

**SVILUPPO TOSCANA S.P.A.**

**AVVISO PUBBLICO PER LA RICERCA DI MERCATO DI UN IMMOBILE IN LOCAZIONE AD  
USO UFFICIO IN FIRENZE**

Sviluppo Toscana S.p.A., con sede in Viale G. Matteotti n. 60 - 50132 Firenze (FI), ha necessità di individuare un immobile da assumere in locazione per adibirlo ad uso ufficio.

L'immobile richiesto deve essere già edificato al momento della pubblicazione della presente indagine.

A tal riguardo, si precisa che:

- l'immobile ospiterà gli uffici di Sviluppo Toscana S.p.A., sede legale ed operativa di Firenze;
- il contratto di locazione da stipularsi avrà durata di anni 6 (sei), rinnovabile secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente, con previsione della facoltà di recesso in qualunque momento da parte del conduttore con preavviso di sei mesi;
- la Proprietà, qualora l'immobile non sia già idoneo, si dovrà impegnare a realizzare a propria cura e spese, entro il termine di 1 mese dall'accettazione formale dell'offerta, le ulteriori opere che si dovessero ritenere necessarie per rendere l'immobile e i relativi impianti conformi alle disposizioni di legge.

## **1. CARATTERISTICHE ESSENZIALI DELL'IMMOBILE**

### **1a. Dimensioni e requisiti funzionali**

La consistenza netta dell'immobile da adibire ad uso ufficio per Sviluppo Toscana S.p.A., dovrà essere di circa mq. 600.

Si cerca un immobile in buone condizioni situato nel territorio del Comune di Firenze e che possa ospitare fino a n. 50 postazioni di lavoro e che possa essere reso usufruibile in tempo massimo di circa 2 mesi dal momento dell'accettazione dell'offerta.

### **INDICATIVAMENTE SI RICHIEDE**

La superficie immobiliare deve essere distribuita come di seguito indicato:

- locali da adibire ad uso ufficio nel numero necessario a garantire la presenza di almeno n. 50 postazioni di lavoro con distanza tra le stesse di almeno 1,5 mt.;
- n. 1 ufficio con postazione singola per la Presidenza;
- n. 1 ufficio con postazione singola per la Direzione;
- n. 1 sala riunioni con almeno n. 15 posti;
- locale ad uso archivio (eventuale);
- n. 1 locale ingresso/sala di attesa;
- n. 1 locale ad uso break room;
- n. 5 locali bagno (servizi igienici).

## **PARCHEGGIO**

La struttura deve preferibilmente essere situata nelle immediate vicinanze di un parcheggio.

### **1b. Requisiti di ubicazione**

- l'immobile potrà essere ubicato all'esterno o all'interno del centro storico, nella vicinanze della città, adeguatamente servito da mezzi pubblici e ben collegato con le principali vie di comunicazione preferibilmente in una delle seguenti zone:
  - Libertà-Savonarola;
  - Mazzini-Oberdan;
  - Beccaria-Colombo;
  - Fortezza-Stazione;
  - Borgo Ognissanti-il Prato;
  - Santa Maria Novella;
  - Piazza della Repubblica;
  - Santa Croce;
  - Sant'Ambrogio;
  - D'Azeglio;
  - SS Annunziata.

### **1c. Requisiti tecnici specifici:**

- a) destinazione dell'immobile ad uso ufficio e rispondenza alle prescrizioni dei vigenti strumenti urbanistici ed edilizi;
- b) rispondenza dell'immobile alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i., in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro *oppure* immediata adeguabilità – a cura del proprietario - dell'immobile alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- c) rispondenza dell'immobile ai requisiti di cui alle normative di prevenzione incendi (D.M. 03/08/2015 e s.m.i, Regole tecniche verticali, ecc..) con specifico riferimento alle attività di cui al DPR151/2011 che vi saranno ubicate, così come indicate al paragrafo 1 del presente documento, *oppure* adeguabilità dell'immobile per lo svolgimento di tali attività ai fini del rispetto delle vigenti normative antincendio;
- d) rispondenza dell'immobile ai requisiti di cui alla legge 9 gennaio 1989, n. 13 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati) *oppure*

immediata adeguabilità – a cura del proprietario - dell’immobile ai requisiti di cui alla legge 9 gennaio 1989, n. 13 (Disposizioni per favorire il superamento e l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati);

- e) dotazione di impianto di climatizzazione funzionante ed in regola con la manutenzione;
- f) certificazione d’agibilità uso uffici *oppure* possibilità di ottenere immediatamente la certificazione d’agibilità uso uffici;
- g) Attestato di Prestazione Energetica (APE) e dichiarazione di conformità degli impianti (Di.Co.);
- h) rete cablata categoria 6a con armadio concentratore;
- i) n. 2 punti rete per postazione di lavoro.

