



SERVIZIO
SANITARIO
REGIONALE



**AZIENDA SANITARIA PROVINCIALE
CROTONE**



Dipartimento Tutela della Salute
e Politiche Sanitarie

U.O.C. GESTIONE TECNICO- PATRIMONIALE
Direttore: Arch. Francesco Bennardo

REGIONE CALABRIA
Azienda Sanitaria Provinciale - Crotonese
Ufficio Affari Generali
Segreteria Generale
Registro Pubblicazioni Atti
Prot. N° 12 del 20 MAR. 2018
Il Direttore Ufficio
del Affari Generali e Legali
Dr.ssa Anna GIORDANO

AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO PER LA RICERCA DI LOCALI DA ASSUMERE IN LOCAZIONE PER UFFICI E SERVIZI SANITARI

L'Azienda Sanitaria Provinciale di Crotonese ricerca una unità immobiliare da assumere in locazione nel perimetro urbano del Comune di Crotonese da destinare a "Uffici territoriali e Servizi Sanitari".

1. CARATTERISTICHE ESSENZIALI DELL'IMMOBILE RICERCATO

Collocazione nel perimetro urbano del Comune di Crotonese;
Compatibilità dei locali offerti alle vigenti norme urbanistico-edilizie relativamente alla destinazione richiesta (prevalente uso uffici);
Compatibilità o adattabilità alle norme in materia di autorizzazione sanitaria in applicazione delle Leggi vigenti in materia.
Superficie complessiva di circa 550 mq. lordi;
Avere una razionale distribuzione degli spazi preferibilmente sviluppata in un unico edificio e tale da consentire la disponibilità di circa venti ambienti da destinare agli uffici e servizi socio-sanitari;
Avere una articolazione logistica degli spazi, se non già predisposta, tale da consentire oltre agli ambienti suddetti quelli di seguito elencati:

segreteria (front-office/accettazione) ;
sala d'attesa;
sala riunioni preparazione al parto ;
spazi per archivi;
spazi per spogliatoio operatori sanitari;
servizi igienici per utenti F;
servizi igienici in numero adeguato per utenti M/diversamente abili ;
servizi igienici in numero adeguato per personale F ;
servizi igienici in numero adeguato per personale M/ diversamente abili;
locale di servizio;
N.1 sala destinata ai server (server farm) di dimensioni non inferiori a mq 12 (dodici) ove allocare le dotazioni informatiche con pavimento galleggiante;

REQUISITI TECNICI

Efficienza degli impianti: gli spazi locati dovranno essere dotati di impianti certificati in conformità alla normativa vigente (o relativa dichiarazione d'intenti a rendere conformi gli impianti alla normativa vigente ed a presentare tutte le relative certificazioni);

Conformità dell'immobile (o relativa dichiarazione d'intenti a rendere conforme l'immobile) alla normativa vigente in materia di:

- ✓ abbattimento delle barriere architettoniche;
- ✓ sicurezza sui luoghi di lavori;
- ✓ normativa antincendio;
- ✓ risparmio energetico;

conformità agli strumenti urbanistici vigenti;

destinazione prevalente ad uso ufficio;

Costituiscono, inoltre, elementi preferenziali per la selezione dell'immobile da individuare:

- ✓ convenienza economica;
- ✓ razionale distribuzione degli spazi, da intendersi in termini di idoneità dei locali proposti rispetto all'uso richiesto;
- ✓ sostenibilità ambientale complessiva;
- ✓ prossimità dei locali al Presidio Ospedaliero di Crotona "S. Giovanni di Dio" o agevole raggiungibilità dello stesso;
- ✓ la presenza di spazio esterno nelle adiacenze dell'immobile da utilizzare a parcheggio anche non esclusivo adeguato;

Saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili o porzioni di immobili da ristrutturare, per i quali la proprietà si impegna a realizzare , a propria cura e spese, le opere necessarie a rendere conforme l'immobile alle disposizioni di legge, ai requisiti richiesti e/o ad ulteriori esigenze dell'ASP di Crotona. In tal caso gli eventuali adeguamenti dovranno essere eseguiti entro un lasso ragionevole di tempo che verrà concordato tra le parti, previa sottoscrizione di contratto preliminare.

DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

Impianti elettrici

- Impianto di messa a terra;
- Impianto elettrico FM e illuminazione, avente come dotazione minima per ogni posto di lavoro (scrivania), l'installazione di prese standard italiano tedesco e prese per cablaggio strutturato. Si specifica che dovranno essere garantiti a spese dell'offerente un numero minimo di 20 (venti) postazioni di lavoro (PdL) e un numero minimo di 20 (venti) postazioni telefoniche oltre a n.ro 6 (sei) prese bivalenti schuko per ogni postazione.
- Illuminazione di emergenza;





SERVIZIO
SANITARIO
REGIONALE



AZIENDA SANITARIA PROVINCIALE
CROTONE



REGIONE CALABRIA

Dipartimento Tutela della Salute
e Politiche Sanitarie

- Rilevazione incendi;
- Sistema antintrusione o sistema di monitoraggio con telecamere;
- L'impianto di cablaggio strutturato dovrà essere realizzato con cavo UTP cat. 6 in tubazione esistente o in canalina PVC esterna (ove si rende necessario) e cassette di distribuzione e derivazione di tipo pesante. Ogni posto di lavoro (PdL) dovrà avere a disposizione almeno due prese ethernet con connettore RJ45 cat. 6 e dovrà essere collegato ad un punto di raccordo di distanza non superiore a 100 metri. Ciascun punto di raccordo dovrà rendere disponibili tutte le terminazioni dei posti di lavoro (PdL) su apposito patch panel con connettori RJ45 cat. 6. Ciascun patch panel dovrà essere collocato in apposito armadio rack a pavimento da 42 unità con dimensioni mm L600xP600x1980.
- Ciascun armadio rack di raccordo dovrà essere ulteriormente collegato ad una stanza destinata ad ospitare i server. Il collegamento dovrà essere realizzato in fibra ottica con connessione ridondata e terminata in box ottici.
- Eventuale impianto protezione scariche atmosferiche / sovratensioni, relativamente all'edificio o corpo edilizio, se necessario;

REQUISITI DELLA SALA SERVER

Sistema di condizionamento ambientale capace di mantenere la temperatura dei locali il di sotto dei 15°. Il sistema deve essere composto da due apparati identici con funzionalità primario/backup. Il primo apparato sarà costantemente in funzione mentre il secondo dovrà essere capace di mettersi in funzione automaticamente in caso di guasto del primo apparato e, comunque, nel caso in cui la temperatura salga al di sopra di un valore impostato. In tale circostanza il sistema dovrà inviare un allarme tramite chiamata vocale sintetizzata e messaggio SMS. Entrambi gli apparati dovranno essere dotati di controllo remoto su rete IP sia per la regolazione della temperatura che per l'accensione/spengimento;

- Sistema di monitoraggio e rilevazione temperatura ed umidità che renda fruibili tali informazioni su rete IP con possibilità di archiviazione temporale;
- Sistema di videosorveglianza ambientale, capace di acquisire immagini anche in condizioni di assenza di illuminazione. Dovrà supportare la ripresa televisiva con la funzione di zone di mascheramento e capacità di innescare allarmi su rete IP;
 - Dispositivo per l'accensione remota di almeno otto carichi elettrici con controllo su rete IP ed autenticazione tramite nome utente e password. Tale dispositivo dovrà essere dotato di relè monostabili con contatti normalmente aperti o normalmente chiusi con capacità di carico non inferiore a 250V 16A per ciascuna presa;

- L'accesso alla sala dovrà avvenire con un sistema di apertura elettrica tele controllata su rete IP, con controllo degli accessi tramite codice e card rfid;
- Canalizzazione dedicata alla connettività esterna realizzata mediante tubazione di dimensioni non inferiore a 50 mm. Tale canalizzazione dovrà consentire l'agevole stesura dei cavi necessari per le connessioni di telefonia/adsl/hdsl/F.O. realizzate dai fornitori di TLC.
- Impianto elettrico autonomo e dedicato esclusivamente agli armadi rack dotato di interruttore generale magnetotermico con riarmo automatico;
- Impianto elettrico autonomo e dedicato esclusivamente al sistema di condizionamento dotato di interruttore generale magnetotermico con riarmo automatico.

La scelta del sito è imprescindibilmente subordinata alla disponibilità di collegamento a banda larga (adsl, hdsl, fibra ottica) dei principali operatori di TLC.

