

AVVISO PUBBLICO

Manifestazione di interesse per l'acquisizione di unità immobiliare o porzione di immobile nel Comune di Pisa e Comuni limitrofi confinanti appartenenti alla Provincia di Pisa da destinare a spazio ambulatoriale attrezzato per l'erogazione dell'attività libero professionale intra-moenia di odontoiatria in regime ambulatoriale.

L'Azienda Ospedaliero Universitaria Pisana avendo l'esigenza di reperire uno spazio nel quale far svolgere ai propri professionisti l'Attività di Libera Professione Intra-moenia (ALPI) in regime ambulatoriale di odontoiatria, intende ricevere manifestazione d'interesse per l'acquisizione a titolo di locazione di unità immobiliare o porzione di immobile.

A tal fine, nel rispetto dei principi comunitari di libera concorrenza, di parità di trattamento, di non discriminazione, di proporzionalità e trasparenza, chiunque abbia interesse può presentare apposita manifestazione d'interesse.

Il Direttore del Dipartimento di Area Tecnica, *Arch. Filippo Terzaghi*,

PRESO ATTO

dell'esigenza di reperire un immobile da adibire a Struttura Ambulatoriale attrezzato per l'erogazione dell'attività libero professionale intra-moenia di odontoiatria in regime ambulatoriale nel Comune di Pisa e zone limitrofe (Comuni confinanti appartenenti alla Provincia di Pisa)

RENDE NOTO

che intende ricercare un immobile/porzione di immobile in locazione passiva nel Comune di Pisa e/o Comuni limitrofi confinanti della Provincia di Pisa adeguato alle esigenze ed avente le caratteristiche indicate nel presente bando.

A tale fine, i soggetti interessati sono invitati a presentare una manifestazione d'interesse 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;
- essere ubicati nel Comune di Pisa e Comuni limitrofi confinanti della Provincia di Pisa ;
- possedere le caratteristiche descritte all'art. 1 del presente Avviso.

ART. 1 - CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE DA ACQUISIRE IN LOCAZIONE ai sensi del DPGR 17 novembre 2016 n. 79/R e ss.mm. ex DPRG 16 settembre 2020 n. 90/R (Regione Toscana)

L'immobile, oggetto della Proposta (di seguito "l'Immobile") da destinare come Struttura Ambulatoriale attrezzata per l'erogazione dell'attività libero professionale intra-moenia di odontoiatria in regime ambulatoriale, deve prevedere e deve rispondere alle seguenti caratteristiche:

Requisiti Strutturali

- Spazi/locali per funzioni direzionali, accettazione e attività amministrative (B.2)
- Sala d'aspetto con sedute in numero adeguato (B.4)
- Servizi Igienici per utenti distinti da quelli riservati al personale (B.5)

- Locale adibito ad ambulatorio, munito di lavabo con comandi non manuali, con pareti, pavimenti ed arredi facilmente lavabili e disinfettabili, che garantisce il rispetto della privacy, con locale spogliatoio per il paziente comunicante con l'ambulatorio o area interna separata ad uso spogliatoio, quando necessario (B.6)
- Spazio/locali per deposito di materiale sporco (B.10)
- Spazi/armadi per deposito materiale d'uso, attrezzature e strumentazioni facilmente accessibili (B.11)
- Locale/spazio per la decontaminazione/ disinfezione/ sterilizzazione degli strumenti e delle attrezzature, separato dal locale prestazioni e collocato in maniera adeguata rispetto alle funzioni, di superficie non inferiore a 2 mq (B.1.10.1)
- Locale/spazio deposito rifiuti speciali separato dal locale prestazioni e posto in modo che non sia di passaggio per altri locali, con areazione ed illuminazione naturale o, in mancanza, adeguato sistema di estrazione dell'aria (B.1.10.2)
- Locale/spazio per la conservazione in sicurezza dei materiali utilizzati (B.1.10.3)

