

L'Azienda USL TOSCANA CENTRO, con sede legale in Firenze, Piazza Santa Maria Nuova 1, in esecuzione della delibera n. 1159 del 29/10/2025.

RENDE NOTO

che intende ricercare nel territorio del **Comune di Firenze (FI)**, preferibilmente in prossimità della zona centrale, un immobile o porzione di immobile da condurre in locazione passiva da adibire a Hospice (requisiti di esercizio come da L.R. Toscana n. 51/2009 e regolamento D.P.G.R. 79/r del 17.11.2016), con capienza di n. 12 posti di degenza singola e potenzialità di ampliamento fino a n.20. L'immobile, presso il quale dovrà essere dislocato sia il servizio di degenza sia il punto di partenza dell'assistenza domiciliare, dovrà avere una superficie lorda di circa 1000,00 mq; le condizioni dei locali dovranno permettere il pronto utilizzo o la possibilità di eseguire alcuni lavori di adeguamento effettuati dalla proprietà o da parte dell'Azienda USL Toscana centro mediante scomputo dal futuro canone d'affitto.

1. UBICAZIONE E CARATTERISTICHE

L'immobile o porzione di immobile deve essere situato sul territorio del Comune Firenze (FI), preferibilmente in prossimità della zona centrale, in un'area dotata di buona viabilità e raggiungibilità, servita dai mezzi pubblici e, ove sia possibile, in possesso di parcheggi pubblici nelle vicinanze, per una superficie lorda di circa 1.000,00 mq.

Per il tipo di attività svolta, l'immobile deve essere conforme alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche (L.13/1989 e ss.mm.ii.), rispettando i requisiti per l'accessibilità.

L'immobile deve essere costituito da singolo corpo di fabbrica, che possa accogliere la destinazione sopra indicata su uno stesso livello, o su distinti livelli, purché siano contigui tra loro e collegati mediante scale ed ascensore.

L'immobile deve inoltre possedere i requisiti sotto elencati:

- essere corredato dai requisiti di esercizio strutturali e impiantistici generali previsti dalla normativa vigente nazionale e regionale (LR 51/2009, DPGR 79/r del 2016 e successive modifiche ed integrazioni), affinché si possa ottenere l'accreditamento da parte dell'Azienda USL Toscana centro per i propri servizi;
- 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);
- 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;

- avere già ad oggi quale destinazione urbanistica “servizi sanitari”, o essere suscettibile di potenzialmente ottenimento della medesima;
- essere dotato di attestato di prestazione energetica (APE), come previsto dal D.lgs n° 192/2005 e ss.mm.ii.

La documentazione sopra descritta sarà suscettibile di valutazione positiva sulla scelta; potrà comunque essere richiesta ulteriore documentazione utile al processo conoscitivo dell’immobile.

I locali devono avere o potere acquisire le caratteristiche, la distribuzione e le superfici utili nette (intendendo utili abitabili/agibili) come di seguito specificate, tenendo conto dalle previsioni del DPGR 79/R/2016 sezione D e D.8 e dalle esigenze funzionali del servizio:

- 12 camere di degenza singola con servizio igienico accessibile ai disabili (D8.5) di superficie pari almeno a 14 mq e comunque tali da consentire la presenza di una poltrona/letto per il familiare, un tavolo con sedie ed una poltrona dotate di impianto di climatizzazione che garantisca i seguenti parametri: temperatura 20/26°C; umidità U% 40/60; ricambi aria 2V/h; testa-letto con almeno 3 prese elettriche; erogazione ossigeno e presa vuoto; impianto di chiamata con segnalazione acustica e luminosa; predisposizione per impianto televisivo e Wi-Fi a disposizione dell’utenza (D8.3, D8.4, D8.33, D8.34, D8.35, D8.36, D8.37);
- 1 locale destinato al DH con 2 poltrone per la terapia di almeno 14 mq (D8.16);
- 1 locale cucina/tisaneria che possa contenere almeno un tavolo con 4 sedie (D8.7);
- 1 locale per il personale di assistenza con almeno 2 postazioni di lavoro (D8.11);
- 1 ambulatorio con funzioni di medicheria (D8.12);
- 1 locale per soggiorno polivalente (D8.13);
- 1 locale medici con almeno 2 postazioni di lavoro (D2);
- 1 locale colloqui (D8.17);
- 1 locale riunioni (D8.19);
- 1 locale attesa visitatori (D8.26);
- 1 locale/spazio per rapporti con il pubblico che garantisca la privacy (D8.21);
- 1 locale/spazio per deposito materiale pulito (D8.8);
- 1 locale/spazio per deposito materiali e attrezzature (D8.9);
- 1 locale/spazio per materiale sporco con vuota e lava-padelle e/o di attrezzature per l’eliminazione prodotti monouso per l’evacuazione (D8.10);
- 1 deposito rifiuti sanitari, anche esterno se con le dovute caratteristiche (A.23);