DURATA DEL CONTRATTO

La locazione avrà una durata contrattuale di anni sei, rinnovabile nei casi e secondo le modalità stabilite dalla vigente normativa in materia di locazioni passive delle PP.AA.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Il proprietario -persone fisiche e/o giuridiche - che abbiano la libera disponibilità di locali aventi i requisiti e le caratteristiche sopra descritti dovranno far pervenire a mezzo pec all'indirizzo < protocollo@pec.asp.crotone.it > o mediante consegna diretta o a mezzo raccomandata A.R. il plico sigillato controfirmato sui lembi di chiusura contenente la manifestazione di interesse indirizzata al Direttore Generale dell'ASP di Crotone – Ufficio Gestione Tecnico-Patrimoniale Via M. Nicoletta snc. Ang. Via G. Di Vittorio – Centro Direzionale “ Il Granaio” presso l'Ufficio protocollo sito al medesimo indirizzo interno B - 3° piano **entro e non oltre le ore 13,00 del 23 Aprile 2018**. Il plico contenente l'offerta dovrà indicare all'esterno, in modo ben visibile, oltre al nominativo e all'indirizzo del mittente la seguente dicitura “*Avviso pubblico per reperimento locali per Uffici Territoriali e Servizi Sanitari dell'Azienda Sanitaria Provinciale di Crotone*”. Ciascun plico dovrà contenere una busta chiusa e sigillata recante la dicitura “*caratteristiche dell'immobile*” e una busta chiusa e sigillata recante la dicitura “*offerta economica*” . Ai fini del rispetto del termine sopra riportato per i plichi recapitati a mano farà fede unicamente il timbro apposto dall'Ufficio protocollo di questa Azienda. In caso di spedizione a mezzo raccomandata A.R. farà fede il timbro postale di spedizione. Il recapito del plico rimane a esclusivo rischio del mittente, qualora il mancato o tardivo inoltro sia dovuto a causa di forza maggiore o caso fortuito o fatto imputabile a terzi.

L'Ufficio protocollo rimane aperto al pubblico tutti i giorni, sabato escluso, dalle ore 11:00 alle ore 13:00 e nei giorni di lunedì e mercoledì anche dalle ore 16:00 alle ore 17:00.

L'offerta dovrà contenere la seguente documentazione:

- ✓ Lettera di presentazione dell'immobile proposto sottoscritta dal soggetto dotato dei necessari poteri (proprietario persona fisica o rappresentante legale del soggetto giuridico proprietario o congiuntamente tutti i contitolari del diritto di proprietà sull'immobile) con indicazione del nome, cognome del proprietario /comproprietari dell'immobile, se persona fisica, ovvero ragione sociale, sede legale, estremi del rappresentante legale, se persona giuridica, corredata dell'indirizzo di posta elettronica certificata o, in mancanza di indirizzo e-mail, al quale rivolgersi per eventuali sopralluoghi e comunicazioni- recapito telefonico;
 - ✓ Fotocopia documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore;
 - ✓ Titolo di proprietà dell'immobile e visure catastali aggiornate;
 - ✓ Dichiarazione resa ai sensi degli artt. 46,47 e 76 del DPR 445/2000, con la quale il soggetto giuridicamente legittimato attesti:
 - a) l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata, ovvero assenza di pendenza di una delle predette procedure, nonché l'assenza di cause impeditive a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
 - b) l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione o sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso. Nel caso di persona giuridica il requisito deve riguardare il legale rappresentante e i soggetti amministratori. Nel caso di comproprietari deve riguardare tutti i titolari.
 - c) di aver preso cognizione e di accettare integralmente, senza riserva alcuna, le condizioni riportate nel presente avviso, nonché di aver tenuto conto nella formulazione dell'offerta di tutte le condizioni contrattuali e dei relativi oneri.
 - ✓ Relazione tecnico-estimativa, sottoscritta dal soggetto dotato dei necessari poteri (proprietario persona fisica o rappresentante legale del soggetto giuridico proprietario), contenente il canone annuo di locazione specificando se lo stesso è al netto di eventuale IVA;
 - ✓ Relazione dettagliata sottoscritta dal soggetto dotato dei necessari poteri (proprietario persona fisica o rappresentante legale del soggetto giuridico proprietario relativa alle caratteristiche tecniche dell'immobile o della porzione di immobile con particolare riferimento alla sua ubicazione, all'epoca di costruzione, ai dati catastali, nonché alla descrizione dei materiali, della finitura e delle dotazioni impiantistiche;
 - ✓ Elaborato planimetrico dell'immobile con stato di fatto edile e architettonico su formato cartaceo e su files dwg sottoscritto da professionista abilitato;
 - ✓ Ipotesi di distribuzione interna e ripartizione degli spazi per l'allocazione delle 20 PdL;

✓ Dichiarazione asseverata rilasciata da un tecnico incaricato dalla proprietà e regolarmente iscritto all'Albo Professionale, attestante che :

- a) L'immobile è rispondente alle prescrizioni di cui D.Lgs 81/2008 e smi in materia di tutela della salute e della sicurezza sui luoghi di lavoro;
- b) Gli impianti a servizio dell'immobile sono conformi alla vigente normativa;
- c) L'immobile è conforme alla vigente normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- d) L'Immobilie rispetta le norme in tema di risparmio energetico;
- e) L'immobile ha destinazione d'uso "ufficio" e che tale destinazione è legittima sotto il profilo urbanistico- edilizio;

Documentazione fotografica dell'immobile.

