
AVVISO EVIDENZA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI ALCUNE UNITÀ IMMOBILIARI FACENTI PARTE DELL'IMMOBILE SITO IN LIVORNO, VIA DELLA MADONNA 97 DI PROPRIETÀ DELL'AZIENDA USL TOSCANA NORD OVEST

Visto l'art. 115 L.R.T n. 40/2005 e successive modifiche ed integrazioni;

vista l'asta pubblica indetta con deliberazione 500 del 07/06/2019 per l'alienazione di immobili di proprietà dell'Azienda UsI Toscana Nord Ovest ivi comprese le unità immobiliari oggetto del presente bando, facenti parte dell'immobile posto in Livorno Via della Madonna n. 97 e di seguito meglio descritti;

dato atto che in risposta al bando sopracitato è stata presentata offerta per una delle unità immobiliari in oggetto ma la compravendita, a seguito di aggiudicazione (deliberazione 563 del 23/07/2020), non si è perfezionata;

vista la Deliberazione del D.G. n. 748 del 02/08/2024 di approvazione del Programma di Alienazioni e la Deliberazione D.G. n. 164 del 06/02/2025 di approvazione di indizione della presente procedura ad evidenza pubblica.

Si rende noto che

P'Azienda USL Toscana Nord Ovest, ai sensi della normativa vigente, con il presente avviso intende alienare alcune unità immobiliari facenti parti dell'immobile ubicato in Livorno, via della Madonna n. 97.

Le unità immobiliari vengono vendute a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia e urbanistica in cui si trova l'immobile al momento della presentazione dell'offerta, comprensivi di oneri attivi e passivi, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti, condizioni che i soggetti interessati nel momento di presentazione delle offerte intendono recepire o accettate senza poter presentare successivamente eccezioni o muovere intento di rivalsa sull'Amministrazione venditrice successivamente all'aggiudicazione.

Il soggetto offerente con la presentazione dell'offerta pertanto:

- conferma di conoscere ed accettare senza riserva alcuna il presente bando di gara;
 - dichiara di aver verificato e di essere pienamente a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili oggetto del bando compresi la situazione amministrativa, catastale edilizia, urbanistica, impiantistica e quant'altro rispondenti e non alle normative vigenti in materia, esonerando il venditore da qualsiasi responsabilità al riguardo, assumendo a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che anche solo parzialmente sia riconducibile ai predetti stati o situazioni;
 - di accettare tutti gli oneri e spese finalizzati alla compravendita del bene a seguito di aggiudicazione e di prestare la massima collaborazione per la redazione degli atti e del rogito notarile.
-

L'Amministrazione alienante assume solo ed esclusivamente l'obbligo di approvazione dell'atto di aggiudicazione ricorrendone le condizioni previste nel presente bando.

Si fa presente che all'atto di consegna all'interno dell'immobile potrebbero residuare beni mobili che in tal caso passeranno in piena proprietà all'acquirente senza che questi possa pretenderne lo sgombero a carico dell'Azienda USL Toscana Nord Ovest.

L'offerta vincola il concorrente per 180 giorni dalla presentazione della stessa mentre non obbliga in alcun modo l'Azienda ad accettarla potendo la stessa, in qualsiasi momento, revocare il presente avviso per sopravvenuti motivi di interesse pubblico.

La documentazione per la partecipazione al presente avviso di evidenza pubblica, ivi compresa l'offerta economica di acquisto potrà essere presentata sia in forma separata e distinta per ciascun lotto posto in alienazione sia in forma cumulativa per più lotti insieme.

Precisazioni:

- 1. La busta di offerta dovrà riportare indicazione del/i lotto/i per il/i quali si intende partecipare. L'Azienda valuterà l'offerta più vantaggiosa.**
- 2. A parità di offerta l'aggiudicazione verrà disposta nei confronti del soggetto che propone l'acquisto anche di altri lotti.**
- 3. Una ulteriore preferenza avrà l'offerente di tutti i beni oggetto del presente bando.**
- 4. Sono fatti salvi i diritti di prelazione.**

Per proseguire nella contrattazione, l'offerente dovrà aver preso visione dell'immobile posto in vendita mediante sopralluogo congiunto con il personale tecnico incaricato dall'Azienda.

