

L'Azienda USL TOSCANA CENTRO, con sede legale in Firenze, Piazza Santa Maria Nuova 1, in esecuzione della delibera n.374 del 8/3/2018

## RENDE NOTO

Che intende ricercare nel **Comune di Pontassieve e zone limitrofe** ed in uso locazione passiva, un immobile della superficie netta utile massima di 500,00 mq da adibire a **Presidio di riabilitazione funzionale - Zona distretto Sud-Est area Valdisieve** (requisiti di esercizio come da L.R. Toscana n° 51/2009 e regolamento D.P.G.R. 79/r del 17.11.2016)

### 1. UBICAZIONE E CARATTERISTICHE

L'immobile deve essere situato nel Comune di Pontassieve e zone limitrofe, in una zona dotata di buona viabilità e raggiungibilità, in possesso di un parcheggio tale da permettere un adeguato accesso al pubblico.

L'immobile deve essere collocato preferibilmente al piano terra, o a piani superiori a condizione che sia garantita la completa accessibilità allo stesso, nonché deve essere in possesso di tutti i requisiti di accreditamento strutturali, impiantistici e tecnologici generali, previsti dalla normativa vigente nazionale e regionale (LR 51/2009, DPGR 79/r del 2016).

L'immobile deve possedere, oltre agli spazi connettivi, locali delle seguenti tipologie:

1. Sala di aspetto/accoglienza/accettazione min 15 mq
2. bagno utenti accessibile ai disabili min. 2,8 mq.
3. locale palestra per fisioterapia minori min 30 mq.
4. locale palestra per fisioterapia adulti min 90 mq.
5. ambulatorio per fisioterapia individuale min 12 mq.
6. locale per box terapia fisica min 27 mq.
7. ambulatorio psicomotricità minori min 25 mq.
8. n.3 stanze da adibire ad ambulatorio per logopedia min 12 mq./cad.
9. n.2 stanze da adibire ad ambulatori specialistici min. 12 mq/cad.
10. ufficio accoglienza/accettazione min. 10 mq.
11. sala riunione/polivalente min 24 mq.
12. Spogliatoio del personale uomini con bagno o comunicante tot min 9 mq.
13. spogliatoio personale donna con bagno o comunicante tot 20 mq.
14. magazzino deposito attrezzature min 20 mq.
15. magazzino deposito materiale pulito min 10 mq.
16. magazzino deposito materiale sporco min 6 mq.
17. locale ripostiglio/materiale pulizia min 4 mq.

### Esigenze particolari

1. Parcheggio privato e/o parcheggi pubblici di adeguata capienza nelle vicinanze;
2. Zona ben servita dai mezzi pubblici, con fermata nelle vicinanze;
3. L'immobile deve avere una superficie netta calpestabile complessiva da un minimo di 430 mq. ad un massimo di mq 500; questa superficie non comprende lo spazio necessario per i collegamenti verticali e per i locali tecnici contenenti le centrali idriche o termiche o elettriche per gli impianti a servizio dell'unità immobiliare;

4. L'immobile deve rispondere completamente alla normativa sulle barriere architettoniche (L.13/89 e successive modifiche ed integrazioni) e garantire l'assenza di qualsiasi barriera e quindi la completa accessibilità anche a persone con difficoltà motorie, fornire quindi viabilità ed accesso agevole per utenti disabili;
5. L'immobile deve essere dotato di autonomo allacciamento alla rete dei servizi (telefonico, fognario, gas, etc.), nonché collegato alle dorsali di distribuzione delle reti informatica e telefonica ed internet, possibilmente a banda larga. Nel caso che l'immobile non sia dotato di allacciamenti autonomi delle utenze, deve essere garantita la possibilità di installazione di contatori dedicati, appositamente dislocati.
1. L'immobile deve inoltre:
  - a. Presentare un ingresso indipendente;
  - b. Essere dotato di riscaldamento invernale e condizionamento estivo, con potenzialità tali da garantire il confort microclimatico;
  - c. Garantire il totale rispetto dei requisiti di protezione acustica e tutti gli impianti dovranno essere conformi alla normativa vigente e corredati dalle dovute certificazioni di legge;
  - d. Avere a corredo dichiarazione di conformità per gli impianti elettrici e speciali come da D.M N° 37 del 2008;
  - e. Essere dotato di certificato di agibilità ai sensi dell'art. 149 della Legge Regione Toscana n. 65/2014 avere Destinazione urbanistica compatibile con l'inserimento di servizi pubblici o potenzialmente ottenibile;
  - f. Essere in possesso della valutazione di rischio sismico secondo quanto indicato dalla OPCM n° 3274 del 20 marzo 2003 condotta ai sensi della normativa tecnica per le costruzioni vigente (DM 14.01.2008 e s.m.i.), ancorché l'immobile sia stato costruito successivamente all'anno 1984;
  - g. Rispondere alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D.lgs 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni ("requisiti luoghi di lavoro") in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
  - h. Essere dotato di attestato di prestazione energetica (APE), come previsto dal D.lgs n° 192/2005 e s.m.i.

