

AZIENDA USL Toscana Nord Ovest

AVVISO PUBBLICO

ACQUISIZIONE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Ricerca di mercato per l'acquisizione in locazione di un immobile nel Comune di Pisa da adibire a Centro di Salute Mentale (CSM) della Zona di Pisa

Il Direttore Generale dell'Azienda USL Toscana Nord Ovest,
PRESO ATTO

dell'esigenza di reperire un immobile da adibire a Centro di Salute Mentale (CSM) nel Comune di Pisa dove trasferire le attività svolte presso l'immobile attualmente occupato

RENDE NOTO

che intende ricercare un immobile/porzione di immobile in locazione passiva nel Comune di Pisa da adibire a sede del Centro di Salute Mentale per lo svolgimento delle attività ad esso inerenti

A tale fine, i soggetti interessati sono invitati a presentare una Proposta alle condizioni e modalità previste nel presente Avviso.

Gli immobili oggetto di Proposta locativa devono:

- essere già costruiti all'atto della partecipazione alla presente ricerca di mercato;
- essere ubicati nel Comune di Pisa, preferibilmente nella zona centrale e semicentrale con esclusione delle frazioni;
- 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") da destinare come Centro di Salute Mentale deve prevedere e rispondere alle seguenti caratteristiche:

Destinazione: sede delle attività socio-sanitarie del Centro di Salute Mentale.

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.

La struttura deve essere munita di parcheggio per almeno 20 posti auto: 4 riservati ai mezzi ASL e 16 posti per operatori. (Altri posti disponibili sarebbero auspicabili, da riservare all'utenza).

Ubicazione: L'ubicazione deve essere nel territorio del Comune di Pisa, in zona centrale o semicentrale, non isolato, di facile viabilità, con sufficienti disponibilità di parcheggio, preferenzialmente gratuito nelle aree limitrofe e servito dai mezzi pubblici, in modo da essere facilmente raggiungibile da parte degli utenti e di consentire al personale facili e rapidi contatti con le altre strutture territoriali.

Superficie (calpestabile): l'Immobile deve avere una superficie di circa 365 mq dei quali:

- 12 ambulatori (8 medici, 1 assistente sociale, 2 psicologi, 1 stanza per il caposala) di circa 16 mq, non inferiori a 12 mq.

- 1 stanza accoglienza di circa 16 mq
- 1 stanza per i farmaci circa 15-20 mq
- 1 stanza infermeria per somministrazioni circa 12 mq.
- 2 spogliatoi di circa 12 mq.
- 1 ripostiglio di circa 12 mq
- 1 stanza archivio di circa 10 mq
- 2 locali di circa 25 mq (sala attesa e sala riunioni)
- 4 servizi igienici separati 2 per operatori (dei quali uno per disabili), e 2 per l'utenza (dei quali uno per disabili).

I locali dovranno essere dotati di idoneo rapporto aero-illuminanti e di impianto di riscaldamento invernale e raffrescamento estivo, con termostato/telecomando di regolazione per ogni singolo locale di lavoro, che soddisfi l'ampiezza della superficie calpestabile .

I locali dovranno inoltre soddisfare i seguenti requisiti:

1. per ogni postazione di lavoro dovrà essere dotata di 3 punti telefono /dati (una linea telefonica e 2 punti linea dati);
2. per ogni postazione di lavoro n. 6 prese elettriche UNEL;
3. per il cablaggio delle linee dati devono essere usati cavi UTP minima 6° categoria,
4. il piano o I piani messi a disposizione, dovrà essere dotati di n. 1 armadio RACH dati/telefono, completo di unità di alimentazione elettrica, apparati di permutazione attivi e passivi.

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.

L'immobile dovrà presentare tutti i requisiti strutturali previsti dal sistema di accreditamento delle strutture sanitarie in conformità alla legge regionale n. 51 del 5 agosto 2009 "Norme in materia di qualità e sicurezza delle strutture sanitarie: procedure e requisiti autorizzativi di esercizio e sistemi di accreditamento", del relativo regolamento di attuazione DPGR 79/R del 17 novembre 2016 e del DPGR 90/R del 16 settembre 2020.

