

MANIFESTAZIONE D'INTERESSE
(proposta di locazione)

Finalizzata alla proposta per la locazione e la gestione di parte degli immobili di proprietà della **ASP CENTRO GERIATRICO GIOVANNI XXIII**, siti a Viterbo - Strada Teverina 13/A.

La ASP Centro Geriatrico Giovanni XXIII di Viterbo

PROPONE QUANTO DI SEGUITO:

Questo Ente Pubblico, in ottemperanza agli indirizzi politico amministrativi del C.D.A. inerenti la necessità di mettere a reddito il patrimonio immobiliare di proprietà dell'Ente, partecipa quanto segue: Disponibilità di alcuni immobili, di superficie utile complessiva pari a circa 1800 mq un edificio di recente costruzione e due piani del corpo centrale dell'Istituto di complessivi 1.900 mq. Le planimetrie ed ogni altra documentazione relativa all'immobiliare in questione sono a disposizione degli interessati che possono prenderne visione presso gli uffici amministrativi dell'Ente.

I due piani del corpo centrale dell'Istituto sono così articolati e suddivisi:

- a) N. due piani dell'edificio centrale (piano 4° e 5°) di superficie complessiva utile di 1.900,00 mq. muniti di doppio ingresso, articolati in modo da poter essere agevolmente utilizzati come aule o camere da letto, per attività di formazione professionale, o attività terapeutiche o come stanze di ricovero, le quali, sono in corso di adeguamento alle normative antincendio (progettazione conforme alle vigenti leggi già presentata ai competenti uffici e garanzia di tempi brevi ai fini del conseguimento del Certificato di Prevenzione Incendi).
- b) Breve descrizione dei piani 4° e 5°:

Ciascun piano è munito di ampio salone facilmente utilizzabile come sala mensa o intrattenimento con adiacente una stanza comunicante con ogni altra parte del plesso, mediante ascensore/montacarichi. I vani consistono in 12 stanze due delle quali con bagno interno e quattro ulteriori bagni storni più vari altri locali di soggiorno o disimpegno facilmente adibibili a sala d'aspetto, deposito materiali ecc. le planimetrie dettagliate di entrambi i piani sono disponibili a richiesta degli interessati, presso l'ufficio del R.U.P.

*Breve descrizione del
FABBRICATO DI PIU'
RECENTE
COSTRUZIONE.*

Consiste in un edificio di due piani fuori terra realizzato nei primi anni del 2000. Il fabbricato non è ancora stato definitivamente completato. Di recente, ovvero tra il 2014 e 2017, sono stati realizzati dei lavori di completamento del piano terra. Il piano terra risulta completato in tutte le rifiniture ed impianti, ad eccezione della centrale termica e di parte dell'impianto antincendio. La realizzazione degli impianti Antincendio è avvenuta previa presentazione di apposita progettazione ai vigili del fuoco che ne hanno approvato la realizzazione, pertanto, visto che gli impianti non si discostano dal progetto originario, ma ne rappresentano fedele realizzazione, il nulla osta antincendio costituisce atto dovuto e per così dire, automatico. Il locale ampio 900 mq contiene tutte le stanze da adibire a spazi e servizi comuni (ad es. ambulatori, sala intrattenimento, mensa camere da letto con annessi servizi igienici per disabili ecc.) Il piano 1° delle medesime dimensioni, risulta allo stato grezzo, quindi privo di impianti, pavimenti, rivestimenti e di qualsiasi rifinitura. L'edificio è composto da 20 stanze di varie dimensioni. Questa ulteriore parte dell'edificio dunque, va completata. Tutte le stanze sono dotate di proprio di servizio igienico. Il fabbricato è composto inoltre da tutti i necessari spazi diurni, quali soggiorno, palestra per riabilitazione, sala personale, sala TV, locali di deposito e locali tecnici. La struttura è stata realizzata in cemento armato del tipo a telaio, ovvero con pilastri e travi. I solai sono in latero - cemento e la copertura è del tipo a padiglione. Le tamponature esterne sono state realizzate in muratura di laterizio alveolato tipo "poroton". Al piano terra è stato realizzato un cappotto di coibentazione termica interno, posto in opera su tutte le murature perimetrali. Le pareti divisorie interne

sono state realizzate con muratura di laterizio, intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico e le porte interne sono in legno bianco laccato. Sul tetto dell'edificio è stato installato un impianto fotovoltaico di potenza di circa 50 kw e nel piazzale immediatamente adiacente, sono state collocate due colonnine per ricarica auto elettriche.

Tali locali, siti in Strada Teverina n. 13/a, sono ben collegati al centro di Viterbo mediante linee urbane ed extraurbane;

I locali sono circondati da un ampio parco, di superficie pari a oltre 20.000 mq. (2 ha) interamente fruibile, per attività ludiche, di studio, come luogo di incontri e facilmente attrezzabile per conferenze, incontri di studio e attività dimostrative e didattiche che per loro natura possono essere svolte all'aperto. Dotato di alberi da frutta, piante ad alto fusto, panchine e sul quale è posto anche un Centro Residenziale con circa 20 miniappartamenti (mq. 40 circa), fruibili da utenti che abbiano bisogno di alloggio e che possono essere locati anche temporaneamente, in caso di necessità. Tale parco è inoltre dotato di ampio parcheggio con capacità di circa 250 autoveicoli.