**Sarà valutata la presenza dei seguenti requisiti aggiuntivi:**

- esistenza di n. 1 ingresso indipendente;
- disponibilità di posti auto ad uso del conduttore, con valutazione in base al numero degli stessi;
- dotazione di autonomia funzionale (impianti per l’acqua, gas, energia elettrica e riscaldamento di proprietà esclusiva).

## **2. PRESENTAZIONE OFFERTE**

L’offerta debitamente sottoscritta e corredata della documentazione di seguito indicata dovrà pervenire **entro e non oltre le ore 13:00 del 15/01/2023** a mezzo PEC all’indirizzo: [legal@cert.sviluppo.toscana.it](mailto:legal@cert.sviluppo.toscana.it), riportando nell’oggetto la dicitura: *“Contiene offerta per indagine preliminare per ricerca immobile da destinare a sede di uffici di Sviluppo Toscana S.p.A.”*.

Per garantire la tutela della parità di trattamento, non discriminazione e trasparenza della procedura si richiede che la documentazione di cui al presente paragrafo, formata dal documento digitale contenente l’offerta informale (All. A) ed i relativi allegati (lettere B-D), siano trasmessi in un’unica cartella compressa (formato “zip”) protetta da una password. Detta password dovrà essere comunicata a Sviluppo Toscana S.p.A. tramite p.e.c. solo una volta scaduto il termine per la presentazione delle offerte, ovvero solo dopo le ore 13:00 del 15/01/2023, mediante separata e successiva p.e.c..

Le offerte pervenute oltre il predetto termine non saranno prese in considerazione.

Sviluppo Toscana S.p.A. non riconosce alcuna provvigione o compenso per attività di mediazione.

Non saranno prese in considerazione le offerte inviate da intermediari e/o agenzie d’intermediazione immobiliare.

**La p.e.c. dovrà contenere l’offerta informale corredata della seguente documentazione sottoscritta dal proprietario (persona fisica o rappresentante legale in caso di soggetto giuridico proprietario):**

A) Offerta di un immobile da adibire ad “uffici” di Sviluppo Toscana S.p.A., secondo il modello che si allega al presente avviso (**All. A**);

B) documentazione fotografica dell'immobile;

C) relazione descrittiva delle caratteristiche dimensionali e funzionali, nonché della ubicazione dell'immobile e planimetria interna scala 1;100 dei locali;

D) dichiarazione asseverata rilasciata da un tecnico incaricato dalla proprietà e regolarmente iscritto all'Albo Professionale attestante che:

- l'immobile ha destinazione d'uso “uffici” *oppure* può essere destinato ad uso uffici e tale destinazione d'uso è legittima sotto il profilo urbanistico-edilizio, come risulta dal relativo titolo abitativo (permesso di costruire, concessione edilizia, ecc.);
- l'immobile è rispondente alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i., in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro *oppure* l'immobile è immediatamente adeguabile alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i., in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- l'immobile è rispondente ai requisiti di cui alle normative di prevenzione incendi (D.M. 03/08/2015 e s.m.i, Regole tecniche verticali, ecc..) con specifico riferimento alle attività di cui al DPR151/2011 che vi saranno ubicate, così come indicate al paragrafo 1 del presente documento, *oppure* l'immobile è adeguabile per lo svolgimento tali attività ai fini del rispetto delle vigenti normative antincendio;
- l'immobile è rispondente ai requisiti di cui alla legge 9 gennaio 1989, n. 13 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati) *oppure* l'immobile è adeguabile ai requisiti di cui alla legge 9 gennaio 1989, n. 13 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati);
- l'immobile è dotato di certificazione d'agibilità uso uffici *oppure* possibilità di ottenere l'immediata certificazione d'agibilità uso uffici;
- l'immobile è dotato di attestazione energetica (APE) e di dichiarazione di conformità (DI.Co.);
- gli impianti a servizio dell'immobile sono conformi alla vigente normativa.

E) **Offerta economica**, con indirizzo del proprietario, con indicazione del corrispettivo annuo richiesto per la locazione al netto dell'IVA (comprensivo canone e di eventuali oneri accessori) e l'espressa accettazione della validità dell'offerta per un periodo non inferiore a 12 mesi dalla sua presentazione.