Saranno prese in considerazione anche proposte di immobili con una suddivisione dei locali e delle aree differenti da quanto sopra elencato purché potenzialmente idonei agli utilizzi indicati e adattabili alle esigenze esplicitate con il presente bando mediante interventi a totale carico dell'offerente da realizzarsi prima della consegna degli spazi all'Azienda mediante sopralluogo congiunto e a seguito di verifica di idoneità effettuata dalle strutture aziendali.

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

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 della normativa sull'accREDITamento; 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.

L'immobile, alla consegna dovrà essere adeguato dal punto di vista degli standard aziendali per la linea dati e la telefonia.

Saranno giudicate ammissibili anche proposte di immobili i cui proprietari si impegnano a proprie cura e spese nei termini richiesti ad eseguire le opere necessarie e ad effettuare gli adempimenti amministrativi e tecnici tali da rendere l'immobile conforme alle norme di legge e/o ai requisiti richiesti, comprensiva del cambiamento della destinazione d'uso (attività sanitaria) e di eventuali allineamenti catastali all'uso richiesto.

Verrà valutata, in sede di offerta, anche la tempistica della consegna dell'immobile pronto all'uso.

ART. 2 - CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Per la selezione della migliore Proposta locativa si terrà conto dei seguenti criteri di valutazione:

a) Valutazione Tecnica immobile: **max 80**

b) Valutazione Economica canone proposto: **max 20**

Il punteggio totale per definire la graduatoria è dato dalla somma dei punteggi della valutazione tecnica ed economica.

Le Proposte regolarmente pervenute saranno comparativamente valutate tenendo conto in particolare di:

A) Componente tecnica: max 80

- 1) **Ubicazione e distanza:** collocazione adeguata all'erogazione dei servizi forniti : punteggio **max 30**
- 2) **Caratteristiche distributive degli spazi:** razionalità nella distribuzione interna dei locali rispetto alle esigenze specificate: punteggio **max 15**;
- 3) **Tempi di consegna** dell'immobile pronto all'uso: punteggio **max 10**;
- 4) **Stato di conservazione:** Stato conservazione strutture portanti, impianti, rivestimenti, infissi: punteggio **max 5** ;
- 5) **Efficienza energetica:** livello di classe energetica: punteggio **max 5**;
- 6) **Sicurezza:** conformità dell'immobile offerto alla Normativa regolante la salute e la sicurezza negli ambienti di lavoro, presenza di dispositivi anti-intrusione o predisposizione: punteggio **max 5**;
- 7) **Costi di gestione:** valutazione dei costi complessivi di gestione e manutenzione ordinaria (impianti, consumi energetici, ecc.), di eventuali spese condominiali dell'immobile: punteggio **max 10**.

B) Componente economica: max 20

- 1) convenienza economica della Proposta:

il punteggio minimo, pari a zero, è attribuito alla Proposta economica che non presenta riduzioni di importo rispetto al valore di euro **11,80 mq/mese superficie netta** quale valore medio delle

quotazioni massime delle tabelle OMI per il territorio della città di Pisa riferiti ad una locazione di tipo terziario (servizi), mentre il punteggio massimo è attribuito alla Proposta economica che presenta la maggior riduzione di importo rispetto a tale valore. Il punteggio attribuito alle Proposte economiche offerte sarà calcolato come di seguito:

P (Proposta economica) = $\text{Punteggio Proposta economica} / \text{Canone di locazione}$

$C(\min)$ = Valore Canone locativo proposto minimo (più basso) pervenuto

C = Valore Canone locativo proposto

P_{\max} = Punteggio massimo attribuibile

P (Proposta Economica) = $C(\min) / C * P_{\max}$.

Si ribadisce ancora che l'offerta economica, effettuata su una base di euro 11,80 mq/mese (individuato come media tra gli indici massimi OMI della città centrale e semicentrale della città di Pisa sarà ridotta, 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.

ART. 3 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

I partecipanti al presente Avviso debbono possedere i requisiti di ordine generale previsti dagli artt. 94 ss del D. Lgs n. 36/2023 e s.m.i.

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

ART. 4 - PUBBLICITÀ, INFORMAZIONI E CHIARIMENTI

a) 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>

b) Richieste di informazioni e/o chiarimenti circa il presente avviso, possono essere inviate esclusivamente per iscritto, via PEC all'indirizzo mail

direzione.uslnordovest@postacert.toscana.it

indirizzandole specificamente al Responsabile del procedimento, fino ai 7 giorni antecedenti la data di scadenza del termine di presentazione delle Proposte. 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 alla precedente lettera a).

