

U.O.C. Direzione Tecnica Nuovo Polo Ospedaliero

**AVVISO ESPLORATIVO
PER RICERCA IMMOBILE DA ACQUISTARE E/O LOCARE
DA DESTINARE
A NUOVO CENTRO REGIONALE
CURE PALLIATIVE PEDIATRICHE**

ALLEGATO n. 1 - CAPITOLATO TECNICO

1. INTRODUZIONE
2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE
3. CARATTERISTICHE IMMOBILE
4. CARATTERISTICHE FUNZIONALI DELL'IMMOBILE
5. CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'IMMOBILE
6. STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE
7. DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

1. INTRODUZIONE

L'Azienda Ospedale Università Padova (di seguito *Azienda*) è interessata all'acquisto e/o locazione di un immobile (fabbricati, terreni edificabili, anche con sovrastanti fabbricati), sito nel comune di Padova, da destinare al nuovo Centro regionale Cure Palliative in Padova.

Il fabbisogno di spazio potrà essere soddisfatto alternativamente attraverso un unico immobile o una pluralità di immobili tra loro unibili per il fine richiesto.

L'Azienda si riserva di valutare se, alla luce delle manifestazioni d'interesse che saranno presentate, sia preferibile procedere con l'opzione dell'unico immobile o della porzione di immobile, oppure con quella relativa alla pluralità d'immobili tra loro unibili per il fine richiesto. Nel caso in cui venga preferita l'opzione relativa ad una pluralità di immobili tra loro unibili, l'Azienda si riserva di soddisfare il proprio fabbisogno massimo anche attraverso l'acquisto di immobili o di porzioni di immobili che siano nella disponibilità di soggetti interessati diversi. All'esito della ricerca di mercato, l'Azienda Ospedale Università Padova procederà ad avviare la procedura di acquisto ritenuta maggiormente idonea allo scopo, subordinata alla verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze, con verifica di congruità del prezzo da parte dell'Agenzia del demanio ai sensi dell'art. 12 comma 1 bis del D.L.98/2011 convertito nella L. 111/2011.

Il presente capitolato tecnico definisce le caratteristiche che l'immobile dovrà necessariamente soddisfare in relazione alla localizzazione, alle dimensioni e alla destinazione d'uso. Saranno altresì definiti i criteri che ispireranno l'Azienda nella scelta dell'immobile, ossia quelle caratteristiche che gli immobili offerti non dovranno necessariamente avere ma che, ove presenti, potranno essere valutate favorevolmente dall'Azienda (es. eventuale presenza di parcheggi per auto e moto, dotazioni impiantistiche, ecc.).

2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile da acquistare e/o da locare dovrà essere ubicato nel territorio del Comune di Padova.

Tale immobile dovrà essere individuato nella città di Padova, entro una distanza massima di 2000 metri dal Polo Ospedaliero di Via Giustiniani, dove verrà realizzato l'Ospedale della Mamma e del Bambino, con nuova Pediatria attigua.

La struttura individuata dovrà essere indipendente e autonoma da un punto di vista logistico, organizzativo e gestionale.

3. CARATTERISTICHE IMMOBILE

Superficie lorda totale fabbricato: 3.500/4.000 mq circa, ovvero analoga capacità edificatoria per terreno edificabile.

L'immobile, indipendente ed autonomo da un punto di vista logistico, organizzativo e gestionale, dovrà essere dotato di area esterna di pertinenza esclusiva.

4. CARATTERISTICHE FUNZIONALI DELL'IMMOBILE

Da un punto di vista funzionale, l'Azienda valuterà favorevolmente immobili che, in virtù della loro conformazione, si prestino facilmente ad essere adattati ad una pluralità di soluzioni in termini di layout e di pianificazione degli spazi, ovvero immobili la cui distribuzione interna degli spazi sia già in linea con le esigenze dell'Azienda in termini di space planning (presenza di un certo numero di ambienti da adibire a degenza, ambulatori, sale riunioni, di uffici/studi singoli, di uffici/studi multipli, di open space, di sale adibite a mensa, di altri spazi complementari, di servizi igienici, di archivi, locali tecnici, ecc.).

In altre parole, sebbene l'Azienda si dichiari sin d'ora disponibile a effettuare sull'immobile prescelto lavori di riorganizzazione degli spazi interni, eventuali immobili che consentissero di ridurre al minimo gli interventi necessari saranno valutati favorevolmente.

Negli immobili proposti sarà inoltre valutata favorevolmente la presenza di pertinenze interne o esterne che consentano l'accesso di autoambulanze, auto medicalizzate, il parcheggio di autovetture, motocicli e ciclomotori, nonché il ricovero di mezzi di mobilità ecosostenibile (biciclette, monopattini, ecc.).

