a condizioni più vantaggiose per sostituire immobili dismessi o per continuare ad avere la disponibilità di immobili venduti. A decorrere dal 1° gennaio 2014 le operazioni di acquisto di immobili da parte delle amministrazioni pubbliche (compresi gli enti territoriali e gli enti del servizio sanitario nazionale) potranno essere effettuate ove ne sia documentata l'indispensabilità e l'indilazionabilità. La congruità del prezzo è attestata dall'Agenzia del Demanio. Sono fatte salve le operazioni di acquisto destinate a soddisfare le esigenze allocative in materia di edilizia residenziale pubblica, ferma restando la verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica e le finalità di contenimento della spesa pubblica, e le operazioni di acquisto previste in attuazione di programmi e piani concernenti interventi speciali realizzati al fine di promuovere lo sviluppo economico e la coesione sociale e territoriale, di rimuovere gli squilibri economici, sociali, istituzionali e amministrativi del Paese e di favorire l'effettivo esercizio dei diritti della persona.

La razionalizzazione degli spazi

Presupposto indispensabile per gestire e valorizzare gli immobili pubblici è quello di averne un quadro conoscitivo chiaro. L'articolo 2, comma 222, della legge n. 191 del 2009 (legge finanziaria 2010) ha introdotto l'obbligo, per le amministrazioni pubbliche, di trasmettere una serie di comunicazioni all'Agenzia del demanio relativamente agli immobili da esse utilizzati, con l'obiettivo di unificare in capo alla stessa Agenzia le procedure riguardanti le locazioni passive e di razionalizzare gli spazi utilizzati dalle amministrazioni. Sono previsti, inoltre, obblighi di comunicazione da parte delle amministrazioni pubbliche anche al fine di redigere il conto

patrimoniale dello Stato a prezzi di mercato. Le amministrazioni dello Stato sono quindi tenute a comunicare all'Agenzia del Demanio, entro il 31 gennaio di ogni anno, la previsione triennale del loro fabbisogno di spazio e delle superfici occupate che non risultano più necessarie. Al fine di attuare in modo compiuto tale disposizione, il comma 9° dell'articolo 12 del decreto-legge n. 98 del 2011 ha disposto che le amministrazioni comunicano annualmente all'Agenzia del demanio, a decorrere dal 1° gennaio 2013, le previsioni relative alle nuove costruzioni, la cui realizzazione sia programmata nel successivo triennio. Sulla base di tali comunicazioni, l'Agenzia elabora un piano di razionalizzazione degli spazi, trasmettendolo alle amministrazioni interessate e al Dipartimento del tesoro del Ministero dell'economia e delle finanze.

Il decreto-legge n. 95 del 2012 ha disposto, a decorrere dal 1° gennaio 2015, la riduzione del 15% del canone di locazione passiva delle pubbliche amministrazioni e delle autorità indipendenti per gli immobili in uso istituzionale. Qualora si tratti di contratti scaduti o rinnovati dopo la data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto, la riduzione si applica immediatamente. Per il triennio 2012-2014 è disposto, inoltre, il blocco degli adeguamenti Istat relativamente ai canoni dovuti dagli stessi soggetti. Visto il D.L. 66/2014, convertito in L. 89/2014, che ha anticipato al 1° luglio 2014, il termine previsto dal D.L. 95/2012 del 1° gennaio 2015, per la riduzione del 15%. Visto il D.L. 78/2015 art. 9 ter, convertito con Legge 6 agosto 2015 n.125, e la DGR 1169/2015, che hanno posto in capo all'Azienda Sanitaria l'obbligo di ridurre -di almeno il 5%- gli importi derivanti dai contratti di locazione (Fitti Passivi).

Le regioni e gli enti locali da un lato, e lo Stato dall'altro, possono concedersi reciprocamente l'uso gratuito dei loro beni immobili per fini istituzionali. Gli enti previdenziali devono comunicare all'Agenzia del demanio gli immobili di loro proprietà, al fine di verificare l'idoneità degli stessi ad essere utilizzati in locazione passiva, a canoni ed oneri agevolati, dalle amministrazioni statali per finalità istituzionali. Sono infine previste specifiche e stringenti condizioni per il rinnovo dei rapporti di locazione: disponibilità delle risorse finanziarie necessarie per il periodo di durata del contratto di locazione; permanenza delle esigenze allocative all'esito dei piani di razionalizzazione nonché di quelli di riorganizzazione e accorpamento delle strutture.

