



REGIONE TOSCANA
AZIENDA USL TOSCANA NORD OVEST
Via Cocchi, 7/9 - Loc. Ospedaletto PISA

DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

N. 588 del 10/06/2026

OGGETTO: Manifestazione di Interesse per la ricerca di mercato per l'acquisizione in locazione di un immobile nei comuni della Zona-Distretto Valle del Serchio al fine di ospitare temporaneamente persone con disagio psico-sociale al momento inseriti presso Gruppi Appartamento "Balfoia" di Villetta San Romano in Garfagnana. Approvazione atti di gara ed esiti.

IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE : SI

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Alessandra Balestri

DIRETTORE UOC Patrimonio: Silvia Bruno (firmato digitalmente)

PARERE favorevole DEL DIRETTORE SANITARIO: Giacomo Corsini (firmato digitalmente)

PARERE favorevole DEL DIRETTORE AMMINISTRATIVO: Gabriele Morotti (firmato digitalmente)

PARERE favorevole DEL DIRETTORE DEI SERVIZI SOCIALI: Laura Guerrini (firmato digitalmente)

DA TRASMETTERE A:

ALLEGATI: NO

ALLEGATI PARTE INTEGRANTE: N. 0

OGGETTO: Manifestazione di Interesse per la ricerca di mercato per l'acquisizione in locazione di un immobile nei comuni della Zona-Distretto Valle del Serchio al fine di ospitare temporaneamente persone con disagio psico-sociale al momento inseriti presso Gruppi Appartamento "Balfoia" di Villetta San Romano in Garfagnana. Approvazione atti di gara ed esiti.

IL DIRETTORE GENERALE

Su Proposta del Direttore UOC Patrimonio, Dott.ssa Silvia Bruno di cui è di seguito trascritto integralmente il testo, firmato digitalmente;

RICHIAMATI:

- il Decreto legislativo n. 502/1992 di riordino della disciplina in materia sanitaria, a norma dell'art.1 della legge 23 ottobre n. 421, e successive modificazioni;
- il Decreto legislativo n. 165/2001 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche" e smi;
- la Legge n. 241/1990 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e smi;
- il GDPR- Regolamento UE 2016/679 e il Decreto legislativo n. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali" e smi;
- il DPR n. 445/2000 "Disposizioni legislative in materia di documentazione amministrativa"; la Legge 190/2012 "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione";
- il Decreto legislativo n. 33/2013 "Decreto Trasparenza";
- la Legge Regione Toscana 24 febbraio 2005, n. 40, "Disciplina del servizio sanitario regionale" e ss.mm. e ii;
- la Legge Regionale 84 del 28 Dicembre 2015 recante "*Riordino dell'assetto istituzionale e organizzativo del servizio sanitario regionale. Modifiche alla L.R. 40/2005*" che ha previsto dal 01/01/2016 la costituzione dell'Azienda USL Toscana Nord Ovest, mediante accorpamento delle preesistenti aziende sanitarie ASL n.1, ASL n.2, ASL n.5, ASL n.6 e ASL n.12, cessate quindi alla data del 31/12/2015;
- il Decreto del Presidente della Giunta Regionale Toscana n. 34 del 28 febbraio 2019 avente per oggetto "Azienda USL Toscana Nord Ovest – Nomina del Direttore Generale";

VISTI i vigenti Statuto ed Regolamento di Organizzazione Aziendale;

VISTA la normativa vigente in materia di patrimonio delle Aziende Sanitarie

RICHIAMATE le deliberazioni del Direttore Generale:

- n° 1109 del 19/10/2016 sulla nuova articolazione delle strutture operative per le attività e le funzioni dei Dipartimenti e delle Aree tecnico – amministrative, professionali e di staff del Centro Direzionale con la conseguente rideterminazione degli incarichi dirigenziali - e indicazione nominativa dei dirigenti preposti alla direzione di tali strutture organizzative - e di posizione organizzativa all'interno del medesimo Centro Direzionale;
- n°. 1183 del 10/11/2016 concernente l'approvazione dello Statuto e del Regolamento di organizzazione aziendale, così come integrata dalle successive delibere di modifica;
- n° 75 del 31/01/2020, come integrata dalla successiva delibera n. 97/2020, con la quale si interviene, attraverso una parziale revisione di alcune strutture del Dipartimento Tecnico e del Patrimonio, sull'assetto organizzativo della Azienda USL Toscana Nord Ovest;
- n° 157 del 03/03/2020, n. 376 del 16/04/2021 e n. 342 del 31/03/2022 attraverso le quali si provvede alla conferma e all'attribuzione degli incarichi di struttura ed incarichi professionali;
- n° 430 del 28/04/2023 e n. 121 del 09/02/2024 di conferimento dell'incarico alla proponente;
- n. 239 del 27/02/2025 avente ad oggetto "Regolamento generale di organizzazione Dipartimento Tecnico e Patrimonio, nuovo assetto organizzativo e atti conseguenti";