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

ART. 5 - PROVENIENZA DELLA PROPOSTA

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

ART. 6 - 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 10 aprile 2024** 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 UsI Toscana Nord Ovest – Gestione Beni Immobili Viale Alfieri 36 – 57124 Livorno

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 10.00 alle ore 13.00 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.

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. E' possibile, nei termini fissati, cioè prima della suddetta data prevista per la presentazione della Proposta, ritirare la Proposta presentata.

L'apertura dei Plichi avverrà presso **gli Uffici del Dipartimento Tecnico dell'Azienda Toscana Nord Ovest Zona Livorno, Viale Alfieri 36 Livorno il giorno 11 aprile 2024 alle ore 10:00 ss.**

- b) 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).
- c) 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 PER LA RICERCA DI MERCATO DI IMMOBILE DA ADIBIRE A SEDE DELLE ATTIVITÀ DI “CENTRO DI SALUTE MENTALE DELLA ZONA PISANA”**.
 - 4. Dovrà, altresì, essere apposta in modo chiaro e ben visibile la dicitura: **“NON APRIRE”**.

ALL'INTERNO DEL PLICO DOVRANNO ESSERE INSERITE 3 BUSTE, SEPARATE, CHIUSE E CONTRASSEGNALE CON LE DICITURE DI SEGUITO RIPORTATE:

Busta A chiusa – recante la dicitura “**DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**” con l’indicazione del nominativo del/i mittente/i - contenente la **Domanda di partecipazione (All. 1), munita di sottoscrizione a pena di esclusione**, corredata dei documenti indicati nel presente Avviso, redatta utilizzando lo schema allegato e sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri, il quale, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., **dichiarerà espressamente:**

- i dati identificativi di tutte le persone che compongono il Proponente e, in caso di persone giuridiche, dei relativi rappresentanti legali in persona dei quali è resa la dichiarazione con indicazione della fonte dei poteri rappresentativi;
- di essere in possesso dei requisiti di carattere generale per poter stipulare contratti con la Pubblica Amministrazione, e in particolare l’assenza delle cause di esclusione di cui agli artt. 94 ss del D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. ed ai sensi della Normativa antimafia ex D.lgs. n. 159/2011 s.m.i.. (Se l’immobile offerto è nella titolarità di più di un soggetto, i “requisiti di affidabilità morale” di cui al presente punto dovranno essere posseduti da tutti i contitolari l’immobile);

Inoltre dovranno essere indicati con precisione:

- i dati identificativi dell’Immobile;
- la sussistenza di propri eventuali rapporti contrattuali diretti e/o indiretti con Azienda Toscana Nord Ovest al fine di valutare la presenza di potenziali situazioni di conflitto di interesse;
- la destinazione urbanistica dell’immobile e la dichiarazione che lo stesso è compatibile con l’uso cui è preposto;
- l’anno di costruzione o di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia.
- il titolo di proprietà (o eventuale altro diritto reale oggetto della Proposta), con specificazione della provenienza;
- la situazione di diritto e di fatto in cui versa l’immobile tenuto conto di quanto previsto all’art. 1 del presente Avviso, con indicazione del certificato di agibilità;
- che l’immobile sarà consegnato libero e dotato di tutti i requisiti essenziali richiesti e dichiarati, nonché di quelli preferenziali dichiarati in sede di Proposta;
- che la Proprietà è in regola con il pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale);
- (eventuale) che il Proponente è iscritto al Registro delle Imprese tenuto presso la Camera di Commercio competente e che non sussistono le condizioni di cui all’art. 10 della L. 31.5.1965 n. 575 e successive modificazioni (autocertificazione antimafia);
- che, nell’eventualità che l’immobile fosse prescelto dalla Azienda Toscana Nord Ovest, il Locatore accetterà di stipulare il contratto di locazione secondo lo schema di contratto allegato (All. 3), che costituisce parte integrante, sostanziale e vincolante della Proposta;
- l’impegno del Proponente ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 a mantenere fermi ed irrevocabili – fatte salve le eventuali modifiche e/o integrazioni richieste dall’Amministrazione e conseguenti alla eventuale fase di negoziazione di cui al successivo articolo – tutti gli impegni contenuti nella Proposta per 180 giorni dalla data di scadenza del termine di presentazione delle Proposte;
- l’indirizzo di posta elettronica certificata e numero telefonico al quale l’Amministrazione potrà indirizzare tutte le comunicazioni;

- il consenso del Proponente al trattamento dei dati ai sensi della normativa vigente, anche in virtù di quanto specificato all'art. 11 dell'avviso medesimo.

