



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

DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

N. 845 del 31/08/2022

OGGETTO: Ricerca di mercato per l'acquisizione in locazione di immobile nel Comune di Pisa (Pi) e Comuni limitrofi da adibire a Centro Ambulatoriale di Riabilitazione ex art. 26 . Esiti

IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE : NO

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: SILVIA BRUNO

DIRETTORE Area Supporto Amministrativo Dipartimento Tecnico e Patrimonio: Luca Menichincheri (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: Ricerca di mercato per l'acquisizione in locazione di immobile nel Comune di Pisa (Pi) e Comuni limitrofi da adibire a Centro Ambulatoriale di Riabilitazione ex art. 26 .
Esiti

IL DIRETTORE GENERALE

Su Proposta del Direttore dell'area Omogenea Supporto Amministrativo del Dipartimento Tecnico e Patrimonio, Dott. Luca Menichincheri, (proposta firmata digitalmente), di cui è di seguito trascritto integralmente il testo:

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;

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. 75 del 31 gennaio 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 marzo 2020, n. 376 del 16 aprile 2021 e n. 342 del 31 marzo 2022 attraverso le quali si provvede alla conferma e all'attribuzione degli incarichi di struttura ed incarichi professionali tra i quali, in specie, l'incarico di cui sopra conferito al proponente;

PRESO ATTO:

- che l'immobile di proprietà dell'Azienda posto in Pisa Via Garibaldi n. 198 è stato inserito nella lista degli interventi finanziati dal PNNR per la realizzazione di una Casa di Comunità per la Zona di Pisa;

- che per la realizzazione dei lavori sulla struttura dovranno essere trasferite alcune delle attività in essa svolte tra le quali il Centro di Riabilitazione Ambulatoriale ubicato al primo Piano del suddetto Centro Polifunzionale;

- che nel frattempo è necessario provvedere ad una più funzionale ricollocazione e separazione degli spazi per le attività sanitarie di differenti categorie di utenza.

DATO ATTO:

- che l'Azienda USL Toscana Nordovest ha indetto una procedura pubblica di manifestazione di interesse per l'acquisizione in locazione di immobile nel Comune di Pisa (Pi) e Comuni limitrofi da adibire a Centro Ambulatoriale di Riabilitazione ex art. 26 e trasferirvi le attività svolte presso la sede di Via Garibaldi;

- che, entro il termine di scadenza (21/04/2022 ore 12:00) è pervenuto al protocollo aziendale un plico cartaceo riconducibile a **Casa della Salute SGT Società Consortile a Responsabilità Limitata** con sede legale in **San Giuliano Terme (Pi) Via Salvatore di Giacomo snc** (prot. GEN-GEN-2022-0654280 DEL 20/04/2022);

- che in data 26/04/2022 si è tenuta la seduta di gara per l'esame della documentazione amministrativa inviata dal concorrente e la verifica della completezza della documentazione rispetto a quanto richiesto dal bando, il relativo verbale, sottoscritto, è conservato agli atti della UOS Gestione Beni Immobili nel fascicolo del Responsabile del Procedimento;

- che il proponente è stato ammesso alla fase successiva di gara avendo riscontrato la rispondenza degli atti alle richieste dell'avviso di Manifestazione di interesse;

PRESO ATTO:

- della nomina della Commissione Tecnica avvenuta, con nota PROT. 2022/0681978/GEN/ del 28/04/2022, per la disamina dell'offerta pervenuta relativamente alla manifestazione di interesse in oggetto, composta da:

- Dott. Luca Menichincheri - Presidente
- Dott.ssa Elisabetta Geri - Commissario
- P.I. Marco Martini - Commissario

- dei verbali delle sedute di gara per la valutazione dell'offerta tecnica ed economica tenutesi in data 04/05/2022 e 26/05/2022 sottoscritti in originale e conservati agli atti della UOS Gestione Beni Immobili nel fascicolo del RUP;

ATTESO

- che l'offerente ha proposto in locazione una struttura di sua proprietà sita nel Comune di San Giuliano Terme intervenendo con opportuni adattamenti per renderla idonea alle richieste del bando. Dalla descrizione del progetto e dalle planimetrie, nonché dalle precisazioni fornite a seguito di richiesta di integrazione, la sistemazione definitiva dell'immobile risponde in linea di massima a tali caratteristiche pertanto la Commissione ha ritenuto accoglibile l'offerta tecnica e provveduto all'apertura dell'offerta economica.