Ai sensi dell'articolo 2, comma 222, terzo e quarto periodo, della legge n. 191 del 2009, a decorrere dal 1° gennaio 2011 l'Agenzia del demanio è individuato come "conduttore unico", ovvero come il soggetto tenuto a stipulare, per conto delle amministrazioni dello Stato, i contratti di locazione passiva, qualora, all'esito del processo di razionalizzazione degli spazi, dovessero emergere concrete e improcrastinabili esigenze allocative da soddisfare mediante il ricorso al mercato privato, compatibilmente con le misure di contenimento della spesa. Tale disciplina è stata modificata dall'articolo 27, comma 4, del decreto legge n. 201 del 2011, che ha ridimensionato le responsabilità dell'Agenzia del demanio ed ha soppresso il Fondo unico destinato alle spese per canoni di locazioni. L'Agenzia, dopo aver verificato la corrispondenza dei fabbisogni comunicati con gli obiettivi di contenimento della spesa pubblica, svolge i seguenti compiti:

a) accerta l'esistenza di immobili da assegnare in uso fra quelli di proprietà dello Stato ovvero trasferiti ai fondi immobiliari pubblici (al

riguardo si ricorda che con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge n. 351 del 2001, è stato istituito il Fondo immobili pubblici);

b) verifica la congruità del canone degli immobili di proprietà di terzi, individuati dalle predette amministrazioni tramite indagini di mercato, attraverso la Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative, istituita in seno all'Agenzia del demanio ai sensi dell'articolo 1, comma 479, della legge n. 266 del 2005;

c) rilascia il nulla osta alla stipula dei contratti di locazione, ovvero al rinnovo di quelli in scadenza. Le amministrazioni adempiono i contratti sottoscritti, effettuano il pagamento dei canoni di locazione ed assumono ogni responsabilità e onere per l'uso e la custodia degli immobili in locazione.

È nullo ogni contratto di locazione stipulato dalle amministrazioni senza il preventivo nulla osta alla stipula dell'Agenzia del demanio, fatta eccezione per quelli stipulati dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri e dichiarati indispensabili per la protezione degli interessi della sicurezza dello Stato con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri. Le amministrazioni hanno l'obbligo di comunicare all'Agenzia del demanio, entro 30 giorni dalla data di stipula, l'avvenuta sottoscrizione del contratto di locazione e di trasmettere alla stessa Agenzia copia del contratto annotato degli estremi di registrazione presso il competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

Premesso quanto sopra risulta necessario la dimostrazione e documentazione della indispensabilità e della indilazionabilità.

Indispensabilità: Allo stato attuale gli uffici/ambulatori del Distretto e del Dipartimento di Prevenzione sono già in locazione in struttura dell'Inps che presenta alcune difficoltà non superabili; basti pensare, ad esempio, che nel pomeriggio gli uffici non risultano accessibili da carrozzine dei disabili, atteso che l'ascensore per raggiungere il piano primo è interdetto, essendo collocato al piano terra nei locali chiusi dell'Inps. Vi sono continue lamentele degli operatori sulla gestione delle temperature e sulla manutenzione degli impianti che è affidata dall'ente proprietario dell'immobile. L'onere della locazione è di circa €. 184.000,00 annuo, (inoltre per gli affitti in via Girardi (S.I.L. e formazione aziendale) la spesa annua ridotta è di €.30.000,00).

Indilazionabilità: considerato che il canone di locazione è un costo, che se da un lato consente la fruizione dell'immobile, dall'altro non consente di capitalizzare le spese e tenuto conto dell'importante ammontare finora versato dall'inizio della locazione, si reputa che l'acquisizione di un immobile di proprietà non sia più rinviabile e costituisca la soluzione economico-patrimoniale ottimale per l'Azienda, in virtù della risolledata situazione del patrimonio netto aziendale.

Ogni anno che passa il fattore di cui sopra si aggrava rendendo antieconomico rimanere il locazione. L'onere di locazione che si imputa nel proprio bilancio può, infatti, finanziare in parte l'acquisizione di un immobile di proprietà.

