



ALLEGATO N. 1
CAPITOLATO TECNICO

INDAGINE DI MERCATO PER L'ACQUISTO DI IMMOBILE DA ADIBIRE A
SEDE DEL DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE DI SAN BENEDETTO DEL
TRONTO (AP)

CIG: ZB83AA1AA0

INDICE

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

INTRODUZIONE

L'AST di Ascoli Piceno (di seguito anche **Azienda Sanitaria**) è interessata all'acquisto di un immobile da adibire a sede del Dipartimento di Prevenzione di San Benedetto del Tronto (AP), per lo svolgimento delle attività in materia di ambiente e salute.

L'acquisto dell'immobile è finanziato con i fondi del Piano Nazionale Complementare di cui al D.L. 06/05/2021 n. 59 convertito con modificazione dalla Legge 01/07/2021 n. 101 recante "*Misure urgenti relative al Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza e altre misure urgenti per gli investimenti*".

Il fabbisogno di spazio allocativo dell'Azienda Sanitaria potrà essere soddisfatto alternativamente attraverso un unico immobile o una pluralità di immobili (massimo 3). In quest'ultimo caso, entrambi gli immobili devono essere offerti congiuntamente ed insistere nello stesso complesso immobiliare.

L' Azienda Sanitaria è interessata esclusivamente ad acquistare la piena proprietà dell'immobile individuato o dei plurimi immobili individuati; eventuali offerte di immobili in locazione - ovvero ad altro titolo - non saranno prese in considerazione.

Il possesso dell'immobile dovrà essere trasferito contestualmente al diritto di proprietà.

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

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

2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

- a) L'immobile da acquistare dovrà essere ubicato in uno dei Comuni tra San Benedetto del Tronto, Acquaviva Picena, Grottammare, Montepandone ad una distanza inferiore a 15 km dall'attuale sede di Piazza Nardone, 19 a San Benedetto del Tronto (AP);
- b) posizione facilmente raggiungibile dalla viabilità principale e con mezzi pubblici;
- c) disponibilità di parcheggi pubblici nelle vicinanze;

3. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'IMMOBILE

- a) consistenza – Superficie utile lorda compresa tra 450 mq e 600 mq;
- b) area pertinenziale (anche limitrofa) da destinare a parcheggio di consistenza compresa tra 150 e 300 mq.

4. DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI:

- a) destinazione dell'immobile compatibile con l'uso uffici/sanitario e rispondenza alle prescrizioni dello strumento urbanistico;
- b) caratteristiche funzionali di spazi e impianti compatibili con l'uso di uffici nonché, per la parte destinata a servizi, con la normativa vigente in materia di autorizzazione ed accreditamento di strutture sanitarie (L.R. 20/2000);
- c) servizi igienici di cui almeno 1/3 attrezzati per l'utilizzo da parte di portatori di handicap;
- d) distribuzione degli spazi interni che preveda la possibilità di garantire:
 - a. almeno due sale-spazi d'attesa, adeguatamente dimensionate-i, distinte e non condivise per i distinti servizi;
 - b. almeno n.6 studi medici/ambulatori;
 - c. almeno n.3 uffici direzionali;
 - d. uffici/spazi lavoro per collaboratori e personale operativo 15-20 persone;
 - e. depositi sporco, pulito e materiale per pulizia;
 - f. archivio;
 - g. sala riunioni;
 - h. l'ubicazione degli ambulatori di facile accessibilità anche ai disabili con adeguato abbattimento delle barriere architettoniche necessario per l'accesso dei pazienti anziani o malati trasportati con lettiga;
 - i. una superficie adeguata per gli ambulatori con adeguati ricambi d'aria da ottenere preferibilmente con ventilazione naturale;
 - j. presenza di adeguati spazi/locali/arredi per: accettazione, attività amministrative/archivio o attesa con un numero di posti a sedere adeguato al numero di pazienti che mediamente li frequentano;
 - k. accessibilità diretta dagli spazi esterni pubblici (in particolare per i servizi aperti al pubblico) con preferenza per soluzioni che prevedano l'assenza di percorsi condivisi con altre attività o proprietà;

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

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

6. CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'IMMOBILE

Nell'immobile proposto in acquisto non devono essere presenti barriere architettoniche e deve essere garantita adeguata accessibilità e fruibilità di tutti gli spazi anche a persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale secondo quanto previsto dalla vigente legislazione in materia.