L'immobile, come già ribadito, deve inoltre essere in possesso di tutti i requisiti di esercizio sopra indicati; tuttavia, vista la particolarità della zona, nell'interesse dell'organizzazione sanitaria della Azienda USL Toscana Centro saranno considerate ammissibili anche proposte di immobili, o porzioni di immobili, aventi accesso indipendente ma non in possesso della totalità dei requisiti previsti dalla LR 51/2009, ove i proprietari indichino la disponibilità ad impegnarsi a realizzare le opere necessarie a renderli conformi alle disposizioni di legge ed alle richieste del presente avviso. L'onere della realizzazione di tali opere potrà essere oggetto di valutazione tra le parti, fermo restando la disponibilità del proprietario a fornire tutta la documentazione tecnica necessaria a descrivere l'immobile in tutte le sue caratteristiche incluse quelle volumetriche e dimensionali, nonché le documentazioni tecniche As Built degli impianti

L'immobile dovrà essere in ogni caso di piena proprietà o nella piena disponibilità giuridica del proponente alla data di pubblicazione del presente avviso pubblico.

Ing. Guido Bilello  
SOS Patrimonio  
Immobiliare  
Dip.to Area Tecnica  
Via di San Salvi, n. 12 –  
50135 Firenze  
Telefono 0556933035  
E-mail:  
guido.bilello@uslcentro.tos  
cana.it

## 2. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI LOCAZIONE

### 2.1) requisiti di partecipazione

Alla presente procedura possono partecipare tutti i soggetti (siano essi persone fisiche e/o giuridiche) proprietari di immobili rispondenti ai requisiti qui indicati. Non saranno prese in considerazione proposte vincolate al pagamento di oneri di intermediazione immobiliari.

### 2.2) modalità di presentazione della proposta

Gli interessati a presentare proposta dovranno far pervenire un plico chiuso indirizzato a Azienda USL Toscana centro – S.O.S. Patrimonio Immobiliare – Via Di San Salvi 12 – 50135 Firenze. Il plico, chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà riportare l'intestazione del mittente e la seguente dicitura:

**“Offerta locazione immobile Presidio di riabilitazione funzionale – Zona distretto Sud-Est area Valdisieve”**

E' ammessa la sigillatura con nastro adesivo trasparente, posto sopra la firma e/o timbro del mittente. La sigillatura dovrà essere comunque tale da garantire la chiusura e nello stesso tempo, confermare l'autenticità della chiusura originale proveniente dal mittente.

Per la redazione e la presentazione dell'offerta devono essere rispettati i seguenti adempimenti:

2.2.a) il plico contenente la proposta e la documentazione richiesta, dovrà pervenire entro le ore **12.00** del giorno **3 APRILE 2018** all'indirizzo sopra indicato, nel modo seguente:

2.2.b) a mezzo raccomandata del servizio postale, anche con autoprestazione di cui all'art. 8 del D.lgs n. 261/1999, oppure mediante agenzia di recapito autorizzata;

2.2.c) è altresì facoltà del proponente la consegna a mano del plico, entro il suddetto termine perentorio, allo stesso indirizzo tutti i giorni non festivi, escluso il sabato, dalle ore 9:00 alle ore 13;

2.2.d) in caso di consegna con metodo diverso dal servizio postale faranno fede la data e l'ora apposte sul plico dall'addetto alla ricezione;

2.2.e) il recapito tempestivo del plico rimane in ogni caso ad esclusivo rischio del mittente; l'Azienda USL Toscana centro non è tenuta ad effettuare alcuna indagine circa i motivi di ritardo nel recapito del plico.