- n° 442 del 24/04/2025 che ha rivisto il funzionigramma delle strutture tecnico amministrative, professionali e di staff del Centro direzionale aziendale per la gestione amministrativa e per l'adozione degli atti e dei provvedimenti.
- n° 965 del 22/09/2025 con cui è stato adottato l'ultimo aggiornamento complessivo del regolamento generale di organizzazione aziendale;

PRESO ATTO dell'esigenza di reperire un immobile nei comuni della Zona-Distretto Valle del Serchio per le esigenze dell'UF Salute Mentale Adulti Valle del Serchio dove trasferire, temporaneamente (01/01/2026-31/05/2027 con possibilità di proroga legata all'andamento dei lavori di adeguamento normativo e funzionale del fabbricato Villetta 1), le attività attualmente svolte presso i locali di proprietà dell'Azienda USL Toscana Nord Ovest denominata "Balfoia" (Villetta 2) sita nella frazione di Villetta, comune di San Romano in Garfagnana;

DATO ATTO che, allo stato attuale, l'Azienda non dispone di immobili idonei ad ospitare le attività sopra descritte e che, nonostante le azioni messe in atto, non sono state trovate soluzioni alternative con altri beni pubblici;

CONSIDERATO:

- che pertanto si è reso necessario rivolgersi al mercato per la ricerca di uno o più immobili e da acquisire in locazione attraverso l'indizione di una manifestazione di interesse, approvata con deliberazione del Direttore Generale n. 1143 del 20/11/2025 i.e., pubblicata sul sito aziendale in data 25/11/2025 con scadenza al 12/12/2025;
- che alla scadenza dei termini di gara previsti dall'avviso sono pervenute n. 2 offerte aventi rispettivamente:
 - prot. n. 2025/0364664 dell'11/12/2025 da parte del signor Guidi Franco Carlo e della Sig.ra Guidi Patrizia Anna;
 - prot. n. 2025/0364696 dell'11/12/2025 da parte del Sig. Tresalli Mario;
- che come risulta dal verbale, contestualmente redatto e conservato agli atti della UOC Patrimonio, della seduta di esame della documentazione amministrativa (Busta A) delle offerte pervenute, tenuta in data 15/12/2025, si constata la completezza della documentazione amministrativa prodotta da Guidi (prot. n. 2025/0364664) e si disponeva l'invio tramite raccomandata a/r con richiesta di integrazione degli atti in relazione alla proposta del Sig. Tresalli;
- che nella successiva seduta pubblica del 23/12/2025, di cui è stato redatto verbale agli atti della presente UO, la documentazione presentata dal Sig. Tresalli risultava correttamente integrata e se ne disponeva l'ammissione alle successive fasi di gara;
- che in pari data la Responsabile del Procedimento ha provveduto alla nomina della Commissione Tecnica (prot. interno n. 2025/0376762 del 23/12/2025) così individuata e composta: Ing. Andrea Biagioni, Dott.ssa Maela Giulia Pedri e Dott. Mirko Martinucci;
- che sono state acquisite agli atti le dichiarazioni dei componenti della Commissione Tecnica circa l'assenza di conflitto di interesse con le parti interessate alla procedura e i relativi curriculum che saranno oggetto di pubblicazione sul sito aziendale in adempimento degli obblighi di trasparenza;

DATO ATTO:

- che la Commissione Tecnica, come da verbali agli atti di questa UO, in data 9/01/2026 ha provveduto, in seduta riservata, all'esame della documentazione tecnica richiedendo agli offerenti alcune integrazioni documentali (APE – Attestato di Prestazione Energetica, Certificato di Agibilità) e pianificando un sopralluogo per la data del 16/01/2026 presso i due edifici proposti in locazione;
- che nella successiva seduta riservata del 9/02/2026 la Commissione Tecnica ha provveduto all'esame della documentazione ricevuta e dei rilievi acquisiti in sede di sopralluogo ed ha conseguentemente valutato le due proposte concorrenti attribuendo i seguenti punteggi, redigendo contestuale verbale che si conserva agli atti di questa UOC:

- punteggio ottenuto per la componente tecnica dell'immobile di proprietà del Sig. Guidi Franco Carlo è di: 31,5 punti;
- punteggio ottenuto per la componente tecnica dell'immobile di proprietà del Sig. Tresalli Mario è di: 53,5 punti;

- che la Commissione Tecnica si è riunita infine in seduta pubblica, il giorno 09/03/2026 alle ore 9:00, di cui contestuale verbale conserva in atti, per l'apertura della Busta C relativa alla documentazione dell'offerta economica;

- che la Commissione Tecnica, in sede di valutazione economica delle due proposte di gara, ai sensi dell'art. 2 del bando, ha attribuito i seguenti punteggi alle due offerte:

- offerente Guidi Franchi Carlo: 11,3 punti sulla base di una proposta di canone di locazione annuo al netto IVA pari a € 44.500 (quarantaquattromilacinquecento/00);
- offerente Tresalli Mario: 20 punti sulla base di una proposta di canone di locazione annuo al netto IVA pari a € 25.200 (venticinquemiladuecento/00);

- che sulla base dei punteggi ottenuti in riferimento alle offerte tecnica ed economica si determina la seguente graduatoria:

- 1° classificato: Tresalli Mario punti 73,5 (53,5 per offerta tecnica + 20 per offerta economica);
- 2° classificato: Guidi Franchi Carlo punti 42,8 (31,5 per offerta tecnica + 11,3 per offerta economica)

- che la Commissione Tecnica, come risulta dal citato verbale del 9/3/2026 in atti, ha provveduto, in ossequio alle disposizioni dell'Avviso di gara, alla verifica di congruità della proposta risultata vincitrice osservando che il canone di locazione annuo al netto dell'IVA pari a € 25.200, ridotto nella misura del 15% come previsto ai sensi dell'ex art. 3 commi 6 e 7 D. L. n° 95/2012 e s.m.i. e quindi pari a € 21.420, diviso per 12 mensilità corrisponde a € 1.785/mese, diviso per superficie lorda ragguagliata di 560 m² risulta pari a € 3,19/mq x mese e quindi rientra nel *range* previsto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per gli immobili a destinazione terziaria del Comune di Piazza al Serchio che prevede Valori Locazione €/mq x mese pari a 2,4-3,7;

- che pertanto il canone offerto dal Sig. Tresalli Mario risulta congruo e la proposta vincitrice, secondo quanto riportato nel bando di Manifestazione di Interesse, non deve essere sottoposta alla ulteriore verifica dell'Agenzia del Demanio;

RITENUTO:

- per quanto espresso poc'anzi, di approvare gli esiti di gara e provvedere all'aggiudicazione all'offerente Sig. Tresalli Mario;

- di effettuare, come specificatamente previsto dall'avviso per la ricerca di mercato, l'abbattimento del 15% sull'importo del canone offerto (€ 25.200,00) portandolo a € 21.420 annuali suddivisi in € 1.785 mensili in base all'art. 3, comma 6 e 7 D. L. n. 95/2012, convertito con L. n. 135/2012, e s.m.i. della normativa vigente sulle locazioni della Pubblica Amministrazione;

- di procedere alla stipula del contratto di locazione secondo lo schema contrattuale allegato alla manifestazione di interesse, accettato dal concorrente in sede di partecipazione alla gara, per l'immobile ubicato in Piazza al Serchio (LU), in via Provinciale - Nicciano, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Piazza al Serchio al foglio 18 particella 1125 subalterno 5 categoria catastale A/7^a, classe 4, consistenza 17 vani, superficie catastale 579 m², rendita € 1.444,27, il tutto meglio individuato nella planimetria allegata al contratto in oggetto;

- di dare atto che l'immobile sarà destinato, da parte dell'Azienda USL Toscana Nord Ovest, in via temporanea e comunque in concomitanza dell'inizio dei lavori al fabbricato Villetta 2 (Balfoia) e fino alla fine dei lavori di adeguamento normativo e funzionale del fabbricato Villetta 1, ad ospitare soggetti con disagio psico-sociale al momento inseriti presso Gruppi Appartamento "Balfoia" di Villetta San Romano in Garfagnana;

