

AZIENDA USL Toscana Nord Ovest

AVVISO PUBBLICO ACQUISIZIONE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Ricerca di mercato per l'acquisizione in locazione di immobili nel Comune di Livorno da adibire a
Struttura Residenziale Psichiatrica, Centro Salute Mentale e Centro Diurno

Il Direttore Generale dell'Azienda USL Toscana Nord Ovest

PRESO ATTO

- dell'esigenza di reperire uno o più immobili nel Comune di Livorno per le esigenze del Dipartimento Salute Mentale e Dipendenze dove trasferire le attività attualmente svolte presso la struttura residenziale psichiatrica RSP1 "S.Starnini" Villa Graziani e presso il Centro Salute Mentale e Centro Diurno Frediani Via Venuti;
- che sono andate deserte precedenti manifestazioni di interesse pubblicate da questa Azienda ma permane l'interesse di acquisire nuovi spazi per la collocazione delle attività sopra indicate;

RENDE NOTO

che intende ricercare un immobile/porzione di immobile in locazione passiva nel contesto urbano della città di Livorno adeguato alle esigenze ed avente le caratteristiche indicate nel presente bando.

A tale fine, i soggetti interessati sono invitati a presentare una Proposta alle condizioni e modalità previste di seguito indicate.

Gli immobili oggetto di Proposta locativa devono:

- essere già costruiti all'atto della partecipazione alla presente ricerca di mercato;
- se non costruiti, con progetto di fattibilità tecnico economica approvato indicante la tempistica per la realizzazione che non potrà eccedere i 24 (ventiquattro) mesi dal progetto esecutivo;
- essere ubicati nel Comune di Livorno;
- possedere le caratteristiche descritte all'art. 1 del presente Avviso.

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

L'immobile o gli immobili oggetto della Proposta (di seguito "l'Immobile") da destinare come Struttura Residenziale Psichiatrica, Centro Salute Mentale e Centro Diurno devono prevedere e rispondere alle caratteristiche previste e specificate nelle Relazioni Sanitarie e nelle relative tabelle allegate al presente bando.

In particolare dovrà trattarsi di edifici separati ovvero strutture adeguatamente distinte – come meglio specificato nel successivo paragrafo "Tipologia" - per rispondere alle diverse esigenze di Struttura Residenziale Psichiatrica e quelle per Centro Salute Mentale e Centro Diurno.

Destinazione: Struttura Residenziale Psichiatrica, Centro Salute Mentale e Centro Diurno conformi alle norme di cui al Regolamento di attuazione della legge regionale 5 agosto 2009 n. 51 (Norme in materia di qualità e sicurezza delle strutture sanitarie: procedure e requisiti autorizzativi di esercizio e sistemi di accreditamento).

Tipologia: uno o più immobili autonomi o porzione compatta e continua di immobili adeguatamente separati per rispondere alle diverse esigenze di destinazione, dotato di autonomia funzionale; qualora l'immobile sia costituito da un complesso condominiale i locali dovranno avere ingresso completamente indipendente. Eventuali percorsi verticali dovranno inoltre essere muniti di **montalettighe**.

Ubicazione: La struttura dovrà essere ubicata nel contesto urbano della città di Livorno, 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.

Superficie (calpestabile): l'Immobile o gli immobili devono avere una superficie complessiva di almeno 543 mq. ovvero 234 mq Centro Salute Mentale (attuale CSM Frediani), 123 mq Centro Diurno (attuale CD Frediani) e 186 mq Struttura Residenziale e Psichiatrica (attuale SRP 3.1 N.Starnini) in cui possano trovare collocazione i locali presenti nelle attuali strutture come riportato nelle Relazioni sanitarie sopra menzionate” e meglio definiti nelle tabelle di riferimento allegate al presente avviso.

RSP1 “S.Starnini”

La necessità di reperire una nuova sede e l'importanza dei percorsi residenziali in essere presso la medesima comportano l'impegno di poter conservare nella nuova sede le principali caratteristiche strutturali ed ambientali presenti nella sede attuale con la prospettiva migliorativa del reperimento di un immobile di più recente costruzione che risolva alcune delle criticità strutturali della Villa Graziani di via Gramsci a Livorno.

