



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

P/39940

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 31/_05/_2017 salvo proroga.

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).

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 01/ 08 /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, 27.06.2016

f.to **IL DIRETTORE GENERALE**