

PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA VOLTA ALL'ACQUISIZIONE NEL COMUNE DI ROMA DI PROPOSTE IMMOBILIARI PER LA NUOVA CENTRALE OPERATIVA DI ROMA ARES 118

ARES 118, Azienda Regionale Emergenza Sanitaria del S.S.R. della regione Lazio, costituisce il nodo primario della rete di emergenza extra-ospedaliera pubblica e gestisce attività di soccorso sanitario assicurando la presenza diffusa su tutto il territorio del Lazio.

In attuazione dei propri obiettivi strategici di potenziamento della rete di emergenza-urgenza territoriale, ARES 118 intende avviare un'indagine di mercato esplorativa per l'individuazione di un immobile idoneo ad ospitare la Centrale Operativa ARES 118 attualmente localizzata all'interno dell'ex plesso San Camillo-Forlanini.

Art. 1 - Oggetto della Manifestazione di Interesse

ARES 118, Azienda Regionale Emergenza Sanitaria del S.S.R. della Regione Lazio, per le finalità sopra esposte, ricerca un immobile in locazione o altra forma di godimento da definire, che per caratteristiche strutturali, impiantistiche e di sicurezza sia classificabile in Classe d'uso IV secondo le Norme Tecniche per le Costruzioni (NTC) 2018. Tale classificazione è un requisito imprescindibile, in quanto l'immobile dovrà ospitare la Centrale Operativa dell'ARES 118, una struttura strategica atta a gestire le richieste di soccorso sanitario in emergenza-urgenza che giungono dal territorio provinciale e regionale.

L'immobile dovrà essere ubicato nel Comune di Roma preferibilmente nel quadrante Roma Sud, in una zona ben collegata da mezzi pubblici, servita da rete elettrica stabile e da connessioni di rete di ultima generazione. La zona di ubicazione dovrà garantire resilienza e robustezza per la continuità di fornitura ed alimentazione elettrica.

La struttura dovrà essere in grado di accogliere circa 180 persone in contemporanea, tra operatori di centrale, personale di supporto e unità di crisi, e dovrà assicurare la continuità del servizio 24 ore su 24, 7 giorni su 7.

Art. 2 - Requisiti Tecnici e Funzionali dell'Immobile

L'immobile oggetto della manifestazione di interesse dovrà possedere, le seguenti caratteristiche/requisiti minimi:

1. Essere **già costruito** all'atto della partecipazione alla presente selezione
2. Essere **ubicato nel territorio di Roma Capitale**
3. **Requisiti Strutturali e Sismici:** Classe d'uso IV (NTC 2018); l'edificio dovrà rientrare in tale categoria, garantendo la piena operatività post-evento sismico. Dovrà essere prodotta adeguata documentazione tecnica e le certificazioni di conformità.
4. **Superficie e distribuzione degli spazi:**
 - Superficie Utile Netta: non inferiore a 2.500 mq, esclusi muri perimetrali, vani tecnici principali e aree esterne.

- **Flessibilità degli Spazi:** gli ambienti dovranno essere prevalentemente di tipo *open space* o facilmente modulabili tramite pareti mobili o divisori, per consentire una configurazione flessibile delle postazioni di lavoro e delle aree funzionali in base alle esigenze operative.
- **Distribuzione Funzionale:** La superficie dovrà essere idonea a ospitare:
 - Una sala operativa principale per almeno n. 70 postazioni.
 - Una sala per la gestione delle maxi-emergenze e unità di crisi per almeno 20 postazioni.
 - Uffici direzionali e amministrativi.
 - Sale riunioni e aule per la formazione.
 - Aree di riposo e ristoro per il personale.
 - Servizi igienici dimensionati per il numero di occupanti e conformi alla normativa calibrati nella misura della capienza massima di 180 persone.
 - Locali tecnici (per es. eventuali sale CED etc...).
 - Locali di supporto (per es. spogliatoi per il personale...)