Requisiti Impiantistici

- Illuminazione e ventilazione naturali rispondenti alle normative vigenti compresi i regolamenti edilizi e di igiene del Comune su cui insiste la struttura (B.20)
- Sistemi di continuità dell'alimentazione elettrica in riferimento alle caratteristiche dell'utenza elettrica e dell'attività svolta (B.20.1)
- Presenza di impianto di illuminazione di sicurezza (B.20.2)

Per il locale/spazio decontaminazione/disinfezione/sterilizzazione dello strumentario:

- piano di lavoro per la fase "sporco" (B.1.10.5)
- vasca di decontaminazione (B.1.10.6)
- vasca per la sterilizzazione a freddo (B.1.10.7)
- lavello dotato di comando di erogazione acqua non manuale (B.1.10.8)
- vasca a ultrasuoni o lava ferri che garantisca il raggiungimento di almeno 60° (B.1.10.9)
- piano di lavoro per la fase "pulito" (B.1.10.10)
- termosigillatrice (B.1.10.11)
- autoclave tipo B con pompa per il vuoto frazionato conforme alle norme UNI EN preferibilmente dotata di stampante (B.1.10.12)

Requisiti Tecnologici

- "Riunito" odontoiatrico conforme alla normativa CE provvisto di (B.1.10.13):
 - manipoli per turbina e micromotore in numero adeguato rispetto al carico di lavoro giornaliero al fine di garantire l'utilizzo sterile per ogni paziente e comunque dovranno essere disponibili almeno due set per ogni operatore
 - Impianto di aspirazione chirurgica ad alta velocità con espulsione all'esterno
 - Impianto di produzione aria compressa
 - strumentario per visite in quantità adeguata al carico di lavoro giornaliero, stoccato in confezioni sterili e conservato in modo adeguato a garantire il mantenimento delle condizioni di sterilità (B.1.10.14)
 - frigorifero, anche di tipo commerciale comune, per la conservazione dei componenti protesici e per i medicinali, dotato di termometro digitale (B.1.10.15)
 - Mobile per la conservazione del materiale già sottoposto a sterilizzazione e mantenuto in adatte confezioni o cestelli metallici (B.1.10.16)

- Mobile per lo stoccaggio del materiale d'uso non sterile (B.1.10.17)
- Mobile per lo stoccaggio di farmaci e materiale sterile monouso in confezione industriale (materiale da sutura, strumenti chirurgici monouso) (B.1.10.18)
- Apparecchiature di radiodiagnostica per uso odontoiatrico (B.1.10.19)

Requisiti specifici non esplicitati nelle norme regionali

Riunito funzionante con illuminazione scialitica, fornito di strumentazione ultrasonica per igiene orale,

- Stanza di lavoro di 10 m quadri almeno

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; 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 4 ambientale complessiva; l'immobile/unità immobiliare dovrà pertanto essere consegnato alla Aoup pronto all'uso, senza necessità di ulteriori opere di ammodernamento o manutenzione da parte dell'Ente.

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

ART. 2 – CLAUSOLE CONTRATTUALI

- ***Durata:*** la locazione dovrà avere la durata di 6 anni con possibilità di rinnovo;
- ***Canone di locazione :*** il proponente sia consapevole che sul canone proposto sarà necessario acquisire idoneo parere di congruità da parte di A.O.U.P. che terrà conto della tipologia e delle caratteristiche dell'immobile proposto;
- ***Canone forfettario per l'utilizzo della struttura e delle apparecchiature :*** l'offerente tenga conto che gli sarà richiesta anche la indicazione di un canone forfettario, aggiornabile ISTAT nel corso della durata del contratto, che la Aoup corrisponderà al proponente a titolo di rimborso per tutte le utenze, ogni spesa condominiale, ogni tassa comunque denominata (compresa IMU e TARI), ogni spesa di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e delle attrezzature, ogni spesa legata pulizie, disinfezione, sanificazione, ogni onere relativo allo smaltimento dei rifiuti speciali; su questa somma la Aoup si riserva di effettuare una verifica di congruità preventiva;
- ***Aggiornamento del canone di locazione:*** la Aoup riconoscerà il 75% della variazione FOI dell'anno precedente e con le modalità previste dalla normativa, applicabile solo sul canone di locazione;
- ***Arredi ed attrezzature:*** la proprietà si impegna a sostituire, laddove necessario, qualsiasi arredo o attrezzatura entro 20 giorni dall'evento per tutta la durata del contratto
- ***Facoltà di recesso unilaterale:*** la Aoup si riserva questo diritto per qualsiasi motivo con un preavviso di almeno 6 mesi in previsione del completamento dei lavori di realizzazione delle