Siamo inoltre in grado di fornire vari servizi (portierato, guardiania notturna, bar, servizio mensa, infermeria, sala multimediale e per terapie, servizio di pulizia); In caso di interesse per i suddetti servizi, o per una parte di essi, siamo disponibili a formulare adeguata offerta economica.

Si rappresenta inoltre che sono stati completati i lavori per la realizzazione di un centro diurno polivalente, il quale potrebbe essere utilizzato per la creazione di un polo diagnostico o per altri usi compatibili con le finalità statutarie di questa ASP.

Si propone, come corrispettivo di quanto sopra esposto, un canone annuo pari a € 108.000,00.

Le proposte di utilizzo e valorizzazione di questi plessi debbono pervenire a questo Ente entro e non oltre i 20 giorni dalla data di pubblicazione alla Pec: presidenza@pec.ipabgiovanini23.it. **E' esclusa l'alienazione dei suddetti locali che in ogni caso rimarranno di proprietà dell'Ente.**

Le eventuali proposte non impegneranno in alcun modo l'amministrazione del medesimo che potrà revocare o annullare la presente manifestazione di interesse in ogni fase o stadio della procedura.

Il responsabile unico del procedimento si individua nella persona del Direttore della ASP, Dr. Attilio Rosati.

ASP CENTRO GERIATRICO GIOVANNI XXIII
Strada Teverina 13/A 0110 0 Viterbo Tel. 0761/39261 –
Fax 0761/392638

Il Direttore
Dr. Attilio Rosati

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

**PROGETTO DI REALIZZAZIONE DI UN CENTRO UNIVERSITARIO PER ATTIVITA'
DIDATTICHE E/O FORMATIVE**

**IMMOBILE SITO IN VITERBO – VIA TEVERINA 13/A
PROPRIETA' ASP GIOVANNI XXIII - VITERBO**

Il progetto allegato alla presente relazione riguarda la IPOTETICA realizzazione di un centro polivalente/struttura sanitaria, a titolo di esempio degli eventuali impieghi cui i locali in discorso, potrebbero essere adibiti. presso gli immobili di proprietà della ASP Giovanni XXIII - VITERBO siti in Strada Teverina 13/a. Tali immobili sono facilmente raggiungibili dal centro urbano con un tempo di circa 5 minuti, sia con mezzi propri che con i mezzi pubblici, la cui fermata è sita proprio in corrispondenza del cancello di entrata. Il centro sarà dotato di un ampio parcheggio esterno di circa 250 macchine, come rappresentato nell'elaborato grafico, oltre che di una ampia area a verde, che potrebbe essere utilizzati dagli utenti.

L'ingresso principale è previsto al piano rialzato, il quale è già dotato di servizio di portineria. Come risulta dal progetto allegato, il piano rialzato è dotato inoltre di un altro ingresso oltre a quello principale, il quale potrebbe essere destinato ad uso esclusivo degli utenti del centro polivalente. Tutti i servizi presenti al piano rialzato, quali Bar, servizi igienici, ambulatorio medico e portineria, potranno essere utilizzati da tutti gli utenti e dal personale e del locatore mediante il suo personale responsabile e amministrativo.

L'attività ipotizzabile è stata prevista ai piani 1° e 2°. Il progetto prevede la realizzazione di n. 40 stanze fruibili (20 per piano), oltre a tutti servizi igienici distinti per uomini e donne, un servizio igienico per disabili e un servizio igienico per dirigenti e personale tecnico amministrativo. In ogni piano è prevista inoltre una sala direzionale o astanteria e un locale ripostiglio. Al 2° piano potrebbe essere realizzata una sala mensa per il personale con annessa zona sporzionamento pasti e bancone self – service. Come già detto in precedenza, il Centro Geriatrico è già dotato di un servizio cucina affidato a ditta specializzata esterna, il quale può essere utilizzato anche dal personale della ditta locatrice (n.b. tale servizio è ovviamente escluso dal canone di locazione). I pasti arriveranno al piano 4° già pronti, mediante il montavivande direttamente dal locale cucina sito al piano seminterrato.