L'immobile deve essere adeguato sismicamente, ovvero deve essere prodotta verifica di vulnerabilità come previsto dalla OPCM n. 3274 del 20 marzo 2003, con indici di vulnerabilità (rischio sismico) idonei a quanto previsto dalle NTC 2018.

Non dovranno essere presenti amianto nei pavimenti, nei rivestimenti o in qualsiasi altro elemento presente nell'immobile, inoltre non dovrà essere presente lana minerale. In generale i materiali utilizzati dovranno essere tali da non rilasciare, anche dopo il periodo di garanzia fornita dal produttore, emissioni nocive.

Tutti i locali e le relative finiture dovranno essere conformi normativa vigente in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro, nonché con la regola tecnica di prevenzione incendi, con particolare riguardo alle aree che saranno destinate ad archivio cartaceo

L'immobile offerto deve possedere le seguenti dotazioni minime:

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

- a) Impianto di distribuzione energia elettrica (luci-prese);
- b) Impianto di illuminazione;
- c) Impianto illuminazione di emergenza;
- d) Impianto telefonico e dati;
- e) Impianto protezione scariche atmosferiche.

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

- a) Climatizzazione invernale ed estiva, con opportuni ricambi d'aria dove necessario, anche attraverso singole unità autonome;
- b) Impianto idrico e sanitario, in punti localizzati (almeno 3 bagni di cui 1 per disabili).

(se l'immobile è collocato a piano diverso da terra)

IMPIANTI DI SOLLEVAMENTO adeguati alla normativa vigente e in regola con la manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che con le verifiche biennali

L'immobile deve possedere le caratteristiche indicate ai precedenti punti alla data di presentazione della Proposta Contrattuale o al più tardi alla data di consegna dei locali. In tale ultimo caso il proprietario deve impegnarsi ad eseguire i lavori a proprie spese, **documentando adeguatamente** in sede di manifestazione di interesse tempi e le modalità previste per il raggiungimento delle condizioni finali.

7. CRITERI DI PREFERENZA

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

Caratteristiche dell'immobile	<p>stato di conservazione e finiture, caratteristiche tecniche e dimensionali, flessibilità distributiva, assenza o limitatezza di spazi condominiali</p> <p><u>Stato di conservazione e finiture</u> L'Azienda sanitaria non intende infatti circoscrivere la propria ricerca agli immobili di nuova costruzione o di recente ristrutturazione e dichiara sin d'ora la propria disponibilità a valutare gli immobili proposti indipendentemente dal loro stato di conservazione. Ciò premesso, nell'ottica di un contenimento delle spese, lo stato di conservazione degli immobili e le loro finiture sarà comunque oggetto di preferenza da parte dell'Azienda sanitaria che potrà considerare con priorità gli immobili che presentino un migliore stato manutentivo, o per i quali il venditore dichiara di impegnarsi ad eseguire, a sue spese, i lavori di adeguamento /ristrutturazione/manutenzione prima della stipula del contratto di compravendita.</p> <p><u>Caratteristiche tecniche e dimensionali</u> Nell'individuazione dell'immobile da acquistare, l'Azienda sanitaria valuterà altresì le infrastrutture impiantistiche presenti negli immobili offerti e il relativo stato di</p>
-------------------------------	---