### 2.3) La proposta dovrà:

- essere redatta secondo l'allegato modello (**Mod.B**);
- indicare, in cifre e in lettere, il prezzo che si intende proporre quale canone di locazione per Mq/anno e il prezzo complessivo annuale, nonché che la stessa si intende valida per il proponente per sei mesi a partire dalla sua presentazione. In caso di discordanza tra l'importo indicato in lettere e quello in cifre, varrà l'importo più vantaggioso per l'Azienda USL Toscana centro. La proposta per il canone di locazione, deve riferirsi alle condizioni in cui l'immobile viene presentato per il

Ing. Guido Bilello  
SOS Patrimonio  
Immobiliare  
Dip.to Area Tecnica  
Via di San Salvi, n. 12 –  
50135 Firenze  
Telefono 0556933035  
E-mail:  
guido.bilello@uslcentro.toscana.it

presente avviso. A carattere informativo, per la formulazione delle valutazioni da parte di questa Azienda, si fa presente che gli elementi di congruità economici, saranno ispirati dalle tariffe indicate e pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio), pertanto variabili in funzione dell'ubicazione fascia/zona centrale, di ubicazione e degli altri elementi presi a paragone. Pertanto, a titolo orientativo, si indica che si prevede un importo massimo del canone di locazione (al netto d'iva se dovuta) per il Comune di Pontassieve (FI) di 7.1 euro/mq/mese.

- essere datata e sottoscritta per esteso con firma leggibile dall'offerente.

La proposta non dovrà presentare cancellazioni, aggiunte o correzioni.

Non saranno ritenute valide le proposte condizionate o espresse in modo indeterminato o riferite ad altre che siano proprie o di altri, quelle duplici (con alternative) o redatte in modo imperfetto o comunque condizionate.

In caso di Impresa/Società, la proposta deve essere compilata e sottoscritta dal Legale Rappresentante della medesima. Qualora la stessa sia compilata e sottoscritta da un procuratore, deve essere allegata copia della relativa procura.

2.4 La proposta di cui al precedente punto 2.2 deve essere chiusa in apposita busta (busta A), recante la dicitura "PROPOSTA ECONOMICA", nella quale NON devono essere inseriti altri documenti.

Detta busta, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà essere racchiusa in un'altra più grande (busta B) nella quale saranno inseriti i documenti richiesti a corredo dell'offerta ed indicati ai successivi numeri 2.5.1), 2.5.2), 2.5.3), 2.5.4), 2.5.5), 2.5.6), 2.5.7), 2.5.8), 2.5.9), 2.5.10) e 2.5.11).

2.5 La busta B dovrà contenere:

2.5.1 Istanza di ammissione e dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto notorio, sottoscritta dall'offerente, ai sensi del D.P.R. 445/2000, da redigersi secondo l'allegato **Mod.A** e bollata con marca da bollo da 16 euro.

2.5.2 Fotocopia fronte/retro di un documento di riconoscimento in corso di validità dell'offerente o del legale rappresentante se trattasi di persona giuridica.

2.5.3 Planimetria dell'immobile in scala adeguata con inquadramento generale, con indicazione degli accessi, parcheggi di pertinenza e/o parcheggi pubblici, ecc; piante, sezioni e prospetti in scala e documentazione fotografica, e quindi descritto nello stato in cui viene proposto.

2.5.4 Relazione tecnico descrittiva dell'immobile con indicazione degli identificativi catastali, della superficie convenzionale, conteggiata secondo le indicazioni indicate nel presente avviso, della superficie totale lorda distinta per uffici, vani accessori, archivi, locali tecnici, aree scoperte, nonché la corrispondente superficie utile.