Si precisa che il presente avviso è finalizzato esclusivamente a promuovere la partecipazione del maggior numero dei soggetti interessati al fine di poter consentire a qualsivoglia soggetto di poter presentare la sua offerta migliore per le singole unità o cumulativamente per le tre unità immobiliari in alienazione con tale avviso.

Ai sensi dell'art. 115 comma 6 della L.R.T. n. 40/2005 e s.m.i. ove siano presentate offerte anche da parte di enti locali nel territorio nel cui insiste il bene, ovvero altre amministrazioni pubbliche, queste, purché ammissibili, prevalgono in caso di parità fermo restando il diritto di prelazione sulle offerte presentate dai privati come previsto dalla normativa di riferimento (artt. 60 e 61 D.lgs 42/2004, art. 115, cc. 5 e 6 L. 40/2005 smi, art. 38 L. 392/78 e art. 3 lett. g L. 431/98).

I beni oggetto della vendita, vincolati come da Decreto D.R. 374/2010 del 13 luglio 2010 e Prov. 18 giugno 2013 da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana hanno ottenuto il nulla osta all'alienazione.

La struttura referente del presente avviso è la U.O.C Patrimonio Dott.ssa Silvia Bruno, tel. 0586/223748 email: silvia.bruno@uslnordovest.toscana.it.

1. PRESENTAZIONE DEL BENE

Di seguito descrizione riepilogativa ma non esaustiva.



Inserito in un contesto urbanistico storico e culturale di valore, ricadente secondo il Regolamento Urbanistico in un'area di "impianto storico centrale" e "edifici con valore d'immagine storico-ambientale", l'immobile è pervenuto a questa Azienda dal Comune di Livorno a seguito del Decreto R.T. n. 186 del 05/08/1997 che trasferiva la proprietà all'Azienda USL 6 di Livorno, attualmente confluita nell'attuale Azienda USL Toscana Nord Ovest, che ne ha acquisito la proprietà con Decreto R.T. n. 990 del 11/10/2016.



Da una ricerca effettuata presso l'Ufficio Toponomastica è emerso che l'immobile di cui trattasi è stato realizzato all'inizio del '900 e che il fabbricato era già esistente nel 1901. Danneggiato durante la seconda guerra mondiale a causa dei bombardamenti che hanno interessato la città di Livorno, l'edificio risultava inagibile. Successivamente, al termine della guerra, è stato oggetto di riparazione e risulta essere stato per la prima volta accatastato nel 1996.

Essendo l'immobile risalente a prima della Guerra e quindi antecedente al 1967, da ricerche effettuate, non è stata trovata presso il Comune di Livorno la Licenza Edilizia con la quale il fabbricato è stato costituito e risulta non presente presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune il Certificato/attestazione di abitabilità. Tuttavia l'immobile è sempre stato utilizzato come abitazione.

Nel corso degli anni l'immobile risulta essere stato ristrutturato, eseguendo su di esso lavori di intonacatura alle facciate dell'androne e del vano scale mentre resta necessario un intervento sulla pavimentazione, tinteggiatura e rifinitura. Considerato però che i piani seminterrati, il piano terra e i piani superiori sono in parte disabitati e sottoposti alla naturale usura del tempo, l'immobile ne subisce lo stato in cui trovasi.