	<p>efficienza (climatizzazione, ascensori, illuminazione, alimentazione postazioni, ecc). Più precisamente, nell'ottica di un contenimento dei costi di gestione, di efficienza degli impianti e di una migliore sostenibilità ambientale, si ritiene meritevole una valutazione favorevole i seguenti aspetti:</p> <p><u>Caratteristiche dell'involucro</u> in termini di isolamento termico, di coibentazione delle pareti verticali e di coperture</p> <p><u>Caratteristiche degli impianti</u>, posto che nella valutazione di un immobile di medie/grandi dimensioni gli impianti rivestono importanza fondamentale sia per quanto riguarda i costi che per le condizioni migliori per il benessere per un utente. In tale ottica, l'impianto di climatizzazione deve rendere confortevole un ambiente in ogni stagione, agendo sui valori di temperatura, umidità, purezza dell'aria, ricambio d'aria, silenzio. Analogamente l'impianto di illuminazione deve essere realizzato con lampade ad alta efficienza energetica, con uno spettro luminoso confortevole e preferibilmente, gli ambienti interni devono avere anche una adeguata illuminazione naturale. L'eventuale presenza di impianti di nuova generazione già installati, anche nell'ottica di un risparmio energetico, sarà valutata favorevolmente dall'Azienda sanitaria.</p> <p><u>Cablaggio strutturato</u>. Sarà favorevolmente valutata la dotazione di cablaggio strutturato che consenta, attraverso percorsi verticali e orizzontali, la connessione di tutti gli ambienti con le infrastrutture informatiche fino al CED ed agli ambienti dedicati ai servizi di natura informatica</p> <p><u>Smart building</u>. Sarà favorevolmente valutata la dotazione di una architettura impiantistica che consente di gestire i dispositivi che consumano energia in modo da ottimizzarne le prestazioni, in termini di modalità d'uso e di parzializzazione degli impianti. Tra le più significative iniziative tecnologiche si segnalano quelle per la gestione degli "stand by" degli apparecchi elettrici, quelle per la gestione temporizzata degli impianti termici e quelle per la gestione automatica degli impianti di illuminazione in diretta connessione con la presenza umana nell'ambiente da illuminare,</p> <p>Flessibilità distributiva Da un punto di vista funzionale, l'Azienda sanitaria valuterà favorevolmente immobili che, in virtù della loro conformazione, si prestino facilmente (con lavori minimali) ad essere adattati ad una pluralità di soluzioni in termini di <i>layout</i> e di pianificazione degli spazi, ovvero immobili la cui distribuzione interna degli spazi sia già in linea con le esigenze dell'Azienda sanitaria in termini di <i>space planning</i>.</p> <p>Assenza o limitatezza di spazi condominiali Negli immobili proposti sarà inoltre valutata favorevolmente l'assenza di oneri condominiali, la presenza di pertinenze interne o esterne che consentano il parcheggio di autovetture, motocicli e ciclomotori, nonché il ricovero di mezzi di mobilità ecosostenibile.</p>
Ubicazione dell'immobile e disponibilità di parcheggi	Collocazione dell'immobile avuto riguardo all'interesse della azienda sanitaria ad acquistare un immobile ubicato in zona semicentrale, in area dotata di elevato grado di accessibilità, garantita dalla prossimità alle principali linee di trasporto pubblico urbano o ferroviario e da vie di comunicazione stradale, dotato di ampi parcheggi pubblici / privati gratuiti.
Vicinanza con la sede del Dipartimento di Prevenzione	Vicinanza dell'immobile con la sede del Dipartimento di Prevenzione (attualmente in San Benedetto del Tronto (AP) - Piazza Nardone, 19) per favorire i necessari collegamenti con gli operatori sanitari che presiedono la funzione.

8. PRESENTAZIONE ISTANZA

I proprietari interessati a vendere il loro immobile possono inviare preferibilmente entro il giorno..... la seguente documentazione all'indirizzo pec: ast.di.ascolipiceno@emarche.it :

8.1. DOCUMENTAZIONE TECNICA RICHIESTA

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

1. produrre una **relazione generale** di ciascun immobile indicato nella manifestazione di interesse che contenga:
 - una descrizione che, a titolo esemplificativo, evidenzii l'ubicazione, i dati catastali, i dati dimensionali, le destinazioni urbanistiche, il contesto territoriale, l'urbanizzazione, i collegamenti, ecc.);
 - una descrizione relativa ad allestimenti, infissi, controsoffitti, pavimentazioni, attuale distribuzione degli spazi e attuale stato di manutenzione dell'immobile;
 - una descrizione relativa alle dotazioni impiantistiche presenti nell'immobile;
2. produrre una documentazione fotografica dell'immobile e/o degli immobili o porzioni d'immobili;
3. produrre gli elaborati architettonici relativi allo stato di fatto dell'immobile e/o degli immobili o porzioni d'immobili, che contengano le "piante dello stato di fatto" (in formato .dwg), nonché le "sezioni" e i "prospetti" (ove esistenti in formato .dwg ovvero in altro formato);
4. produrre un dettaglio delle superfici nette e lorde così come attualmente distribuite per piano e per destinazione (uffici, percorsi, servizi, ecc.) in formato .xls;
5. produrre eventuale documentazione relativa alle modalità di raggiungimento degli standard richiesti per l'immobile di cui all'ultimo capoverso p.to 6.