Analisi finanziaria

L'Azienda Ulss n.10 sulla base delle considerazioni esposte, onerosità della locazione, difficoltà incontrate negli anni nell'affitto di uno stabile di proprietà di altri, è quindi, intenzionata ad effettuare l'acquisto di un immobile da adibire ad ambulatori ed uffici per una superficie netta superiore a 2.600 m², oltre a spazi per archivi e depositi.

Se teniamo valido l'attuale canone di locazione dei locali di via Trento al netto delle spese di gestione e riscaldamento pari a €. 184.000,00 (con la riduzione del 15%+5%) cui si aggiungono per i locali S.I.L. e della formazione €.30.000,00 annui (ridotti), il costo complessivo dei canoni è pari ad €.214.000,00 annuali, cifra che in 15 anni si eleva a 3.210.000,00 euro, potendo essere diversamente impegnata a finanziare l'onere per l'acquisizione di un nuovo fabbricato.

Vi sono vari strumenti, in assenza di specifico contributo regionale, utilizzabili per finanziare la realizzazione dell'immobile tra i quali si ricordano il mutuo ed il leasing finanziario.

L'Azienda potrà accedere ad esempio ad un mutuo per coprire la differenza di costi fra l'onere di acquisizione e l'ammontare del rateo di locazione atteso che le rate del mutuo sono in parte compensate dal mancato pagamento dell'attuale canone di locazione (costo che viene meno per l'Azienda).

La soluzione, pertanto, potrebbe essere ricercata fra le seguenti tre opzioni:

- 1) costruzione di un nuovo fabbricato all'interno del recinto ospedaliero;
- 2) acquisizione nel mercato di un fabbricato esistente;
- 3) acquisizione dell'area e costruzione di un fabbricato da realizzarsi in conformità a tutte le necessità dell'Azienda con la realizzazione di un progetto.

Negli ultimi due casi si può pensare di richiedere, previa ricerca di mercato, l'opzione di acquisto e/o locazione mediante sottoscrizione di un contratto che preveda, in caso di locazione, la possibilità di acquisto da parte dell'ULSS e, in tale evenienza, che i canoni degli affitti versati vengano considerati quali rate in conto acquisto (rent to buy).

Consideriamo in questa fase il punto 2) che tratta l'acquisizione nel mercato di un immobile, mentre le altre possibilità potranno essere successivamente considerate trattandosi queste ultime di realizzazioni che richiedono un arco temporale più lungo sia per la progettazione che per l'eventuale esecuzione dei lavori e la loro assegnazione.

Pertanto:

Si dovrebbe sondare mediante adeguata procedura con evidenza pubblica, l'esistenza o meno di un immobile già costruito nell'area sandonatese, adatto alle esigenze aziendali visto anche che la correzione del valore immobiliare di questo recente periodo, può rendere economicamente vantaggiosa l'eventuale acquisizione.

-**ipotesi economica su ricerca di un fabbricato esistente**: l'investimento potrà essere finanziato in parte **dagli attuali canoni di locazione** versati all'Inps e all'Istituto della Pietà di Venezia.

a) attuali canoni di locazione circa : € . 214.000,00 annui x 20 anni
= € .4.280.000,00

Consideriamo, alle attuali condizioni di mercato, il costo di un immobile con superficie minima calpestabile di 2.600 m².

Se ipotizziamo un valore di mercato pari a € .1.800,00 al m² possiamo indicare un valore presunto dell'immobile pari a € .4.680.000,00 ottenuto da € .1.800,00 x 2.600 m² . Pertanto, il costo totale ipotizzato è pari a € .4.680.000,00 che arrotondiamo a € .4.700.000,00.