ASP CENTRO GERIATRICO GIOVANNI XXIII
Strada Teverina 13/A 0110 0 Viterbo Tel. 0761/39261 –
Fax 0761/392638

I locali verranno consegnati nello stato in cui si trovano e conformi alle normative vigenti, in particolare per quanto riguarda la norma di prevenzione incendi e l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Si riportano di seguito tutte le superficie utili calpestabili del nuovo edificio, con le relative destinazioni d'uso:

EDIFICIO A

Spazi comuni Piano terra – superficie utile complessiva 172,50 mq. suddiviso come segue:

Ingresso/portineria	30,60 mq. *	il piano terra è dotato di n. 2 ingressi, quindi uno può essere destinato ad uso esclusivo del centro di formazione universitaria
Ambulatorio	23,60 mq *	
Bar	32,60 mq. *	
Servizi igienici	9,20 mq. *	
Corridoio/spazi comuni	76,50 mq. *	

*(Il centro geriatrico è già dotato di un servizio di portineria e guardiania, sito al piano rialzato, in adiacenza all'ingresso principale; Allo stesso piano è inoltre presente un bar, i relativi servizi igienici e un ambulatorio medico; Tali servizi potranno essere utilizzati anche dagli utenti del complesso universitario

PIANO 4° _superficie utile complessiva 582,10 mq. suddiviso come segue:

sala mensa/sala attesa/ristoro	84,90 mq. **
zona sporzionamento pasti/self service	18,80 mq. **
locale 1	28,60 mq.
locale 2	42,30 mq.
locale 3	39,40 mq.
locale 4	40,70 mq.
locale 5	41,60 mq.
locale 6	53,30 mq.
locale 7	26,50 mq.
locale 8	33,30 mq.
sala professori/medici	13,20 mq.
servizi igienici donne	14,20 mq.
servizi igienici uomini	11,60 mq.
servizio igienico per disabili	4,10 mq.

ASP CENTRO GERIATRICO GIOVANNI XXIII
Strada Teverina 13/A 0110 0 Viterbo Tel. 0761/39261 –
Fax 0761/392638

servizio igienico professori	12,25 mq.
ripostiglio	1,75 mq.
corridoio/spazi comuni	115,60 mq.

** (Il centro geriatrico è già dotato di una cucina sita al piano seminterrato, il cui servizio è affidato in gestione ad una società specializzata nel settore; Tale servizio potrà essere usufruito anche dagli studenti universitari, ovviamente non incluso nel canone di locazione proposto; i pasti arriveranno al 4° piano, ove è prevista la sala mensa/sala studenti, con la relativa zona sporzionamento pasti e bancone self service mediante il montacarichi già esistente; al piano terra dell'edificio è già attivo un bar, il quale potrà essere utilizzato da tutti gli utenti del complesso universitario)

PIANO 5° superficie utile complessiva 476,60 mq. suddiviso come segue:

locale 9	42,30 mq
locale 10	38,70 mq.
locale 11	38,10 mq.
locale 12	32,80 mq.
locale 13	41,70 mq.
locale 14	26,60 mq.
locale 15	34,30 mq.
locale 16	42,40 mq.
sala professori/medici	12,95 mq.
servizi igienici donne	14,20 mq.
servizi igienici uomini	11,60 mq.
servizio igienico per disabili	4,10 mq.
servizio igienico professori	12,25 mq.
sala personale	9,00 mq.
corridoio/spazi comuni	116,50 mq.

EDIFICIO B

PIANO TERRA superficie utile complessiva _____; mq. suddiviso come segue:

Atrio/ufficio informazioni/front office	51,00 mq.
Aula magna/convegni/conferenze/riunioni	100,00 mq.
Biblioteca/sala diagnosi	31,50 mq.
Sala lettura/sala studenti/sala macchinari	44,20 mq.
Servizi igienici	24,00 mq.
Deposito materiale didattico	9,50 mq.
Disimpegno/corridoio	7,40 mq.

ASP CENTRO GERIATRICO GIOVANNI XXIII
Strada Teverina 13/A 0110 0 Viterbo Tel. 0761/39261 –
Fax 0761/392638

PIANO PRIMO superficie utile complessiva 195,95 mq. suddiviso come segue:

Ufficio Direttore	19,15 mq.
Ufficio segreteria/direttore	36,00 mq.
Sala riunioni	12,30 mq.
Ripostiglio/archivio	3,50 mq.
Servizi igienici direzione	10,30 mq.
Ufficio segreteria amministrativa 1	22,80 mq.
Ufficio 2	12,50 mq.
Ufficio 3	15,60 mq.
Ufficio 4	13,40 mq.
Ufficio 5	11,10 mq.
Ripostiglio/archivio	3,50 mq.
Servizi igienici	7,40 mq.
Ballatoio/spazi comuni	28,40 mq.

Il complesso immobiliare di proprietà del Centro Geriatrico Giovanni XXIII è circondato da un ampio parco con alberi secolari di alto fusto della superficie di oltre 20.000 mq. (2 ha). L'area esterna è inoltre completa di un ampio parcheggio con una capacità di oltre 250 posti macchina. Le Planimetrie dei suddetti locali sono disponibili presso gli Uffici della Asp e possono essere visionati direttamente dagli interessati previo appuntamento. 0761/39261.

Viterbo, Li 22/02/2022;

Dott. Attilio Rosati
(F.to Rosati)

Arch. Dott. Pino Cruciani
(F.to Cruciani)