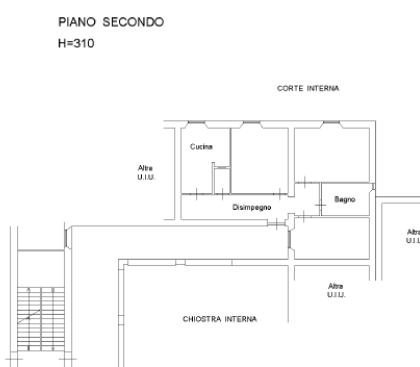
2. IMMOBILI OGGETTO DI ALIENAZIONE:

LOTTO 1								
Ubicazione	Livorno – Via della Madonna n. 97							
Dati Catastali	Catasto Fabbricati del Comune di Livorno (E625)							
	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria Castastale	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
	93	183	602	A/2	3	4 vani	104 m²	599,00 €
Accessibilità	Via della Madonna							
Situazione occupazionale	Libero							
Stato di conservazione	mediocre							
Destinazione Urbanistica	NTA – art. 11: Area “impianto storico centrale” e Art. 7 : “edifici con valore di immagine storico- ambientale”.							
Vincolo	Tutelato ai sensi D.Lgs 42/2004 e s.m.i. Titolo 2.							

Valore Base d'Asta	<u>€ 54.349,44</u>
-------------------------------	---------------------------

Il bene immobile, a destinazione residenziale, è sito al piano secondo di più ampio fabbricato. L'accesso all'unità immobiliare avviene da vano scala condominiale e da disimpegno comune prospiciente corte condominiale. L'appartamento è composto da: ingresso con disimpegno su ballatoio condominiale, un locale soggiorno, un locale cucina, una camera, una camera con affaccio su ballatoio e corte condominiale e un locale WC completo di finestra.

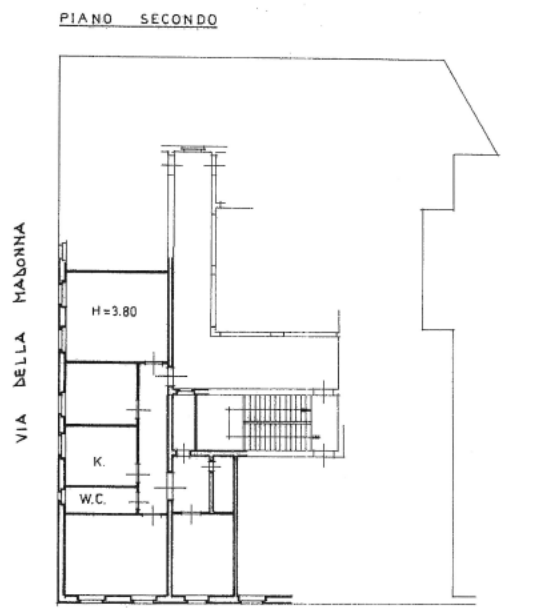
L'immobile è dotato dei seguenti impianti: impianto di riscaldamento con stufa a Gas, privo di certificazione DM 37/08 (ex L. 46/90); impianto elettrico non attivo ma funzionante, privo di certificazione DM 37/08 (ex L. 46/90); impianto idro-sanitario-gas completo a servizio dell'unità immobiliare non attivo ma funzionante, privo di di certificazione DM 37/08 (ex L. 46/90).



LOTTO 2								
Ubicazione	Livorno – Via della Madonna n. 97							
Dati Catastali	Catasto Fabbricati del Comune di Livorno (E625)							
	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria Castastale	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
	93	183	603	A/2	3	6 vani	173 m²	898,64 €
Accessibilità	Via della Madonna							
Situazione occupazionale	Locato							
Stato di conservazione	sufficiente							
Destinazione Urbanistica	NTA – art. 11: Area “impianto storico centrale” e Art. 7 : “edifici con valore di immagine storico- ambientale”.							
Vincolo	Tutelato ai sensi D.Lgs 42/2004 e s.m.i. Titolo 2.							
Valore Base d'Asta	€ 73.372,16							

