

Verbale della seduta di procedura ad evidenza pubblica di cui all'avviso di interesse per la ricerca di un immobile da condurre in locazione passiva nel Comune di Prato da destinare a Casa di Comunità HUB di Prato Nord approvato con deliberazione Direttore Generale Azienda USL Toscana centro n. 280 del 20.03.2026.

Premesso

- che in esecuzione della deliberazione del Direttore Generale AUSL Toscana centro n. 280 del 20.03.2026, esecutiva a norma di legge, è stato pubblicato, dandone adeguata pubblicità, un avviso di interesse per la ricerca di un immobile da condurre in locazione passiva nel Comune di Prato da destinare a Casa di Comunità HUB di Prato Nord;
- che con l'avviso è stato fissato come termine per la presentazione delle manifestazioni d'interesse il giorno 12.05.2026 ore 12,00 e che entro tale termine sono pervenuti tre plichi.

Tutto ciò premesso, l'anno 2026 (duemilaventisei), il giorno 11 del mese di giugno, alle ore 10:30, presso la Sala del Consiglio del Presidio Misericordia e Dolce di Prato), si riunisce, per effettuare le operazioni di apertura del plico e valutazione della manifestazione d'interesse pervenuta, la Commissione all'uopo costituita e così composta:

PRESIDENTE: Ing. Sabrina Mutolo, Direttore S.O.C. Patrimonio Immobiliare;

COMPONENTI: Dott.ssa Lorena Paganelli, Direttore SdS Pratese; Ing. Sara Allegranti, Direttore Area Manutenzione e gestione investimenti Prato; Dott.ssa Sara Melani, Direttore f.f. SOC Coordinamento Sanitario Servizi Zona Prato; Dott.ssa Silvia Bini, SOC Gestione procedure autorizzative strutture sanitarie aziendali; Dott. Lorenzo Alpi, SePP;

SEGRETARIO: Martina Amerini, Assistente Tecnico, S.O.C. Patrimonio Immobiliare.

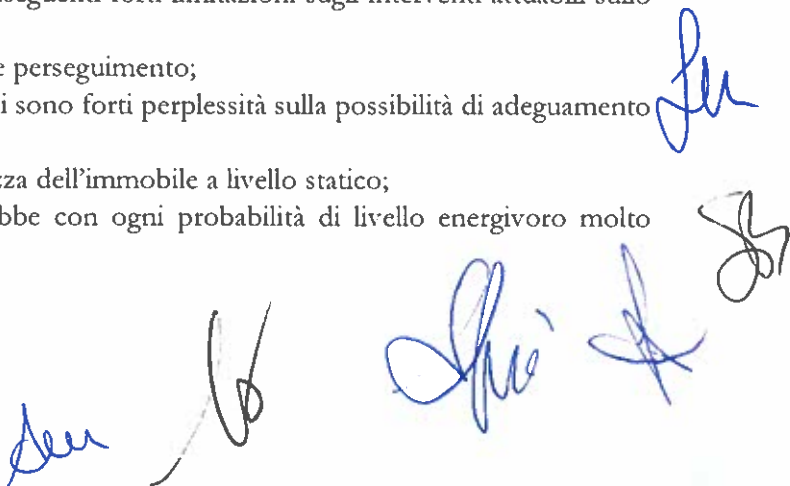
La Commissione inizia aprendo ciascun plico prodotto dagli offerenti come di seguito individuati, accertando la presenza e la corretta compilazione del Mod. A – "Istanza di ammissione alla gara e dichiarazione sostitutiva" redatta in carta bollata e sottoscritta con unito documento di identità dell'offerente.

1. Plico presentato dal **Sig. Bernardo Guicciardini Calamai**, nato a Firenze il 17/06/1966, C.F. GCCBNR66H17D612K, dal **Sig. Andrea Calamai**, nato a Firenze il 29/05/1965, C.F. CLMNDR65E29D612R e dal **Sig. Camillo Calamai**, nato a Firenze il 3/04/1961, in qualità di persone fisiche. L'immobile proposto è sito in Prato, fra via Gaetano Bresci, via Galilei e via Abati.