#### **OFFERTE INCOMPLETE**

In caso di offerte incomplete degli allegati A-D, Sviluppo Toscana S.p.A. potrà richiedere l'integrazione della documentazione mancante o incompleta. La richiesta di integrazione conterrà un termine, non superiore

a cinque giorni liberi, per la presentazione della documentazione richiesta. Decorso tale termine senza risposta del proponente l'istanza sarà ritenuta non presentata.

Nel caso di ulteriore invio di documentazione incompleta o errata, Sviluppo Toscana S.p.A. procederà all'esclusione dell'istanza.

**L'omessa presentazione dell'allegato E "Offerta economica" debitamente compilata è causa di esclusione della proposta.**

Sviluppo Toscana S.p.A. valuterà offerte di immobili:

1. rispondenti ai requisiti tecnici specifici di cui al punto 1.c;
2. adeguabili ai requisiti tecnici specifici di cui al punto 1.c, subordinate all'impegno da parte del proponente di realizzare, **a propria cura e spese**, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge, alle caratteristiche essenziali, come disposte dai requisiti tecnici specifici di cui al punto 1.c, entro il termine di mesi 1 (uno) dall'accettazione dell'offerta, che sarà formalmente comunicata con nota ufficiale inviata all'indirizzo fornito dal proponente.

### **3. ULTERIORI CONDIZIONI E VALUTAZIONE OFFERTA**

Il presente avviso riveste carattere di ricerca di mercato e non vincola in alcun modo Sviluppo Toscana S.p.A., che si riserva a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, la facoltà di non selezionare alcuna offerta, nonché di recedere dalle trattative, qualsiasi sia il grado di avanzamento delle stesse, senza che i proponenti possano avanzare pretese di sorta a qualunque titolo o per rimborso spese per la presentazione della documentazione. Nessun diritto o aspettativa potrà quindi sorgere in capo alle parti offerenti per il semplice fatto della presentazione dell'offerta.

Sviluppo Toscana S.p.A. si riserva la facoltà di effettuare sopralluoghi di verifica presso gli immobili offerti.

Sviluppo Toscana S.p.A, a suo insindacabile giudizio, si riserva, in ogni caso, il diritto di richiedere eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile e/o necessaria a fini dell'esame delle offerte.

Si procederà alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente a Sviluppo Toscana S.p.A.

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

Nel caso in cui – a seguito dell'accettazione dell'offerta ed entro il termine perentorio di mesi 1 (uno) da tale accettazione, il proponente non abbia realizzato, **a propria cura e spese**, le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle disposizioni di legge ed alle caratteristiche essenziali, come disposte dai requisiti

tecnici specifici di cui al punto 1.c, sarà revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese eventualmente sostenute, sino alla data di interruzione della trattativa.

Una volta individuato l'immobile rispondente alle esigenze, Sviluppo Toscana S.p.A. approverà lo schema di contratto di locazione, previo accordo con la parte proponente. In ogni caso il contratto di locazione prevederà una durata di anni sei, rinnovabile secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente, e la facoltà, per Sviluppo Toscana S.p.A., di recedere in qualunque momento con formale preavviso di sei mesi.

Dell'esito dell'indagine di mercato di cui al presente avviso sarà data comunicazione sul medesimo sito internet.

Per informazioni ogni ulteriore informazione potranno essere contattati: Carolina Durini - 0585-798243, e-mail: [cdurini@sviluppo.toscana.it](mailto:cdurini@sviluppo.toscana.it).

#### **4. TRATTAMENTO DEI DATI INFORMATIVI IN MATERIA DI PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI ex art. 13 Reg. (UE) 2016/679.**

Per la presentazione della proposta, nonché per la stipula del contratto di locazione, è richiesto al proponente di fornire dati e informazioni, anche sotto forma documentale, che rientrano nell'ambito di applicazione della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali.

Ai sensi dell'art.13 del Regolamento (UE) 2016/679, si informano gli interessati che il trattamento dei dati personali da essi forniti in sede di partecipazione al procedimento in oggetto è effettuato da Sviluppo Toscana S.p.A. in qualità di titolare del trattamento ed è finalizzato unicamente alla gestione delle procedure inerenti l'avviso per la ricerca di mercato di un immobile da adibire ad uffici a Firenze (FI).

Il titolare del trattamento è Sviluppo Toscana S.p.A. (dati di contatto: Viale G. Matteotti n. 60 - 50132 Firenze; [legal@cert.sviluppo.toscana.it](mailto:legal@cert.sviluppo.toscana.it)).