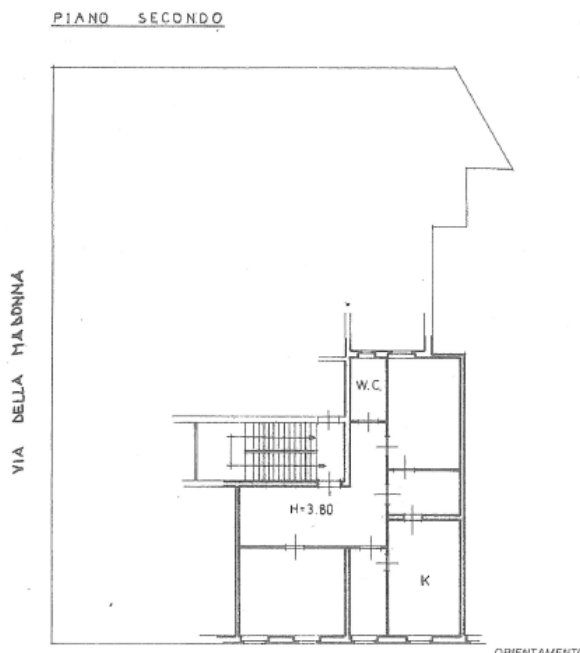
Il bene immobile, a destinazione residenziale, è sito al piano secondo di più ampio fabbricato. L'accesso all'unità immobiliare avviene da vano scala condominiale e da disimpegno comune prospiciente corte condominiale. L'appartamento è composto da 6 vani come da consistenza catastale.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico e idrico fognario.



LOTTO 3								
Ubicazione	Livorno – Via della Madonna n. 97							
Dati Catastali	Catasto Fabbricati del Comune di Livorno (E625)							
	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria Castastale	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
	93	183	604	A/2	3	5,5 vani	161 m²	823,75 €
Accessibilità	Via della Madonna							
Situazione occupazionale	Libero							
Stato di conservazione	scarso							
Destinazione Urbanistica	NTA – art. 11: Area “impianto storico centrale” e Art. 7 : “edifici con valore di immagine storico- ambientale”.							
Vincolo	Tutelato ai sensi D.Lgs 42/2004 e s.m.i. Titolo 2.							
Valore Base d'Asta	€ 74.730,60							

Il bene immobile, a destinazione residenziale, è sito al piano secondo di più ampio fabbricato. L'accesso all'unità immobiliare avviene da vano scala condominiale e da disimpegno comune prospiciente corte condominiale. L'appartamento è composto da 5,5 vani come da consistenza catastale. L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico e idrico fognario.



La somma complessiva del valore di asta relativa a tutti gli immobili rappresentati nel presente avviso ammonta a € 202.452,20

3. TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.

I soggetti interessati all'acquisto sono invitati a presentare la propria offerta **(al rialzo)** in plico chiuso presso l'Ufficio Protocollo dell'Azienda

entro e non oltre le ore 12 del giorno 02/09/2025

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 – UOC PATRIMONIO
c/o PO Livorno Viale Alfieri 36 – 57124 Livorno

Il termine sopra indicato è da considerarsi **perentorio** e l'eventuale ritardo nel ricevimento del plico al protocollo aziendale determina **ESCLUSIONE** dell'offerta.

Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti, restando esclusa qualsivoglia responsabilità della Stazione Appaltante ove, per disguidi postali o di altra natura, ovvero per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro il termine perentorio di scadenza all'indirizzo di destinazione.

Non saranno presi in alcun caso in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine, anche indipendentemente dalla volontà del concorrente ed anche se spediti prima del termine medesimo; tutto ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata A/R, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'Agenzia accettante. Tali plichi saranno considerati come non consegnati.

La presentazione dei plichi, a garanzia di segretezza delle offerte, può avvenire esclusivamente a mezzo del servizio delle Poste Italiane S.p.A. con Raccomandata con Avviso di Ricevimento, tramite corriere o mediante consegna diretta a mano.

In caso di consegna diretta sarà possibile consegnare il plico a mano, presso il medesimo indirizzo sopra riportato, nei giorni e negli orari di apertura dell'Ufficio Protocollo del P.O. di Livorno. In quest'ultimo caso verrà rilasciata apposita ricevuta, con l'indicazione dell'ora e della data di consegna.

