



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

DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

N. 720 del 08/07/2026

OGGETTO: Manifestazione di Interesse per la ricerca di mercato nel Comune di Livorno quale "spazio volano" per trasferimento attività ambulatoriali. 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 nel Comune di Livorno quale "spazio volano" per trasferimento attività ambulatoriali. Approvazione atti di gara ed esiti.

IL DIRETTORE GENERALE

Su Proposta del Dirigente 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. 537 del 13/06/2024 in specie, 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;
- n° 105 del 04/02/2026, avente ad oggetto “Approvazione bando di manifestazione di interesse e indizione ricerca di mercato immobile nel Comune di Livorno quale ‘spazio volano’ per attività ambulatoriali”, con la quale è stato approvato l'Avviso pubblico di manifestazione di interesse e indetta la relativa ricerca di mercato.

PREMESSO CHE:

- in data 10 giugno 2020 è stato sottoscritto un Accordo di Programma per la realizzazione del Nuovo Presidio Ospedaliero di Livorno nell'area ex Pirelli, tra Regione Toscana, Comune di Livorno, Azienda USL Toscana Nord Ovest, Provincia di Livorno e Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di Pisa e Livorno;
- è pervenuta la richiesta trasmessa dal Direttore Servizi Tecnici Zona di Livorno, allegata alla deliberazione n° 105 del 04/02/2026 quale parte integrante e sostanziale, che evidenzia la necessità di avviare senza indugi gli interventi di adeguamento sismico, antincendio e riqualificazione dei padiglioni previsti nel Master Plan della Cittadella della Salute (MP-CDS), nell'ambito della costruzione del Nuovo Ospedale di Livorno;
- in concomitanza con tali lavori di riqualificazione dei padiglioni degli Spedali Riuniti risulta necessario ed urgente procedere alla liberazione delle strutture interessate dai lavori e individuare spazi volano adeguati ove trasferire provvisoriamente le relative attività, garantendo la continuità delle prestazioni sanitarie;

DATO ATTO che, allo stato attuale, l'Azienda non dispone di immobili/porzioni di immobili idonei ad ospitare le attività sopra descritte e che, nonostante le azioni messe in atto dall'Azienda, 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 la sopracitata deliberazione del Direttore Generale n. 105 del 04/02/2026 i.e., pubblicata sul sito aziendale in data 05/02/2026 con scadenza al 17/03/2026;
- che alla scadenza dei termini di gara previsti dall'avviso è pervenuta la sola offerta dell'ISTITUTO SALESIANO SACRO CUORE (prot. n. 2025/0083516 dell'16/03/2026) sottoscritta dal Legale Rappresentante;
- 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 17/03/2026, si constatava la completezza e regolarità della documentazione amministrativa presentata e, pertanto, si procedeva all'ammissione dell'offerta alla successiva fase di gara;
- che il Responsabile del Procedimento ha provveduto a richiedere parere per la valutazione degli aspetti tecnici dell'offerta pervenuta (nota prot. interno n. 2026/0122568 del 21/04/2026);

DATO ATTO:

- che la Commissione Tecnica, composta da Dr. Spartaco Mencaroni, Ing. Francesco Moschini e Dott. Mauro Freschi in data 20 maggio 2026 ha proceduto all'esame del contenuto della busta B - offerta tecnica richiedendo approfondimenti e chiarimenti sulla documentazione presentata e rinviando a successiva seduta per l'esame delle integrazioni ricevute, come risulta da verbale conservato agli atti di questa UO;
- che nella successiva seduta del 3 giugno 2026 si è provveduto alla valutazione di chiarimenti ed integrazioni prodotte, rilevandone la completezza ed esaustività, "fatte salve eventuali migliorie di minor conto che non precludono la conformità della progettazione e risultano superabili in fase di progettazione definitiva" procedendo così alla contestuale assegnazione del punteggio totale di 70/80 come da verbale parimenti conservato agli atti;
- che, in pari data, è stata altresì esaminata l'offerta economica contenuta nella busta C alla quale, pur in presenza di una sola offerta e in applicazione della formula prevista dall'art 2 dell'Avviso per l'attribuzione del punteggio economico è stato attribuito un punteggio totale: 20/20 determinando un punteggio complessivo di 90/100 (70/80 offerta tecnica + 20/20 offerta economica);
- che la proposta di canone di locazione annuo, esente IVA, risulta pari a 207.000,00 (duecentosettemila/00) € per una superficie lorda di 1.814 m²;