nuove strutture aziendali nello stabilimento di Cisanello che renderanno possibile ricondurre all'interno l'attività di cui al presente avviso.

- **Deposito cauzionale:** non previsto.
- **Spese di registrazione:** suddivise secondo legge
- **Restituzione:** secondo la normale usura

ART. 3 - CONDIZIONI

La stipula potrà avvenire se soddisfatte le seguenti condizioni:

1. rilascio di idonea e specifica autorizzazione da parte della Regione Toscana
2. impegno da parte del locatore/proprietario ad accettare che in ogni momento durante la durata del contratto e di concerto con la proprietà, tecnici del SSR possono entrare nella struttura per effettuare controlli sull'immobile ed i suoi impianti, oppure per le necessarie e periodiche ispezioni e verifiche sulle apparecchiature.

Tali condizioni costituiscono presupposti necessari e vincolanti per la Aoup e devono essere mantenuti per tutta la durata della locazione.

ART. 4 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono presentare la manifestazione di interesse le persone fisiche o giuridiche che siano in possesso dei requisiti per l'affidamento di contratti pubblici, ai sensi degli *artt. 94 e ss. D. Lgs. n. 36/2023*.

ART. 5 - PROVENIENZA DELLA PROPOSTA

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.

Non sono ammesse proposte provenienti da mediatori, commissionari o intermediari a qualunque titolo pertanto per conto di soggetti terzi.

ART. 6 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

A tale scopo si invitano tutti gli operatori economici, interessati a trasmettere la Manifestazione di interesse per l'acquisizione di unità immobiliare o porzione di immobile nel Comune di Pisa e Comuni limitrofi confinanti della Provincia di Pisa da destinare a spazio ambulatoriale attrezzato per l'erogazione dell'attività libero professionale intra-moenia di odontoiatria in regime ambulatoriale, sulla piattaforma START al seguente indirizzo <https://start.toscana.it/servizio-sanitario-toscana/> la elencata documentazione:

a) Presentazione della Struttura corredata da una relazione tecnica descrittiva, documentazione fotografica dello stato attuale dell'immobile o della porzione di immobile, titolo di proprietà che il proponente ha sull'immobile o della porzione di immobile, certificato di agibilità, attestato di prestazione energetica dell'immobile e titolo edilizio da cui emerga la destinazione urbanistica dell'immobile;

b) Autodichiarazione contenente:

1. indicazione delle sedi operative presso le quali viene messo a disposizione il locale oggetto del presente Avviso;

2. il numero e le caratteristiche delle stanze di messe a disposizione con relativa planimetria generale e particolare;
3. la qualità e le caratteristiche tecnologiche delle attrezzature,
- c) Autorizzazioni sanitarie previste per legge coerenti con l'attività e i servizi richiesti dal presente Avviso;
- d) Autocertificazione di non accreditamento al SSN e impegno ad avvisare immediatamente l'Azienda in caso di avvio delle relative procedure.

La AOUP si riserva la facoltà di chiedere chiarimenti e/o integrazioni alla documentazione presentata qualora sia necessario al fine della corretta valutazione delle proposte, nonché di fornire a propria volta ulteriori dettagli e/o chiarimenti circa i propri fabbisogni e/o le modalità di svolgimento della procedura.

Altresì dovrà essere consentito ai tecnici della AOUP di effettuare i sopralluoghi ritenuti opportuni e necessari nell'immobile oggetto di manifestazione di interesse.