- di precisare che la scadenza del contratto è prevista per il 31/05/2027, con possibilità di proroga legata all'andamento dei lavori, decorrenti dalla presa in consegna dell'immobile risultante da apposito verbale redatto dalle parti;

CONSIDERATO:

- che i costi a carico dell'Azienda Usl Toscana Nord Ovest derivanti dalla presente deliberazione sono relativi al solo canone di locazione che viene conteggiato in € 14.280 al netto dell'Iva per la quota relativa all'anno 2026 (ipotizzando la decorrenza del canone dal mese di maggio 2026) ed imputati al conto 31040102 "Fitti Passivi";

- che le spese per manutenzione ordinaria, utenze e tasse e pulizie, previste nel contratto come di competenza del locatario, saranno attribuite all'aggiudicatario della gara di servizi e quindi nessun costo relativo grava sul Bilancio aziendale;

- che, parimenti, nessun costo grava sull'Azienda per le spese di registrazione del contratto e successivi rinnovi essendo le stesse previste a totale carico del Locatore;

- che il costo complessivo € 14.280 derivante dalla presente deliberazione sarà registrato al conto economico sopra indicato e che tale costo rientra nelle previsioni del bilancio preventivo dell'anno 2026, adottato con deliberazione del Direttore Generale n. 342 del 31/03/2026, e che mediante l'adozione della presente deliberazione risulta espressamente autorizzato, considerando anche che l'andamento economico complessivo risulta coerente con gli obiettivi regionali, costantemente monitorati come previsto dall'art. 121 bis L.R. 40/2005 e ss.mm.ii.;

PRESO ATTO che il Direttore della Struttura proponente dichiara che l'atto che si propone di adottare è legittimo nella forma e nella sostanza;

RITENUTO di individuare la Dott.ssa Alessandra Balestri, titolare ICO Patrimonio, quale Responsabile del procedimento, ai sensi di quanto previsto dalla L. n. 241/90 e successive modificazioni e integrazioni;

FATTO PRESENTE che presso l'U.O.C. Patrimonio è conservato agli atti d'ufficio a cura del Responsabile del procedimento il fascicolo del procedimento stesso relativo al presente provvedimento;

PRESO ATTO che il Direttore della Struttura proponente dichiara che l'atto che si propone di adottare è legittimo nella forma e nella sostanza e che nei propri confronti non sussistono cause di incompatibilità e inconfiribilità prevista dalla normativa vigente per l'espletamento della funzione nella presente procedura in particolare l'assenza di situazioni di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 6 bis della L. 241/90, degli artt. 6 e 7 del DPR 62/2013 e dell'art.51 c.p.c. e ss.mm.ii.;

TENUTO CONTO dell'istruttoria compiuta dal responsabile del procedimento, che ne attesta la completezza e che, con l'apposizione del visto sul presente atto dichiara che nei propri confronti non sussistono cause di incompatibilità e inconfiribilità previste dalla normativa vigente per l'espletamento della funzione nella presente procedura in particolare l'assenza di situazioni di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 6 bis della L.24/90, degli artt. 6 e 7 del DPR 62/2013 e dell'art. 51 c.p.c. e ss.mm.ii.;

SENTITO il Direttore del Dipartimento Tecnico e del Patrimonio Ing. Nicola Ceragioli;

RITENUTO opportuno conferire l'immediata eseguibilità al presente provvedimento, stante l'urgenza di procedere alla stipula del contratto e al trasferimento delle attività nella struttura a garanzia delle esigenze di continuità assistenziale;

ACQUISITI i pareri favorevoli del Direttore Amministrativo, del Direttore Sanitario e del Direttore dei Servizi Sociali, per la parte di rispettiva competenza;

DELIBERA

Per le motivazione esposte in premessa, da intendersi interamente richiamate e parti integranti del presente dispositivo :