Formato della documentazione tecnico ed eventuali integrazioni

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

8.2 DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA RICHIESTA

1. Titolo di proprietà:

Ciascun Soggetto interessato dovrà fornire:

- a) copia del titolo di proprietà che ha sull'immobile e/o sugli immobili o porzioni d'immobili (es. contratto di compravendita, successione ereditaria, donazione);
- b) dichiarazione relativa alla sussistenza di vincoli, servitù, ipoteche, trascrizioni ed iscrizioni che incidano sul godimento e/o l'uso dell'immobile e/o degli immobili (ove non sussistenti, si chiede di esplicitarne l'insussistenza);
- c) dichiarazione avente ad oggetto l'attuale esercizio del possesso sull'immobile e/o sugli immobili o porzioni d'immobili ovvero, in alternativa, impegno formale a riacquisirne il possesso entro la data fissata per la stipula dell'eventuale contratto di compravendita;

2. Visure e planimetrie catastali

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

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

3. Titoli edilizi e destinazione urbanistico

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

L'Azienda sanitaria evidenzia fin d'ora che, in caso di conclusione del contratto, il Soggetto interessato dovrà fornire una relazione tecnica asseverata sulla conformità urbanistico-edilizia dell'immobile rispetto ai titoli edilizi in virtù dei quali esso è stato realizzato ed eventualmente successivamente modificato. In caso di mancata conformità, sarà richiesto di provvedere all'ottenimento delle relative sanatorie edilizie prima della data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita.

4. Certificato di agibilità

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

5. Certificato di prevenzione incendi

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

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

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

8.3 ALTRA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

Il Soggetto Interessato dovrà altresì fornire all'Azienda sanitaria le seguenti dichiarazioni rese ai sensi degli art. 46 e 47 del DPR 445/2000:

- a) Dichiarazione che non ricorrono i motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D. LGS 50/2016;
- b) Dichiarazione di assenza di conflitto di interessi;
- c) *(Per le imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati dopo 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento)*
Dichiarazione di impegno ad opzionare, nell'atto di vendita o nel contratto preliminare, la non applicabilità dell'Iva;
- d) Dichiarazione di impegnarsi a rispettare, in caso di esecuzione di lavori con spese a carico della Proprietà, il principio di non arrecare danno significativo all'ambiente (cd. DNSH);
- e) Dichiarazione di aver preso visione dell'importo massimo stabilito nell'avviso di indagine di mercato quale

- corrispettivo massimo di compravendita;
- f) Dichiarazione di aver preso visione della circostanza per la quale, qualora l'immobile fosse prescelto, il prezzo di vendita dovrà essere corredato dalla dichiarazione che trattasi di offerta d'acquisto provvisoria che non ha carattere definitivo in quanto da sottoporre alla verifica di congruità dell'Agenzia del Demanio con accettazione, qualora il prezzo di acquisto determinato a seguito di perizia risulti inferiore a quello determinato dalla Proprietà, del prezzo ritenuto congruo a seguito di perizia dell'Agenzia del Demanio, pena l'impossibilità di stipulare il contratto di compravendita;
 - g) Dichiarazione di impegno a produrre, qualora l'immobile fosse prescelto, la perizia di stima di un tecnico abilitato da inoltrare al Demanio per l'espressione del parere di congruità del prezzo di vendita offerto;
 - h) Dichiarazione di assenza nell'immobile e nel terreno di sostanze inquinanti o nocive (amianto, radon, ecc.);
 - i) Dichiarazione di garanzia circa la piena accessibilità e fruibilità in autonomia alle persone diversamente abili a tutti i piani dell'immobile e/o degli immobili;
 - j) Dichiarazione circa la rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (d.lgs. n. 81/2008).

Il prezzo di compravendita NON deve essere indicato