La selezione verrà effettuata dall'A.S.P. a favore dell'offerta che risulterà più confacente nel suo complesso (economico-funzionale) alle esigenze dell'Azienda.

ULTERIORI CONDIZIONI

Il presente avviso ha come unico scopo quello di svolgere una ricerca di mercato e non vincola in alcun modo l'Azienda Sanitaria Provinciale di Crotone che si riserva, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di non selezionare alcuna offerta e di non dare seguito al presente avviso, ovvero di selezionare l'offerta che riterrà preferibile, nonché di recedere dalle trattative. **Nessun diritto o aspettativa sorge in capo alle parti offerenti conseguente alla presentazione delle offerte.** L'Azienda altresì, si riserva di procedere alla individuazione dei locali anche in presenza di una sola offerta che risulti conforme alle richieste di cui al presente avviso.

L'Azienda si riserva la facoltà di effettuare sopralluoghi di verifica presso gli immobili offerti.

Nel caso fosse accertata la non rispondenza dell'immobile prescelto a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità urbanistica e/o normativa (carenza del certificato di agibilità, di prestazione energetica, non in regola con le specifiche normative in materia urbanistica, sanitaria e di sicurezza sui luoghi di lavoro) si intenderà immediatamente revocato, in qualsiasi fase del procedimento, ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare le spese sostenute sino alla data di interruzione delle trattative e a rifondere ogni eventuale conseguente danno diretto e/o indiretto cagionato all'ASP di Crotone.

Il canone di locazione offerto dell'immobile individuato verrà sottoposto a valutazione di congruità dell'Agenzia delle Entrate -Ufficio del Territorio competente, che potrà richiedere a sua volta documentazione ritenuta necessaria a tal fine.

La proprietà, qualora fosse interessata a stipulare il contratto di locazione, dovrà, accettare il canone che sarà ritenuto congruo dall'Agenzia delle Entrate- Ufficio del



SERVIZIO
SANITARIO
REGIONALE



AZIENDA SANITARIA PROVINCIALE
CROTONE



REGIONE CALABRIA

Dipartimento Tutela della Salute
e Politiche Sanitarie

Territorio, ridotto del 15% come disposto dall'art. 3 del D.L. 95/2012 convertito in legge 135/2012 e smi. Pertanto, l'acquisizione in locazione dell'immobile e la sottoscrizione del contratto di locazione, potrà essere conclusa successivamente alla valutazione suddetta. Qualora si rendesse necessario utilizzare i locali prescelti prima della conclusione del procedimento di valutazione, l'ASP, sempre che sia possibile, si riserva di concludere il contratto di locazione al canone provvisoriamente offerto, salvo accettazione di conguaglio passivo, da parte della proprietà, qualora il canone stabilito dalla Agenzia del Territorio fosse inferiore a quello offerto, fermo restando la riduzione del 15% suddetta.

TRATTAMENTO DEI DATI

Unitamente alle dichiarazioni di cui sopra dovrà essere esplicitamente espresso il consenso al trattamento dei dati ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e smi.

I dati raccolti per effetto dell'espletamento del presente avviso saranno trattati per le finalità connesse alla presente ricerca e, in particolare, per le necessarie verifiche in adempimento di obblighi di legge, ivi comprese quelle previste dal D.Lgs 159/2011, ai fini della sottoscrizione, gestione amministrativa e contabile del contratto di locazione, a fini statistici.

I dati forniti verranno trattati in modalità manuali, informatiche e telematiche e potranno essere comunicati alle figure professionali che interverranno nella procedura di selezione dell'immobile, agli offerenti che facciano richiesta di accesso agli atti della presente procedura e tramite il sito internet dell'ASP di Crotona relativamente al nominativo dell'offerente selezionato.