REGIONE DEL VENETO
AZIENDA UNITÀ LOCALE SOCIO SANITARIA N. 10
"VENETO ORIENTALE"

Sede Direzionale:

Piazza De Gasperi, n.5 - 30027 San Donà di Piave (VE) Codice Fiscale e Partita I.V.A.: 02799490277

AVVISO PUBBLICO
PER LA RICERCA DI UN IMMOBILE DA DESTINARE A
SEDE DEL DISTRETTO SOCIO SANITARIO E DEL DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE

L'Azienda U.L.S.S. n.10 "Veneto Orientale" con sede a San Donà di Piave, Piazza Alcide de Gasperi, 5 in persona del Direttore Generale

RENDE NOTO

che intende attivare un'indagine di mercato finalizzata alla ricerca, nel Comune di San Donà di Piave, di un fabbricato o porzione di fabbricato, preferibilmente di nuova o recente costruzione o ristrutturazione, da adibire a sede del Distretto Socio Sanitario e del Dipartimento di Prevenzione dell'Azienda U.L.S.S. n.10. All'interno del predetto fabbricato l'Azienda potrà allocare, in fasi successive, i suoi uffici amministrativi, ambulatoriali ed alcune attività sanitarie. Qualora il fabbricato sia già realizzato all'atto della partecipazione alla presente selezione, dovrà essere reso disponibile a quest'ULSS al massimo entro il ___/___/2017.

1. OGGETTO DELL'INDAGINE E REQUISITI DELL'IMMOBILE

Il predetto fabbricato dovrà possedere le seguenti caratteristiche:

A) Dimensioni.

La superficie utile calpestabile minima ricercata varia da 2.400 a 2.600 mq. Sono, inoltre, richiesti dai 130 ai 150 posti auto ad uso esclusivo (ovvero allocati in spazi comuni) coperti o scoperti affinché siano utilizzati dal personale dell'Azienda e dagli utenti che accederanno agli ambulatori e uffici. Il fabbricato dovrà essere assente di barriere architettoniche e rispondere a tutte le norme in materia di sicurezza ed igiene dei luoghi di lavoro, in materia di prevenzione incendi, in materia di sicurezza antisismica quale struttura che durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile, in materia di inquinamento acustico, in materia di contenimento di consumi energetici.

B) Requisiti ubicazionali e autonomia funzionale.

Sono richiesti facili accessi al fabbricato e facili collegamenti alle più importanti vie di comunicazione; l'immobile dovrà essere raggiungibile possibilmente con mezzi pubblici e possibilmente essere posizionato in vicinanza di parcheggi aperti al pubblico che possano incrementare il numero di parcheggi pertinenziali.

C) Requisito urbanistico e requisiti tecnico specifici richiesti a corredo dell'immobile.

L'area di pertinenza dell'immobile dovrà avere destinazione adeguata allo scopo per cui lo stesso sarà utilizzato da questa Azienda. E' richiesta la presentazione della visura catastale dell'immobile con tutti gli estremi relativi.

Per i fabbricati già realizzati è richiesto il possesso della concessione edilizia, del certificato di agibilità, del certificato prevenzione incendi (documentazione equivalente) in particolare l'edificio dovrà essere conforme alla regola tecnica antincendio per le strutture sanitarie (D.M. 18 settembre 2002 e D.M. 19 marzo 2015).

Dipartimento delle Risorse Tecniche ed Informatiche
Unità Operativa Complessa Tecnico
Direttore: Ing. Francesco Baradello
Responsabile del procedimento: Ing. Francesco Baradello

e-mail: segreteria.tecnicosd@ulss10.veneto.it
Tel. 0421/228000
Fax 0421/228809

D) Dotazione tecniche.

L'Azienda U.L.S.S. n. 10 richiede che gli spazi da adibirsi a uffici distrettuali ed ambulatori, siano predisposti e attrezzati con alimentazione per ogni punto lavoro, composti da:

- a) 1 presa schuko
1 presa bipasso
Entrambe di colore bianco o nero, alimentate da energia normale;
- b) 1 presa
1 presa bipasso
Entrambe di colore rosso (affinché siano così identificabili), alimentate da energia preferenziale;
- c) 2 prese RJ45, del cablaggio strutturato, utili ai collegamenti telefonico/dati.

L'impianto elettrico a servizio dell'intero fabbricato dovrà essere suddiviso in due sezioni:

una normale, alimentata direttamente dall'ente erogante attraverso il quadro elettrico generale e i quadri di piano, che alimenterà le prese lungo i corridoi, gli ascensori, l'illuminazione interna ed esterna, le pompe per il riscaldamento, i compressori o le macchine per il raffrescamento estivo, le pompe di circolazione, gli eventuali fan-coils, le prese di servizio varie, oltre, e in particolare, tutte le prese di servizio di cui al precedente punto a);

la seconda sezione di energia elettrica sarà alimentata attraverso opportuni inverter, a loro volta alimentati dai quadri di piano. Gli inverter saranno posizionati nel fabbricato, sparsi secondo una opportuna logica tecnica di alimentazione per zone omogenee e di baricentricità.