- che nell'offerta economica la concorrente ha proposto un ribasso sul canone annuo di locazione previsto dal bando al mq (€ 8,80 euro/mq rispetto a € 8,81 a base d'asta) offrendo il canone annuo di € 93.244,80 (novantatremiladuecentoquarantaquattro/80) al netto di Iva, e pertanto la stessa è stata accolta dalla Commissione che l'ha ritenuta congrua, per la durata di sei anni;

- che per tale canone è previsto, come specificatamente previsto nell'avviso per la ricerca di mercato, l'abbattimento ex art. 3, commi 6 e 7 D.L. n. 95/2012, convertito con L. n. 135/2012, e s.m.i., normativa vigente sulle locazioni della Pubblica Amministrazione, del 15% sull'importo del canone portandolo a € 79.258,08 corrispondenti a € 6.604,84 oltre Iva;

DATO ATTO:

- che l'offerente ha altresì allegato documentazione per ulteriore offerta di servizi prevedendo tre ulteriori opzioni così dettagliate:

- locazione più arredi, attrezzature ed uffici per un canone annuo totale di € 102.515,52 + Iva per un valore integrativo corrispondente a € 9.270,72;
- locazione più arredi, attrezzature ed uffici oltre a attrezzature palestra per un canone annuo totale di € 105.456,69 + Iva per un valore integrativo corrispondente a € 2.941,17;
- locazione più arredi, attrezzature ed uffici oltre a attrezzature palestra e apparecchi elettromedicali per un canone annuo totale di € 109.770,42 + Iva per un valore integrativo corrispondente a € 4.313,73;

- che tali opzioni sono state sottoposte alla valutazione della Responsabile Area Sud Dipartimento di Riabilitazione e della Direzione Aziendale che hanno ritenuto conveniente accogliere la proposta che comprende "locazione più arredi, attrezzature ed uffici oltre a attrezzature palestra e apparecchi

elettromedicali per un canone annuo totale di € 109.770,42 + Iva” comunicando tale intendimento con mail agli atti del Responsabile del Procedimento;

- che verrà effettuato, come specificatamente previsto nell’avviso per la ricerca di mercato, l’abbattimento ex art. 3, commi 6 e 7 D.L. n. 95/2012, convertito con L. n. 135/2012, e s.m.i., normativa vigente sulle locazioni della Pubblica Amministrazione, del 15% sull’importo del canone nonché sulla proposta integrativa come indicato dall’offerente portando il canone totale da versare a € 93.304,86 annuali e quindi ad € 7.775,40 mensili;

RILEVATO:

- che le verifiche di legge effettuate sulle autocertificazioni presentate hanno avuto esito positivo e che quindi può procedersi all’aggiudicazione definitiva della ricerca in oggetto

RITENUTO:

- di provvedere pertanto all’aggiudicazione della gara in oggetto alla **Casa della Salute SGT Società Consortile a Responsabilità Limitata** con sede legale in **San Giuliano Terme (Pi) Via Salvatore di Giacomo snc**;

- di procedere alla stipula del contratto di locazione per la durata di anni sei secondo lo schema allegato agli atti di gara con le opportune modifiche ed integrazioni legate alla specificità dell’immobile in concreto locato;

CONSIDERATO:

- che i costi stimati derivanti dall’adozione del presente atto saranno definiti in relazione alla data di decorrenza contrattuale per un totale annuo di € 93.304,86 annuali, al netto di IVA 22% corrispondente a € 7.775,40 mensili + Iva 22%, per un totale complessivo finale **di euro 113.831 con Iva , euro 9.486 mensili al lordo di iva** e saranno imputati ai seguenti conti:

- € 79.258,08 (settantanovemiladuecentocinquattotto/08) annui (canone ridotto come per legge del 15%) al netto di Iva, euro 96.694,88 al lordo di iva, al conto 31040102 “Fitti passivi” corrispondenti a € 6.604,84 (seimilaseicentoquattro/84) mensili al netto di Iva, euro 8.058 iva compresa oltre a spese di gestione da quantificare;
- € 7.880,11 (settemilaottocentoottanta/11) annui (importo ridotto come da offerta del 15%) al netto di Iva, euro 9.613 al conto 31040202 “CANONI DI NOLEGGIO AREA NON SANITARIA” corrispondenti a € 656,68 (seicentocinquantasei/68) mensili al netto di Iva, euro 801 al lordo per la messa a disposizione di arredi e attrezzatura uffici;
- € 2.500,00 (duemilacinquecento) annui (importo ridotto come da offerta del 15%) al netto di Iva, euro 3.050 al lordo di Iva al conto 31040202 “CANONI DI NOLEGGIO AREA NON SANITARIA” corrispondenti a € 208,33 (duecentoottomila/33) mensili al netto di Iva , euro 255 al lordo di iva per la messa a disposizione di attrezzatura palestra;

- € 3.666,67 (tremilaseicentosessantasei/67) annui (importo ridotto come da offerta del 15%) al netto di Iva, euro 4.473,47 al lordo di iva al conto 31040201 “CANONI DI NOLEGGIO AREA SANITARIA corrispondenti a € 305,56 (trecentocinquemila/56) mensili al netto di Iva, euro 373 al lordo di iva per la messa a disposizione di apparecchi elettromedicali;
- nonché per € 1.159,00 (€ 226,00 + € 933,00) sul conto economico 31090205 “Spese di registrazione” per spese di bollo ed imposta di registro;