Riassumendo La BUSTA A DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA dovrà pertanto contenere:

- A) Domanda di partecipazione (come sopra) **firmata a pena di esclusione**
- B) copia fotostatica del documento di identità del soggetto munito dei necessari poteri;
- C) copia dell'Avviso di indagine di mercato (All. 2), **firmato per accettazione, a pena di esclusione;**
- D) copia dello schema di contratto (All. 3), **firmato per accettazione, a pena di esclusione;**
- E) copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione;
- F) visura catastale.

I documenti inerenti la Domanda di partecipazione (cfr. schema All. 1) debitamente sottoscritta e corredata di copia fotostatica di Documento di Identità del Sottoscrittore, la copia dell'Avviso di indagine di mercato (All. 2) e dello Schema di contratto (cfr. schema All. 3) firmati per accettazione, devono essere presentati in sede di presentazione della proposta locativa.

La copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione potrà essere prodotta anche successivamente alla presentazione della domanda di partecipazione, e comunque entro i termini fissati dalla Commissione di valutazione delle Proposte.

Busta B chiusa – recante la dicitura **DOCUMENTAZIONE TECNICA** - con l'indicazione del nominativo del mittente, sigillata con ceralacca o nastro adesivo, controfirmata sui lembi di chiusura, a pena di esclusione.

La **Busta B** dovrà contenere:

- A) **Relazione particolareggiata tecnico-descrittiva dell'Immobile firmata a pena di esclusione** (cfr. Schema All. 4), illustrante l'Immobile sotto ogni profilo ritenuto utile, con particolare riguardo 1) ai "Requisiti degli immobili" richiesti nel presente Avviso; 2) alle caratteristiche tecniche (superficie lorda ragguagliata ex D.P.R. n. 138/1998 - All. C, caratteristiche materiali, finiture, dotazioni tecnologiche ed impiantistiche, riferimenti alle certificazioni degli impianti, a documentazione catastale, edilizia ed urbanistica aggiornata con descrizione analitica degli spazi offerti ed allegazione di planimetrie immobile in formato digitale in scala e quotate e di documentazione fotografica); 3) ai criteri di valutazione di cui al precedente articolo 2;
- B) **Planimetria dell'immobile in formato digitale**, in scala e quotata;
- C) **Documentazione fotografica dell'immobile.**

Busta C chiusa – recante la dicitura **PROPOSTA ECONOMICA** - con l'indicazione del nominativo del mittente, sigillata con ceralacca o nastro adesivo, controfirmata sui lembi di chiusura, a pena di esclusione.

Tale Busta C dovrà contenere, a pena di esclusione:

la **Dichiarazione di Proposta economica firmata a pena di esclusione** (cfr. schema All. 5) al netto di I.V.A. (ove dovuta), conforme al modello reso disponibile dalla Azienda Toscana Nord Ovest sul proprio sito internet <http://www.uslnordovest.toscana.it> e sottoscritta dal soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza, contenente:

- A) esplicita dichiarazione con la quale si comunica l'assoggettamento o meno all'IVA (in assenza di tale dichiarazione il contratto sarà stipulato IVA esente);
- B) esplicita dichiarazione di conoscenza della riduzione ex lege del 15% del canone di locazione proposto;
- C) l'espressa accettazione della disciplina prevista nello schema di contratto sopra indicato;
- D) esplicita dichiarazione che l'immobile è corredato dei requisiti previsti nell'Avviso;
- E) l'espressa accettazione della vincolatività della proposta per non meno di **180** giorni dalla scadenza del termine di ricezione.

