

## AZIENDA USL Toscana Nord Ovest

### AVVISO PUBBLICO TRATTATIVA PRIVATA

#### per l'acquisizione in locazione transitoria di un immobile nel Comune di Portoferraio da adibire ad uffici e servizi amministrativi

Il Direttore Generale dell'Azienda USL Toscana Nord Ovest

#### PRESO ATTO

- dell'esigenza di reperire un immobile da adibire ad uffici nel Comune di Portoferraio dove trasferire in via transitoria le attività dei servizi amministrativi attualmente svolte presso l'immobile di Largo Torchiana interessato da lavori finalizzati alla realizzazione della Casa di Comunità di Portoferraio – progetto PNRR
- che la Manifestazione di interesse indetta allo scopo cin Delibera del DG n. 262/2023 e pubblicata sul sito aziendale in data 13/03/2023 è andata deserta non essendo pervenuta alcuna offerta entro il termine di scadenza previsto per il 23/03/2023

#### RENDE NOTO

che intende procedere a mezzo **trattativa privata** alla ricerca di un immobile/porzione di immobile in locazione passiva temporanea nel Comune di Portoferraio, della durata di anni 3 (tre) eventualmente prorogabili di un (1) ulteriore anno, ovvero per il periodo corrispondente alla durata dei lavori di realizzazione ed attivazione della nuova Casa di Comunità nel Comune di Portoferraio – progetto PNRR. L'immobile dovrà essere adeguato alle esigenze ed avente le caratteristiche indicate nel presente bando.

A tale fine, i soggetti interessati sono invitati a prendere contatti con questa Azienda per presentare una Proposta di immobile da acquisire in locazione.

Gli immobili oggetto di Proposta locativa devono:

- essere già costruiti all'atto della partecipazione alla presente ricerca di mercato;
- essere ubicati nel Comune di Portoferraio;
- possedere le caratteristiche descritte all'art. 1 del presente Avviso.

#### ART. 1 - CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE DA ACQUISIRE IN LOCAZIONE

L'immobile oggetto della Proposta (di seguito "l'Immobile") deve rispondere alle seguenti caratteristiche:

**Destinazione:** Sede di uffici e servizi amministrativi dell'Azienda Usl Toscana Nord Ovest.

**Tipologia:** immobile autonomo o porzione compatta e continua di immobile, dotato di autonomia funzionale; qualora l'immobile sia costituito da un complesso condominiale i locali dovranno avere ingresso completamente indipendente. I locali concessi in locazione dovranno trovarsi preferibilmente a piano terreno o in alternativa essere privi di ogni barriera architettonica.

**Ubicazione:** La struttura dovrà essere ubicata nel Comune di Portoferraio, in ambito urbano, in posizione di facile viabilità, con sufficienti disponibilità di parcheggio, preferibilmente gratuito nelle aree limitrofe e servito dai mezzi pubblici, in modo da essere facilmente raggiungibile da parte degli utenti e dai dipendenti della struttura.

**Superficie (calpestabile):** l'Immobile deve avere una superficie di almeno 150 (centocinquanta) mq. in cui possano trovare collocazione i locali presenti nell'attuale struttura che ricomprendono uffici, disimpegni, bagni, piccolo deposito. Nel complesso devono essere ricavate n. 10 postazioni di cui almeno tre locali di minimo 9 mq quali uffici singoli mentre gli altri uffici possono essere da 2 o più postazioni, nonché una sala riunioni.

I vari locali da destinare ad uso ufficio dovranno avere superficie minima di 9 mq (con un minimo di 5 mq per addetto) e dovranno essere dotati di illuminazione ed aerazione naturale (minimo 1/8 della superficie utile del locale).

Ogni postazione di lavoro dovrà essere dotata di un quadretto prese di almeno 3 prese RJ 45 cat 6 (una linea telefonica e 2 punti linea dati) e n. 4 prese elettriche UNEL 10-16A.

I locali dovranno essere dotati di idoneo rapporto aero-illuminanti e di impianto di riscaldamento invernale e raffrescamento estivo.