Considerate le specifiche tecniche strutturali ed organizzative reperibili nelle schede di accreditamento individuate dal codice D3 (Presidi di tutela della salute mentale :struttura residenziale psichiatrica) si descrivono nel seguito le caratteristiche strutturali generali richieste per il trasferimento della stessa presso una nuova sede.

- A) Collocazione in contesto residenziale urbano in modo da agevolare i processi di socializzazione
- B) caratteristiche architettoniche ed abitative generali proprie di una civile abitazione .
- C) la dotazione di uno spazio verde circostante la Struttura.
- D) Relativamente agli spazi interni sarebbe fortemente auspicabile che il corpo della Struttura potesse svilupparsi su un unico piano comprendente:

Area Abitativa

- 1) 4 camere da letto doppie con, possibilmente, un bagno pertinenziale per ciascuna camera doppia;
- 2) 2 camere singole con, possibilmente, ciascuna 1 bagno pertinenziale;
- 3) ampia cucina con dotazioni di elettrodomestici e suppellettili idonei al numero di ospiti presenti in Struttura
- 4) Sala da pranzo di ampiezza sufficiente ad ospitare la tavola comune per gli ospiti
- 5) Ampio soggiorno ricreativo con divani poltrone, schermo televisivo, PC e wifi etc
- 6) Locale o area separata per fumatori
- 7) locale dispensa /deposito di materiali ed oggetti d'uso quotidiano con armadiature
- 8) stanza lavanderia

Area Tecnica

- 1) stanza per operatori con postazione pc, telefoni archivio documentazione sanitaria dei pazienti
- 2) stanza ad uso di psicologi, educatori e assistente sociale e per colloqui con pazienti e familiari
- 3) Locale medicheria (con cassaforte)
- 4) ufficio del responsabile della Struttura con archivio documentazione (con cassaforte) da utilizzare anche come sala riunioni per Equipe multiprofessionale
- 5) spogliatoio con stipetti per gli operatori della CT e della cooperativa di pulizie
- 6) Bagno per operatori

Si allega alla presente una tabella riepilogativa dei locali minimi richiesti e relative dimensioni e caratteristiche

E) In accordo con i requisiti autorizzativi strutturali tutti i locali sopra descritti devono presentare le misure minime indicate nei requisiti strutturali specifici presenti nelle liste D3

CSM E CD FREDIANI

In conseguenza della necessità di reperire un nuovo immobile per il trasferimento delle attività del CSM Frediani con relativa accoglienza e attività ambulatoriali e del Centro Diurno attualmente situati nella Struttura di Via Venuti 46 a Livorno, considerati i volumi ipotizzabili di attività e le specifiche tecniche strutturali ed organizzative reperibili nelle schede per l'accreditamento individuate per il CSM dal codice B (Requisiti organizzativi, strutturali e tecnologici specifici prestazioni ambulatoriali) e per il CD dal codice D.2 (PRESIDI DI TUTELA DELLA SALUTE MENTALE: CENTRO DIURNO PSICHIATRICO) si rendono necessari i seguenti spazi funzionali:

- 1) 1 locale con funzioni di direzione accettazione amministrazione (dimensionato per 2 operatori e 1 utente)
- 2) 1 sala attesa per pazienti (6/8 persone)
- 3) 1 servizio igienico per operatori, 1 per utenti (1 per maschi e 1 per femmine se prevista presenza oltre 10) accessibile a disabili
- 4) n.4 locali ambulatorio secondo criteri accreditamento + 1 più ampio da adibire a stanza del Referente CSM e per riunioni di Equipe
- 5) 1 locale adibito a stanza caposala e colloqui infermieristici
- 6) 1 locale per colloqui ad uso educatore/assistente sociale
- 7) spazio/locale per sporco
- 8) spazio/locale per pulito
- 9) spazio/locale per deposito attrezzature pulizie lavaggi (in questo caso locale, per personale ditta appaltatrice, eventualmente spogliatoio con spazio)
- 10) 1 locale spogliatoio operatori sanitari e stipetti per effetti personali
- 11) Spazi o armadi per deposito materiale d'uso, attrezzature, strumentazioni facilmente accessibili al personale
- 12) 1 medicheria

13) 2 locali per day service (in uno da prevedere possibilità di consumazione pasti forniti da ditta appaltatrice)