- 1 locale dedicato al personale volontario con annesso spogliatoio e 3 postazioni di lavoro (D8.18);
- 1 locale Portineria dotata di telefono (D8.20);
- 1 locale per uso amministrativo (D8.22);
- 1 studio per il Responsabile di SOC (D.2);
- 1 studio per il Responsabile della Struttura (D.2);
- 1 locale per il coordinatore infermieristico;
- 1 bagno assistito;
- 1 locale per la porzionatura pasti o uno spazio idoneo per il ricondizionamento dei vassoi del vitto a seconda della scelta adottata (D8.23);
- 1 locale sosta salme (D8.32);
- 2 locali spogliatoi per il personale opportunamente dimensionato e con le dotazioni previste (servizi igienici, lavabi e docce) per complessive 30 unità di personale con un rapporto di 70% donne e 30% uomini (A.23);
- 2 locali per 6 postazioni di lavoro da adibire al Servizio di Cure Palliative domiciliari;
- 1 locale da adibire a spazio per la conservazione/preparazione dei farmaci e disponibilità delle cartelle pazienti in assistenza domiciliare;
- 5/6 posti auto per mezzi aziendali adibiti ad assistenza domiciliare;
- 1 posto stallo per ambulanza;
- 2 posti auto con facilità di accesso riservati ai disabili.

I locali dovranno prevedere adeguato sistema di continuità dell'alimentazione elettrica ed essere serviti da gruppo elettrogeno (D8.44).

L'immobile proposto dovrà presentare caratteristiche tali da consentire il potenziale incremento dei posti di degenza singola fino a n.20, con rispetto delle medesime caratteristiche tecniche indicate ai punti precedenti.

Si richiedono come opzionali: un ulteriore locale collaterale adibito ad "Attività di meditazione" ed uno spazio verde attrezzato o terrazza, accessibili con utilizzo di ausili (carrozzina e letto). Della presenza di tali elementi opzionali si terrà conto positivamente nella valutazione complessiva dell'immobile.

Si rende noto che potranno essere valutati, oltre a tutti gli immobili corrispondenti alle caratteristiche elencate pronti all'utilizzo, gli immobili "contenitore", ossia immobili con la possibilità di personalizzazione massiva all'interno con lavori di adeguamento al servizio richiesto. Si precisa che tali lavori saranno eseguiti a regola d'arte dal proprietario, dietro presentazione di idoneo progetto da parte dell'Azienda

USL Toscana centro, oppure da parte dell'Azienda USL Toscana centro con scomputo degli importi dal canone di locazione.

Tuttavia, vista la necessità aziendale di avviare il servizio di Hospice nel minor tempo possibile, saranno valutati con criterio di preferenza gli immobili già pronti all'uso.

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.

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 Hospice nel territorio del Comune di Firenze (FI)”**.

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 3/12/2025** 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 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 riscontreranno 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 Firenze.

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. Costanza Bruni (055.6933287) – S.O.C. Patrimonio Immobiliare dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00.

Il presente avviso sarà diffuso per 15 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 nella sezione [Home](#) ► [Bandi/concorsi/avvisi](#) ► [Avvisi](#) ► [Avvisi e bandi Patrimonio](#).

Sarà altresì affisso per eguale periodo di 15 giorni presso l'Albo Pretorio (albi on-line) del Comune di Firenze.

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

Firenze, 18/11/2025

Il Direttore
SOC Patrimonio Immobiliare
Ing. Sabrina Mutolo

Azienda USL Toscana centro



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