L'immobile dovrà essere dotato di conformità urbanistico-edilizia-catastale e gli impianti tecnologici dovranno essere conformi alla normativa vigente e possedere le necessarie certificazioni

Tutti i locali dovranno, dovranno inoltre possedere i requisiti impiantistici previsti dalle specifiche normativa di settore e le necessarie certificazioni.

Saranno prese in considerazione anche proposte di immobili con una suddivisione dei locali e delle aree differenti da quanto sopra elencato purché comunque idonei a soddisfare le esigenze previste nel presente bando.

**Stato di diritto:** possedere l'agibilità, essere conforme alla disciplina vigente in materia urbanistica ed edilizia, antisismica, igienico-sanitaria, di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, di prevenzione incendi, di abbattimento delle barriere architettoniche, rispetto delle destinazioni previste; rispondenza dell'edificio in termini di sovraccarico ai requisiti di legge; conformità alla vigente normativa in termini di risparmio energetico; inesistenza di pesi, gravami, oneri e vincoli non compatibili con l'uso (usi civici, servitù, etc...);

**Stato di fatto:** buon stato di fatto tale da garantire l'idoneità all'uso senza la necessità di interventi immediati salvi gli adeguamenti necessari ai fini del rispetto delle normative vigenti; impianti in completa efficienza, realizzati in modo da minimizzare i costi di gestione e manutenzione, sostenibilità ambientale complessiva; l'immobile/unità immobiliare

dovrà pertanto essere consegnato all'Azienda Toscana Nord Ovest pronto all'uso, senza necessità di ulteriori opere di ammodernamento o manutenzione da parte dell'Ente.

Saranno giudicate ammissibili anche proposte d' immobili i cui proprietari s'impegnano a proprie

cura e spese nei termini richiesti ad eseguire le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle norme di legge e/o ai requisiti richiesti.

**L'aggiudicazione sarà comunque subordinata alla verifica dei locali con sopralluogo tecnico da effettuarsi a seguito della positiva valutazione della proposta locativa.**

**La proposta locativa va riferita al valore di euro 8,60 mq/mese individuato come media tra i minimi e massimi degli indici OMI riferiti ad una locazione di tipo terziario (servizi) in riferimento alla città di interesse zona centro storico e semicentrale.**

## **ART. 2 - REQUISITI DEL PROPONENTE**

I partecipanti al presente Avviso debbono possedere i requisiti di ordine generale previsti dalla normativa sui contratti pubblici.

Prima della stipula del contratto di locazione, l'Amministrazione procederà alle necessarie verifiche anche in ordine al rispetto della vigente Normativa antimafia e/o antiriciclaggio.

## **ART. 3 - PUBBLICITÀ, INFORMAZIONI E CHIARIMENTI**

Il presente Avviso e tutti i relativi allegati sono pubblicati sul sito internet della Azienda Toscana Nord Ovest, all'indirizzo <http://www.uslnordovest.toscana.it>

**Richieste di informazioni e/o chiarimenti circa il presente avviso, possono essere inviate esclusivamente per iscritto, indirizzandole specificamente al Responsabile del procedimento, fino ai 7 giorni antecedenti la data di scadenza del termine di presentazione delle Proposte via PEC al seguente l'indirizzo mail:**

**direzione.uslnordovest@postacert.toscana.it**

**Non saranno prese in considerazione richieste di chiarimenti presentate con modalità e in termini diversi da quelli sopra indicati.**

Le richieste di chiarimenti dovranno indicare il numero di telefono, l'indirizzo e-mail, l'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC), nonché il nominativo del soggetto richiedente. Le risposte ai quesiti ritenute di interesse generale ai fini della presente procedura verranno pubblicate in forma anonima sul sito Internet della Azienda Toscana Nord Ovest all'indirizzo citato.

Responsabile del procedimento relativo al presente Avviso è il Dirigente Responsabile della UO Gestione Beni Immobili, Dott.ssa Silvia Bruno

## **ART. 4 - PROVENIENZA DELLA PROPOSTA**

La Proposta deve provenire dal Titolare del diritto di proprietà dell'Immobile o, congiuntamente, da tutti i contitolari del diritto di proprietà dell'Immobile nonché, congiuntamente al primo o ai primi, dal titolare o dai titolari di eventuali diritti reali sull'Immobile che sia oggetto della Proposta.