14) 1 locale “cucinetta” dove prevedere l’arrivo del cibo e i relativi controlli prima della somministrazione (requisito non obbligatorio ai fini autorizzativi ex L. 51/2009 ma valutabile come elemento premiante dell’offerta)

15) 1 locale o spazio archivio

Centro diurno (dotato di ingresso separato)

1) 1 locale per attività di gruppo (ipotesi circa 25mq)

2) 1 locale per attività di organizzazione/direzione ipotesi circa 15 Mq)

3) 1 locale per colloqui, visita (circa 15 Mq)

4) servizi igienici per ospiti (almeno 1 accessibile a disabili)

Si allega alla presente una tabella riepilogativa dei locali minimi richiesti e relative dimensioni e caratteristiche.

I nuovi spazi andrebbero valutati per compatibilità con caratteristiche ambientali di accessibilità, barriere architettoniche, illuminazione e ventilazione (Lista A generale ambulatoriale, Lista B), L’organizzazione degli spazi deve essere tale da garantire le esigenze di riservatezza e di sicurezza (b2-2).

Relativamente al Centro Diurno, collocato a Livorno in zona residenziale urbana in modo da favorire i processi di socializzazione e l'utilizzo di spazi ed attività per il tempo libero esistenti nella comunità, preferibilmente a piano terra con annesso spazio verde (D2-1)

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 e gli impianti tecnologici dovranno essere conformi alla normativa vigente e possedere le necessarie certificazioni.

La struttura dovrà avere il possesso delle destinazioni d’uso previste come conformi all’uso sanitario al momento della firma del verbale di consegna dell’immobile per gli usi richiesti.

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 che il Dipartimento Salute Mentale e Dipendenze si propone con il presente bando.

Tutti i locali devono rispettare i requisiti strutturali tecnologici e impiantistici previsti dalla legge regionale 51/2009, regolamento regionale 79/R/2016 e DPGR 90/R/2020 per locali ad uso ambulatoriale, al fine di essere sottoposti a una procedura di autorizzazione all’esercizio

Le valutazioni in questo senso saranno effettuate dalla Commissione Tecnica e, in ultima analisi, dalla Commissione TAVEA che dovrà esprimersi sull’idoneità della struttura proposta.

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; requisiti clima/acustica, 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 è onere dell'offerente acquisire le informazioni e le caratteristiche richieste.

Saranno giudicate ammissibili anche proposte di immobili i cui proprietari si impegnano **a proprie cura e spese** nei termini richiesti e nei tempi concordati a seguito dell'aggiudicazione ad eseguire le opere necessarie a rendere l'immobile conforme alle norme di legge e/o ai requisiti richiesti.

In caso di ritardo nella consegna del bene verranno applicate le penali previste dalla normativa vigente (art. 126 D.Lgs 36/2023 smi).

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 e facilmente raggiungibile: punteggio **max 40**;
- 2) **Caratteristiche distributive degli spazi:** razionalità nella distribuzione interna dei locali rispetto alle esigenze specificate: punteggio **max 15**;
- 3) **Stato di conservazione:** Stato conservazione strutture portanti, impianti, rivestimenti, infissi: punteggio **max 10** ;
- 4) **Efficienza energetica:** livello di classe energetica: punteggio **max 5**;
- 5) **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**;
- 6) **Costi di gestione:** valutazione dei costi complessivi di gestione e manutenzione ordinaria (impianti, consumi energetici, ecc.), di eventuali spese condominiali dell'immobile: punteggio **max 5**.

B) Componente economica: max 20

L'indicazione del canone è libera.

L'offerta relativa al canone proposto è soggetta alla **valutazione della Commissione tecnica** di cui all'art. 7 del presente bando sulla base dei criteri di seguito indicati e comunque subordinata, ai fini della successiva stipula del contratto, alla valutazione di congruità dell'**Agenzia delle Demanio** nonché all'applicazione della riduzione ex art. 3, commi 4 e 6 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 (salvo

che non ricorrano le ipotesi previste dal Decreto-Legge 21/10/2021 convertito con modificazioni dalla L. 17/12/2021, n. 215 art. 16 sexies).