1. di approvare le risultanze di gara ed i relativi verbali concernenti la verifica della documentazione amministrativa (15/12/2025 e 23/12/2025) e la valutazione della documentazione tecnica ed economica della Commissione Tecnica allo scopo nominata dal Rup della gara e comunicata con nota prot. interno n. 2025/0376762 del 23/12/2025 (verbali del 9/1/2026,)/2/2026 e 9/3/2026); detti verbali restano agli atti della UOC Patrimonio;
2. di provvedere all'aggiudicazione della gara in oggetto al Sig. Tresalli Mario (punteggio complessivo di 73,5 (53,5 per offerta tecnica + 20 per offerta economica) che ha offerto in locazione l'immobile di sua proprietà ubicato in Piazza al Serchio (LU), in via Provinciale - Nicciano, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Piazza al Serchio al foglio 18 particella 1125 subalterno 5 categoria catastale A/7^a), classe 4, consistenza 17 vani, superficie catastale 579 m², rendita € 1.444,27;
3. di procedere alla stipula del contratto di locazione secondo lo schema contrattuale allegato alla manifestazione di interesse, accettato dall'offerente in sede di partecipazione alla gara come modificato ed integrato con riferimento all'immobile offerto;
4. di prendere atto che per la locazione dell'immobile è previsto un canone annuo di € 21.420 annuali, corrispondenti a € 1.785, a seguito dell'abbattimento del 15% del prezzo offerto (€ 25.200,00) come previsto dalla normativa delle locazioni passive della Pubblica Amministrazione (art. 3, comma 6 e 7 D. L. n. 95/2012, convertito con L. n. 135/2012, e s.m.i.);
5. di dare atto che l'immobile sarà destinato da parte dell'Azienda USL Toscana Nord Ovest ad ospitare soggetti con disagio psico-sociale al momento inseriti presso Gruppi Appartamento "Balfoia" di Villetta San Romano in Garfagnana, in via temporanea e comunque in concomitanza dell'inizio dei lavori al fabbricato Villetta 2 (Balfoia) e fino alla fine dei lavori di adeguamento normativo e funzionale del fabbricato Villetta 1;
6. di precisare che il contratto avrà durata fino al 31/05/2027, con possibilità di proroga legata all'andamento dei lavori, decorrenti dalla presa in consegna dell'immobile risultante da apposito verbale redatto dalle parti;
7. di dare atto:
 - che i costi a carico dell'Azienda UsI Toscana Nord Ovest derivanti dalla presente deliberazione sono relativi al solo canone di locazione che viene conteggiato in € 14.280 al netto dell'Iva per la quota relativa all'anno 2026 (ipotizzando la decorrenza del canone dal mese di maggio 2026) da imputare al conto 31040102 "Fitti Passivi";
 - che le spese per manutenzione ordinaria, utenze e tasse e pulizie, previste nel contratto come di competenza del locatario, saranno attribuite all'aggiudicatario della gara di servizi e quindi nessun costo relativo grava sul Bilancio aziendale;
 - che, parimenti, nessun costo grava sull'Azienda per le spese di registrazione del contratto e successivi rinnovi essendo le stesse previste a totale carico del Locatore;
 - che il costo complessivo € 14.280 derivante dalla presente deliberazione sarà registrato al conto economico sopra indicato e che tale costo rientra nelle previsioni del bilancio preventivo dell'anno 2026, adottato con deliberazione del Direttore Generale n. 342 del 31/03/2026, e che mediante l'adozione della presente deliberazione risulta espressamente autorizzato, considerando anche che l'andamento economico complessivo risulta coerente con gli obiettivi regionali, costantemente monitorati come previsto dall'art. 121 bis L.R. 40/2005 e ss.mm.ii.;

8. di dichiarare l'immediata eseguibilità del provvedimento deliberativo per le ragioni di continuità assistenziale espresse in narrativa;
9. di dare incarico all'UO Affari Generali di pubblicare copia del presente atto all'Albo Pretorio online dell'Azienda;
10. di incaricare gli uffici preposti a dare comunicazione agli interessati del presente provvedimento;
11. di trasmettere copia del presente atto al Collegio Sindacale dell'Azienda ai sensi dell'art. 42 comma 2 della L.R. 40/2005;

Il Direttore Generale
(Dr.ssa Maria Letizia Casani)

Il presente atto è pubblicato sull'Albo Pretorio on-line dal giorno 10/06/2026 al giorno 25/06/2026.

L'originale del presente documento, redatto in formato elettronico e firmato digitalmente, è conservato in conformità e nel rispetto della normativa vigente in materia