

L'Azienda USL TOSCANA CENTRO, con sede legale in Firenze, Piazza Santa Maria Nuova 1, in esecuzione della delibera n. 1395 del 13/12/2024

RENDE NOTO

che intende ricercare nel territorio del **Comune di Campi Bisenzio (FI) o nei quartieri limitrofi di Brozzi, Le Piagge o Peretola di Firenze** un immobile da condurre in locazione passiva (requisiti di esercizio come da L.R. Toscana n. 51/2009 e regolamento D.P.G.R. 79/r del 17.11.2016) ai fini di dislocare i Servizi di Riabilitazione Funzionale, come visite fisiatriche ambulatoriali, multidisciplinari e visite domiciliari, per una superficie lorda fra i 300 e i 400 mq le cui condizioni permettano il pronto utilizzo o la possibilità di eseguire alcuni lavori di adeguamento e/o personalizzazione inerenti alle attività che si svolgeranno, effettuati dalla proprietà o da parte dell'Azienda USL Toscana centro mediante scomputo del futuro canone d'affitto.

1. UBICAZIONE E CARATTERISTICHE

L'immobile deve essere situato sul territorio del Comune di Campi Bisenzio (FI) o nei quartieri limitrofi di Brozzi, Le Piagge o Peretola di Firenze, prendendo in considerazione un'area dotata di buona viabilità e raggiungibilità da parte degli utenti di tutto il territorio della zona Fiorentina Nord Ovest, servita dai mezzi pubblici e, ove sia possibile, in possesso di parcheggi pubblici e servizi utili nelle vicinanze, per una superficie lorda fra i 300 e i 400 mq.

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

Per il tipo di attività svolta e l'utenza che dovrà accogliere, l'immobile deve obbligatoriamente permettere l'accesso ad utenti barellati e/o con difficoltà motorie; ai fini di ottemperare a tale richiesta l'immobile quindi essere costituito da un singolo corpo di fabbrica, che possa accogliere la destinazione sopra indicata su uno stesso livello, o su distinti livelli, a patto che siano contigui tra loro e collegati mediante scale ed ascensore a norma per l'accessibilità degli utenti diversamente abili.

L'immobile deve inoltre essere in possesso della documentazione sotto elencata:

- Avere a corredo i requisiti di accreditamento strutturali e tecnologici generali previsti dalla normativa vigente nazionale e regionale (LR 51/2009, DPGR 79/r del 2016 e successive modifiche ed integrazioni);
- le dichiarazioni di conformità per gli impianti elettrici, speciali (come da D.M N° 37 del 2008) e tecnologici generali previsti dalla normativa vigente nazionale e regionale (LR 51/2009, DPGR 79/r del 2016 e successive modifiche ed integrazioni)

- Essere dotato di attestato di prestazione energetica (APE), come previsto dal D.lgs n° 192/2005 e s.m.i.

Tale documentazione richiesta potrà avere una valutazione positiva sulla scelta, e potrà essere ampliata con ulteriore documentazione utile al processo conoscitivo dell'immobile.

I locali, in linea di massima, devono avere o consentire potenzialmente le caratteristiche, distribuzione e superfici utili nette (intendendo utili abitabili/agibili) come di seguito specificate:

- spazio accoglienza desk d'ingresso;
- sala di attesa;
- spogliatoio operatori (uomini e donne);
- locale sporco – pulito;
- bagno personale;
- spogliatoio utenti;
- bagno per utenti (compreso disabili);
- spazio archivio;
- deposito ausili;
- magazzino;
- spazio polifunzionale con postazioni di lavoro per attività non diretta sul paziente e per raccolta dati sensibili;
- spazio operatori;
- ufficio coordinatore sanitario;
- ambulatorio logopedia adulti e minori;
- ambulatorio medico specialistico;
- vasca per idrokinesiterapia, (adulti e minori con disabilità motorie) con necessari spazi annessi alla fruizione del servizio;
- spazi per attività di riabilitazione (9 fisioterapisti), provvisti di:
 - palestra per trattamento utenti con disabilità motoria;
 - palestra per trattamento utenti con disabilità neuromotoria;
 - box per trattamento individuale, terapia fisica e linfodrenaggio.

Si rende noto che potranno essere valutati, oltre a tutti quegli immobili corrispondenti alle caratteristiche elencate pronti all'utilizzo, gli immobili con la possibilità di personalizzazione dei locali mediante lavori di adeguamento al servizio richiesto; si precisa che tali lavori devono essere eseguiti a regola d'arte dal proprietario, dietro presentazione di idoneo progetto da parte dell'Azienda USL

Toscana o a carico dell'Azienda USL Toscana con scomputo dei valori lavori dal canone di locazione.

2.MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA

2.1 Requisiti di partecipazione

Alla presente procedura possono partecipare tutti i soggetti (persone fisiche e/o giuridiche) proprietari o aventi la piena disponibilità di immobili rispondenti ai requisiti indicati. Non saranno prese in considerazione proposte vincolate al pagamento di oneri di intermediazione immobiliare.