- di dare altresì atto che tali costi non rientrano nelle previsioni del bilancio preventivo dell'anno 2022, adottato con deliberazione del Direttore Generale n. 419 del [13/04/2022](#), e che mediante l'adozione della presente deliberazione gli incrementi risultanti vengono espressamente autorizzati, 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.”;

RITENUTO di individuare la Dott.ssa Silvia Bruno 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/UOS Gestione Beni Immobili 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.241/90, 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 motivazione espone in premessa, da intendersi interamente richiamate:

1. di prendere atto ed approvare i seguenti atti sottoscritti e conservati agli atti della UOS Gestione Beni Immobili nel fascicolo del RUP:

- il verbale di gara del 26/04/2022 per l'esame della documentazione amministrativa e la verifica della completezza di quanto richiesto dal bando;

- la nomina della Commissione Tecnica avvenuta, con nota del Responsabile del Procedimento prot. 2022/0681978/GEN/ del 28/04/2022, incaricata per la disamina dell'offerta pervenuta relativamente alla manifestazione di interesse in oggetto, composta da:

- Dott. Luca Menichincheri - Presidente
- Dott.ssa Elisabetta Geri - Commissario
- P.I. Marco Martini - Commissario

- i verbali delle sedute di gara per la valutazione dell'offerta tecnica ed economica tenutesi in data 04/05/2022 e 26/05/2022 sottoscritti in originale e conservati agli atti della UOS Gestione Beni Immobili nel fascicolo del RUP;

2. di procedere all'aggiudicazione della presente gara alla **Casa della Salute SGT Società Consortile a Responsabilità Limitata** con sede legale in **San Giuliano Terme (Pi) Via Salvatore di Giacomo snc**;

3. di procedere altresì alla stipula del contratto di locazione secondo lo schema allegato agli atti di gara con le opportune modifiche ed integrazioni legate alla specificità dell'immobile in concreto locato;

4. di dare atto:

- che i costi stimati derivanti dall'adozione del presente atto saranno definiti in relazione alla data di decorrenza contrattuale per un totale annuo di € 93.304,86 annuali, al netto di IVA 22% corrispondente a € 7.775,40 mensili + Iva 22%, per un totale complessivo finale **di euro 113.831 con Iva , euro 9.486 mensili al lordo di iva** e saranno imputati ai seguenti conti:

- € 79.258,08 (settantanovemiladuecentocinquattotto/08) annui (canone ridotto come per legge del 15%) al netto di Iva, euro 96.694,88 al lordo di iva, al conto 31040102 "Fitti passivi" corrispondenti a € 6.604,84 (seimilaseicentoquattro/84) mensili al netto di Iva, euro 8.058 iva compresa oltre a spese di gestione da quantificare;

- € 7.880,11 (settemilaottocentoottanta/11) annui (importo ridotto come da offerta del 15%) al netto di Iva, euro 9.613 al conto 31040202 “CANONI DI NOLEGGIO AREA NON SANITARIA” corrispondenti a € 656,68 (seicentocinquantesi/68) mensili al netto di Iva, euro 801 al lordo per la messa a disposizione di arredi e attrezzatura uffici;
- € 2.500,00 (duemilacinquecento) annui (importo ridotto come da offerta del 15%) al netto di Iva, euro 3.050 al lordo di Iva al conto 31040202 “CANONI DI NOLEGGIO AREA NON SANITARIA” corrispondenti a € 208,33 (duecentoottomila/33) mensili al netto di Iva, euro 255 al lordo di iva per la messa a disposizione di attrezzatura palestra;
- € 3.666,67 (tremilaseicentosessantasei/67) annui (importo ridotto come da offerta del 15%) al netto di Iva, euro 4.473,47 al lordo di iva al conto 31040201 “CANONI DI NOLEGGIO AREA SANITARIA” corrispondenti a € 305,56 (trecentocinquemila/56) mensili al netto di Iva, euro 373 al lordo di iva per la messa a disposizione di apparecchi elettromedicali;
- nonché per € 1.159,00 (€ 226,00 + € 933,00) sul conto economico 31090205 “Spese di registrazione” per spese di bollo ed imposta di registro;

- di dare altresì atto che tali costi non rientrano nelle previsioni del bilancio preventivo dell'anno 2022, adottato con deliberazione del Direttore Generale n. 419 del [13/04/2022](#), e che mediante l'adozione della presente deliberazione gli incrementi risultanti vengono espressamente autorizzati, 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.”;

5. di dare incarico alla UO Affari Generali di pubblicare copia del presente atto all'Albo pretorio online dell'Azienda;

6. di incaricare gli uffici preposti a dare comunicazione agli interessati del presente provvedimento;

7. Di trasmettere copia del presente atto al Collegio Sindacale dell'Azienda;

IL DIRETTORE GENERALE

Dott.ssa Maria Letizia Casani

Il presente atto è pubblicato sull'Albo Pretorio on-line dal giorno 31/08/2022 al giorno 15/09/2022.

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