Non saranno ammesse alla presente procedura di evidenza pubblica le Proposte locative i cui plichi trasmessi presentino segni di manomissioni che ne possano pregiudicare la segretezza o mancante della indicazione all'esterno dell'intestazione del mittente ed indirizzo dello stesso e delle diciture indicate nel presente Avviso.

Tutta la documentazione di cui si compone la Proposta locativa deve essere redatta in forma scritta ed in lingua italiana e deve essere prodotta in originale su supporto cartaceo. Eventuale documentazione emessa da Autorità estere deve essere accompagnata da traduzione giurata in italiano. Una seconda copia della predetta documentazione può essere prodotta su supporto informatico; in caso di discordanza, fa fede e prevale il contenuto della documentazione prodotta su supporto cartaceo.

OFFERTE PRESENTATE DA ENTI PUBBLICI

Alla presente indagine di mercato potranno aderire anche le Amministrazioni dello Stato, gli Enti pubblici non economici e le Amministrazioni locali.

AVVERTENZE

Il canone proposto determinato in esito alla procedura di evidenza pubblica esperita dalla Azienda Toscana Nord Ovest per l'assunzione in locazione del bene ad uso aziendale sarà 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 ricognizione e del contratto.

- Non potranno essere riconosciute da Azienda Toscana Nord Ovest provvigioni, commissioni e/o compensi a qualunque titolo richiesti da eventuali intermediari/agenzie.
- Non saranno prese in considerazione Proposte locative presentate per persone da nominare.
- Saranno escluse le Proposte locative prive di sottoscrizione.
- Saranno escluse le Proposte economiche che contengano, oltre al canone proposto, condizioni o richieste a cui la Proposta locativa risulti condizionata.

La Azienda Toscana Nord Ovest potrà procedere alla selezione dell'immobile anche in presenza di una sola proposta locativa valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

La Azienda Toscana Nord Ovest si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti.

L'esito dell'indagine immobiliare verrà pubblicato sul sito della Azienda Toscana Nord Ovest.

Con la partecipazione alla presente procedura il Proponente accetta che tale pubblicazione abbia valore di comunicazione a tutti gli effetti, sicché sarà onere dello stesso richiedere ulteriori eventuali informazioni sullo stato del procedimento.

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'Amministrazione Regionale dall'interruzione della procedura.

ART. 7 – ESAME REGOLARITÀ DOCUMENTAZIONE E VALUTAZIONE COMPARATIVA E SELEZIONE DELLE PROPOSTE REGOLARMENTE PERVENUTE

A) Verrà costituito apposito Seggio della presente procedura ad evidenza pubblica di ricerca di mercato, quale organo monocratico.

Detta Autorità provvederà previamente a riscontrare in seduta pubblica il corretto inoltro dei plichi, ad aprire i plichi regolarmente pervenuti per la verifica della completezza degli stessi e a dare atto della documentazione in essi inserita.

Si procederà poi all'apertura del plico (Busta A – documentazione amministrativa); in caso di carenza documentale rispetto a quanto previsto nell'Avviso Pubblico verrà richiesta la regolarizzazione della documentazione carente.

B) Le Proposte regolarmente pervenute sono successivamente valutate comparativamente, sulla base dei criteri individuati nell'avviso Pubblico di indagine di mercato all'art. 2, da una Commissione Tecnica Giudicatrice nominata su indicazione del Responsabile del Procedimento dopo la data di scadenza del termine di presentazione delle Proposte locative.

La Commissione Tecnica Giudicatrice procederà, in pubblica seduta (che si terrà nel giorno ed ora che saranno tempestivamente pubblicati sul sito internet della Azienda Toscana Nord Ovest), all'apertura dei plichi (**Busta B**) contenenti le Relazioni tecnico- illustrative degli immobili proposti ed allegati documenti, limitandosi ad esaminare il contenuto delle stesse al fine di effettuare un controllo preliminare degli atti e di garantire la massima trasparenza sulle operazioni della procedura.

La Commissione Tecnica Giudicatrice procederà quindi ad esaminare e conseguentemente valutare, in una o più sedute riservate, le Relazioni tecnico- illustrative.

All'esito dell'esame delle Buste “**B**”, la Commissione, in apposita seduta pubblica che si terrà nel giorno ed ora che saranno tempestivamente pubblicati sul sito internet della Azienda Toscana Nord Ovest darà lettura dei punteggi tecnici assegnati e procederà all'apertura delle Buste “**C**” e a dar corso all'esame delle Proposte Economiche.