Non sono ammesse Proposte provenienti da mediatori, commissionari o intermediari a qualunque titolo.

## **ART. 5 - TERMINI, MODALITÀ DI CONSEGNA E CONTENUTI DELLA PROPOSTA**

- a) La Proposta locativa di immobile dovrà pervenire in Plico chiuso alla Azienda Toscana Nord Ovest, a cura e spese del Proponente, entro il termine delle

**ore 12:00 del giorno 5 settembre 2023**

a mezzo del servizio delle Poste Italiane S.p.A. con Raccomandata con Avviso di Ricevimento, tramite corriere o mediante consegna diretta a mano al seguente indirizzo:

**Azienda Usl Toscana Nord Ovest – Gestione Beni Immobili Viale Alfieri 36 – 57124  
Livorno c.a. Dott.ssa Silvia Bruno**

- b) In caso di consegna diretta sarà possibile consegnare il plico a mano, presso il medesimo indirizzo sopra riportato, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00 di ciascun giorno lavorativo. In quest'ultimo caso verrà rilasciata apposita ricevuta, con l'indicazione dell'ora e della data di consegna.

Le Proposte pervenute oltre tale termine non verranno prese in considerazione, anche se spedite entro lo stesso.

- c) La Proposta vincola il Proponente per **180 giorni** dalla data prevista per la presentazione della Proposta locativa in relazione alla presente procedura di ricerca di mercato. È possibile, nei termini fissati, cioè prima della suddetta data prevista per la presentazione della Proposta, ritirare la Proposta presentata.

- d) L'apertura dei Plichi avverrà presso la Azienda Toscana Nord Ovest, Via **1e Alfieri 36 Livorno il giorno 6 settembre alle ore 10:00 ss**

- e) Il recapito del plico è ad esclusivo rischio e spese del mittente. Non fa fede la data del timbro postale. Resta esclusa ogni responsabilità della Azienda Toscana Nord Ovest ove, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga nel termine perentorio indicato; non saranno prese in considerazione e saranno pertanto dichiarate irricevibili le Proposte che, per qualsiasi causa, anche di forza maggiore, giungano a destinazione oltre il termine di cui alla precedente lettera a).

Sul plico chiuso e debitamente sigillato, devono essere apposti:

1. l'indirizzo del destinatario;
2. l'indicazione nominativa del Mittente Proponente (completa di sede legale - amministrativa operativa - indirizzo PEC, e-mail, recapito telefonico);
3. la dicitura **“PROPOSTA LOCATIVA DI IMMOBILE NEL COMUNE DI PORTOFERRAIO DA ADIBIRE AD UFFICI E SERVIZI AMMINISTRATIVI -**

**AZIENDA TOSCANA NORD OVEST ”.**

4. Dovrà, altresì, essere apposta in modo chiaro e ben visibile la dicitura: “**NON APRIRE**”.

**LA PROPOSTA DOVRA' CONTENERE:**

1. I DATI IDENTIFICATIVI DI TUTTE LE PERSONE CHE COMPONGONO IL PROPONENTE E, IN CASO DI PERSONE GIURIDICHE, DEI RELATIVI RAPPRESENTANTI
2. UNA DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE OFFERTO CON INDICAZIONE DELL'UBICAZIONE E DEI RELATIVI DATI CATASTALI (EVENTUALE VISURA)
3. PLANIMETRIA DELLA STRUTTURA ED EVENTUALE DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
4. LA DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA DELLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE ALLE RICHIESTE DEL BANDO OVVERO L'IMPEGNO FORMALE ALL'ADEGUAMENTO DELLO STESSO ALLE ESIGENZE AZIENDALI
5. L'INDICAZIONE DEL CANONE MENSILE/ANNUO RICHESTO PRECISANDO SE SOGGETTO AD IVA

**L'OFFERENTE VERRÀ CONTATTATO DALL'AZIENDA PER LE TRATTATIVE FINALIZZATE ALLA STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE.**

**AVVERTENZE**

Il canone proposto per l'assunzione in locazione del bene ad uso aziendale sarà ridotto, ex art. 3, commi 6 e 7 D.L. n. 95/2012, convertito con L. n. 135/2012, e s.m.i., nella misura del 15% ai fini della quantificazione del canone contrattuale

La stipulazione del contratto di locazione sarà subordinata al recepimento con apposita successiva Deliberazione del Direttore Generale ATNO delle risultanze della cognizione e del contratto.

