

AVVISO PUBBLICO

PER LA LOCAZIONE ATTIVA DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ' DELL'AZIENDA USL TOSCANA NORDOVEST SITO IN PIOMBINO

In attuazione della Delibera del Direttore Generale n. **472 del 03/07/2020** si procede alla pubblicazione di avviso di manifestazione di interesse per acquisire offerte tecnico- economiche al fine di concedere in locazione a terzi la porzione del bene immobile sito in Piombino (Li) - località Salivoli, Via Cavalleggeri, 10/1.

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

ART. 1 – ENTE PROMOTORE

Azienda Usl Toscana Nord Ovest sede legale Via Cocchi 7/9 Pisa

sito aziendale: <http://www.uslnordovest.toscana.it>

indirizzo pec protocollo : direzione.uslnordovest@postacert.toscana.it

2. PROCEDURA

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a promuovere la consultazione e la partecipazione al procedimento da parte del maggior numero di operatori economici interessati alla locazione del bene; esso non vincola l'Azienda Usl TNO a contrattare.

In caso di presentazione di una sola richiesta di locazione questa amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare direttamente all'unico offerente la locazione e procedere alla stipula del contratto previa verifica dei requisiti previsti per legge nonché eventuale trattativa.

Qualora pervenga più di una manifestazione d'interesse potrà essere dato avvio all'espletamento di una procedura competitiva (**gara**) nella quale, oltre al corrispettivo di locazione verranno valutati altresì elementi migliorativi quali, a mero titolo di esempio, la realizzazione di interventi di manutenzione (da concordare con l'Azienda proprietaria), diversa ripartizione delle spese di manutenzione in parziale deroga alle disposizioni normative ecc.

3. LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DEI BENI

L'immobile oggetto di locazione, i proprietà dell'Azienda Usl Toscana Nord Ovest, si trova in Piombino (Li) - località Salivoli, Via Cavalleggeri, 10/1 (si allega planimetria).

Si tratta di beni impiegati per uso diverso da quello di civile abitazione e precedentemente utilizzati come Farmacia Territoriale.

Dati catastali: Comune di Piombino Foglio 69, n. 506 sub. 59.

Superficie: come da planimetria allegata.

I locali sono liberi ed immediatamente disponibili per la locazione

4. CONDIZIONI DI UTILIZZO DEI BENI

L'area ed i relativi impianti devono essere destinati ad uso diverso da quello di civile abitazione.

E' previsto che tali beni formino oggetto di contratto **nello stato di fatto e di diritto in cui essi si troveranno al momento della stipulazione** di quest'ultimo, ed in ogni caso senza alcun previo intervento manutentivo – qualora esso abbia ad occorrere e sempre salvi i rimedi di legge – da parte del l'Azienda Usl Toscana Nord Ovest. Allo stesso modo, eventuali adempimenti amministrativi di cui abbia a palesarsi la necessità dovranno essere assolti – se del caso previo mandato della proprietà ma senza alcun onere finanziario a carico di questa – da parte del locatario.

I soggetti interessati possono richiedere di effettuare un sopralluogo per la visione dell'immobile inoltrando specifica istanza a mezzo e-mail al seguente indirizzo: silvia.bruno@uslnordovest.toscana.it per fissare un appuntamento. Il sopralluogo non potrà essere effettuato oltre i 7 (sette) giorni antecedenti la data di scadenza del presente avviso.

5. APPREZZAMENTO DELL'OFFERTA

Il corrispettivo per la disponibilità dei beni non può, pena l'esclusione, risultare inferiore al valore minimo di locazione valido per il Comune di Piombino (Li), per la fascia/zona di riferimento di ubicazione (Fascia/zona: Semicentrale/GHIACCIONI - SALIVOLI) e per la tipologia terziario con stato conservativo normale, così come indicato dalla Banca **dati** delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**OMI**) disponibile sul sito Istituzionale dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it) (ex Agenzia del Territorio), **e che pertanto il canone annuo proposto non può risultare inferiore al valore di € /mq 4,3 di superficie lorda ragguagliata (ex D.P.R. n. 138/1998 - All. C),**

Il corrispettivo offerto come sopra indicato rappresenta elemento essenziale dell'offerta e verrà valutato, in caso di procedura di gara tra più offerte pervenute, unitamente ad eventuali elementi migliorativi quali, a mero titolo di esempio, la realizzazione di interventi di manutenzione (da concordare con l'Azienda proprietaria), diversa ripartizione delle spese di manutenzione in parziale deroga alle disposizioni normative ecc.

6. DURATA DEL CONTRATTO

La durata del contratto è prevista in anni 6 (sei) rinnovabili salva disdetta delle parti da comunicarsi almeno 6 mesi prima del termine di scadenza mediante pec.