Valutazione della Commissione:

L'edificio non presenta caratteristiche idonee per ospitare un presidio sanitario moderno per quanto segue:

- l'immobile è sottoposto a tutela, con conseguenti forti limitazioni sugli interventi attuabili sullo stesso;
- i requisiti aero-illuminanti sono di difficile perseguimento;
- dal punto di vista di protezione sismica, ci sono forti perplessità sulla possibilità di adeguamento ai coefficienti necessari;
- non si ha certezza in merito all'adeguatezza dell'immobile a livello statico;
- anche se adeguato, l'immobile risulterebbe con ogni probabilità di livello energivoro molto rilevante.



Alle ore 11:00 la Dott.ssa Melani deve allontanarsi per altro impegno istituzionale e pertanto delega la Dott.ssa Paganelli a sostituirla per il prosieguo dei lavori della Commissione nella presente seduta.

La Commissione procede, pertanto, ad aprire gli altri plichi.

2. Plico presentato da **Balli Holding srl**, con sede in Prato, via Bologna n. 100, P.IVA/C.F. 02467130973 nella persona del Legale Rappresentante Roberto Cenni, nato a Prato (PO) il 14/02/1952, C.F. CNNRRT52P14G999L. L'immobile proposto è sito in Prato, tra via Galilei, via Terracini e via Abati.

Valutazione della Commissione: la proposta contenuta nel plico comprende due possibili soluzioni, tra le quali la Commissione ritiene più idonea alle esigenze aziendali la soluzione "A". Considerato che trattasi di nuova costruzione, si ritiene che l'edificio potrà essere rispondente a tutte le esigenze aziendali e normative.

3. Plico presentato da **Nova Fides srl**, con sede in Velletri (RM), Piazza Cairoli n. 44, P.IVA 01087411003, nella persona del Legale Rappresentante Francesco Visentin, nato ad Aprilia (LT) il 31/05/1958, C.F. VSNFNC58E31A341P. L'immobile proposto è sito in Prato, via Gherardi angolo via Casella.

Valutazione della Commissione: l'immobile risulta non adeguato per le seguenti motivazioni:

- è inserito in contesto condominiale con un vano scala a comune con altre proprietà;
- si rileva forte criticità per garantire un'adeguatezza sulla protezione sismica;
- zona fortemente trafficata con impossibilità di garantire aree di parcheggio adeguate dedicate agli utenti;
- ai fini antincendio, si ritiene critica la possibilità di un utilizzo a norma del vano scala B.

Alla luce di quanto sopra, la Commissione individua quale immobile da proporre per eventuale futura locazione passiva la soluzione A della proposta presentata da Balli Holding srl.

Il Presidente ricorda che con la sottoscrizione del presente verbale i componenti della Commissione dichiarano che per la presente procedura non esistono situazioni anche potenziali di conflitto d'interessi in relazione alle attività svolte.

Alle ore 12:30, al termine delle predette operazioni, il Presidente dichiara chiusa la seduta.

Letto, approvato e sottoscritto.

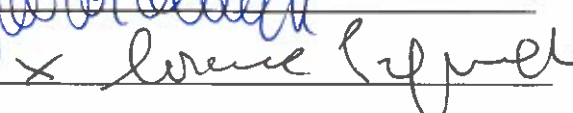
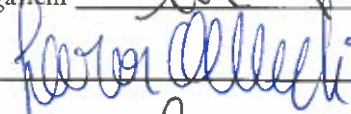
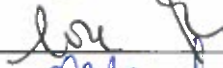
I componenti della Commissione:

PRESIDENTE: Ing. Sabrina Mutolo

COMPONENTE: Dott.ssa Lorena Paganelli

COMPONENTE: Ing. Sara Allegranti

COMPONENTE: Dott.ssa Sara Melani



COMPONENTE: Dott.ssa Silvia Bini 

COMPONENTE: Dott. Lorenzo Alpi 

SEGRETARIO: Martina Amerini 

Prato, 11/6/2026