

RICERCA DI MERCATO PER ACQUISIZIONE DI LOCALI DA
ADIBIRE A DISTRETTO DI LIVELLO INTERMEDIO PRESSO
COMUNE DI DICOMANO

Relazione

La presente relazione espone l'opportunità di esperire un'indagine di mercato per l'acquisizione in locazione presso il Comune di Dicomano di locali idonei ad accogliere le attività sanitarie già indicate nella delibera 636 del 21 agosto 2013 per il Comune di Dicomano.

Va evidenziato che allo stato attuale presso l'indicato Comune sono già presenti alcuni servizi sanitari ubicati nei locali adiacenti al Palazzo comunale di proprietà del Comune di Dicomano in Piazza della Repubblica al civico 1. L'occupazione degli stessi è regolata da un contratto di comodato gratuito e da riscontri effettuati con la Direzione Sanitaria del Presidio risulta che tali spazi sono del tutto insufficienti ad accogliere tutti i livelli assistenziali richiesti dalla comunità. D'altro canto vista la metratura in nessun modo è possibile pensare ad un adeguamento per accogliere i livelli intermedi di prestazione citati all'allegato "A" pag 34 della delibera dell'Azienda Sanitaria di Firenze n° 636 del 2013.

Considerato inoltre che:

1) l'ente locale ha più volte reiterato la richiesta di restituzione dei locali per adibirli a sue attività e che l'attuale sede dal punto di vista sanitario non può che essere considerata "in dismissione" già per l'attuale servizio svolto.

2) che non sono presenti immobili di proprietà della Asl che soddisfino le condizioni di ubicazione geografica descritte nel modello territoriale approvato nella delibera 636/2013

Si rende necessario procedere ad una ricerca di mercato per acquisire idonei spazi in locazione.

In piena collaborazione con il coordinatore sanitario competente territorialmente e con la SOC Ristrutturazione e manutenzione straordinaria strutture territoriali esterne agli ospedali è stata pertanto predisposta una scheda tecnica per reperire in affitto una porzione d'immobile di circa 320 mq . Il tutto considerando la congruità con le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare secondo semestre 2014 destinazione terziaria

Firenze 29/06/2015

Il Direttore
Ing. Guido Bilello



Dipartimento Area Tecnica
S.S. Patrimonio
50135 Firenze
Via San Salvi 12
Telefono 055 693 3035
Fax. 055 693 3714
E-mail : guido.bilello@asf.toscana.it



Azienda Sanitaria Firenze

Presidio: Azienda Sanitaria USL 10 Firenze - Dipartimento Area Tecnica			
Struttura organizzativa: S.C. Ristrutturazione e Manutenzione Straordinaria Strutture Territoriali			
FOGLIO DATI			
Rev. 3 del Data 04.06.2015	Responsabile Redazione Ing. Ivo BIGAZZI	Responsabile Convalida	Persona e organismo che approva

REQUISITI ORGANIZZATIVI, STRUTTURALI, TECNOLOGICI, GENERALI E SPECIFICI

Tipo di prestazione: Struttura Poliambulatoriale con dotazione di servizi di livello "INTERMEDIO" come definito dalla delibera del Direttore generale n. 636 del 21.08.2013

Indirizzo: DICOMANO (FI)

Struttura che eroga prestazioni sanitarie di base e specialistiche in regime ambulatoriale extraospedaliero, a basso rischio d'incendio di superficie inferiore ai 500m², con locali ad uso medico con impianto elettrico in gruppo 1 (CEI 64/08-8/7).