7. ELEMENTI ESSENZIALI DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

La manifestazione di interesse deve essere trasmessa in plico chiuso a cura e spese del Proponente secondo le indicazioni di cui al successivo punto 8 che deve contenere al suo interno due buste:

busta A “documentazione amministrativa” contenente:

1. Domanda di partecipazione firmata a pena di esclusione (redatta in conformità al modello allegato (All.1) nella quale il soggetto, a mezzo dichiarazione/i, resa/e ai sensi artt. 46, 47 d.P.R. n. 445/2000 (*autodichiarazione*), dichiara:

- 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. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. ed ai sensi della Normativa antimafia ex D.lgs. n. 159/2011 s.m.i.
- di non essere incorso in risoluzioni contrattuali per inadempimento nello svolgimento di servizi o di concessioni per conto di pubbliche amministrazioni;
- di aver preso conoscenza dei beni, dei relativi interni e dei luoghi circostanti, e di accettarne le condizioni d'utilizzo quali esse risultano dal presente avviso pubblico;
- di aver preso conoscenza delle previsioni contrattuali contenute nello schema allegato e di accettarle (fatte salve eventuali clausole migliorative oggetto di offerta);
- eventuale assoggettamento all'IVA (in assenza di tale dichiarazione il contratto sarà stipulato IVA esente).

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;
 - l'utilizzo dell'immobile;
 - l'indirizzo di posta elettronica certificata, numero telefonico al quale l'Amministrazione potrà indirizzare tutte le comunicazioni;
 - il consenso del Proponente al trattamento dei dati ai sensi e per gli effetti della normativa vigente in materia (GDPR **2016/679**). I dati personali raccolti saranno trattati dall'Amministrazione esclusivamente nell'ambito del procedimento avviato con il presente avviso, anche in virtù di quanto specificato all'art. 13 dell'avviso medesimo.
2. Copia fotostatica del documento di identità del soggetto munito dei necessari poteri;
 3. Copia dell'Avviso di indagine di mercato (**All. 2**), **firmato per accettazione, a pena di esclusione;**
 4. Copia dello schema di contratto (**All. 3**), **firmato per accettazione, a pena di esclusione;**

La domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta dal dichiarante (privato, legale rappresentante della ditta, del consorzio o dell'associazione) ed essere corredata da fotocopia del documento d'identità del sottoscrittore.

Busta B “offerta” contenente l'**offerta del canone locativo** proposto nonché l'eventuale proposta di elementi migliorativi quali, a mero titolo di esempio, la realizzazione di interventi di manutenzione (da concordare con l'Azienda proprietaria), diversa ripartizione delle spese di manutenzione in parziale deroga alle disposizioni normative ecc.

Tali elementi, che dovranno essere specificamente descritti ed inclusi nell'offerta (redatta secondo lo schema allegato All. 4) nell'apposito spazio previsto, saranno valutati ai fini della comparazione con altre offerte pervenute o come proposta migliorativa delle clausole contrattuali contenute nella bozza allegata in caso di unico offerente in termini di trattativa.

La proposta vincola l'offerente per non meno di **180** giorni dalla scadenza del termine di ricezione.

L'offerta dovrà essere sottoscritta dal dichiarante (privato, legale rappresentante della ditta, del consorzio o dell'associazione) ed essere corredata da fotocopia del documento d'identità del sottoscrittore.

8. TERMINE E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

La manifestazione d'interesse di cui al punto precedente, redatta in lingua italiana e sottoscritta dal dichiarante (privato, legale rappresentante della ditta, del consorzio o dell'associazione interessata) deve pervenire al **Protocollo generale dell'Azienda Usl Toscana Nord Ovest** improrogabilmente

entro le ore 12.00 del 21 settembre 2020

mediante consegna a mano ovvero spedizione postale, a mezzo raccomandata A/R o corriere (*farà fede la data di ricevuta al protocollo dell'Azienda*), **in plico sigillato** (con qualsiasi mezzo idoneo a garantire l'integrità e la segretezza del/i contenuto/i) **riportante la denominazione, indirizzo del mittente, n. di telefono e indirizzo PEC e la seguente dicitura: "Manifestazione d'interesse per locazione immobile ex Farmacia PO Piombino - NON APRIRE"**, al seguente indirizzo: **Azienda Usl Toscana Nord Ovest Viale Alfieri 36 57124 Livorno**. In caso di consegna diretta sarà possibile consegnare il plico a mano, presso il medesimo indirizzo sopra riportato, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00 di ciascun giorno lavorativo. In quest'ultimo caso verrà rilasciata apposita ricevuta, con l'indicazione dell'ora e della data di consegna.

Le Proposte presentate 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, viale Alfieri 36 alle ore 12:00 del giorno 23 settembre 2020.

9. DISCIPLINA CONTRATTUALE ESSENZIALE

Il conduttore non potrà adibire l'immobile ad uso abitativo; il Locatore è esonerato da qualsivoglia responsabilità legata all'uso che il Conduttore farà dell'immobile.

Il locatario dovrà mantenere i beni che formeranno oggetto di contratto in perfetta efficienza.

Egli dovrà provvedere alle spese inerenti, conseguenti e/o connesse alla manutenzione ordinaria di tali beni nonché al pagamento delle utenze, tasse e oneri connessi alla titolarità del contratto di locazione.

Alla scadenza di ciascun anno della durata contrattuale, il canone sarà sottoposto ad adeguamento ISTAT.