Nel caso in cui l'Immobile - al momento della consegna alla Azienda Toscana Nord Ovest - risulti privo dei requisiti e delle caratteristiche indicati nella Proposta, sarà revocato ogni eventuale accordo intervenuto ed il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare il danno cagionato all'Azienda dall'interruzione della procedura.

## **ART. 6 VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE PERVENUTE**

L’Azienda procede alla valutazione della proposta pervenuta provvedendo, se necessario, alla nomina di apposita Commissione di valutazione.

Nell’ipotesi che vengano presentate più proposte la ASLNO si riserva di attivare fase procedurale di Negoziazione delle Proposte pervenute

In particolare può procedere a selezionare le Proposte motivatamente giudicate vantaggiose e ad ammetterle alla successiva fase di negoziazione.

La Commissione può selezionare anche una sola Proposta in ordine alla quale attivare l’eventuale fase di negoziazione con il Proponente, qualora le altre non risultino idonee all’utilizzazione richiesta o economicamente non vantaggiose per l’Amministrazione.

In tale fase di negoziazione la Commissione può richiedere l’effettuazione entro un certo termine di interventi di adeguamento dell’immobile alle specifiche richieste da effettuarsi a totale carico del proponente.

- A) Il Proponente può farsi rappresentare da un procuratore speciale, munito dei necessari poteri, informandone il Responsabile del procedimento. Il Proponente o il suo procuratore speciale possono essere assistiti da consulenti di fiducia.
- B) Di ciascuna negoziazione e del relativo esito è redatto simultaneo processo verbale, sottoscritto da tutti gli intervenuti.
- C) L’Azienda in esito alla fase di negoziazione:
  - individua motivatamente in via definitiva la Proposta giudicata più vantaggiosa;
  - comunica tale esito ai Proponenti ammessi alla fase di negoziazione;
  - l’esito della suddetta selezione è trasmesso dalla Commissione al Dirigente della UO Gestione Beni Immobili Responsabile del Procedimento per l’adozione dei provvedimenti amministrativi conseguenti.

**Si ribadisce che l’aggiudicazione sarà comunque subordinata alla verifica dei locali con sopralluogo tecnico da effettuarsi a seguito della positiva valutazione della proposta locativa.**

## **ART.7 - ACCETTAZIONE DEFINITIVA DELLA PROPOSTA PIÙ VANTAGGIOSA**

L’accettazione definitiva della Proposta di locazione resta subordinata all’adozione di apposito provvedimento deliberativo di recepimento alla stipulazione del contratto di locazione passiva.

Il Responsabile del procedimento, verificata la completezza della Proposta finale di locazione e richiesto ogni occorrente chiarimento, modifica e/o integrazione documentale, nonché proceduto a verificare, presso gli Enti e Amministrazioni competenti, la sussistenza dei requisiti di ordine

generale in capo al Proponente ed acquisita l'autorizzazione alla stipulazione del contratto disposta con apposito atto del Direttore Generale segue la fase di stipula contrattuale

Il Responsabile del procedimento, al termine della precedente fase procedurale trasmette lo schema di contratto con richiesta di procedere alla sottoscrizione.

Qualora non possa essere disposta l'accettazione definitiva della Proposta finale di locazione il Responsabile del procedimento procede ai sensi del presente articolo nei confronti dell'eventuale altro Proponente fatte salve le conseguenze di legge nei confronti del primo Proponente.

Il Proponente decade dall'atto di accettazione definitiva della Proposta di locazione, con le ulteriori conseguenze di legge, in caso di successivo accertamento di difformità rispetto a quanto dichiarato nella Proposta stessa che non consentano la stipula del contratto, senza nulla pretendere dalla Azienda Toscana Nord Ovest.