Il conferimento dei dati è obbligatorio e il loro mancato conferimento preclude la partecipazione al procedimento di aggiudicazione in locazione del bene immobile.

I dati personali forniti saranno conservati presso gli uffici di Sviluppo Toscana S.p.A. per il tempo necessario alla conclusione del procedimento stesso, saranno poi conservati in conformità alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa.

I dati personali saranno trattati dal personale autorizzato con modalità manuale e informatizzata.

I dati raccolti potranno essere comunicati ad altri Enti ed Amministrazioni cui i dati potranno essere comunicati per adempimenti procedurali.

In adempimento agli obblighi di legge che impongono la trasparenza amministrativa (art. 1, comma 16, lettera b, e comma 32 L. 190/2012, art. 35 D.Lgs. n. 33/2013; nonché l'art. 29 D.Lgs. n. 50/2016) il

proponente prende atto ed acconsente a che i dati e la documentazione che la legge impone di pubblicare, siano pubblicati e diffusi, ricorrendone le condizioni, tramite il sito internet [www.sviluppo.toscana.toscana.it](http://www.sviluppo.toscana.toscana.it) sezione Società trasparente.

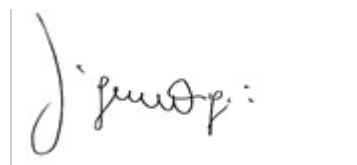
Gli interessati hanno il diritto di chiedere al titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che li riguarda o di opporsi al trattamento (artt. 15 e ss. del GDPR). L'apposita istanza va rivolta al Responsabile della protezione dei dati, tramite i canali di contatto dedicati. Gli interessati, ricorrendone i presupposti, hanno altresì il diritto di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali, secondo le procedure previste pubblicate sul sito dell'Autorità.

Con la presentazione della proposta e/o sottoscrizione del contratto di locazione il proponente prende atto espressamente del trattamento come sopra definito dei dati personali, anche giudiziari, che lo riguardano.

Firenze, 12 dicembre 2022

L'Amministratore Unico

Dott. Orazio Figura

A rectangular box containing a handwritten signature in dark ink. The signature is cursive and appears to read 'O. Figura'.



All. "A"

A Sviluppo Toscana S.p.A.  
Viale G. Matteotti, 60  
50132 Firenze

OGGETTO: Offerta di un immobile da adibire ad "uffici di Sviluppo Toscana S.p.A."

Il/la sottoscritto/a .....  
Nato/a il .....  
Residente a ..... via .....  
tel. n. .... fax n. .... pec. ....

☐ in proprio

☐ per conto di Ditta Individuale/Società/Ente/Associazione/Fondazione.....  
..... con sede in.....  
..... Via..... N..... C.F.PIVA....., regolarmente iscritta al  
Registro delle Imprese della C.C.I.A di ..... dal..... con  
numero..... in qualità di..... e quindi munito dei  
poteri di rappresentanza

#### CHIEDE

di partecipare all'avviso pubblico per la locazione di un immobile da adibire a uffici indetta da Sviluppo Toscana S.p.A.

A tal fine , al sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. N. 445/2000

#### DICHIARA

1. di non essere interdetto/i, inabilitato/i o fallito/i e che a proprio carico non sono in corso procedure che denotino lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività;
2. che la Ditta individuale/Società/Ente/Associazione/Fondazione non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo o sottoposta a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività e non è destinataria di provvedimenti giudiziari che applicano le sanzioni amministrative di cui al D. Lgs 231/2001;
3. che non siano avviati nei propri confronti procedimenti per la dichiarazione di una delle situazioni di cui ai precedenti punti 1) e 2);

4. che non risultano a proprio carico, l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione o la sanzione o del divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
5. di non essere a conoscenza di essere sottoposto a procedimenti penali;
6. di essere consapevole che, qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle presenti dichiarazioni, il contratto non potrà essere stipulato ovvero, se già firmato, lo stesso potrà essere risolto di diritto da Sviluppo Toscana S.p.A. ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.;
7. di eleggere il proprio domicilio per ogni eventuale comunicazione da effettuarsi anche ai sensi della L. 241/90 e ss. mm. in.....Via.....  
.....

**Allegare alla presente i documenti di cui alle lettere B), C), D) ed E) del paragrafo 2 dell'Avviso.**

*Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 si autorizza il trattamento dei dati personali.*

Luogo e data .....

FIRMA

.....

**In caso di firma calligrafica, allegare fotocopia di un documento d'identità personale del sottoscrittore**