Il contratto prevederà l'obbligo del terzo di costituire un *deposito cauzionale* d'importo pari a *tre quote mensili* del canone di locazione e con validità non inferiore alla durata contrattuale. Tale garanzia dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui al comma 2 dell'art. 1957 del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima

entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'Azienda. Il garante sarà liberato dalla garanzia prestata solo previo consenso espresso in forma scritta da parte dell'Azienda.

Per tutta la durata contrattuale sarà fatto obbligo al contraente di non cedere il contratto, di non sublocare il bene che costituisce l'oggetto del contratto come pure di non mutare, neppure parzialmente, la destinazione d'uso di quest'ultimo.

10. ESAME REGOLARITA' DOCUMENTAZIONE E VALUTAZIONE COMPARATIVA E SELEZIONE DELLE PROPOSTE REGOLARMENTE PERVENUTE

L'Azienda provvederà previamente a riscontrare in seduta pubblica il corretto inoltro dei plichi, ad aprire i plichi regolarmente pervenuti e a dare atto della documentazione in essi inserita.

In caso di carenza documentale rispetto a quanto previsto nell'Avviso Pubblico procederà a chiedere la regolarizzazione della documentazione carente.

Nell'ipotesi che venga presentata una sola offerta l'Amministrazione, nella stessa seduta, esamina la proposta locativa e, se la ritiene congrua, può procedere all'aggiudicazione della locazione nei confronti dell'unico offerente previa verifica dei requisiti previsti per legge nonché eventuale trattativa.

Nel caso in cui vi siano più offerte, nella medesima seduta ovvero in altra appositamente calendarizzata, verrà dato avvio all'espletamento di una procedura competitiva (**gara**) eventualmente provvedendo alla nomina di una Commissione Tecnica, nella quale, oltre al corrispettivo di locazione verranno valutati altresì elementi migliorativi quali, a mero titolo di esempio, la realizzazione di interventi di manutenzione (da concordare con l'Azienda proprietaria), diversa ripartizione delle spese di manutenzione in parziale deroga alle disposizioni normative ecc.

In esito alla comparazione delle offerte si procederà alla compilazione della graduatoria.

L'Amministrazione, in esito alla valutazione comparativa effettuata in base ai criteri indicati nel presente bando, formula una graduatoria e seleziona la Proposta ritenuta idonea all'utilizzazione richiesta ed economicamente vantaggiosa per l'Azienda.

L'esito della selezione è comunicato a tutti i Proponenti in seduta pubblica, il Responsabile del procedimento provvederà all'adozione dei provvedimenti amministrativi conseguenti.

La ASLTO si riserva di attivare la fase procedurale di Negoziazione delle Proposte selezionate ed inserite in graduatoria.

11- ACCETTAZIONE DEFINITIVA DELLA PROPOSTA PIÙ VANTAGGIOSA

Il Responsabile del procedimento, procede alla verifica dei requisiti dichiarati dal proponente e, in seguito al positivo esito degli stessi, trasmette lo schema di contratto redatto in base alle clausole originarie per la relativa sottoscrizione.

Il Responsabile del procedimento al termine della precedente fase procedurale, verifica la completezza della Proposta finale di locazione, richiede ogni occorrente chiarimento, modifica e/o integrazione documentale, procede a verificare, presso gli Enti e Amministrazioni competenti, la sussistenza dei requisiti di ordine generale in capo al Proponente ai sensi dell'art. 80 D.lgs. n. 50/2016 s.m.i. e del D.lgs. n. 159/2011 s.m.i. ed acquisisce l'accettazione definitiva della Proposta e l'autorizzazione alla stipulazione del contratto disposta con apposito atto del Direttore Generale secondo lo schema di cui all'Allegato (All. 3) eventualmente modificato a seguito delle migliorie proposte e/o alle trattative intercorse.

Qualora non possa essere disposta l'accettazione definitiva della Proposta finale di locazione il Responsabile del procedimento procede ai sensi del presente articolo nei confronti dell'eventuale altro Proponente che segue in graduatoria 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.

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

12. INFORMAZIONI

Riguardo al presente avviso - pubblicato sul sito internet aziendale

(<http://www.uslnordovest.toscana.it>).

l'Azienda si riserva la facoltà di apportare integrazioni e/o rettifiche al presente *invito a manifestare interesse* dandone **comunicazione soltanto sul sito** Internet indicato.

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).

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

13 - TRATTAMENTO DEI DATI

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.

E' onere dei Proponenti conferire i dati personali richiesti, in quanto indispensabili per contrarre con le Pubbliche Amministrazioni.

Il titolare del trattamento dei dati personali è la Azienda Toscana Nord Ovest ed il Responsabile del procedimento è la Dott.ssa Silvia Bruno, nella qualità di Responsabile della U.O.S. Gestione Beni Immobili.

In relazione al trattamento dei dati personali raccolti, gli interessati possono esercitare i diritti previsti dalla suddetta normativa in materia di trattamento dati.

14. NORME COMPLEMENTARI E FINALI

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.

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;
- 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