Sulla base del criterio indicato al precedente art. 2, la Commissione calolerà il punteggio economico e, sommando quest'ultimo al relativo punteggio tecnico, determinerà il punteggio totale per ogni offerta validamente pervenuta, stilando la corrispondente graduatoria.

C) La Commissione può:

- chiedere al Proponente ogni occorrente chiarimento sulla Proposta, anche convocandolo ad apposita audizione in seduta riservata;
- concordare con il Proponente uno o più sopralluoghi e/o ispezioni presso l'Immobile, anche a mezzo di propri incaricati, con facoltà di acquisire ogni notizia utile;
- richiedere al Proponente il differimento dei termini di 180 giorni cui al precedente art. 6.

- D) La Commissione, in esito alla valutazione comparativa effettuata in base ai criteri indicati all'art. 2, formula una graduatoria e seleziona la Proposta ritenuta idonea all'utilizzazione richiesta ed economicamente vantaggiosa per l'Amministrazione Regionale, nel rispetto della disciplina delle locazioni passive della Azienda Toscana Nord Ovest richiamata nel presente Avviso.
- L'esito della selezione è comunicato a tutti i Proponenti in seduta pubblica.
- L'esito della suddetta selezione è trasmesso dalla Commissione al Responsabile del Procedimento per l'adozione dei provvedimenti amministrativi conseguenti.

ART. 8 - FASE PROCEDURALE (EVENTUALE) DI NEGOZIAZIONE DELLE PROPOSTE SELEZIONATE

A) La ASLNO si riserva di attivare fase procedurale di Negoziazione delle Proposte selezionate ed inserite in graduatoria.

In particolare la suddetta Commissione può procedere a selezionare non più di due 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 .

La Commissione convoca in seduta riservata ciascun Proponente delle Proposte selezionate ai sensi del precedente articolo 7, secondo l'ordine estratto a sorte in seduta pubblica, per negoziare con il Proponente il contenuto della Proposta ed ottenere dal Proponente ogni documentazione occorrente e correlata dichiarazione di impegno.

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.

- B) 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.
- C) Di ciascuna negoziazione e del relativo esito è redatto simultaneo processo verbale, sottoscritto da tutti gli intervenuti.
- D) La Commissione, 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 é trasmesso dalla Commissione al Dirigente della UO Gestione Beni Immobiliari Responsabile del Procedimento per l'adozione dei provvedimenti amministrativi conseguenti.

ART. 9 - ACCETTAZIONE DEFINITIVA DELLA PROPOSTA PIÙ VANTAGGIOSA

Il Responsabile del procedimento, al termine della precedente fase procedurale di cui all'art. 7 o della successiva fase eventuale di cui all'art. 8 trasmette lo schema di contratto approvato unitamente all'Avviso aggiornato degli esiti della procedura ad evidenza pubblica svoltasi al Proponente della Proposta giudicata più vantaggiosa, con richiesta al medesimo di procedere alla sottoscrizione del contratto.

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.
2. Copia della documentazione idonea ed occorrente, comprensiva 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 10.

Per l'Azienda Toscana Nord Ovest 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 ai sensi dell'art. 80 D.lgs. n. 50/2016 s.m.i. e del D.lgs. n. 159/2011 s.m.i. ed acquisita l'autorizzazione alla stipulazione del contratto disposta con apposito atto del Direttore Generale predispone il testo finale e completo del contratto inclusi gli allegati e lo invia alle parti per la sottoscrizione con firma digitale .

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 che segue in graduatoria ovvero, nel caso di avvenuto esperimento dell'eventuale fase di negoziazione di cui all'art. 8, nei confronti del Soggetto proponente ammesso alla fase di negoziazione, 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.

ART. 10 - SPESE

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

ART. 11 - 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. 12 -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;
- procedere a trattativa diretta senza previa pubblicazione di ulteriore avviso nel caso di infruttuoso esperimento del presente procedimento.
- L'esito della presente indagine sarà reso noto nella specifica pagina web del portale internet aziendale: <http://www.uslnordovest.toscana.it>

Il Responsabile del Procedimento
Dott.ssa Silvia Bruno