2.5.5 Copia del certificato di agibilità e delle altre certificazioni previste dalla normativa vigente (allaccio in fognatura, prevenzione incendi, destinazione d'uso, licenza di esercizio di eventuali ascensori, conformità degli impianti idrico, elettrico, di produzione calore, ecc);

ovvero:

per i fabbricati per i quali è necessaria la realizzazione di opere di adeguamento, la dichiarazione di disponibilità da parte del proprietario ad impegnarsi, o all'assunzione del solo progetto e/o, dietro sue valutazioni, a realizzare le opere

Ing. Guido Bilello  
SOS Patrimonio  
Immobiliare  
Dip.to Area Tecnica  
Via di San Salvi, n. 12 –  
50135 Firenze  
Telefono 0556933035  
E-mail:  
guido.bilello@uslcentro.tos  
cana.it

necessarie a rendere gli immobili conformi alle disposizioni di legge ed alle richieste del presente avviso.

2.5.6 Dichiarazione che la destinazione urbanistica dell'immobile è compatibile con l'uso cui è preposto oppure potenzialmente ottenibile con lo strumento urbanistico vigente.

2.5.7 Dichiarazione che la staticità delle strutture è adeguata all'uso cui sono destinate.

2.5.8 Copia Attestato Prestazione Energetica (APE).

2.5.9 Dichiarazione circa la regolarità con il pagamento delle imposte e tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale).

2.5. Per gli edifici progettati all'entrata in vigore della legge 86 del 1971 dovrà essere documentato il deposito al Genio Civile o presso altri uffici competenti.

2.5.11. Altra documentazione che il proponente ritenga utile per la descrizione e la valutazione dell'immobile.

**N.B. In caso di proposta di più immobili occorre presentare la documentazione sopra descritta per ciascuno di essi raccogliendola in un unico plico contenente tutte le proposte avanzate dall'offerente. Nel caso inoltre che l'immobile proposto non sia dotato delle certificazioni o degli elementi sopra indicati, dovrà essere presentata idonea dichiarazione da parte del proponente, che indichi il tempo necessario per il reperimento e/o la redazione di tali documenti, che comunque non potrà essere superiore a sei (6) mesi.**

### **3. MODALITA' DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI E SELEZIONE**

Una Commissione, in una o più sedute riservate, composta da membri della Azienda USL Toscana Centro, individuati per specifiche competenze in materia tecnica, amministrativa e di accreditamento, procederà alla valutazione della documentazione presentata dai proponenti per l'immobile o più immobili e contenuta nelle succitate buste "B", nonché all'attribuzione di punteggi di merito e valutazioni, secondo i seguenti parametri:

- a) presenza di tutti i requisiti strutturali ed impiantistici richiesti;
- b) rispondenza dei locali alle esigenze aziendali (sarà attribuito un punteggio maggiore ad immobili già pronti);
- c) viabilità, accessibilità, parcheggi e presenza mezzi pubblici;
- d) classe energetica e presenza di impianti a basso consumo energetico.

**In questa fase la Commissione avrà la facoltà di invitare i proponenti a completare o fornire chiarimenti in merito al contenuto delle dichiarazioni presentate, di disporre eventuali sopralluoghi e, ove lo ritenesse necessario, di chiedere all'Amministrazione le verifiche di cui all'art. 71 del DPR 445/2000.**

Una volta attribuiti i punteggi di cui sopra, saranno immediatamente scartati gli immobili che non presenteranno le caratteristiche richieste nel presente avviso.

**Esaurite le valutazioni di competenza ed effettuati i sopralluoghi ove ritenuti necessari, la Commissione procederà all'apertura delle buste "A" solo per gli immobili che risulteranno avere soddisfatto in maggiore misura le esigenze aziendali.**



**La Commissione si riserverà la possibilità di approfondire gli aspetti tecnico-economici dell'immobile proposto anche in merito ai lavori di adeguamento proposti di cui ai punti precedenti, oltre alla valutazione di eventuali oneri fiscali aggiuntivi di legge (IVA).**

Tutte le operazioni verranno verbalizzate.

Dopo che la Commissione avrà individuato l'immobile rispondente alle richieste, l'Ufficio aziendale competente avvierà una trattativa con la proprietà, finalizzata, tra l'altro, alla approvazione di uno schema di contratto di locazione contenente tutte le clausole pattuite.