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 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) = Punteggio Proposta economica Canone di locazione

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

C = Valore Canone locativo proposto

Pmax = Punteggio massimo attribuibile

*P (Proposta Economica) = C(min)/C * Pmax.*

ART. 3 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

I partecipanti al presente Avviso debbono possedere i requisiti di ordine generale previsti dall'art. 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 UOC Patrimonio, 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 febbraio 2026** 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 Viale Alfieri 36 – 57124 Livorno
CA Direttore UOC Patrimonio Dott.ssa Silvia Bruno**

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 al pubblico dell'Ufficio Protocollo. 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 la Azienda Toscana Nord Ovest, Via **le Alfieri 36 Livorno** il giorno **11 febbraio 2026 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 **“ATTENZIONE NON APRIRE – CONTIENE PROPOSTA LOCATIVA PER LA RICERCA DI MERCATO DI IMMOBILE O IMMOBILI NEL COMUNE DI LIVORNO DA ADIBIRE A STRUTTURA RESIDENZIALE PSICHIATRICA, CENTRO SALUTE MENTALE E CENTRO DIURNO - AZIENDA TOSCANA NORD OVEST”**.

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 all'art. 94 del D. Lgs. n. 36/2023 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:

- 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;
- i dati identificativi catastali dell'Immobile;
- 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;
- l'impegno a consegnare l'immobile con le caratteristiche richieste dal presente bando e alla realizzazione di tutti gli interventi necessari con totale assunzione delle relative spese salvo quelle relative ad opere ulteriori richieste dall'Azienda;
- 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** (All. 1)
- 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,
- D) copia dello schema di contratto (**All. 3**), firmato per accettazione;
- E) copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla locazione;
- F) visura catastale dell'immobile offerto

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.

La **Busta B** dovrà contenere:

- A) **Relazione particolareggiata tecnico-descrittiva dell'Immobile firmata** (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.

Tale Busta C dovrà contenere:

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, munita di **marca da bollo da € 16,00** 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 essere a conoscenza che il canone proposto è soggetto a valutazione della Commissione di gara, alla valutazione di congruità dell'Agenzia del Demanio e alla riduzione ex lege del 15% del canone di locazione proposto (salvo che non ricorrano le ipotesi previste dal Decreto-Legge 21/10/2021 convertito con modificazioni dalla L. 17/12/2021, n. 215 art. 16 sexies);

- C) l'espressa accettazione della disciplina prevista nel presente bando e nello schema di contratto sopra indicato;
- D) esplicita dichiarazione che l'immobile/gli immobili è/sono corredati 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.
- F) esplicita dichiarazione di impegno ad accollarsi tutte le spese contrattuali poste a proprio carico secondo quanto previsto dall'art. 10 del presente avviso;
- G) esplicita dichiarazione di conoscenza che l'offerta non sarà in alcun modo vincolante per l'Azienda Usl Toscana Nord Ovest.

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 è **comunque subordinato, ai fini della successiva stipula del contratto, alla valutazione di congruità dell'Agenzia delle Demanio nonché all'applicazione della riduzione ex art. 3, commi 4 e 6 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 (salvo che non ricorrano le ipotesi previste dal Decreto-Legge 21/10/2021 convertito con modificazioni dalla L. 17/12/2021, n. 215 art. 16 sexies).**

Gli esiti della procedura e l'autorizzazione alla stipula del contratto di locazione dovranno essere altresì approvati con apposita successiva Deliberazione del Direttore Generale ATNO.

- 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.

L'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.

L'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'Azienda 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, presieduto dal Responsabile della UOC Patrimonio.

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 procederà a chiedere 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 calcolerà 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;
- richiedere l'effettuazione entro un certo termine di interventi di adeguamento dell'immobile alle specifiche richieste da effettuarsi a totale carico del proponente nonché eventuali interventi per rispondere ad ulteriori esigenze rispetto a quanto previsto nel bando con spese a carico dell'Azienda.

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 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 lo stesso 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 nonché eventuali interventi per rispondere ad ulteriori esigenze rispetto a quanto previsto nel bando con spese a carico dell'Azienda.

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 è trasmesso dalla Commissione al Dirigente della UOC Patrimonio Responsabile del Procedimento per l'adozione dei provvedimenti amministrativi conseguenti.

ART. 9 - 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.

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.

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 Direttore della U.O.C. Patrimonio.
- d) In relazione al trattamento dei dati personali raccolti, gli interessati possono esercitare i diritti previsti dalla suddetta normativa.

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>

La Responsabile del Procedimento
Dott.ssa Silvia Bruno