Negli immobili proposti sarà inoltre valutata favorevolmente la presenza di pertinenze esterne che consentano la realizzazione, in conformità alla Normativa Vigente, di centrali gas medicali ad uso esclusivo del Nuovo Centro Regionale di Cure Palliative Pediatriche.

5. CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'IMMOBILE

Nell'individuazione dell'immobile da acquistare, l'Azienda valuterà altresì le infrastrutture impiantistiche presenti negli immobili offerti e il relativo stato di efficienza (climatizzazione, ascensori, illuminazione, alimentazione postazioni, ecc).

L'eventuale presenza di impianti di nuova generazione già installati, anche nell'ottica di un risparmio energetico, sarà valutata favorevolmente dall'Azienda.

6. STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

Ciascun soggetto interessato potrà indicare nella propria manifestazione d'interesse anche immobili bisognosi di ristrutturazione / adeguamento / miglioramento.

L'Azienda 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, lo stato di conservazione degli immobili offerti sarà comunque oggetto di attenzione da parte dell'Azienda, che potrà considerare con priorità gli immobili che presentino un migliore stato manutentivo, lo stato di adeguamento alla Normativa antisismica vigente, nell'ottica di un contenimento delle tempistiche necessarie all'esecuzione dei lavori.

In altre parole, sebbene l'Azienda si dichiari sin d'ora disponibile a effettuare sull'immobile prescelto lavori di ristrutturazione e/o adeguamento, eventuali immobili che consentissero di ridurre al minimo gli interventi necessari saranno valutati favorevolmente.

7. DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

Con riferimento a ciascun immobile proposto, incluso nella manifestazione d'interesse, il Soggetto interessato dovrà produrre la documentazione di seguito indicata:

U.O.C. Direzione Tecnica Nuovo Polo Ospedaliero

Il Direttore Ing. Mirco Giusti - mirco.giusti@aopd.veneto.it – tel. 049/ 821 6368

Ufficio contrattualistica pubblica – Dott.ssa Paola Izzinosa – paola.izzinosa@aopd.veneto.it - tel. 049/ 821 2521

Documentazione tecnica

- o Relazione generale immobile
- o Documentazione fotografica immobile
- o Elaborati architettonici relativi allo stato di fatto immobile
- o Relazione tecnica illustrativa con dettaglio superfici lorde per piano e per destinazione
- o Altro (specificare)

Documentazione amministrativa

- o Copia titolo proprietà immobile
- o Dichiarazione sussistenza vincolo, servitù, ipoteche, trascrizioni e iscrizioni idonee ad incidere sul godimento e/o l'uso dell'immobile
- o Dichiarazione avente ad oggetto l'attuale esercizio del possesso dell'immobile e/o sugli immobili o porzioni di immobili ovvero, in alternativa, impegno formale a riacquisirne il possesso entro la data fissata per la stipula dell'eventuale contratto di compravendita e/o contratto di locazione
- o Visura catastale immobile
- o Planimetrie catastali immobile
- o Copia titolo edilizio da cui emerge la destinazione d'uso dell'immobile
- o Certificato di agibilità immobile
- o Certificato di prevenzione incendi dell'immobile
- o Altro (specificare _____)

Altra documentazione

- o Dichiarazione di assenza di sostanze inquinanti o nocive
- o Attestato di prestazione energetica
- o Dichiarazione sullo stato di adeguamento alla Normativa Antisismica vigente
- o Dichiarazione di piena accessibilità alle persone diversamente abili
- o Dichiarazione di rispondenza alle norme in tema di salute e sicurezza
- o Estratto di mappa,
- o Planimetria/rilievo dello stato attuale dell'area in scala 1:1000 e/o 1:500,
- o Eventuale planivolumetrico previsto nell'area in scala 1:1000 e/o 1:500,
- o Piante, prospetti e sezioni in scala 1:100 delle volumetrie esistenti,
- o Eventuali piante, prospetti e sezioni di volumetrie di progetto in scala non inferiore a 1:200,
- o Documentazione fotografica degli esterni e degli interni, a colori, generale o di dettaglio (formato minimo cm 10x15), e sufficientemente proporzionata alla natura e complessità dell'intervento, corredata da uno schema planimetrico con indicazione dei punti di ripresa, estesa anche all'ambiente circostante in modo da consentire una corretta valutazione della proposta.
- o Eventuale e ulteriore documentazione per fornire informazioni utili sull'immobile proposto.
- o Altro (specificare)

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