L'Azienda, al termine della precedente fase procedurale, trasmette lo schema di contratto con richiesta di procedere alla sottoscrizione.

A tal fine il Proponente dovrà inviare:

1. Dichiarazione di impegno fermo e irrevocabile per 60 giorni a stipulare il contratto secondo lo schema predisposto dal Responsabile del procedimento pubblicato in visione ai Proponenti e dal medesimo preventivamente accettato ed integrato in riferimento alla specificità dell'immobile e alle eventuali trattative intercorse.
2. Copia della documentazione idonea ed occorrente comprensiva delle certificazioni richieste e dell'APE, attestante la prestazione energetica dell'immobile offerto.
3. Dichiarazione del Proponente di impegno ad accollarsi tutte le spese contrattuali poste a proprio carico secondo quanto previsto al successivo articolo 8.

## **ART. 8 - SPESE**

Tutti gli oneri contrattuali e fiscali sono a carico del Proponente della Proposta finale della locazione.

## **ART. 9 - TRATTAMENTO DEI DATI**

- a) Ai sensi della normativa vigente in materia (**GDPR 2016/679**) i dati personali raccolti saranno trattati, con l'ausilio di supporti cartacei, informatici e telematici, esclusivamente per lo svolgimento del procedimento avviato con il presente avviso e per l'eventuale successiva stipula del contratto. In particolare, tali dati saranno trattati esclusivamente ai fini della partecipazione alla selezione delle Proposte e di cui al presente Avviso e non verranno né comunicati né diffusi. Con l'invio della sottoscrizione della Proposta, i Partecipanti esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento.
- b) E' onere dei Proponenti conferire i dati personali richiesti, in quanto indispensabili per contrarre con le Pubbliche Amministrazioni.
- c) Il titolare del trattamento dei dati personali è la Azienda Toscana Nord Ovest ed il Responsabile del procedimento è la dott.ssa Silvia Bruno, nella qualità di Responsabile della U.O.S. Gestione beni Immobili.

- d) In relazione al trattamento dei dati personali raccolti, gli interessati possono esercitare i diritti previsti dalla suddetta normativa in materia di trattamento dati.

## **ART. 10 -NORME COMPLEMENTARI E FINALI**

- a) Il presente Avviso non costituisce offerta al pubblico e riveste mero carattere di ricerca di mercato non vincolante in alcun modo per la Azienda Toscana Nord Ovest e pertanto l'Avviso pubblico non impegna la Azienda Toscana Nord Ovest alla conclusione del relativo procedimento.

La presentazione di Proposte locative non comporta alcuna aspettativa per i soggetti Proponenti.

Nessun diritto sorge in capo al Proponente per il semplice fatto della presentazione della Proposta neppure a titolo di rimborso degli oneri derivanti dalla partecipazione alla ricerca di mercato esperita.

Si precisa che la Azienda Toscana Nord Ovest 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. Non saranno ad alcun titolo riconosciuti premi, provvigioni o altri emolumenti a chiunque abbia contribuito all'elaborazione e alla presentazione delle Proposte o sia altrimenti intervenuto nel presente procedimento.

- b) Le proposte che perverranno non saranno impegnative per la Azienda Toscana Nordovest, la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di:

- non selezionare alcuna Proposta;
- selezionare la Proposta che riterrà preferibile;
- disporre l'accettazione definitiva anche in presenza di una sola Proposta regolarmente pervenuta;
- modificare, sospendere, revocare o annullare il presente Avviso, fino alla pronuncia dell'accettazione definitiva, senza che i Proponenti possano avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento, indennizzo o rimborso spese;
- non procedere ad alcuna accettazione in assenza di Proposte giudicate convenienti, senza che i Proponenti possano avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento, indennizzo o rimborso spese;
- recedere dalle trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento;
- non stipulare il contratto con nessuno dei Proponenti;

L'esito della presente indagine sarà reso noto nella specifica pagina web del portale internet aziendale (sezione trasparenza) : <http://www.uslnordovest.toscana.it>

Il Responsabile del Procedimento

Dott.ssa Silvia Bruno