Il presente avviso è pubblicato fino al 11 Settembre 2025 , ore 12:00 oltre che su START anche sul sito aziendale dell'Azienda Ospedaliero-Universitaria Pisana, nella sezione Avvisi https://www.aopisa.toscana.it/index.php?option=com_content&view=category&id=323&Itemid=20.

Il termine non osta comunque l'avvio delle consultazioni anche prima dello spirare dello stesso. Responsabile del presente procedimento è *l'Arch. Filippo Terzaghi*, direttore del Dipartimento di Area Tecnica, mentre referente per questa pratica è il Sig. Gabriele Becherini , email: g.becherini@ao-pisa.toscana.it

Il rispetto del termine di presentazione , che deve essere inteso a pena di esclusione, avverrà sotto l'esclusiva responsabilità dell'operatore economico.

Documentazione a corredo della proposta:

Alla manifestazione di interesse compilata in ogni campo, dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- fotocopia del documento di identità del soggetto sottoscrittore
- impegno ad effettuare i necessari adeguamenti indicati dalla AOUP,
- impegno ad acquistare direttamente gli arredi e le attrezzature ove necessario
- *dichiarazione di impegno al rispetto di quanto indicato all'Art. 3 "Condizioni"*
- relazione tecnico descrittiva delle caratteristiche strutturali ed anno di costruzione
- relazione tecnico descrittiva di ciascuna singola attrezzatura completa di manuale operativo in italiano, scheda tecnica e certificazione CE
- scheda tecnica contenente la indicazione della classe di resistenza al fuoco di ciascun singolo arredo,
- planimetria quotata cartacea del bene offerto e sua visura catastale
- file digitale della planimetria
- almeno 05 foto (2 esterni e 3 interni) dell'immobile.

ART. 7 - 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 AOUP ed il Responsabile del procedimento è *l'Arch. Filippo Terzaghi* nella qualità di direttore Dipartimento Are Tecnica.

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

ART. 8 - ULTERIORI DISPOSIZIONI

Il presente avviso costituisce un invito a manifestare un interesse.

La pubblicazione del presente Avviso e la ricezione delle manifestazioni di interesse non comportano per l'Azienda alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti interessati né da diritto a ricevere prestazioni a qualsiasi titolo, compreso il pagamento di commissioni di mediazione ed eventuali oneri di consulenza. La manifestazione di interesse non determina l'insorgenza di alcun titolo, diritto o interesse giuridicamente rilevante a pretendere la prosecuzione della procedura.

ART. 9 -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 AOUP, pertanto il citato Avviso pubblico non impegna la AOUP 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 al medesimo avviso pubblico. 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 AOUP, la quale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di:

- non selezionare alcuna Proposta;
- selezionare la Proposta che riterrà preferibile;
- 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/privata senza previa pubblicazione di ulteriore avviso nel caso di infruttuoso esperimento del presente procedimento.

Per ogni eventuale controversia sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Pisa.

L'invio della manifestazione di interesse comporta accettazione integrale del presente avviso.

ART. 10 - SPESE

Gli oneri contrattuali e fiscali sono a carico del Proponente della Proposta finale della locazione secondo legge.

Il presente avviso è pubblicato sull'Albo on line dell'Azienda Ospedaliero Universitaria Pisana, sul sito istituzionale dell'Azienda.

L'Azienda si riserva la facoltà di apportare integrazioni e/o rettifiche al presente Avviso dandone semplice comunicazione sul sito internet <https://www.ao-pisa.toscana.it>

Per eventuali chiarimenti è possibile contattare il Sig. *Gabriele Becherini* al n. di telefono 050-996650 fino ad una settimana prima del termine di scadenza.

IL DIRETTORE

Dipartimento di Area Tecnica

Arch. Filippo Terzaghi



TERZAGHI
FILIPPO
REGIONE
TOSCANA
07.08.2025
09:48:38
GMT+01:00