5. Requisiti Impiantistici e Tecnologici:

- **Impianto di Climatizzazione:** Impianto HVAC (riscaldamento, ventilazione e condizionamento) ad alta efficienza energetica, in grado di garantire il comfort termigrometrico in tutti i locali, con particolare attenzione alla sala operativa e al CED.
- **Connettività:** Predisposizione per il cablaggio strutturato con possibilità di essere raggiunto agevolmente dai principali operatori di telefonia e rete dati con tecnologia in fibra ottica, con connettività in *dual homing* ovvero con accessi provenienti da linee di alimentazione e percorsi distinti, sia per quanto attiene la rete elettrica sia per linee dati, con ridondanza della rete privilegiata e della continuità assoluta.
- **Impianto elettrico:** Adeguato alla vigente normativa per locali ad uso centrale operativa, come sopra indicato, e ad uso ufficio. Continuità elettrica garantita da gruppi elettrogeni e di continuità di adeguata potenza per le utenze strategiche. Dovranno essere disponibili spazi per la posa in opera di n. 2 gruppi elettrogeni da non meno di 250 kVA e locali a temperatura controllata idonei ad alloggiare gruppi di UPS completi di batterie distinti per tipologia operativa di carichi da servire, al fine di garantire la massima duttilità e flessibilità nella risposta alle esigenze di continuità di corrente elettrica.

6. Sicurezza e Accessibilità:

- **Sistema Antincendio:** Dotazione completa di sistemi di rilevazione fumi e allarme incendio, estintori, idranti e porte REI, in conformità con la normativa vigente per edifici strategici ed impianto di spegnimento automatico per il CED conforme alle normative in materia.
- **Controllo Accessi e Antintrusione:** Predisposizione per sistemi di controllo degli accessi e videosorveglianza (TVCC) per le aree interne ed esterne.

- **Accessibilità:** Piena conformità alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche, con percorsi accessibili, ascensori a norma e servizi igienici dedicati.
- **Locali di supporto:** presenza di spazi da adibire a spogliatoi per il personale completi di servizi igienici e distinti per sesso.
- **Aree Esterne:** Presenza di un'area esterna ad uso esclusivo per il parcheggio di mezzi di servizio e per l'installazione di antenne e apparati di comunicazione. Necessaria garanzia di integrazione con i sistemi di connessione regionali e di ARES 118.

Art. 3 – Requisiti per la candidatura e Modalità di Presentazione della Manifestazione di Interesse

I soggetti interessati dovranno far pervenire la propria proposta, redatta in lingua italiana, **entro e non oltre le ore 12.00 del quindicesimo giorno dalla pubblicazione della manifestazione di interesse sul portale S.TEL.LA. della Regione Lazio e sul sito web: www.ares118.it** a mezzo Posta Elettronica Certificata (PEC) al seguente indirizzo: **provveditorato@pec.ares118.it**.

L'oggetto della PEC dovrà riportare la seguente dicitura: "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER IMMOBILE NUOVA CENTRALE OPERATIVA ARES 118".

L'offerente (persona fisica o giuridica), pena l'inammissibilità della proposta deve essere proprietario dell'immobile o dimostrare la titolarità a presentare la candidatura, con valida documentazione (ad es.: atto di procura generale o speciale, preliminare di compravendita, contratto di leasing, ecc.).

Dovranno altresì essere garantiti:

1. **Ridotti costi di manutenzione.**
2. **Ridotti costi di gestione.**
3. **Tempi di consegna dell'immobile:** l'immobile dovrà essere consegnato pronto all'uso, libero da persone e cose al momento della presentazione dell'offerta, poiché l'immobile dovrà essere operativo entro 120 giorni dalla data di sottoscrizione del contratto.
4. **Garanzia che siano già attivi allacci ed attivazione utenze entro il tempo di consegna sopra indicato.**
5. **Impegno alla esecuzione di ulteriori interventi richiesti da ARES 118:** al fine di rendere l'immobile completamente confacente alle esigenze aziendali, dovrà essere garantito l'impegno alla esecuzione degli ulteriori interventi richiesti, senza oneri aggiuntivi rispetto al prezzo offerto calibrato in sede di contrattazione; si precisa che l'indicazione dell'importo massimo degli interventi eventualmente richiedibili da parte di ARES 118, dovrà essere computato secondo il prezzario regionale vigente al momento della stipula del contratto e soggetto a ribasso quale migliore offerta rispetto allo stesso. I lavori eventualmente necessari verranno condivisi da ARES 118 e dall'offerente che dovrà procedere con l'esecuzione degli stessi nelle modalità e tempistiche condivise. La remunerazione delle lavorazioni concordate sarà poi gestita e calibrata nell'ambito della contrattazione tra ARES 118 e l'Offerente.

