

L'Azienda USL TOSCANA CENTRO, con sede legale in Firenze, Piazza Santa Maria Nuova 1, in esecuzione della delibera n.285 del 26.02.2021

RENDE NOTO

Che intende ricercare nel **Comune di Campi Bisenzio (FI)** un immobile della superficie utile da un minimo di 600 mq ad un massimo di 800 mq da condurre in locazione passiva da destinare ai servizi sanitari di **SMIA e SerD ed ai Servizi Sociali** della Società della Salute (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 in zona centrale o semi-centrale del Comune di Campi Bisenzio (FI), ben servita dai mezzi pubblici e in possesso di parcheggi pubblici nelle vicinanze.

Per il tipo di attività svolta, l'immobile deve essere costituito da un singolo corpo di fabbrica, che possa accogliere le tre destinazioni sopra indicate su uno stesso livello, o su distinti livelli a patto che siano contigui tra loro e collegati mediante scale ed ascensore.

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 e successive modifiche ed integrazioni) e dotato di rete informatica interna (ad esclusione degli armadi rec).

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.

- **Per il servizio di Salute Mentale Infanzia e Adolescenza:**

- N°7 ambulatori dotati di lavabo;
- N°1 locale per attività riabilitativa;
- N°1 locale / spazio di servizio destinato all'accoglienza;
- N°1 bagno per il personale;
- N°1 spazio da destinare ad archivio;
- N°1 deposito per gli ausili;
- N°1 spazio polifunzionale con postazioni di lavoro per l'attività non frontale;
- N°1 locale/spazio deposito materiale pulito/sporco, attrezzature e prodotti per le pulizie.

- **Per i Servizi Sociali:**

- N°6 stanze uso ufficio per gli assistenti sociali di dimensioni sufficienti per una postazione con scrivania (dotata di pc e telefono), armadietto (anche di dimensioni ridotte) e almeno due schedari;

Ing. Guido Bilello
Direttore
SOC Patrimonio
Dip.to Area Tecnica
Via di San Salvi, n. 12 –
50135 Firenze
Telefono 0556933035
E-mail:
patrimonioimmobiliare@usl
centro.toscana.it

- N°1 stanza ad uso segreteria di dimensioni sufficienti per una postazione con scrivania (dotata di pc e telefono), un armadietto (di medie dimensioni) e uno spazio di ricevimento per il cittadino;
- N°1 spazio per il co-working che possa ospitare almeno tre assistenti sociali;
- N°1 sala riunioni da otto/dieci posti (anche condivisa con gli altri servizi);
- N°1 sala di attesa collocata in prossimità dell'accesso e in grado di accogliere almeno sei persone.

- Per il servizio SerD:

- N°1 ambulatorio dotato di lavabo per la somministrazione delle terapie con farmaci stupefacenti (se possibile, con camera blindata annessa);
- N°1 stanza per prelievo di campioni tossicologici dotata di lavabo e collegata in modo funzionale con la stanza dedicata all'ambulatorio di somministrazione;
- Almeno N°1 ambulatorio medico dotato di lavabo;
- N° 3 stanze per colloqui da assegnare a psicologi, assistenti sociali ed educatori professionali di dimensioni tali da poter ospitare due operatori e una famiglia di due/tre persone;
- N°1 stanza per gruppi della dimensione non inferiore a 21 metri quadrati;
- N°1 spogliatoio per gli operatori (anche condiviso con altri servizi);
- N°1 locale per archivio;
- N°1 locale di stoccaggio per rifiuti speciali (anche condiviso con gli altri servizi);
- N°1 locale / spazio per il front office;
- N°1 sala di attesa;
- N°1 bagno per l'utenza idoneo per i portatori di handicap;
- N°1 bagno per gli operatori.