Tale energia che è definita preferenziale, alimenterà le 2 prese rosse per ogni posto di lavoro, gli armadi concentratori della telefonia e dei dati siti ai piani, la centrale telefonica e tutte le prese di servizio del locale tecnico entro il quale saranno posizionati la predetta centrale e tutti gli apparati di trasmissione dati, l'impianto di videosorveglianza, l'impianto (eventuale) di sicurezza antintrusione, i timbratori e l'impianto antincendio.

Gli impianti telefonici e di trasmissione dati dell'edificio saranno realizzati a mezzo di un cablaggio strutturato che accentra le prese RJ45 dei singoli utilizzatori (e delle eventuali stampanti di rete e fax) in un armadio unico per ciascuna zona omogenea/piano, all'interno del quale vi sarà una parte attestata su una morsettiera dati.

Da ciascuna morsettiera telefonica partirà, verso il centro stella dell'edificio (e successiva centrale telefonica), un cavo multicoppia in rame mentre, dalle singole morsettiere dati, attraverso delle patch cord, saranno alimentati uno o più hub/switch che a loro volta saranno collegati, a mezzo fibre ottiche, al centro stella dell'edificio posizionato entro il sopraindicato locale tecnico.

Il dimensionamento di entrambi gli impianti dovrà rispettare criteri di sufficiente ridondanza per eventuali integrazioni nel tempo. E' richiesto che il cablaggio strutturato sia di tipo 5E o superiore.

Ai fini del dimensionamento delle potenze elettriche necessarie e della taglia degli inverter si precisa che ogni punto lavoro potrà avere necessità di energia preferenziale (prese rosse) pari a circa 300 W, mentre le due prese normali (bianche o nere) potranno assorbire sino a un massimo di 700 W quale valore raggiungibile solo in rari casi e in determinate posizioni.

Gli inverter dovranno avere caratteristiche tali da assicurare, in caso di mancanza di rete, una autonomia, alla potenza nominale, di almeno 30'/40'.

E' richiesto infine che gli impianti elevatori siano dotati di dispositivo automatico di "riporto al piano".

L'Azienda ULSS n. 10 avrà la necessità che i vani siano ricavati a mezzo di tramezzature tradizionali o, meglio, con pareti divisorie prefabbricate, compresi i serramenti e ogni altro componente per dare finiti a regola d'arte i locali pronti all'uso. Sono ricompresi nella richiesta gli impianti di ventilazione, quelli di illuminazione e i normali impianti elettrici ad uso ufficio.

Sono esclusi dalla richiesta gli arredi mobili e i tendaggi.

L'Azienda Sanitaria, inoltre, necessita delle seguenti zone particolari che dovranno essere ricavate all'interno della superficie complessiva dell'edificio:

Sale Riunioni

- n. 1/o 2 sale riunioni da 20/30 posti circa, dislocate in punti diversi all'interno del fabbricato;

Uffici dei Responsabili - Uffici che necessitano di garantire la riservatezza

La totale superficie netta (quella destinata ad uffici- ambulatori esclusi quindi vani tecnici) dovrà essere consegnata all'Ulss già suddivisa in uffici di varie dimensioni. La separazione in uffici dovrà essere del tipo classico con pareti a tutta altezza cieche o vetrate.

Impianti speciali e arredi tecnici

E' richiesto che l'immobile sia corredato di:

- un impianto di videosorveglianza (con accentramento delle registrazioni nel locale tecnico);
- un impianto (eventuale) di sicurezza antintrusione per gli ingressi e le aperture poste a livello più basso;
- possibilità di installazione di apparecchi timbratori (collegati all'impianto telefonico);
- un impianto antincendio, compresi i rilevatori e un sistema di allarme;
- estintori (nelle posizioni previste dal progetto antincendio);
- segnaletica di sicurezza indicatrice le vie di esodo;
- un impianto orologi;
- un impianto di illuminazione di sicurezza, le cui lampade dovranno essere alimentate o dagli inverters (di cui sopra) o a mezzo di batterie tampone poste a bordo;
- impianto di diffusione sonora ai piani, a corredo dell'impianto di sicurezza/evacuazione, con accentramento dello stesso nel vano tecnico e con possibilità di inviare messaggi unici per l'intero edificio.