6. **Presenza di vincoli di qualsiasi natura:** indicare preventivamente se l'immobile sia sottoposto a vincoli di qualsiasi natura e, in tal caso, di indicare il tipo di vincolo e la modalità autorizzativa prescritta.

La proposta dovrà contenere:

7. **Istanza di partecipazione** firmata dal legale rappresentante, contenente i dati anagrafici e fiscali del proponente.
8. **Relazione tecnica dettagliata** dell'immobile, descrivendo il possesso di tutti i requisiti di cui all'Art. 2 e all'Art. 3, con particolare riferimento ai requisiti di resilienza e robustezza della continuità elettrica.
9. **Documentazione catastale** (visura e planimetria).
10. **Planimetrie quotate** dei diversi livelli dell'edificio, con indicazione delle superfici utili e delle possibili suddivisioni.
11. **Documentazione fotografica** completa degli interni e degli esterni.
12. **Attestato di Prestazione Energetica (APE).**
13. **Dichiarazione circa la conformità urbanistica ed edilizia** dell'immobile.
14. **Indicazione di massima del canone di locazione annuo richiesto** o delle condizioni per altre forme di utilizzo.

Art. 4 - Procedura di Valutazione e Fasi Successive

Non saranno esaminate le proposte giunte oltre il termine perentorio di scadenza.

Le manifestazioni di interesse pervenute saranno valutate da una commissione all'uopo nominata per verificare la rispondenza ai requisiti richiesti. ARES 118 si riserva la facoltà di richiedere chiarimenti, integrazioni documentali e di effettuare sopralluoghi presso gli immobili ritenuti di potenziale interesse.

All'esito della valutazione, ARES 118 potrà avviare, a suo insindacabile giudizio, una successiva procedura negoziale con uno o più soggetti le cui proposte siano state ritenute idonee.

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni di interesse da parte di proprietari o gestori di immobili e non costituisce in alcun modo un'offerta contrattuale, né un'asta pubblica o un appalto e, pertanto, non vincola in alcun modo l'Amministrazione a proseguire le fasi successive delle trattative.

L'Amministrazione, pertanto, si riserva la possibilità di interrompere in qualunque momento le trattative e/o interlocuzioni individuali eventualmente avviate con uno o più soggetti interessati ove la suddetta procedura non sia più rispondente alle esigenze della Amministrazione senza che ciò possa determinare forma di responsabilità precontrattuale ai sensi e per gli effetti degli artt. 1337, 1338 c.c.

ARES 118, altresì, si riserva espressamente la facoltà di non procedere alla locazione di alcun immobile tra quelli eventualmente proposti, qualora ritenga che nessuno di questi sia idoneo a soddisfare le proprie esigenze, sia di natura tecnica sia in relazione al prezzo offerto, qualora lo stesso non sia ritenuto congruo secondo la normativa vigente in materia di acquisizione di immobili a qualunque titolo da parte di Enti Pubblici.

In caso di offerta da parte di Ente Pubblico di immobile idoneo a requisiti richiesti, sarà data precedenza allo stesso, ai sensi della normativa vigente in materia di locazioni della Pubblica Amministrazione.

Art. 5 - Trattamento dei Dati Personali e Disposizioni Finali

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR), i dati forniti dai partecipanti saranno trattati esclusivamente per le finalità connesse al presente procedimento.

Il presente avviso è pubblicato sul sito istituzionale di ARES 118 e sul portale S.TEL.LA. della Regione Lazio.

Per eventuali informazioni e chiarimenti è possibile contattare ARES 118 ai seguenti recapiti:

- *E-mail:* uoc.provveditorato@ares118.it e in *cc:* uoc.tecnica@ares118.it;
- Telefono: 065308 2551
- Il Responsabile del Procedimento: Ing. Ornella Toninello

Il Direttore Generale di ARES 118

Dr. Narciso Mostarda



