

L'Azienda USL TOSCANA CENTRO, con sede legale in Firenze, Piazza Santa Maria Nuova 1, in esecuzione della delibera n. 309 del 25/03/2026.

RENDE NOTO

Che intende ricercare nel **Comune di Prato (PO)** ed in uso locazione passiva, un immobile della superficie utile da un minimo di 800 mq ad un massimo di 1300 mq da adibire a **CASA DI COMUNITA' Hub di Prato Sud**.

1. UBICAZIONE E CARATTERISTICHE

L'immobile deve essere situato nel Comune di Prato (PO), in zona Prato Sud, in una zona dotata di buona viabilità e raggiungibilità, tale da permettere un adeguato accesso al pubblico, servita dai mezzi pubblici e in possesso di parcheggi pubblici nelle vicinanze. Deve essere inoltre garantita la completa accessibilità senza barriere architettoniche esterne ed interne.

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 ss.mm.ii.).

L'immobile deve possedere locali delle tipologie e metrature specificate nella tabella allegata sub 1).

VEDI TABELLA ALLEGATA

N.B. I requisiti funzionali espressi nella tabella rappresentano un riferimento ottimale, in quanto confacenti i parametri strutturali previsti dalla normativa vigente per le nuove Case di Comunità, ma potranno altresì essere valutati dall'Azienda pure layout funzionali che prevedano l'impiego di maggiori o minori superfici rispetto a quelle indicate, anche in considerazione del possibile utilizzo condiviso di spazi comuni. Saranno, pertanto, ritenute ammissibili proposte di immobili comprese tra 800 e 1300 mq di superficie lorda.

La Commissione valuterà comunque la rispondenza delle proposte progettuali alle checklist ministeriali.

Esigenze particolari:

1. Ubicazione dell'immobile in zona Prato Sud;
2. Zona ben servita dai mezzi pubblici, con fermata nelle vicinanze;
3. Parcheggio privato e/o parcheggi pubblici di adeguata capienza nelle vicinanze;
4. Parcheggio riservato per n°10 auto aziendali;
5. Se l'edificio risultasse a più piani è necessario replicare ad ogni piano i depositi (pulito, sporco, pulizie dotato di lavabo) ed i gruppi servizi igienici per il pubblico e per il personale;
6. Deposito temporaneo rifiuti accessibile sia dall'interno che dall'esterno;
7. La sala riunioni/polivalente, così come la continuità assistenziale (guardia medica), dovrebbero essere posti in una zona accessibile all'utenza senza poter accedere al resto dell'edificio, negli orari in cui sono chiuse al pubblico le altre attività presenti nell'edificio

8. L'immobile deve avere una superficie netta convenzionale complessiva massima di mq 1300,00, calcolata tenendo conto dei coefficienti correttivi indicati dal D.P.R. 138/98.
9. 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;
10. 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.
11. L'immobile deve inoltre:
 - a. Presentare un ingresso indipendente;
 - b. Essere dotato di riscaldamento invernale e condizionamento estivo, con potenzialità tali da garantire il comfort microclimatico ($T=20-26^{\circ}\text{C}$, $U\%=40-60\%$);
 - 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. Si evidenzia che i locali destinati ad ambulatorio dovranno essere dotati di nodo equipotenziale (norme CEI 64-8 per i locali di Gruppo 1 e 2);
 - e. Trattandosi di struttura superiore ai mq 1000, essere conforme alla normativa antincendio di cui al D.M. 18 settembre 2002 modificato dal D.M. 19 marzo 2015 (titolo IV capo III o Titolo II aree di tipo C) o in alternativa il Codice di Prevenzione Incendi D.M. 3 agosto 2015;
 - f. Essere dotato di certificato di agibilità ai sensi dell'art. 149 della Legge Regione Toscana n. 65/2014 e ss.mm.ii.;
 - g. 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 ss.mm.ii.), ancorché l'immobile sia stato costruito successivamente all'anno 1984;
 - h. 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;
 - i. Essere dotato di attestato di prestazione energetica (APE), come previsto dal D.lgs n° 192/2005 e ss.mm.ii.



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

2.1 Requisiti di partecipazione

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

Ing. Sabrina Mutolo
Direttore
SOC Patrimonio
Immobiliare
Dip.to Area Tecnica
Via di San Salvi, n. 12 –
50135 Firenze
patrimonio@uslcentro.toscana.it

2.2 Modalità di presentazione della proposta

Gli interessati a presentare proposta dovranno far pervenire un plico sigillato indirizzato a Azienda USL Toscana centro – Ufficio Protocollo ambito fiorentino, Piazza Santa Maria Nuova n. 1, 50122 Firenze, presso Ospedale Santa Maria Nuova — alla c.a. S.O.C. Patrimonio Immobiliare.

Tale plico, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà riportare l'intestazione del mittente e la seguente dicitura: **“Offerta per un immobile da condurre in locazione passiva da adibire a Casa di Comunità HUB di Prato Sud”**. 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 12/05/2026** 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 Contenuto del plico

Il plico dovrà contenere:

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

2.3.2 fotocopia fronte/retro di un documento di riconoscimento in corso di validità dell'offerente o del legale rappresentante se trattasi di persona giuridica;

2.3.3 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;

2.3.4 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;

2.3.5 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);

2.3.6 per i fabbricati per i quali è necessaria la realizzazione di opere di adeguamento, 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;

2.3.7 certificato di destinazione urbanistica, ove indicato che l'immobile è compatibile con l'uso per il quale è proposto, oppure dichiarazione che la destinazione richiesta è compatibile con lo strumento urbanistico vigente e quindi potenzialmente ottenibile;

2.3.8 conformità catastale ed urbanistica;

2.3.9 copia Attestato Prestazione Energetica (APE);

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

2.3.11. 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 (inserendo al suo interno una busta distinta per ciascuna offerta tecnica 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 nel succitato plico.