2.2 Modalità di presentazione della proposta

Gli interessati a presentare proposta dovranno far pervenire un plico chiuso indirizzato a Azienda USL Toscana centro – Ufficio Protocollo ambito fiorentino, P.zza Brunelleschi n.1 – 50121 Firenze – alla c.a. S.O.C. Patrimonio.

Tale plico, chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà riportare l'intestazione del mittente e la seguente dicitura: **“Offerta locazione immobile da adibire a Servizio di Riabilitazione Funzionale nel territorio del Comune di Campi Bisenzio (FI) o nei quartieri limitrofi di Brozzi, Le Piagge o Peretola di Firenze”**.

È 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 originale proveniente dal mittente.

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

Il plico contenente la proposta e la documentazione richiesta, dovrà pervenire **entro le ore 12:00 del giorno 23/01/2025** all'indirizzo sopraindicato nel modo seguente:

- A. a mezzo di raccomandata del servizio postale, anche con auto-prestazione di cui all'art.8 del D.lgs n.261/1999, oppure mediante agenzia di recapito autorizzata;
- B. consegna a mano del plico, entro il suddetto termine perentorio, allo stesso indirizzo tutti i giorni non festivi, escluso il sabato, dalle 9:00 alle 13:00;
- C. in caso di consegna con metodo diverso dal servizio postale faranno fede la data e l'ora apposte sul plico dall'addetto alla ricezione;

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 citato plico.

2.3 Obblighi di proposta

La proposta dovrà essere:

- redatta secondo l'allegato modello (**mod. B**);
- indicare, in cifre e in lettere, il prezzo che si intende proporre quale prezzo per mq ed il prezzo complessivo, nonché che la stessa offerta si intende valida per il proponente per dodici 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 deve riferirsi alle condizioni in cui l'immobile viene presentato per suddetto avviso. A carattere informativo, per la formulazione delle valutazioni da parte di questa Azienda, si fa presente che gli elementi di congruità economica faranno riferimento alle tariffe indicate e pubblicate nell'ultimo semestre disponibile dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate (ex Agenzia del Territorio), pertanto variabili in funzione dell'ubicazione e/o tipologia edilizia;
- 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 o redatte in modo imperfetto o comunque condizionate.

Se proveniente da 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 Contenuto della busta A

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) e 2.5.10).

2.5 Contenuto della busta B

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, documentazione fotografica, ecc., descrizione dello 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); per i fabbricati per i quali è necessaria la realizzazione di opere di adeguamento, la dichiarazione di disponibilità dell'offerente ad impegnarsi all'assunzione del solo progetto e/o, dietro sua valutazione, alla realizzazione delle opere necessarie a rendere gli immobili conformi alle disposizioni di legge ed alle richieste del presente avviso.

2.5.6 Certificato di destinazione urbanistica, ove indicato che l'immobile è compatibile con l'uso cui è proposto oppure potenzialmente ottenibile con lo strumento urbanistico vigente;

2.5.7 Conformità catastale ed urbanistica;

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).

2.5.10. 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 (inserendo al suo interno una busta distinta per ciascuna offerta tecnica e ciascuna offerta economica per ogni immobile). 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 ed amministrativa, procederà alla valutazione della documentazione presentata dai proponenti per l'immobile o più immobili e contenuta nelle succitate buste "B".

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.

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. Tutte le operazioni verranno verbalizzate.

Solo dopo che la Commissione avrà individuato l'immobile rispondente alle richieste, l'Ufficio aziendale competente avvierà una trattativa con la proprietà.

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.

4. ACCETTAZIONE DELLE CONDIZIONI

Con la presentazione della proposta si intendono accettate da parte dei proponenti tutte le condizioni del presente avviso, nessuna esclusa.

5. FORO COMPETENTE

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

6. 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 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 e dal GDPR (Reg. UE 2016/679). 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. Luca Tani – Direttore a.i. S.O.C. Patrimonio.

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'arch. Arianna Bini (055.6933018) – S.O.C. Patrimonio dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00.

Il presente avviso sarà diffuso per ventuno giorni sul sito Internet della Azienda USL Toscana Centro al seguente indirizzo: indirizzo: <http://www.uslcentro.toscana.it>, dove i relativi allegati saranno visibili e scaricabili nella sezione [Home](#) ▶ [Bandi/concorsi/avvisi](#) ▶ [Avvisi](#) ▶ [Avvisi e bandi Patrimonio](#).

Sarà altresì affisso per eguale periodo di ventuno giorni presso l'Albo Pretorio (albi on-line) del Comune di Campi Bisenzio (FI) e del Comune di Firenze.

Il Responsabile del Procedimento della presente procedura è l'Ing. Luca Tani, Direttore a.i. SOC Patrimonio – Dip. Area Tecnica.

Firenze, 03/01/2025

Il Direttore a.i.
SOC Patrimonio
Ing. Luca Tani

Ing. Luca Tani
Direttore a.i.
SOC Patrimonio
Dip.to Area Tecnica
Via di San Salvi, n. 12 –
50135 Firenze
E-mail:
patrimonioimmobiliare@
uslcentro.toscana.it