Sul plico chiuso e debitamente sigillato, devono essere apposti:

- a) l'indirizzo del destinatario (**Azienda UsI Toscana Nord Ovest – UOC PATRIMONIO c/o PO Livorno Viale Alfieri 36 – 57124 Livorno**);
- b) l'indicazione nominativa del Mittente Proponente;
- c) la dicitura **“ATTENZIONE NON APRIRE – CONTIENE DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL'AVVISO EVIDENZA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI ALCUNE UNITÀ IMMOBILIARI FACENTI PARTE DELL'IMMOBILE SITO IN LIVORNO, VIA DELLA MADONNA 97 DI PROPRIETÀ DELL'AZIENDA USL TOSCANA NORD OVEST”**. OFFERTA PER LOTTO/I n. _____

La seduta pubblica di apertura delle offerte si terrà presso la Sala riunioni del Dipartimento Tecnico Palazzo Amministrazione primo piano PO Livorno Viale Alfieri 36 Livorno il giorno

03/09/2025 ore 10:00 ss.

L'eventuale differimento della seduta pubblica verrà tempestivamente comunicato mediante pubblicazione sul sito aziendale.

4. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE AL PRESENTE AVVISO.

Possono partecipare alla presentazione delle offerte relative ai beni riguardanti il presente avviso i diretti interessati, i legali rappresentanti degli operatori economici ovvero altri soggetti all'uopo delegati a mezzo procura rilasciata dai legali rappresentati medesimi, gli Enti locali e altre Pubbliche Amministrazioni.

5. GARANZIE DA PRESENTARE.

L'offerta presentata deve essere accompagnata da una cauzione pari al 10% del valore offerto mediante assegno circolare o polizza fidejussoria.

La cauzione ai soggetti non aggiudicatari verrà restituita successivamente all'aggiudicazione definitiva; per il soggetto aggiudicatario verrà imputata in conto al prezzo di vendita.

In entrambi i casi non saranno riconosciuti interessi o altre somme a qualsiasi titolo di pretese.

L'eventuale offerta non vincolerà l'Azienda, mentre sarà vincolante per l'offerente.

6. DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE PENA DI ESCLUSIONE.

L'offerta si comporrà di un plico idoneamente sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura, recante all'esterno – oltre all'intestazione del mittente e all'indirizzo dello stesso, n. telefonico e l'indirizzo mail – la dicitura BEN VISIBILE:

**“ATTENZIONE NON APRIRE – CONTIENE DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL'AVVISO DI EVIDENZA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI ALCUNE UNITÀ IMMOBILIARI FACENTI PARTI DELL'IMMOBILE SITO IN LIVORNO, VIA DELLA MADONNA 97 DI PROPRIETÀ DELL'AZIENDA USL TOSCANA NORD OVEST”.
OFFERTA PER LOTTO/I n. _____**

All'interno del plico dovranno essere inserite due buste:

Busta A chiusa – recante la dicitura “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA” con l'indicazione del nominativo del/i mittente/i – contenente:

- la **Dichiarazione (All. 1), redatta in conformità al modello allegato (ALL. 1) munita di sottoscrizione a pena di esclusione, con la quale il soggetto proponente 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 all'art. 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.;
 - di conoscere ed accettare senza riserva alcuna il presente bando di gara;
 - di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili oggetto del bando compresa la situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica, impiantistica e quant'altro, rispondenti e non alle normative vigenti in materia, esonerando il venditore da qualsiasi responsabilità al riguardo, assumendo a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che anche solo parzialmente sia riconducibile ai predetti stati o situazioni;
 - di accettare l'immobile nelle condizioni verificate senza poter presentare successivamente eccezioni o muovere intento di rivalsa sull'Amministrazione venditrice successivamente all'aggiudicazione;
-