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 inoltrare ulteriore documentazione, 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 individuerà con apposito verbale l'elenco degli immobili risultati idonei e rimanderà alle determinazioni della Direzione aziendale.

La SOC Patrimonio Immobiliare, su indicazione della Direzione, potrà avviare una trattativa con la proprietà di uno o più immobili, finalizzata, tra l'altro, alla approvazione di uno schema di contratto di locazione contenente tutte le clausole pattuite.

A carattere informativo, si fa presente che gli elementi di congruità economica nell'eventuale futuro schema di contratto di locazione risconteranno le tariffe indicate e pubblicate nell'ultimo semestre disponibile dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate (ex Agenzia del Territorio).

Nel caso in cui, nel corso della trattativa, 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 Prato.

6. AVVERTENZE E DISPOSIZIONI VARIE

Il presente avviso riveste mero 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 la possibilità di:

- non selezionare alcuna proposta;
- selezionare la proposta che riterrà preferibile;
- avviare trattative con la proprietà dei locali ritenuti idonei;
- non avviare alcuna trattativa;
- 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 in forza della semplice 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. Sabrina Mutolo – Direttore della S.O.C. Patrimonio Immobiliare.

I dati comunicati nelle dichiarazioni di cui al precedente punto 2.3.1 sono obbligatori ai fini della partecipazione alla selezione, pena l'esclusione dalla medesima.

Per informazioni relative al presente avviso, rivolgersi all'Arch. Ovidio Belli cell.347/7922919 – S.O.C. Patrimonio Immobiliare dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00.

Il presente avviso sarà diffuso per 30 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 30 giorni presso l'Albo Pretorio (albi on-line) del Comune di Prato

Il Responsabile del Procedimento della presente procedura è l'Ing. Sabrina Mutolo, Direttore SOC Patrimonio Immobiliare – Dip. Area Tecnica.

Firenze, 13/04/2026

Il Direttore
SOC Patrimoni Immobiliare
Ing. Sabrina Mutolo

TABELLA REQUISITI DIMENSIONALI x NUOVA CDC di Prato Sud

allegato 1

	n° locali	sup	sup tot	
medicina specialistica				
ambulatori	3	14	42	mq
ambulatori con bagno	2	18	36	mq
sala attesa + accettazione	1	50	50	mq
bagno utenti + disimpegno	2	7	14	mq
bagno medici + disimpegno	1	7	7	mq
prelievi ematici				
postazioni prelievi	0	9	0	mq
sala attesa + accettazione	0	50	0	mq
bagno utenti + disimpegno	0	7	0	mq
segreteria prelievi domiciliari	1	16	16	mq
ambulatorio infermieristico				
ambulatorio	1	14	14	mq
infermiere di famiglia e comunità				
sala con postazioni x 20 infermieri, deposito zaini medicali, magazzino farmaci	1	50	50	mq
bagno infermieri + disimpegno	1	7	7	mq
PUA				
ufficio	1	16	16	mq
MMG				
ambulatori	6	14	84	mq
sala attesa + accettazione	1	50	50	mq
bagno utenti + disimpegno	2	7	14	mq
bagno medici + disimpegno	1	7	7	mq
pediatra di famiglia				
ambulatori	1	14	14	mq
sala attesa + accettazione	1	16	16	mq
bagno utenti + disimpegno	1	7	7	mq
bagno medici + disimpegno	1	7	7	mq
ambulatorio telemedicina				
ambulatorio	1	12	12	mq
assistenti sociali				
uffici	6	12	72	mq
bagno assistenti sociali + disimpegno	1	7	7	mq
attività amministrativa				
uffici	4	14	56	mq
bagno amministrativi + disimpegno	2	7	14	mq
ufficio direttore di presidio				
	1	12	12	mq
ufficio coordinatore infermieristico				
	1	12	12	mq
sala riunioni				
	1	20	20	mq
archivio				
	2	9	18	mq
locali tecnici				
	2	9	18	mq
deposito pulito				
	1	12	12	mq
deposito sporco				
	1	12	12	mq
deposito rifiuti				
	1	12	12	mq
spogliatoi con doccia e wc				
spogliatoio uomini	1	20	20	mq
spogliatoio donne	1	60	60	mq
dotato di n°2 w.c. e n°2 docce dotato di n°4 w.c. e n°4 docce				
CUP				
front office	1	24	24	mq
sala attesa	1	30	30	mq
bagno utenti + disimpegno	1	7	7	mq
continuità assistenziale / pediatra (in orario alternato)				
ambulatorio	1	14	14	mq
sala attesa	1	20	20	mq
bagno utenti + disimpegno	2	7	14	mq
bagno medici + disimpegno	1	7	7	mq
			924	mq
				SUB TOTALE
spazi connettivi (ingresso, disimpegni, ecc. - circa 15% di sub totale)				138,6
TOTALE SUPERFICI NETTE				1062,6
TOTALE SUPERFICI LORDE (= nette + 10% x spessore muri)				1168,86