**La stipula del contratto definitivo è comunque subordinata al giudizio di congruità del canone annuo offerto da parte della Agenzia del Demanio ed al Nulla Osta alla stipula della locazione verificata l'inesistenza di immobili demaniali o patrimoniali di proprietà dello Stato.**

**Al canone determinato ed accettato dalle parti, sarà operato un abbattimento del 15%, come disposto dalla legge finanziaria 2014 Legge 89/2014, articolo 24 comma 4 del DL 66/2014 e articolo 4 della Legge 135/2014, riguardante il contenimento della spesa pubblica ed il contratto di locazione sarà redatto ai sensi della legge 392/78 (disciplina delle locazioni di immobili urbani).**

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nella proposta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto ed il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute, sino alla data di interruzione della trattativa.

## **5. ACCETTAZIONE DELLE CONDIZIONI**

Con la presentazione della proposta si intendono accettate da parte dei proponenti tutte le condizioni del presente avviso, nessuna esclusa; le condizioni qui riportate devono intendersi pertanto efficaci ad ogni effetto ai sensi dell'art.1341 del Codice Civile.

## **6. FORO COMPETENTE**

Per qualunque tipo di controversia sarà riconosciuta la competenza del Foro di Firenze.

## **7. AVVERTENZE E DISPOSIZIONI VARIE**

Il presente avviso riveste carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per l'Azienda USL Toscana centro, la quale si riserva a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna proposta, ovvero di selezionare la proposta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento.

L'Azienda USL Toscana centro potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

Nessun diritto sorge in capo al proponente per il semplice fatto della presentazione della proposta e l'Azienda USL Toscana centro non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, ai proponenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

I dati personali relativi ai soggetti partecipanti alla selezione saranno oggetto di trattamento, con o senza ausilio di strumenti elettronici, limitatamente e per il tempo

Ing. Guido Bilello  
SOS Patrimonio  
Immobiliare  
Dip.to Area Tecnica  
Via di San Salvi, n. 12 –  
50135 Firenze  
Telefono 0556933035  
E-mail:  
guido.bilello@uslcentro.toscana.it

necessario agli adempimenti relativi alla procedura e al compimento di tutti gli atti necessari e conseguenti, conformemente a quanto disposto dal D.Lgs. 30.06.2003 n. 196. I suddetti dati potranno inoltre essere comunicati:

- alle autorità competenti in sede di verifica della veridicità delle dichiarazioni sostitutive rese;
- ad ogni altro soggetto che ne abbia interesse secondo quanto previsto dalla L. 07.08.1990 n. 241.

Titolare del trattamento dei dati personali è l'Azienda USL Toscana centro e Responsabile del trattamento è l'Ing Guido Bilello – Direttore S.O.S. Patrimonio Immobiliare.

I dati comunicati nelle dichiarazioni di cui al precedente punto 2.5.1 sono obbligatori ai fini della partecipazione alla selezione, pena l'esclusione dalla medesima.

Per informazioni relative al presente avviso, rivolgersi all'Ing. Ivo Bigazzi (055/6933722) – S.O.S. Gestione Investimenti Territorio Firenze o dr.ssa Cinzia Cecconi (0574/807571) - S.O.S. Patrimonio Immobiliare dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00.

Il presente avviso sarà diffuso per venti giorni sul sito Internet della Azienda USL Toscana Centro al seguente indirizzo: <http://www.uslcentro.toscana.it>, dove i relativi allegati saranno visibili e scaricabili alla voce **“Gare e Appalti /bandi di gara e avvisi in corso”**.

Sarà altresì affisso presso l'Albo Pretorio (albi on-line) del Comune di Pontassieve per un analogo periodo di venti giorni.

Il Responsabile del Procedimento della presente procedura è l'Ing Guido Bilello – Direttore S.O.S. Patrimonio Immobiliare

Firenze 12 Marzo 2018

IL DIRETTORE GENERALE  
Dott. Paolo Morello Marchese

Ing. Guido Bilello  
SOS Patrimonio  
Immobiliare  
Dip.to Area Tecnica  
Via di San Salvi, n. 12 –  
50135 Firenze  
Telefono 0556933035  
E-mail:  
[guido.bilello@uslcentro.toscana.it](mailto:guido.bilello@uslcentro.toscana.it)