- di accettare tutti gli oneri e spese finalizzati alla compravendita del bene a seguito di aggiudicazione e di prestare la massima collaborazione per la redazione degli atti e del rogito notarile;
 - di essere a conoscenza che all'atto di consegna all'interno dell'immobile potrebbero residuare beni mobili che in tal caso passeranno in piena proprietà all'acquirente senza che questi possa pretendere lo sgombero a carico dell'Azienda USL Toscana Nord Ovest.
 - di essere consapevole che la presentazione dell'offerta vincola il concorrente per 180 giorni dalla presentazione della stessa mentre non obbliga in alcun modo l'Azienda ad accettarla potendo in qualsiasi momento revocare il presente avviso per sopravvenuti motivi di interesse pubblico.
- **copia del documento di identità del sottoscrittore** il quale, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i.,
- **copia del presente bando** sottoscritto per accettazione.

Busta B chiusa – recante la dicitura OFFERTA ECONOMICA con l'indicazione del nominativo del mittente, sigillata con ceralacca o nastro adesivo, controfirmata sui lembi di chiusura.

In essa dovrà essere contenuta:

- l'offerta redatta in lingua italiana, in conformità al modello allegato (ALL. 2), compilata su carta legale con apposizione di **marca da bollo da € 16,00**, datata e sottoscritta con firma leggibile per esteso e riportare **il prezzo offerto, sia in cifre che in lettere** (in caso di discordanza prevarrà il prezzo più vantaggioso per l'Azienda).
L'offerta dovrà contenere per le persone fisiche il cognome e il nome, luogo e data di nascita, la residenza, il codice fiscale/partita IVA e per le persone giuridiche la ragione sociale, la sede, il codice fiscale/partita IVA, la generalità del rappresentante legale che sottoscrive l'offerta.
- La **cauzione** prevista al precedente punto 5.

7. MODALITÀ DI GARA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE.

La gara si svolgerà mediante procedura ad evidenza pubblica e l'aggiudicazione avverrà con il criterio del miglior prezzo in aumento rispetto a quello indicato a base d'asta. Non verranno prese in considerazione offerte inferiori all'importo indicato a base d'asta.

L'offerta potrà essere unica per tutti i lotti disponibili oppure disgiunta per singole unità o per più lotti.

Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida alla scadenza della gara purché l'offerta economica sia di valore identico o superiore a quello posto a base d'asta.

Nel caso di identità di offerte si procederà a chiedere in seduta di gara un miglioramento dell'offerta - prezzo.

A parità di offerta l'aggiudicazione verrà disposta nei confronti del soggetto che propone l'acquisto anche di altri lotti.

Ulteriore preferenza avrà l'offerente di tutti i beni oggetto del presente bando.

Sono fatti salvi i diritti di prelazione.

8. ORGANIZZAZIONE INTERNA PER LA GESTIONE DELLE DOMANDE.

Il presente avviso è pubblicato sul sito web dell'Azienda USL Toscana Nord Ovest all'indirizzo www.uslnordovest.toscana.it, nella sezione "Bandi e Concorsi" dell'Amministrazione Trasparente. Eventuali informazioni, comunicazioni e richieste di chiarimenti dovranno essere formulate esclusivamente in forma scritta e trasmesse per e-mail ai seguenti indirizzi di posta:

Dott.ssa Silvia Bruno: silvia.bruno@uslnordovest.toscana.it

Dott.ssa Alessandra Balestri: alessandra.balestri@uslnordovest.toscana.it

Non saranno prese in considerazione richieste telefoniche, verbali o in altra forma diversa da quella indicata all'interno del presente punto.

9. PRIVACY.

I dati raccolti saranno trattati esclusivamente nell'ambito e ai fini della presente gara nel rispetto delle previsioni di cui al Regolamento UE n. 2016/679 (GDPR) e D. Lgs. n. 196/2003 s.m.i.

Il Dirigente U.O.C. Patrimonio
Dott.ssa Silvia Bruno