Caratteristiche minime:

Superficie in pianta	320 m ²
Numero locali abitabili	8
Numero servizi igienici	5
Numero altri locali senza permanenza di addetti (locali tecnici, spogliatoi, depositi)	8

Prestazioni erogate

Sezione*	Descrizione	SI/NO	Note
B1.1	Punto prelievi decentrato		
	Ambulatorio prelievi/medicheria	SI	L'attività può essere svolta anche in locale destinato in altro orario a diversa attività sanitaria
B2.1	Ambulatorio riabilitazione funzionale		
	Ambulatorio polivalente	SI	
B1	Attività ambulatoriale specialistica		
	Ambulatori polifunzionali	SI	
	Ambulatorio ostetrico ginecologico	SI	Con servizio igienico ad uso esclusivo
	Ambulatorio infermieristico e medicheria	SI	

* classificazione dei requisiti autorizzativi specifici secondo il DPGR del 24 dicembre 2010, n. 61R

Requisiti strutturali

Requisiti	Q.tà	SI/NO	NOTE
1. Accesso indipendente rispetto ad altre funzioni	1	SI	
2. Accesso idoneo per disabili	1	SI	Derogabile con accesso condizionato e montascale
3. Accessibilità interna a tutta la struttura senza barriere architettoniche		SI	Con dispositivi di cui al punto 26 se necessario
4. Possibilità di parcheggio in area di pertinenza	1	SI	Derogabile con possibilità di parcheggio riservato in area pubblica
5. Spazio attesa	1	SI	Sup. minima 30m ²
6. Locali ambulatorio (per la tipologia vedi elenco prestazioni erogate)	5	SI	Sup. minima 12 m ² cdu, con lavandino a comandi non manuali, pavimento e rivestimento igienizzabile fino a 2m dal pavimento e sguscia

FOGLIO DATI – Poliambulatorio livello INTERMEDIO

Requisiti	Q.tà	SI/NO	NOTE
7. Locale attività amministrative	1	SI	Sup. minima 12 m2
8. Ufficio Servizio Sociale		NO	
9. Ufficio. Infermieristico assistenza domiciliare e assistenza integrativa	1	SI	Sup. minima 12 m2 cdu, con lavandino a comandi non manuali, pavimento e rivestimento igienizzabile fino a 2m dal pavimento e sguscia
10. Sala riunioni		NO	Derogabile svolgendo l'attività nel locale n. 11
11. Locale polifunzionale (palestra, riabilitazione, attività di gruppo)	1	SI	Sup. minima 36m2, incluso deposito attrezzi; Accesso idoneo per barellati
12. Spazio deposito attrezzi per palestra*	1	SI	Sup. minima 5m2, può essere in comune con la palestra
13. Guardaroba utenti locale polifunzionale*	1	SI	Sup. minima 9m2, può essere in comune con il locale al punto 11
14. Locale archivio*	1	SI	Sup. massima 10m2
15. Locali deposito*	3	SI	Sup. massima 10m2 cdu, per deposito materiale sporco, deposito materiale pulito, deposito temporaneo rifiuti speciali
16. Servizi igienici per operatori	2	SI	Diviso maschi e femmine
17. Servizi igienici per utenti	2	SI	Uno al piano della sala d'attesa e l'altro con accesso ed uso esclusivo dell'ambulatorio ginecologico
18. Servizi igienici per disabili (oltre a quelli del punto 17)	1	SI	Al piano della sala d'attesa
19. Spogliatoio dipendenti	2	SI	Sup. minima 10m2 cdu, divisi maschi e femmine
20. Locale deposito ditta pulizie*	1	SI	Sup. minima 4m2, con pilozzo e acqua

* locali senza permanenza di addetti

Requisiti tecnologici richiesti

- Fornitura di energia elettrica con contatore ad uso esclusivo;
- Fornitura combustibile per impianto di riscaldamento con contabilizzazione di consumo ad uso esclusivo;
- Possibilità di collegamenti telefonici con n. 3 linee

Requisiti organizzativi previsti

Numero massimo affollamento di utenti previsto : 35 persone

Personale	per turno	totale
Medico specialista e psicologo	n. 3	n. 6
Personale infermieristico e ostetrico	n. 5	n. 5
Assistenti sociali/Educatori professionali	n. 0	n. 0
Personale amministrativo	n. 1	n. 1
Altro:	n. 0	n. 0