CONSIDERATO:

- che, secondo quanto previsto dall'Avviso di Manifestazione di interesse, la definizione di canone liberamente offerto doveva essere sottoposta al vaglio preliminare della Commissione per il giudizio di congruità della stessa;
- che a tal fine la valutazione di congruità economica è stata effettuata in riferimento ai parametri delle tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate per la zona di riferimento Livorno – C3 e per la destinazione d'uso prevalente della zona ovvero residenziale,
- che la struttura offerta è accatastata in categoria B1, categoria intermedia fra categoria residenziale e commerciale e, pertanto sono stati presi a riferimenti i valori medi delle due tabelle OMI da cui risulta un parametro ammissibile di € 8,2 €/mq/mese;
- che il costo al mq/mese per la struttura proposta in locazione corrisponde a € 8,08/mq/mese tenuto conto del canone offerto (207.000 € annuo ovvero 17.250 € x mese), ridotto del 15% come previsto dalla normativa (175.950 € annuo ovvero 14.662,5 x mese) per i mq dichiarati (1.814 m²);
- che, alla luce di tali elementi di riferimento, la Commissione Tecnica, come previsto dall'avviso di Manifestazione di interesse, ha ritenuto congruo il canone offerto rendendo superflua la verifica di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio;

RITENUTO:

- per quanto espresso poc'anzi, di provvedere all'aggiudicazione della gara in oggetto all'offerente ISTITUTO SALESIANO SACRO CUORE;
- di effettuare, come specificatamente previsto dall'avviso per la ricerca di mercato, l'abbattimento ex 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 del 15% sull'importo del canone offerto portandolo a **€ 175.950 annuali ovvero € 14.662,50 mensili**;
- di procedere alla stipula del contratto di locazione secondo lo schema contrattuale allegato alla manifestazione di interesse, firmato per accettazione dal concorrente in sede di partecipazione alla gara, per l'immobile offerto in locazione e ubicato in Viale del Risorgimento n. 85 Piano 1-2-3 (LI), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al foglio 21 particella 460 subalterno 611 categoria catastale B/1^a, classe 2, consistenza 6.600 m³, superficie catastale 1.926 m², rendita € 7.498,99;

- che l'immobile sarà destinato, da parte dell'Azienda USL Toscana Nord Ovest, a 'spazio volano' per il trasferimento delle attività ambulatoriali e, ove occorra, di funzioni ufficio connesse, in concomitanza con gli interventi di adeguamento sismico, antincendio e riqualificazione dei padiglioni previsti nel Master Plan della Cittadella della Salute e con la realizzazione del Nuovo Ospedale di Livorno;
- che il contratto avrà durata di 8 anni con possibilità di ulteriore estensione temporale mediante tacito rinnovo salvo disdetta da comunicarsi, con preavviso di almeno sei mesi, a mezzo raccomandata a/r o pec.;

CONSIDERATO:

- che i costi a carico dell'Azienda Usl Toscana Nord Ovest derivanti dalla presente deliberazione sono da imputarsi come segue:

- quanto a **€ 58.650,00** al esente Iva per il canone relativo all'anno 2026 (ipotizzando la decorrenza del canone dal mese di settembre 2026) sul conto 31040102 "Fitti Passivi";
- che le spese per manutenzione ordinaria, utenze (energia elettrica, acqua, gas, rifiuti ecc.), previste nel contratto come di competenza del conduttore, dovranno essere volturate ed intestate all'Azienda, ovvero mediante rimborso, nel caso non sia possibile procedere alla divisione di contatori comuni;
- che tali spese vengono prudenzialmente conteggiate in **€ 6.046,70** rapportandole alla superficie concessa in locazione ipotizzando, per i mesi di utilizzo della struttura nel 2026, una spesa forfait sulla media dei consumi e spese calcolati a €10 al mq/annui per una superficie utile di 1.814 m²;
- che 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 **€ 64.696,70** derivante dalla presente deliberazione sarà registrato ai conti economici sopra indicati, 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 dover conferire l'immediata eseguibilità al presente provvedimento, stante l'urgenza di ottemperare ai successivi adempimenti consequenziali per disporre nel più breve tempo possibile della struttura;

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 inconferibilità 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. 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 inconferibilità 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;

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 motivazioni espresse 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 (17/03/2026) 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. 2026/0122568 del 21/04/2026 (verbali del 20/05/2026 e 03/06/2026); detti verbali restano agli atti della UOC Patrimonio;
2. di provvedere all'aggiudicazione della gara in oggetto all'**ISTITUTO SALESIANO SACRO CUORE** [punteggio complessivo di 90/100 (70/80 per offerta tecnica + 20/20 per offerta economica)] che ha offerto in locazione l'immobile ubicato in Viale del Risorgimento n. 85 Piano 1-2-3 (LI), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno al foglio 21 particella 460 subalterno 611 categoria catastale B/1^a), classe 2, consistenza 6.600 m³, superficie catastale 1.926 m², rendita € 7.498,99;
3. di procedere alla stipula del contratto di locazione secondo lo schema contrattuale allegato alla manifestazione di interesse, firmato per accettazione dall'offerente in sede di partecipazione alla gara, per l'immobile sopra descritto;
4. di dare atto che l'immobile sarà destinato da parte dell'Azienda USL Toscana Nord Ovest a 'spazio volano' per il trasferimento delle attività ambulatoriali e, ove occorra, di funzioni ufficio connesse, in concomitanza con gli interventi di adeguamento sismico, antincendio e riqualificazione dei padiglioni previsti nel Master Plan della Cittadella della Salute e con la realizzazione del Nuovo Ospedale di Livorno;
5. di precisare che il contratto avrà durata di 8 anni, con possibilità di ulteriore estensione temporale mediante tacito rinnovo salvo disdetta da comunicarsi, con preavviso di almeno sei mesi, a mezzo raccomandata a/r o pec;

6. di effettuare, come specificatamente previsto dall'avviso per la ricerca di mercato, l'abbattimento ex 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 del 15% sull'importo del canone offerto portandolo a **€ 175.950 annuali ovvero € 14.662,50 mensili**;
7. di dare atto:
 - che i costi a carico dell'Azienda Usl Toscana Nord Ovest derivanti dalla presente deliberazione sono da imputarsi come segue:
 - quanto a **€ 58.650,00** al esente Iva per il canone relativo all'anno 2026 (ipotizzando la decorrenza del canone dal mese di settembre 2026) sul conto 31040102 "Fitti Passivi";
 - che le spese per manutenzione ordinaria, utenze (energia elettrica, acqua, gas, rifiuti ecc.), previste nel contratto come di competenza del conduttore, dovranno essere volturate ed intestate all'Azienda, ovvero mediante rimborso, nel caso non sia possibile procedere alla divisione di contatori comuni;
 - che tali spese vengono prudenzialmente conteggiate in **€ 6.046,70** rapportandole alla superficie concessa in locazione ipotizzando, per i mesi di utilizzo della struttura nel 2026, una spesa forfait sulla media dei consumi e spese calcolati a €10 al mq/annui per una superficie utile di 1.814 m²;
 - che 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 **€ 64.696,70** derivante dalla presente deliberazione sarà registrato ai conti economici sopra indicati 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. aòòdi dichiarare l'immediata eseguibilità del provvedimento deliberativo per le ragioni di 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 08/07/2026 al giorno 23/07/2026.

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