DOCUMENTAZIONE IN CASO DI INDIVIDUAZIONE

All'atto di sottoscrizione del contratto, pena recesso dell'accordo, dovrà essere consegnata copia dei seguenti documenti:

N.	CHECK LIST DELLA DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER LA LOCAZIONE	
1	Atto di proprietà	
2	Documentazione catastale (visure e planimetrie aggiornate)	
3	Concessione edilizia/ Permesso di Costruire/DIA/CILA	
4	Certificato di agibilità	
5	Attestato di prestazione Energetica (APE) da allegare al contratto	
6	Dichiarazione superamento barriere architettoniche	
7	Elaborati grafici stato di fatto edile ed architettonico su formato cartaceo e su files.dwg	



SERVIZIO
SANITARIO
REGIONALE



AZIENDA SANITARIA PROVINCIALE
CROTONE



REGIONE CALABRIA

Dipartimento Tutela della Salute
e Politiche Sanitarie

8	Dichiarazione conformità impianti elettrici e speciali D.M. 37/2008 e smi e relativi allegati	
	<ul style="list-style-type: none">• Progetto e relazione specialistica	
	<ul style="list-style-type: none">• Elaborati grafici dello stato di fatto impianti elettrici	
	<ul style="list-style-type: none">• Evidenza dei collaudi funzionali impianti elettrici, cablaggio strutturato	
	<ul style="list-style-type: none">• Caratteristiche materiali installati, manuali d'uso e schede tecniche	
	<ul style="list-style-type: none">• Piano di manutenzione	
9	Dichiarazione conformità impianto antincendio D.M. 18/09/2002 e D.M. 37/2008 e relativi allegati	
	<ul style="list-style-type: none">• Progetto e relazione specialistica	
	<ul style="list-style-type: none">• Elaborati grafici stato di fatto impianti antincendio	
	<ul style="list-style-type: none">• Evidenza collaudi funzionali impianti rivelazione incendi	
	<ul style="list-style-type: none">• Documentazione relativa ai presidi antincendio	
	<ul style="list-style-type: none">• Caratteristiche materiali installati, manuali d'uso e schede tecniche	
	<ul style="list-style-type: none">• Certificati di omologazione, dichiarazioni di conformità di componenti e materiali	
	<ul style="list-style-type: none">• Manuale istruzioni di funzionamento e manutenzione impianti	
10	Dichiarazione di conformità impianti meccanici (condizionamento estivo ed invernale, idrico sanitario e di scarico) come da D.M. 37/2008 e relativi allegati	
	<ul style="list-style-type: none">• Elaborati grafici stato di fatto degli impianti meccanici	
	<ul style="list-style-type: none">• Evidenza dei collaudi funzionali degli impianti meccanici	
	<ul style="list-style-type: none">• Caratteristiche materiali installati, manuali d'uso e schede tecniche	
11	Predisposizione delle denunce degli impianti di cui DPR 462 del 22.10.2001 e s.m.i.	
	<ul style="list-style-type: none">• Scariche atmosferiche, eventuale	
	<ul style="list-style-type: none">• Impianto di messa a terra	
	<ul style="list-style-type: none">• Installazioni elettriche in luoghi pericolosi	



SERVIZIO
SANITARIO
REGIONALE



AZIENDA SANITARIA PROVINCIALE
CROTONE



REGIONE CALABRIA

Dipartimento Tutela della Salute
e Politiche Sanitarie

12	Dichiarazioni di conformità impianti elevatori secondo normativa vigente (se ricorre)	
	<ul style="list-style-type: none">• Fascicolo tecnico	
	<ul style="list-style-type: none">• Certificato CE	
	<ul style="list-style-type: none">• Dichiarazione di idoneità della struttura	
	<ul style="list-style-type: none">• Certificazione dispositivi di sicurezza	
	<ul style="list-style-type: none">• Dichiarazione di messa a terra	
	<ul style="list-style-type: none">• Manuale d'uso e manutenzione	
	<ul style="list-style-type: none">• Libretto e fascicolo di collaudo	
	<ul style="list-style-type: none">• Licenza di esercizio impianto elevatore	
	<ul style="list-style-type: none">• Numero di matricola assegnato dal Comune	
13	Documentazione di prevenzione incendi per i Vigili del Fuoco (CPI del fabbricato o della centrale termica, se ricorre)	
14	Estremi forniture utenze dedicate da volturare	
15	Individuazione posti auto assegnati ad uso esclusivo (eventuale)	
16	Tabelle millesimali (se necessarie)	

Per ogni informazione rivolgersi all'U.O.C. Gestione Tecnico-Patrimoniale, tel 0962/924113 – 924812 – 924807 dal lunedì al venerdì, dalle ore 12,00 alle ore 13,30.

IL DIRETTORE U.O.C.
GESTIONE TECNICO-PATRIMONIALE
Arch. Francesco BERNARDO