E' richiesto infine, che le sale riunioni da 20/30 posti siano corredate di un impianto di diffusione sonora con microfoni posti sul tavolo centrale e che siano predisposte per l'installazione di impianti audiovisivo.

E' richiesta la presentazione della certificazione energetica prevista dalla Legge. Gli impianti tecnologici di riscaldamento, condizionamento, ventilazione dell'aria, nonché gli impianti elettrici, idrici ecc. dovranno essere eseguiti prevedendo la possibilità di gestione, distinta per parti del complesso immobiliare individuata in base alla loro destinazione effettiva e quindi alle caratteristiche dell'uso corrispondente.

Forniture escluse

L'Azienda Sanitaria precisa che provvederà direttamente alle seguenti forniture e finiture:

- gli arredi mobili e le armadiature;
- le eventuali separazioni tra scrivanie;
- la cartellonistica indicatrice;
- la centrale telefonica;
- gli apparati attivi di trasmissione dati;
- il bancone reception e informazioni posto all'ingresso principale.

L'Azienda ULSS n.10 ha la necessità di occupare l'immobile con circa almeno 140-160 addetti, inderogabilmente entro e non oltre 120 giorni dalla data della lettera con la quale l'ULSS n.10 comunicherà l'accettazione dell'offerta, motivo per cui è richiesto che, entro tale termine, sia consegnata una prima parte di superficie utile pari al 50% del totale, nel mentre saranno ancora in fase di predisposizione le lavorazioni utili alla finitura della rimanente superficie.

Ai fini di quanto al presente punto è intendimento dell'Azienda Sanitaria sottoscrivere il contratto entro il più breve tempo possibile; pertanto in fase di valutazione sarà preferibile la proposta di un edificio già realizzato qualora soddisfi le esigenze dell'Amministrazione.

2. CONDIZIONI E CRITERI DI CONFORMITA' DA CONSIDERARE DA PARTE DEI PROPONENTI

2.1. Le società proponenti possibili immobili da destinare a sede Distrettuale e del Dipartimento di Prevenzione, dovranno valutare le richieste di quest'Azienda Sanitaria e in particolare i seguenti aspetti:

- 1) Il grado di rispondenza dell'immobile di loro proprietà alle specifiche suindicate;

- 2) La disponibilità a realizzare a loro cura e spese tutti o parte degli impianti e delle dotazioni richieste dall'ULSS n.10;
- 3) Quali impianti e quali richieste la proprietà non intende comunque realizzare, tenuto conto dell'elenco "forniture escluse" soprariportato, per le quali l'ULSS provvederà in proprio;
- 4) La disponibilità della proprietà dell'immobile alla eventuale sottoscrizione di un contratto che preveda l'affitto dello stesso con la possibilità che sia acquistato dall'ULSS n.10 entro un tempo predeterminato, in quel caso considerando gli affitti già versati quali rate in conto acquisto (rent to buy);
- 5) Quali manutenzioni ordinarie e straordinarie e su quali strutture, impianti e forniture assicura nel tempo, a fronte di un contratto di affitto.

2.2. Da parte sua l'ULSS n.10 precisa quanto segue:

- 1) Ai fini di una valutazione dei necessari investimenti, che sono posti in capo alla proprietà per rendere l'immobile conforme alle suesposte esigenze, l'ULSS richiede che i posti lavoro attrezzati siano almeno 145;
- 2) La definizione della suddivisione degli spazi, la loro destinazione, l'indicazione dei posti lavoro e la collocazione degli Uffici-Ambulatori, delle Sale riunioni, del locale tecnico, sarà oggetto di successiva specifica definizione con la proprietà individuata per la stipula del contratto, che allo scopo si sarà così formalmente impegnata;
- 3) L'Azienda Sanitaria, in fase di trattativa e prima della sottoscrizione del contratto, definirà formalmente e comunicherà alla Proprietà dell'immobile la temporizzazione della occupazione degli spazi, che già sin d'ora preannuncia potrà essere graduale e diluita in un predeterminato periodo di tempo.

3. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

L'offerta sottoscritta dal proprietario dell'immobile, corredata della documentazione appresso indicata, dovrà pervenire - in busta chiusa, sigillata, su cui sarà apposta la dicitura **"Ricerca di un immobile da destinare a sede unica del Distretto e del Dipartimento di Prevenzione dell'Azienda U.L.S.S. n.10" - entro il giorno / /2016** al seguente indirizzo: Azienda ULSS n.10 - Ufficio Protocollo - Piazza A. de Gasperi, 5 - 30027 San Donà di Piave. Sulla busta dovranno essere chiaramente indicati i dati del mittente. Le offerte potranno essere trasmesse anche a mezzo del servizio postale.

L'offerta dovrà contenere i seguenti dati e dovrà essere completa dei seguenti allegati:

- 1) Dati informativi della proprietà, suo recapito, indicazione di un eventuale tecnico o società delegati a fornire maggiori informazioni;
Dichiarazione formale circa la proprietà dell'immobile;
- 2) Planimetria in scala adeguata del lotto su cui insiste l'immobile offerto, con indicazione degli accessi, parcheggi di pertinenza, parcheggi pubblici esistenti nelle vicinanze, fermate più prossime dei mezzi pubblici;
- 3) Piante, sezioni e prospetti in scala 1:100 (o come esistenti) e documentazione fotografica dell'immobile offerto;
- 4) Superficie lorda dell'immobile distinta tra uffici, area scoperta ed eventuale area a scantinato adibita a parcheggi, completa della indicazione dei posti auto di pertinenza coperti e scoperti;
- 5) Caratteristiche della struttura dell'immobile, dotazione impiantistica esistente;
- 6) Precisazioni sulla disponibilità della proprietà a eseguire a propria cura e spese tutti o parte dei lavori di adeguamento necessari a rendere l'immobile conforme alle specifiche tecniche richieste dall'Azienda Sanitaria - limiti dell'intervento - forniture e lavori che saranno realizzati - forniture e lavori che la proprietà non intende realizzare;
- 7) Dichiarazione del possesso della concessione edilizia, del certificato di agibilità, del certificato prevenzione incendi nonché l'attestato di certificazione energetica ai sensi dell'art.6, comma 1-bis D.Lgs. n.192/2005 (o documentazione equivalente), se già rilasciati ovvero se in fase di rilascio;
- 8) Dichiarazione di conformità allo strumento urbanistico vigente - destinazione d'uso dell'immobile;
- 9) Estremi del Certificato di agibilità/abitabilità se già disponibile o se in fase di rilascio;

- 10) Dichiarazione dell'esistenza della certificazione statica relativa alla portata utile dei solai;
- 11) Dichiarazione relativa al rispetto della normativa antisismica;
- 12) Tempi minimi di consegna dell'immobile;
Il riferimento è al precedente capoverso 2.2, punto 3) delle stesse;
- 13) Ogni altra attestazione ed eventuale certificazione che non sia stata sopra richiesta ma che sia prevista dalle leggi e normative vigenti (ad esempio il possesso delle certificazioni per gli impianti, conformità alla normativa in materia relativamente a barriere architettoniche, servizi igienici, ascensori, ecc);
- 14) Una eventuale relazione tecnica che possa meglio supportare l'offerta presentata;
- 15) Il prezzo richiesto per la locazione espresso in €/m² per mese distinto per le zone a uffici, per i parcheggi, ovvero suddiviso per ogni posto macchina locato in zona coperta/scoperta.
La proprietà dovrà inoltre indicare i m² (e/o il numero dei posti macchina), suddivisi nelle sopraindicate tipologie, per i quali intende essere remunerata;
- 16) Precisazione della proprietà in ordine alla sua disponibilità (vedi precedente punto 4 delle **Precisazioni**) a sottoscrivere un contratto di affitto dell'immobile che preveda la sua possibile acquisizione da parte dell'Azienda Sanitaria entro un tempo predeterminato, nel qual caso gli affitti già versati saranno considerati anticipi in conto acquisto; la proprietà preciserà il prezzo di vendita dell'immobile suddiviso nelle varie fattispecie di superficie (uffici, parcheggi, ecc.) e nello stato in cui viene affittato;
- 17) Precisazioni in ordine a quali manutenzioni ordinarie e straordinarie e su quali strutture, impianti e forniture la proprietà, a sua cura e spese, assicura nel tempo e in vigenza di contratto di affitto (vedi precedente punto 5 delle **Precisazioni**);
- 18) Il prezzo di acquisto dell'edificio che soddisfi le esigenze di cui sopra.