Requisiti igienici ed impiantistici

Requisiti	Richiesto SI/NO	NOTE
21. In tutti i locali abitabili deve essere assicurata l'illuminazione naturale ($\geq 1/8$ sup. calpestabile)	SI	
22. In tutti i locali abitabili deve essere assicurati la ventilazione naturale ($\geq 1/8$ sup. calpestabile)	SI	
23. Impianto elettrico CEI 64/8-8/7	SI	Da documentare con dichiarazione di conformità
24. impianto di Illuminazione ordinaria e di emergenza in tutti i locali (lampade autoalimentate autonomia 2h)	SI	Da verificare numero e posizione con SePP

FOGLIO DATI – Poliambulatorio livello INTERMEDIO

Requisiti	Richiesto SI/NO	NOTE
25. Impianto telefonico e trasmissione dati	SI	Derogabile con predisposizione allaccio linee
26. Ascensore/piattaforma disabili/montascale	SI	Per il superamento delle barriere architettoniche
27. Impianto di riscaldamento ed eventuale linea alimentazione gas metano	SI	Da documentare con dichiarazione di conformità
28. Impianto di climatizzazione estiva	NO	Da verificare con SePP eventuali disagi microclimatici
29. Impianto di ventilazione	NO	Da prevedersi per i locali abitabili privi di rapporti di aerazione naturale
30. Impianto acqua fredda e calda sanitaria	SI	In tutti i servizi igienici e ambulatori
31. Impianto rilevazione fumi/incendio	SI	Da prevedersi per attesa, ambulatori e depositi
32. Impianto fisso estinzione incendi	NO	Da prevedersi per i soli ambienti a rischio specifico se esistenti
33. Apparecchi portatili per estinzione incendi	SI	Il tipo, il numero e la posizione è da verificare con il SePP
34. Segnaletica di emergenza/vie di esodo/uscite di emergenza	SI	Il tipo, il numero e la posizione è da verificare con il SePP

Documentazione attestante i requisiti

1. Certificato di agibilità in conformità al Regolamento Edilizio del Comune di Dicomano in vigore, corredato degli allegati obbligatori previsti;
2. Certificato di conformità alla normativa antisismica Legge n. 64/74 e/o Collaudo statico della struttura;
3. Attestazione di conformità della struttura ai requisiti antincendio previsti dal DM 18 settembre 2002 "Regola tecnica per la prevenzione incendi per le strutture sanitarie", allegato, titolo IV punto 18.2 strutture di superficie fino a 500m²;
4. Planimetrie dei locali, delle vie di esodo e degli accessi quotate, certificazione dei materiali dei rivestimenti, degli infissi, delle superfici vetrate ai fini dell'attestazione della conformità al D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 relativo alla sicurezza ed alla salute dei lavoratori nei luoghi di lavoro, con particolare riguardo all'allegato I V in materia di requisiti dei luoghi di lavoro;
5. Attestazione di accessibilità conforme al DPR. n. 503/96 relativo alla eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici e DM 14.06.89, n. 236 - Prescrizioni tecniche necessarie per garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visionabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica;
6. Dichiarazione di conformità alle norme UNI e CEI richiamate dalla normativa citata e comunque applicabili alle tipologie impiantistiche presenti ex DM 22 gennaio 2008 n. 37 Norme sulla sicurezza degli impianti;
7. Documentazione dell'impianto di riscaldamento con relazione tecnica depositata presso il comune ex art. 28 della Legge n. 10/91 e copia del libretto di centrale;
8. Attestato di prestazione energetica ex D.L.vo 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i. in materia di prestazioni energetiche degli edifici e DPR 2 aprile 2009, n. 59 - Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia;
9. Relazione di verifica dei requisiti acustici passivi dell'edificio e relativa classificazione ai sensi del DPCM 5 dicembre 1997.