In relazione alle peculiarità del servizio sono inoltre necessari:

- Un accesso indipendente;
- Spazio di “decompressione”, preferibilmente coperto nelle vicinanze dell'accesso;
- Sistema di videosorveglianza almeno per l'accesso, le pertinenze, le scale e la sala d'attesa;
- Accesso al servizio differenziato rispetto a quello dei altri due servizi sopra indicati

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 utile complessiva di un minimo di 600 mq ad un massimo di 800 mq;
4. 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, o in alternativa consentire una computazione delle utenze secondo criteri ben definiti di superficie occupata e orario di utilizzo effettivo.
5. L'immobile deve inoltre:
 - a. Essere dotato di riscaldamento invernale e condizionamento estivo, con potenzialità tali da garantire il confort microclimatico;
 - b. 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;
 - c. Avere a corredo dichiarazione di conformità per gli impianti elettrici e speciali come da D.M N° 37 del 2008;
 - d. Essere dotato di certificato di agibilità ai sensi dell'art. 149 della Legge Regione Toscana n. 65/2014 avere Destinazione urbanistica "servizi sanitari", attuale o potenzialmente ottenibile;
 - e. 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;
 - f. 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;
 - g. Essere dotato di attestato di prestazione energetica (APE), come previsto dal D.lgs n° 192/2005 e smi.
 - h. Essere pienamente adeguato e rispondente alla normativa antincendio vigente, in funzione della destinazione di utilizzo richiesta.

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.

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.

Ing. Guido Bilello
Direttore
SOC Patrimonio
Dip.to Area Tecnica
Via di San Salvi, n. 12 –
50135 Firenze
Telefono 0556933035
E-mail:
patrimonioimmobiliare@usl
centro.toscana.it

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. Il plico, chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà riportare l'intestazione del mittente e la seguente dicitura: **“Offerta locazione immobili per servizi sanitari di SMIA e SerD e Servizi Sociali – Comune di Campi Bisenzio”**.

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 **12.04.2021** 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 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 nell'ultimo semestre disponibile dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (ex

Ing. Guido Bilello
Direttore
SOC Patrimonio
Dip.to Area Tecnica
Via di San Salvi, n. 12 –
50135 Firenze
Telefono 0556933035
E-mail:
patrimonioimmobiliare@usl
centro.toscana.it

Agenzia del Territorio), pertanto variabili in funzione dell'ubicazione/zona e tipologia dell'immobile;

- 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 e della superficie utile commerciale, conteggiata secondo le indicazioni indicate nel presente avviso, distinta per uffici e/o vani principali, vani accessori diretti ed indiretti, archivi, locali tecnici, aree scoperte;

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

Ing. Guido Bilello
Direttore
SOC Patrimonio
Dip.to Area Tecnica
Via di San Salvi, n. 12 –
50135 Firenze
Telefono 0556933035
E-mail:
patrimonioimmobiliare@usl
centro.toscana.it

- 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.

Ing. Guido Bilello
Direttore
SOC Patrimonio
Dip.to Area Tecnica
Via di San Salvi, n. 12 –
50135 Firenze
Telefono 0556933035
E-mail:
patrimonioimmobiliare@usl
centro.toscana.it

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).

Inoltre, la Commissione tra i suoi compiti ha la facoltà di richiedere eventuali dotazioni o attrezzature impiantistiche aggiuntive ai locali, ma necessarie per l'espletamento del servizio oggetto del presente bando.

Tali dotazioni, costituite da beni mobili e/o arredi e/o impianti specifici, dovranno essere debitamente certificate e saranno oggetto di separata valutazione, anche in ordine alle competenze di natura manutentiva.

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.

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; le condizioni qui riportate devono intendersi pertanto efficaci ad ogni effetto ai sensi dell'art.1341 del Codice Civile.

5. FORO COMPETENTE

Per qualunque tipo di controversia sarà riconosciuta la competenza 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 ed al compimento di tutti gli atti

Ing. Guido Bilello
Direttore
SOC Patrimonio
Dip.to Area Tecnica
Via di San Salvi, n. 12 –
50135 Firenze
Telefono 0556933035
E-mail:
patrimonioimmobiliare@usl
centro.toscana.it

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.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'Ing. Guido Bilello 329/6507565 o all'Arch. Ovidio Belli (055-6933018) – S.O.C. Patrimonio dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00.

Il presente avviso sarà diffuso per quarantuno 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 Campi Bisenzio per un analogo periodo di quarantuno giorni.

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

Firenze, 02.03.2021

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Guido Bilello

Ing. Guido Bilello
Direttore
SOC Patrimonio
Dip.to Area Tecnica
Via di San Salvi, n. 12 –
50135 Firenze
Telefono 0556933035
E-mail:
patrimonioimmobiliare@usl
centro.toscana.it