4. CRITERI DI VALUTAZIONE

L'Azienda Sanitaria precisa che:

- procederà a selezionare le offerte ricevute, che risultino rispondenti alle esigenze sopra indicate, prendendo in considerazione, in ordine decrescente di priorità:

- gli aspetti della localizzazione (pregio urbanistico, rapportato alla vicinanza al centro urbano, all'area ospedaliera, alla stazione delle corriere e ferroviaria, comodità ai collegamenti con la viabilità urbana ed extraurbana);
- quelli riferiti alle caratteristiche proprie dell'immobile offerto;
- l'aspetto tecnico (inteso come grado di finitura degli ambienti e dotazione impiantistico/tecnologica);
- volume utile dell'edificio realizzato;
- Proprietà condominiale esclusiva - indipendenza del fabbricato;
- Flessibilità distributiva;
- Caratteristiche dei materiali utilizzati, tipologia degli infissi, impianti;
- Impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili;
- Impianti e/o tecnologie che riducano i costi di gestione (coibentazioni, tecnologie di climatizzazione, ecc.);
e, soprattutto, con maggior valenza rispetto ai punti precedenti:
- **l'aspetto economico.**

Nel valutare l'aspetto economico l'Azienda Sanitaria valuterà solo il canone ovvero canone e prezzo di vendita a seconda del tipo di contratto che verrà sottoscritto.

Il canone di affitto sarà corrisposto in base alla superficie consegnata all'ULSS e dalla stessa utilizzata.

Si precisa che non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari.

5. MODALITA' E CONDIZIONI DI ESPERIMENTO DELL'INDAGINE

Il presente Avviso pubblico ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato che non vincola - in alcun modo - l'Azienda ULSS n. 10 la quale potrà, pertanto:

- non concludere con un contratto la ricerca di mercato;
- oppure condurre ulteriori trattative in relazione all'immobile o agli immobili offerti che riterrà più idonei.

Pertanto, la presentazione di offerte non può costituire aspettativa per le parti offerenti.

Il presente Avviso è relativo a un contratto pubblico cui, ai sensi dell'art. 17 comma 1 lett. a) del D.L.vo 50/2016, non si applica il Codice dei Contratti.

L'Azienda sottoporrà alla Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio le offerte economiche pervenute affinché ne sia valutata la congruità, ai sensi dell'art. 12, c. 1-ter del D.L. 98/2011 e s.m.i..

Nel caso in cui nessuna offerta dovesse risultare congrua, vantaggiosa o idonea, questa Azienda Sanitaria si riserva, per motivi di economicità e di tempo, di prendere in considerazione nuove e/o diverse offerte anche pervenute oltre il termine sopraindicato.

Il presente avviso riveste solo il carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per l'Azienda ULSS n.10, la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta, di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative in presenza di ragioni di pubblico interesse, qualsiasi sia il loro grado di avanzamento. Nessun diritto sorge in capo all'offerente per il semplice fatto della presentazione dell'offerta. L'azienda sanitaria si riserva qualunque possibilità in ordine alle offerte stesse, ivi compreso il diritto a non stipulare il contratto con nessuno degli offerenti, anche qualora la trattativa con l'offerente sia già in corso di svolgimento. Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nell'offerta ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute, sino alla data dell'interruzione della presente procedura. L'apposita Commissione nominata dal Direttore Generale avrà la facoltà di richiedere agli offerenti precisazioni e chiarimenti.

I dati raccolti saranno trattati, ai sensi degli artt. 7 e seguenti del D.Lgs. 196/03, esclusivamente nell'ambito della presente ricerca di un immobile; titolare del trattamento dei dati è l'Azienda U.L.S.S. n.10.

Per ulteriori informazioni potrà essere contattato la u.o.c. Servizi Tecnici - piazza A. De Gasperi, 5 - 30027 San Donà di Piave (Tel. 0421-228000, fax 0421-228009).

San Donà di Piave, . 2016

f.to **IL DIRETTORE GENERALE**